

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินประจำปี 2564 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2564

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิ	11,506,000,000	98.57%	11,753,000,000	98.19%	12,199,495,010	96.29%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิ	114,943,790	0.98%	209,900,589	1.75%	227,220,739	1.79%
เงินฝากธนาคาร	44,844,881	0.38%	858,695	0.01%	938,692	0.01%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	0.00%	-	0.00%	233,601,435	1.84%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	276	0.00%	6	0.00%	142	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	547,420	0.00%	731,526	0.01%	733,658	0.01%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	6,070,124	0.05%	5,268,720	0.04%	7,264,501	0.06%
รวมสินทรัพย์	11,672,406,491	100.00%	11,969,759,536	100.00%	12,669,254,177	100.00%
หนี้สิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	154,070,224	1.32%	14,566,154	0.12%	17,807,592	0.14%
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,727,876,700	23.37%	2,727,876,700	22.79%	2,727,876,700	21.53%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,060,000,000	26.22%	3,060,000,000	25.56%	3,060,000,000	24.15%
หนี้สินอื่น	218,105	0.00%	51,470	0.00%	1,545,723	0.01%
รวมหนี้สิน	5,942,165,029	50.91%	5,802,494,324	48.48%	5,807,230,015	45.84%
สินทรัพย์สุทธิ	5,730,241,462	49.09%	6,167,265,212	51.52%	6,862,024,162	54.16%

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	6,051,964,000	51.85%	6,051,964,000	50.56%	6,051,964,000	47.77%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(321,722,538)	-2.76%	115,301,212	0.96%	810,060,162	6.39%
สินทรัพย์สุทธิ	5,730,241,462	49.09%	6,167,265,212	51.52%	6,862,024,162	54.16%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	10.6526		11.4650		12.7565	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โยเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2564 - วันที่ 31 ธันวาคม 2564		วันที่ 1 มกราคม 2563 - วันที่ 31 ธันวาคม 2563		วันที่ 1 มกราคม 2562 - วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	18,666,667	95.06%	185,218,610	98.85%	812,573,017	99.49%
รายได้ดอกเบี้ย	600,419	3.06%	1,887,290	1.01%	3,934,228	0.48%
รายได้อื่น	369,691	1.88%	268,224	0.14%	205,607	0.03%
รวมรายได้	19,636,777	100.00%	187,374,124	100.00%	816,712,852	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่า	3,355,214	17.09%	4,060,289	2.17%	23,271,719	2.85%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,917,999	40.32%	14,111,239	7.53%	9,644,843	1.18%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,682,466	39.12%	8,831,842	4.71%	6,977,114	0.85%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,819,382	9.27%	1,642,480	0.88%	2,022,759	0.25%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,572,293	8.01%	2,299,161	1.23%	10,007,997	1.23%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,140,800	10.90%	2,268,898	1.21%	40,535,445	4.96%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	183,645,686	935.21%	183,066,624	97.70%	77,744,016	9.52%
รวมค่าใช้จ่าย	208,133,840	1059.92%	216,280,533	115.43%	170,203,893	20.84%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	(188,497,063)	-959.92%	(28,906,409)	-15.43%	646,508,959	79.16%
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	2,685		119,998		57,407	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(248,529,372)		(456,183,778)		39,029,507	
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(248,526,687)		(456,063,780)		39,086,914	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(437,023,750)		(484,970,189)		685,595,873	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2564 บาท	31 ธันวาคม 2563 บาท	31 ธันวาคม 2562 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	89,771,822	405,014,873	(3,521,775,054)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(45,785,636)	(405,094,870)	3,522,433,202
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	43,986,186	(79,997)	658,148
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	858,695	938,692	280,544
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	44,844,881	858,695	938,692

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2564 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 19.6 ล้านบาท ลดลงจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2563 ประมาณร้อยละ 89.5 หรือประมาณ 167.7 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการลดลงดังกล่าวมาจากการลดลงของรายได้จากค่าเช่าปี 2564 ซึ่งลดลงเป็น 18.7 ล้านบาท ลดลงจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2563 ประมาณร้อยละ 89.9 หรือ 166.6 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าจากโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 เฉพาะเดือนกันยายน 2564 เท่านั้น เนื่องจากโครงการโรงแรมที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันและควบคุมได้ โดยส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตลอดจนการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงขอใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าดังกล่าว โดยการขอใช้สิทธิดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขในการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เรื่อง “การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน (Prospectus) และรายงานประจำปี 2563 แล้ว

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2564 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 208.1 ล้านบาท ลดลงจาก 216.3 ล้านบาทในปี 2563 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.8 หรือประมาณ 8.1 ล้านบาท โดยการลดลงของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2564 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน -188.5 ล้านบาท ลดลงจาก -28.9 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 552.1

หรือประมาณ -159.6 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 248.5 ล้านบาท สำหรับปี 2564 ทำให้โดยรวมปี 2564 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน -437.0 ล้านบาท ลดลงจาก -485.0 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 9.9 หรือประมาณ 47.9 ล้านบาท ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 5,730.2 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.6526 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 6,167.3 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.4650 บาทต่อหน่วย

14.1.1 ความสามารถในการทำกำไร

รายได้

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

อย่างไรก็ดีรายได้ค่าเช่าจากรอบผลประกอบการ ในปี 2564 มีจำนวนเท่ากับ 18.7 ล้านบาท ลดจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2563 ประมาณร้อยละ 89.9 หรือ 166.6 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าจากโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เฉพาะเดือนกันยายน 2564 เท่านั้น เนื่องจากโครงการโรงแรมที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 208.1 ล้านบาท ลดลงจาก 216.3 ล้านบาทในปี 2563 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.8 หรือประมาณ 8.1 ล้านบาท โดยการลดลงของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2564 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน -188.5 ล้านบาท ลดลงจาก -28.9 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 552.1 หรือประมาณ -159.6 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน -248.5 ล้านบาท สำหรับปี 2564 ทำให้โดยรวมปี 2564 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน -437.0 ล้านบาท ลดลงจาก -485.0 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ -9.9 หรือประมาณ 47.9 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตรากำไรขั้นต้น	82.03%	97.81%	97.14%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	-24.71%	82.27%	88.68%
อัตรากำไรอื่น	5.20%	1.16%	0.51%
อัตรากำไรสุทธิ	-959.9%	-15.43%	79.16%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	-3.29%	-0.47%	9.42%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

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

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2564 - วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,917,999
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,682,466
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,819,382
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,572,293

14.1.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2564

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2564	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมินอล 21	4,052 ล้านบาท	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	12 พฤษภาคม 2564
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,732 ล้านบาท	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	20 กรกฎาคม 2564
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,778 ล้านบาท	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	20 กรกฎาคม 2564

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	-1.61%	-0.24%	5.10%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.00	0.02	0.06

ดูหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์ไม่มีดูหนี้ที่มาจากเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าในไตรมาส 4/2564 จากการใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าตามเงื่อนไขในการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีรายการตั้งดูหนี้จากการให้เช่า

14.1.3 ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,942.17 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 154.1 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,727.9 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะสั้น 3,060.0 ล้านบาท และ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 0.2 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,802.5 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 14.6 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,727.9 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะสั้น 3,060.0 ล้านบาท และ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 0.5 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในส่วนของดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 138.87 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเจรจาต่อรองเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อรักษาสภาพคล่องของกองทรัสต์

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.08	14.83	24.27
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	0.29	0.06	12.12
อัตราส่วนหมุนเวียนดูหนี้การค้า	NA	NA	3.48

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 1.08 เท่า ลดลงจาก 14.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ไม่มีรายการดูหนี้ที่มาจากเช่าและมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในส่วนของดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามที่อธิบายไปก่อนหน้านี้

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 0.29 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.06 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ไม่มีรายการดูหนี้ที่มาจากเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่เป็นเงินสดเพิ่มขึ้น

กองทรัสต์ไม่สามารถแสดงอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้ เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามที่อธิบายไปก่อนหน้านี้

14.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.1.4.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 44.8 ล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 114.9 ล้านบาท ลดลงจาก 209.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.96	0.96	0.96
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.01	0.94	0.84
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	-0.03	0.84	9.32
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	NA	NA	90.06%

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2564 บาท	31 ธันวาคม 2563 บาท	31 ธันวาคม 2562 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	89,771,822	405,014,873	(3,521,775,054)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(45,785,636)	(405,094,870)	3,522,433,202
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	43,986,186	(79,997)	658,148
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	858,695	938,692	280,544
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	44,844,881	858,695	938,692

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ -45.8 ล้านบาทจากการจ่ายดอกเบี้ย เปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ -405.1 ล้านบาท ประกอบด้วยการจ่ายดอกเบี้ย จำนวนประมาณ 195.3 ล้านบาท และแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 209.8 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2564 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 89.77 ล้านบาท จากเดิมในปี 2563 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 405.0 ล้านบาท

14.1.4.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับในปี 2564 จำนวนประมาณ 5.47 ล้านบาท

14.1.4.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเพิ่มเติมระหว่างปี 2564

14.1.4.4 ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องและประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในระหว่างปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอพักการคืนเงินต้นสำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 1 ถึง 3 ที่ต้องชำระคืนในปี 2565 โดยจะไปชำระคืนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2566 เป็นต้นไป โดยรายละเอียดเงื่อนไขการชำระคืนอื่นๆไม่เปลี่ยนแปลง สำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขยายอายุสัญญาเงินกู้ออกไป โดยจะสิ้นสุดในปี 2568 ทั้งนี้กองทรัสต์ได้มีสัญญาเงินกู้ระยะยาวอีกฉบับ (สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 6) ในวงเงินเดียวกันเพื่อรองรับการชำระคืนเงินต้นสำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ดังกล่าวแล้ว

หมายเหตุ: ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดอื่นๆเพิ่มเติมได้ที่ 2.6 สัญญาเงิน

14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน -437.0 ล้านบาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ -248.5 ล้านบาท ประกอบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของของไวรัส COVID-19 ที่ยังส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดดำเนินงานปี 2564 ซึ่งสอดคล้องกับเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปี ตามที่ได้ระบุรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	-
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	-
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	-

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2564
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	-
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2563* (10.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	-
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	-

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

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

ตามข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2565 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ถึง 4.5 ปรับตัวขึ้นจากปี 2564 และข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (TAT) คาดว่าปี 2565 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยประมาณ 5 ถึง 15 ล้านคน โดยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2563 และ 2564 ตามความคืบหน้าของการฉีดวัคซีน COVID-19 ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ และนโยบายภาครัฐที่ผ่อนคลามาตรการควบคุมการระบาดเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น

อย่างไรก็ตามเนื่องจากสภาวะอุปทานส่วนเกินในธุรกิจโรงแรม การแข่งขันจึงมีแนวโน้มรุนแรงต่อเนื่อง กอปรกับความไม่แน่นอนของปัจจัยต่าง ๆ เช่น การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ระลอกใหม่ การกระจายวัคซีนให้เพียงพอทั่วโลก ผลกระทบจากสงครามรัสเซียกับยูเครน นโยบายในการเปิดประเทศของกลุ่มนักท่องเที่ยวหลัก อาทิ ประเทศจีน, อินเดีย และประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและกำลังซื้อของแต่ละประเทศ การกลับมาบินระหว่างประเทศของสายการบินต่าง ๆ กองทรัสต์จึงยังคงมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการรับรายได้จากผู้เช่าเหมา ซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ แม้กระนั้นการที่ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารโรงแรม ภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์” ของโครงการลงทุนของกองทรัสต์เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ทำให้มีความคล่องตัวในการตัดสินใจภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และสามารถบริหารจัดการต้นทุนและปรับตัวได้ดีทำให้สามารถเปิดบริการให้กับลูกค้าได้อย่างต่อเนื่องในสถานการณ์การแพร่ระบาดที่มีความไม่แน่นอนสูง

ทั้งนี้กองทรัสต์มีหนี้สินเงินกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้องบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงอาจเข้าเจรจากับธนาคารเจ้าหนี้เงินกู้เป็นระยะๆ เพื่อการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเงินกู้ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นฯ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

11 กุมภาพันธ์ 2565

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 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,918.00	0.13%	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,819.38	0.03%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	7,682.47	0.13%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	-	-	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,572.29	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	183,645.69	3.05%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	3,355.21	0.06%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,140.80	0.04%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	208,133.84	3.46%	

หมายเหตุ

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือน โดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 6,016,499,715 บาท