

## ส่วนที่ 4

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### 13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2565

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	11,799,700,000	95.87%	11,506,000,000	98.57%	11,753,000,000	98.19%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่า	210,818,288	1.71%	114,943,790	0.98%	209,900,589	1.75%
เงินฝากธนาคาร	15,642,589	0.13%	44,844,881	0.38%	858,695	0.01%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	288,267,719	2.34%	-	0.00%	-	0.00%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	953	0.00%	276	0.00%	6	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	0.00%	547,420	0.00%	731,526	0.01%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	5,379,465	0.04%	6,070,124	0.05%	5,268,720	0.04%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,319,809,014</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,672,406,491</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,969,759,536</b>	<b>100.00%</b>
<b>หนี้สิน</b>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	221,345,654	1.80%	154,070,224	1.32%	14,566,154	0.12%
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,779,452,675	46.91%	2,727,876,700	23.37%	2,727,876,700	22.79%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	0.00%	3,060,000,000	26.22%	3,060,000,000	25.56%
หนี้สินอื่น	11,980,429	0.00%	218,105	0.00%	51,470	0.00%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,012,778,758</b>	<b>48.81%</b>	<b>5,942,165,029</b>	<b>50.91%</b>	<b>5,802,494,324</b>	<b>48.48%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>6,307,030,256</b>	<b>51.19%</b>	<b>5,730,241,462</b>	<b>49.09%</b>	<b>6,167,265,212</b>	<b>51.52%</b>

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>						
ทุนจดทะเบียน	6,051,964,000	49.12%	6,051,964,000	51.85%	6,051,964,000	50.56%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	255,066,256	2.07%	(321,722,538)	-2.76%	115,301,212	0.96%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>6,307,030,256</b>	<b>51.19%</b>	<b>5,730,241,462</b>	<b>49.09%</b>	<b>6,167,265,212</b>	<b>51.52%</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	11.7248		10.6526		11.4650	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2565 - วันที่ 31 ธันวาคม 2565		วันที่ 1 มกราคม 2564 - วันที่ 31 ธันวาคม 2564		วันที่ 1 มกราคม 2563 - วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>รายได้จากการลงทุน</b>						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	673,508,916	99.62%	18,666,667	95.06%	185,218,610	98.85%
รายได้ดอกเบี้ย	238,932	0.04%	600,419	3.06%	1,887,290	1.01%
รายได้อื่น	2,361,347	0.35%	369,691	1.88%	268,224	0.14%
<b>รวมรายได้</b>	<b>676,109,195</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,636,777</b>	<b>100.00%</b>	<b>187,374,124</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการเช่า	37,698,258	5.58%	3,355,214	17.09%	4,060,289	2.17%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,227,460	1.96%	7,917,999	40.32%	14,111,239	7.53%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,846,363	1.31%	7,682,466	39.12%	8,831,842	4.71%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,611,696	0.24%	1,819,382	9.27%	1,642,480	0.88%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,291,406	0.19%	1,572,293	8.01%	2,299,161	1.23%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,585,371	0.23%	2,140,800	10.90%	2,268,898	1.21%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	195,098,604	28.86%	183,645,686	935.21%	183,066,624	97.70%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>259,359,158</b>	<b>38.36%</b>	<b>208,133,840</b>	<b>1059.92%</b>	<b>216,280,533</b>	<b>115.43%</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>416,750,037</b>	<b>61.64%</b>	<b>(188,497,063)</b>	<b>-959.92%</b>	<b>(28,906,409)</b>	<b>-15.43%</b>
<b>รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	461,359		2,685		119,998	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	294,057,373		(248,529,372)		(456,183,778)	
<b>รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>	<b>294,518,732</b>		<b>(248,526,687)</b>		<b>(456,063,780)</b>	
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>711,268,769</b>		<b>(437,023,750)</b>		<b>(484,970,189)</b>	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2565 บาท	31 ธันวาคม 2564 บาท	31 ธันวาคม 2563 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	237,003,985	89,771,822	405,014,873
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(99,726,302)	(45,785,636)	(405,094,870)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(29,202,292)	43,986,186	(79,997)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	44,844,881	858,695	938,692
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	15,642,589	44,844,881	858,695

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis)

##### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 676.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2564 ประมาณร้อยละ 3,343.1 หรือประมาณ 656.5 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2564 ประมาณ 654.8 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) ที่คลี่คลาย ประกอบกับภาครัฐมีการผ่อนปรนมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด โดยในปี 2564 กองทรัสต์ยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาด COVID-19 ที่ยังมีความรุนแรง

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 259.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 208.1 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 หรือประมาณ 51.2 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนที่กองทรัสต์ชะลอการปรับปรุงในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 416.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -188.5 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 321.1 หรือประมาณ 605.2 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 294.1 ล้านบาท สำหรับปี 2565 ทำให้โดยรวมปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 711.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -437.0 ล้านบาท คิดเป็นการ

เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 262.8 หรือประมาณ 1,148.3 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,307.0 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.7248 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 5,730.2 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.6526 บาทต่อหน่วย

#### 14.1.1 ความสามารถในการทำกำไร

##### รายได้

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

อย่างไรก็ดีรายได้ค่าเช่าจากรอบผลประกอบการ ในปี 2565 มีจำนวนเท่ากับ 673.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2564 ประมาณร้อยละ 3,508.1 หรือ 654.8 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) ที่คลี่คลาย ทำให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565

##### ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 259.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 208.1 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 หรือประมาณ 51.2 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนที่กองทรัสต์ชะลอการปรับปรุงในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

##### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 416.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -188.5 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 321.1 หรือประมาณ 605.2 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน -294.1 ล้านบาท สำหรับปี 2565 ทำให้โดยรวมปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 711.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -437.0 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 262.8 หรือประมาณ 1,148.3 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตรากำไรขั้นต้น	94.40%	82.03%	97.81%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	90.50%	-24.71%	82.27%
อัตรากำไรอื่น	0.39%	5.20%	1.16%
อัตรากำไรสุทธิ	61.64%	-959.9%	-15.43%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	6.61%	-3.29%	-0.47%

#### การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

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

#### ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2565 - วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,227,460
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,846,363
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,611,696
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,291,406

#### 14.1.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2565

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2565	ผู้ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมินอล 21	4,191.2 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,778.8 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,829.7 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	3.38%	-1.61%	-0.24%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.05	0.00	0.02

**ดูหนี้จากการให้เช่า**

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รวม 288.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าในไตรมาส 4/2564 จากการใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าตามเงื่อนไขในการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีรายการตั้งลูกหนี้จากการให้เช่า

**14.1.3 ความสามารถในการชำระหนี้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 6,012.78 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 221.3 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 5,779.5 ล้านบาท และ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 11.98 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,942.2 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 154.1 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,727.9 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะสั้น 3,060.0 ล้านบาท และ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 0.2 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.23	1.08	14.83
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	1.30	0.29	0.06
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	2.34	NA	NA

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 2.23 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่าและมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในส่วนของดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 1.30 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่เป็นเงินสดเพิ่มขึ้น

กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 2.34 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ไม่มีรายการ

ลูกหนี้ที่มาจากเช่าและมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในส่วนของการค้ำประกันเพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามที่อธิบายไป  
 ก่อนหน้า

#### 14.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### 14.1.4.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 15.6 ล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น  
 210.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 114.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อเงินทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.95	0.96	0.96
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.92	1.01	0.94
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	3.14	-0.03	0.84

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2565 บาท	31 ธันวาคม 2564 บาท	31 ธันวาคม 2563 บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	237,003,985	89,771,822	405,014,873
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(266,206,277)	(45,785,636)	(405,094,870)
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(29,202,292)</b>	<b>43,986,186</b>	<b>(79,997)</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	44,844,881	858,695	938,692
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี</b>	<b>15,642,589</b>	<b>44,844,881</b>	<b>858,695</b>

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ -266.2  
 ล้านบาทจากการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจ่ายดอกเบี้ย เปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดได้มา  
 จากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ -45.8 ล้านบาท จากการจ่ายดอกเบี้ย

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2565 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 มี  
 เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 237.0 ล้านบาท จากเดิมในปี 2564 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม  
 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 89.8 ล้านบาท

#### 14.1.4.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับในปี 2565 จำนวนประมาณ 36.14 ล้านบาท

#### 14.1.4.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเพิ่มเติมระหว่างปี 2565

#### 14.1.4.4 ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องและประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 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: ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดอื่นๆเพิ่มเติมได้ที่ 2.6 สัญญาเงิน

#### 14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 711.3 ล้านบาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ 294.1 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดดำเนินงานปี 2565 ซึ่งสอดคล้องกับเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปี ตามที่ได้ระบุรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.700
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	0.700
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	0.700
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	0.700
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565* (12.20 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565)	



ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2565
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	5.74%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	5.74%

หมายเหตุ: \*คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลดทุน 1 ปี ขึ้นหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

ตามข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2566 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.7 ถึง 3.7 และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยประมาณ 28.0 ล้านคน จากปัจจัยเชิงบวกทั้งสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่มีความคลี่คลายทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศทำให้การกลับมาเดินทางท่องเที่ยวมีแนวโน้มดีขึ้น รวมถึงแนวโน้มการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวจีนจากนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาล ซึ่งเป็นการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวปีก่อนหน้า จำนวน 11.2 ล้านคน เนื่องจากภาคการท่องเที่ยวในช่วงต้นปียังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19

ปี 2566 มีแนวโน้มที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของสายการบินระหว่างประเทศ ในขณะที่การท่องเที่ยวในประเทศมีแนวโน้มทรงตัวหรือลดลงเนื่องจากคนไทยส่วนใหญ่เปลี่ยนจุดหมายปลายทางไปท่องเที่ยวต่างประเทศ ในแง่ของผู้ประกอบการโรงแรม ยังคงมีความท้าทายที่เกิดจากโรคระบาดที่ยังคงมีอยู่ เช่น การจัดหาพนักงานที่มีทักษะในตลาดแรงงานในอุตสาหกรรมบริการ และการหาทางเพิ่มผลกำไรของธุรกิจโรงแรมให้ได้สูงสุดเพื่อชดเชยการสูญเสียเงินสดสำรองจากช่วงสองปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามระดับการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยและตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ ในปี 2566 ขึ้นอยู่กับความพยายามของภาครัฐไทย ตลาดการเงินโลก และต่างประเทศ แนวโน้มการเดินทางซึ่งยังไม่กลับสู่ระดับก่อนเกิดโรคระบาด



## รายงานความเห็นของทรัสต์

3 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

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

7<sup>th</sup> - 8<sup>th</sup> 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 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,227.46	0.22%	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,611.70	0.03%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	8,846.36	0.15%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	-	0.00%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,291.41	0.02%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	0.00%	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายคอกเบี้ย	195,098.60	3.24%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	37,698.26	0.63%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,585.37	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>259,359.16</b>	<b>4.32%</b>	

หมายเหตุ

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือน โดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6,025,377,151 บาท