

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินประจำปี 2563 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2563

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิรวม	11,753,000,000	98.19%	12,199,495,010	96.29%	7,961,000,000	94.93%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิรวม	209,900,589	1.75%	227,220,739	1.79%	205,508,776	2.45%
เงินฝากธนาคาร	858,695	0.01%	938,692	0.01%	280,544	0.00%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	0.00%	233,601,435	1.84%	181,273,311	2.16%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	6	0.00%	142	0.00%	30	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	731,526	0.01%	733,658	0.01%	730,953	0.01%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	36,648,602	0.44%
สินทรัพย์อื่น	5,268,720	0.04%	7,264,501	0.06%	309,129	0.00%
รวมสินทรัพย์	11,969,759,536	100.00%	12,669,254,177	100.00%	8,385,751,345	100.00%
หนี้สิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,566,154	0.12%	17,807,592	0.14%	7,986,968	0.10%
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,727,876,700	22.79%	2,727,876,700	21.53%	1,608,532,700	19.18%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,060,000,000	25.56%	3,060,000,000	24.15%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	51,470	0.00%	1,545,723	0.01%	1,091,498	0.01%

รวมหนี้สิน	5,802,494,324	48.48%	5,807,230,015	45.84%	1,617,611,166	19.29%
สินทรัพย์สุทธิ	6,167,265,212	51.52%	6,862,024,162	54.16%	6,768,140,179	80.71%
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	6,051,964,000	50.56%	6,051,964,000	47.77%	6,051,964,000	72.17%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	115,301,212	0.96%	810,060,162	6.39%	716,176,179	8.54%
สินทรัพย์สุทธิ	6,167,265,212	51.52%	6,862,024,162	54.16%	6,768,140,179	80.71%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	11.4650		12.7565		12.5820	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2563 - วันที่ 31 ธันวาคม 2563		วันที่ 1 มกราคม 2562 - วันที่ 31 ธันวาคม 2562		วันที่ 1 มกราคม 2561 - วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	185,218,610	98.85%	812,573,017	99.49%	770,360,705	99.70%
รายได้ดอกเบี้ย	1,887,290	1.01%	3,934,228	0.48%	2,193,963	0.28%
รายได้อื่น	268,224	0.14%	205,607	0.03%	86,916	0.01%
รวมรายได้	187,374,124	100.00%	816,712,852	100.00%	772,641,584	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่า	4,060,289	2.17%	23,271,719	2.85%	11,816,295	1.53%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14,111,239	7.53%	9,644,843	1.18%	8,930,376	1.16%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,831,842	4.71%	6,977,114	0.85%	6,376,481	0.83%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,642,480	0.88%	2,022,759	0.25%	2,020,897	0.26%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,299,161	1.23%	10,007,997	1.23%	1,075,328	0.14%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,268,898	1.21%	40,535,445	4.96%	24,148,169	3.13%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	183,066,624	97.70%	77,744,016	9.52%	61,084,583	7.91%
รวมค่าใช้จ่าย	216,280,533	115.43%	170,203,893	20.84%	115,452,129	14.94%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	(28,906,409)	-15.43%	646,508,959	79.16%	657,189,455	85.06%
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	119,998		57,407		4,363	

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(456,183,778)		39,029,507		50,002,685	
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(456,063,780)		39,086,914		50,007,048	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(484,970,189)		685,595,873		707,196,503	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2563 บาท	31 ธันวาคม 2562 บาท	31 ธันวาคม 2561 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	405,014,873	(3,521,775,054)	638,235,504
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(405,094,870)	3,522,433,202	(638,063,005)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(79,997)	658,148	172,499
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	938,692	280,544	108,045
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	858,695	938,692	280,544

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2563 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 187.4 ล้านบาท ลดจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2562 ประมาณร้อยละ 77.1 หรือประมาณ 629.3 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการลดลงดังกล่าวมาจากการลดลงของรายได้จากค่าเช่าในปี 2563 ซึ่งลดลงเป็น 185.2 ล้านบาท ลดจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2562 ประมาณร้อยละ 77.2 หรือ 627.4 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าจากโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เฉพาะเดือนมกราคม และ เดือนกุมภาพันธ์ 2563 และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เฉพาะเดือนมกราคม, เดือนกุมภาพันธ์ และ เดือนกันยายน 2563 เท่านั้น เนื่องจากโครงการโรงแรมที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันและควบคุมได้ โดยส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตลอดจนการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงขอใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าดังกล่าว โดยการขอใช้สิทธิดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขในการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เรื่อง “การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน (Prospectus) และรายงานประจำปี 2562 แล้ว

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในปี 2563 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 216.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 170.2 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 หรือประมาณ 46.1 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในการเข้าซื้อโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เมื่อปลายปี 2562 ทั้งนี้ สำหรับปี 2563 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ 1) ค่าใช้จ่ายในบริหาร 2.3 ล้านบาท ลดลงจาก 40.5 ล้านบาท ในปี 2562 โดยในปีก่อนค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงโดยหลักเกิดจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายยธอดัดจำหน่ายส่วนที่ยังคงค้างอยู่สำหรับการระดมทุนเพื่อการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริเมื่อปี 2560 ซึ่งในรอบปี 2563 ไม่มีค่าใช้จ่ายยธอดัดจำหน่ายดังกล่าวแล้ว 2) ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 26.9 ล้านบาท ลดลงจาก 28.7 ล้านบาท และ 3) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 183.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 77.7 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมมากขึ้น จากการเข้าซื้อโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2563 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน -28.9 ล้านบาท ลดลงจาก 646.5 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ -104.5 หรือประมาณ -675.4 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 456.2 ล้านบาท สำหรับปี 2563 ทำให้โดยรวมปี 2563 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน -485.0 ล้านบาท ลดลงจาก 685.6 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ -170.7 หรือประมาณ -1,170.6 ล้านบาท ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,167.3 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.4650 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 6,862.0 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.7565 บาทต่อหน่วย

14.1.1 ความสามารถในการทำกำไร

รายได้

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ 2 ประเภทได้แก่รายได้ค่าเช่าและรายได้ดอกเบี้ย โดยรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 3 โครงการได้แก่ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ,โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยรายได้ค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่าที่ และค่าเช่าที่ผันแปร (อ้างอิงจากผลประกอบการ)

อย่างไรก็ดีรายได้ค่าเช่าจากรอบผลประกอบการ ในปี 2563 มีจำนวนเท่ากับ 185.2 ล้านบาท ลดลงจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2562 ประมาณร้อยละ 77.2 หรือ 627.4 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าจากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เฉพาะเดือน มกราคม และ เดือนกุมภาพันธ์ 2563 และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เฉพาะเดือนมกราคม, เดือนกุมภาพันธ์ และ เดือนกันยายน 2563 เท่านั้น เนื่องจากโครงการโรงแรมที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 216.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 170.2 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 หรือประมาณ 46.1 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ข้างต้น โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในการเข้าซื้อโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เมื่อปลายปี 2562

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2563 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน -28.9 ล้านบาท ลดลงจาก 646.5 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ -104.5 หรือประมาณ -675.4 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 456.1 ล้านบาท สำหรับปี 2563 ทำให้โดยรวมปี 2563 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน -485.0 ล้านบาท ลดลงจาก 685.6 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ -170.7 หรือประมาณ -1,170.6 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตรากำไรขั้นต้น	97.81%	97.14%	98.47%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	82.27%	88.68%	92.96%
อัตรากำไรอื่น	1.16%	0.51%	0.30%
อัตรากำไรสุทธิ	-15.43%	79.16%	85.06%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	-0.47%	9.42%	9.71%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้ช่วงทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าได้ใช้บริการ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ให้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรม และทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแลจากการประชุมประจำเดือนเพื่อพิจารณาว่าผลการดำเนินงานจะเป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมนำไปพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	วันที่ 1 มกราคม 2563 - วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14,111,239
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,831,842
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,642,480
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,299,161

14.1.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2563

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2563	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ เทอมินอล 21	4,095 ล้านบาท	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	12 พฤษภาคม 2563
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,808 ล้านบาท	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	1 สิงหาคม 2563
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,850 ล้านบาท	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	21 กรกฎาคม 2563

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	-0.24%	5.10%	7.84%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.02	0.06	0.09

ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์ไม่มีลูกหนี้ที่มาจากเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าในไตรมาส 4/2563 จากการใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าตามเงื่อนไขในการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีรายการตั้งลูกหนี้จากการให้เช่า

14.1.3 ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,802.5 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 14.6 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,727.9 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะสั้น 3,060.0 ล้านบาท และ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 0.1 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,807.2 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 17.8 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,727.9 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะสั้น 3,060.0 ล้านบาท และ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 1.5 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง	14.83	24.27	46.79
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	0.06	12.12	20.00
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	NA	3.48	4.25

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 14.83 เท่า ลดลงจาก 24.27 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ไม่มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามที่อธิบายไปก่อนหน้านี้

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 0.06 เท่า ลดลงจาก 12.12 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ไม่มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามที่อธิบายไปก่อนหน้านี้

กองทรัสต์ไม่สามารถแสดงอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้ เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามที่อธิบายไปก่อนหน้านี้

14.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.1.4.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.9 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 209.9 ล้านบาท ลดลงจาก 227.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.96	0.96	0.27
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.94	0.84	0.24
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.84	9.32	11.76
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	NA	90.06%	90.45%

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2563 บาท	31 ธันวาคม 2562 บาท	31 ธันวาคม 2561 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	405,014,873	(3,521,775,054)	638,235,504
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(405,094,870)	3,522,433,202	(638,063,005)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(79,997)	658,148	172,499
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	938,692	280,544	108,045
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	858,695	938,692	280,544

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 405.1 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการใช้ไปสำหรับการจ่ายดอกเบี้ยจำนวนประมาณ 195.3 ล้านบาท และแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 209.8 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 3,522.4 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2563 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 405.0 ล้านบาท จากเดิมในปี 2562 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 3,521.8 ล้านบาท (จากการซื้อโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ช่วงปลายปี 2562)

14.1.4.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับในปี 2563 จำนวนประมาณ 2.50 ล้านบาท

14.1.4.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเพิ่มเติมระหว่างปี 2563

14.1.4.4 ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องและประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในระหว่างปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอพักการคืนเงินต้นสำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 1 ถึง 3 ที่ต้องชำระคืนในปี 2563 โดยจะไปชำระคืนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 เป็นต้นไป โดยรายละเอียดเงื่อนไขการชำระคืนอื่นๆไม่เปลี่ยนแปลง สำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขยายอายุสัญญาเงินกู้ออกไปอีก 1 ปี โดยจะสิ้นสุดในปี 2564 ทั้งนี้กองทรัสต์ได้มีสัญญาเงินกู้ระยะยาวอีกฉบับ (สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 6) ในวงเงินเดียวกันเพื่อรองรับการชำระคืนเงินต้นสำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ดังกล่าวแล้ว

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดอื่นๆเพิ่มเติมได้ที่ 2.6 สัญญาเงิน

14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน -485.0 ล้านบาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ -456.2 ล้านบาท

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.1000
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	0.1000
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	1
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	1
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2563* (10.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	1
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	1

หมายเหตุ: *คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปี ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

แม้ว่าข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2564 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 ปรับตัวขึ้นจากปี 2563 และข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (TAT) คาดว่าปี 2564 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยประมาณ 6 ถึง 15.5 ล้านคน โดยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2563 แต่จะยังไม่ฟื้นตัวกลับมาในระดับเดียวกับปี 2562 (ก่อนเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19)

อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยสภาวะอุปทานส่วนเกินในธุรกิจโรงแรม การแข่งขันจึงมีแนวโน้มรุนแรงต่อเนื่อง กอปรกับ ความไม่แน่นอนของปัจจัยต่าง ๆ เช่น การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ระลอกใหม่ โอกาสความสำเร็จในการพัฒนาวัคซีน และการกระจายวัคซีนให้เพียงพอทั่วโลก การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของแต่ละประเทศ การกลับมาบินระหว่างประเทศของสาย การบินต่าง ๆ กองทรัสต์จึงยังคงมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการรับรายได้จากผู้เช่าเหมา ซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์

ประกอบกับกองทรัสต์มีหนี้สินเงินกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้องบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงอาจเข้าเจรจากับธนาคารเจ้าหนี้เงินกู้เป็นระยะๆ เพื่อทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเงินกู้ ที่เกี่ยวข้องกับ การชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นฯ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

10 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th- 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14,111.24	0.22	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,642.48	0.03	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	8,831.84	0.14	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	-	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,299.16	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	0.00	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายคอกเบี้ย	183,066.62	2.82	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	4,060.29	0.06	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,268.90	0.03	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	216,280.53	3.34	

หมายเหตุ

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 6,498,364,908 บาท