



ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบการเงินประจำปี 2563 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณสุชาติ ตันติโอฬาร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้นำเสนอในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีว่า ไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินข้างต้นนี้ได้ เนื่องจากเรื่องที่เกี่ยวข้องในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตีและบริษัทย่อย และ งบการเงินเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า สตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี โดยเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นเป็นไปดังต่อไปนี้

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

- ก. ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 และข้อ 1.3.1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ และเกิดผลกระทบโดยตรงต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์และบริษัทย่อย โดยธุรกิจโรงแรมทั้งสามแห่งที่กลุ่มกองทรัสต์ฯ ลงทุน (แสดงอยู่ในรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์) มีการปรับลดขนาดการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญเพื่อตอบสนองต่อสถานการณ์และให้ปฏิบัติตามมาตรการในการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ของทางราชการของแต่ละประเทศ โดยสถานการณ์ดังกล่าวทำให้รายได้ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ สำหรับปีปัจจุบันลดลงและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดทั้งในงวดปัจจุบันและงวดอนาคต รวมถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมต่างๆ ค่าใช้จ่ายดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ยังคงชำระในงวดปัจจุบันและจะถึงกำหนดชำระในอนาคตอันใกล้ ซึ่งสถานการณ์และผลกระทบดังกล่าวขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งมีความไม่แน่นอน เช่น การผ่อนคลายมาตรการการป้องกันการแพร่ระบาด การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมโรงแรม ผลการพิจารณาผ่อนปรนจากเจ้าหนี้สถาบันการเงินกรณีผิดนัดชำระดอกเบี้ยหรือค่าธรรมเนียมงวดปัจจุบันและในอนาคต ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนในระดับสูงในขณะนี้
- ข. ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.3.2 และข้อ 14 บริษัทย่อยและกลุ่มกองทรัสต์ฯ มีเหตุผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้หลายประการ ได้แก่ บริษัทย่อยไม่สามารถจ่ายชำระดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2563 ได้ครบตามจำนวนทั้งหมด และยังคงไม่สามารถจ่ายชำระได้ครบจนถึงวันที่ของรายงานฉบับนี้ บริษัทย่อยไม่สามารถรักษาระดับจำนวนเงินในบัญชีเงินฝากธนาคารภายใต้

ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ กลุ่มกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามสัญญาของบริษัทย่อยไม่ได้ทำสัญญาตราสารอนุพันธ์เพิ่มเติม และรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีต้องบการเงินรวมวัตถุประสงค์เฉพาะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกองทรัสต์ฯ ที่ถูกจัดทำขึ้นในเดือนเมษายน 2563 ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นเนื่องจากความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการ ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ ได้ขอผ่อนปรนเหตุผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมบางประการกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินแล้ว และต่อมาฝ่ายบริหารได้รับหนังสือลงวันที่ในเดือนกันยายน 2563 และเดือนตุลาคม 2563 จากเจ้าหนี้สถาบันการเงินแจ้งขอสงวนสิทธิในการดำเนินการต่างๆ ตามสัญญา รวมทั้งการจำกัดการจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เจ้าหนี้สถาบันการเงินยังไม่ได้ผ่อนปรนเหตุผิดเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น

- ค. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.3.3 และข้อ 14 เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยจำนวนประมาณ 45.02 ล้านบาทจะครบกำหนดชำระภายในเดือนมิถุนายน 2564 ฝ่ายบริหารอยู่ในระหว่างการดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนในรูปของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว รวมทั้ง หนี้สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งผลลัพธ์ในการจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมใหม่ยังมีความไม่แน่นอนในขณะนี้

สถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญอย่างมากเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

13.2.1 งบดุลของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
รายการสินทรัพย์	หน่วย: บาท	%	หน่วย: บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 3,987 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 4,044 ล้านบาท)	3,684,173,403	91.33	3,948,310,079	90.70
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	12,166,009	0.30	22,833,341	0.53
ลูกหนี้				
จากการให้เช่า	26,482,756	0.66	37,322,946	0.86
อื่น	2,759,639	0.07	3,135,156	0.07
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	233,146,945	5.78	241,812,613	5.56
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	52,365,268	1.30	79,292,895	1.82
เงินฝากธนาคาร - เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	-	-	3,047,303	0.07
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	14,906,988	0.34
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน	20,405,687	0.51	-	-
สินทรัพย์อื่น	2,330,204	0.05	2,354,953	0.05
รวมสินทรัพย์	4,033,829,911	100.00	4,353,016,274	100.00
หนี้สิน				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	64,792,463	1.61	18,562,254	0.43
เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	-	-	3,047,303	0.07
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,648,026,016	40.86	1,490,461,020	34.24
หนี้สินตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	9,775,713	0.22
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14,709,341	0.36	17,172,836	0.39
หนี้สินอื่น	1,694,541	0.04	1,224,717	0.03
รวมหนี้สิน	1,729,222,361	42.87	1,540,243,843	35.38
สินทรัพย์สุทธิ	2,304,607,550	57.13	2,812,772,431	64.62
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท (31 ธันวาคม 2562: 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท)	3,414,798,033	84.65	3,414,798,033	78.45
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,414,798,033	84.65	3,414,798,033	78.45
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(662,175,374)	(16.42)	(195,983,842)	(4.50)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	6.5316		7.9718	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	352,836,700		352,836,700	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	หน่วย: บาท	%	หน่วย: บาท	%
รายได้จากเงินลงทุน				
รายได้จากการให้เช่า	54,844,456	54.96	252,237,545	70.64
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	45,993	0.05	108,833	0.03
รายได้อื่น	44,896,385	44.99	82,767,878	23.18
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	21,969,233	6.15
รวมรายได้	99,786,834	100.00	357,083,489	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,092,173	13.12	13,413,322	3.76
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13,619,745	13.65	14,640,277	4.10
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,238,812	2.24	2,553,419	0.71
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	26,746,844	26.80	17,844,311	5.00
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	27,732,274	27.79	27,407,183	7.67
ค่าใช้จ่ายอื่น	38,750,188	38.83	95,497,502	26.74
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	146,041,844	146.35	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	89,636,275	89.83	92,693,755	25.96
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(2,293,808)	(2.30)	6,092,731	1.71
รวมค่าใช้จ่าย	355,564,347	356.31	270,142,500	75.65
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	(255,777,513)		86,940,989	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์	(210,414,019)		(218,571,198)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(466,191,532)		(131,630,209)	

13.2.3 สรุปงบกระแสเงินสดของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	หน่วย: บาท	หน่วย: บาท
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	39,466,169	238,835,158
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(52,339,175)	(236,352,550)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	2,205,674	7,837,634
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(10,667,332)	10,320,242
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	22,833,341	12,513,099
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	12,166,009	22,833,341

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

เป็นการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2563 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	2,304,607,550	2,812,772,431
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	13.68	8.73
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.84	11.54
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) ¹	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	2,599,556,919	3,093,452,831

หมายเหตุ: 1/ การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืน หรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

ฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 4,033.83 ล้านบาท ลดลงจากมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 319.19 ล้าน คิดเป็นร้อยละ 7.33 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและ ลูกหนี้อื่นโดย

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก 3,948.31 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 3,684.17 ในปี 2563 ลดลงเป็นจำนวน 264.14 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 6.69 โดยมีสาเหตุมาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ของสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2563

ลูกหนี้ค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก 37.32 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 26.48 ล้านบาท ในปี 2563 ลดลงเป็นจำนวน 10.84 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 29 โดยมีสาเหตุมาจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน

ลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก 3.14 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 2.76 ล้านบาท ในปี 2563 ลดลงเป็นจำนวน 0.38 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 12 โดยมีสาเหตุมาจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีมูลค่านีสินรวมเท่ากับ 1,729.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากมูลค่านีสินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 188.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.27 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน

เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจาก 18.56 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 64.79 ล้านบาท ในปี 2563 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 46.23 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 249 เนื่องจากในปี 2563 มีสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ โดยสถานการณ์ดังกล่าวทำให้รายได้ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ สำหรับปีปัจจุบันลดลงและส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดทั้งในงวดปัจจุบันและงวดอนาคต รวมถึงความสามารถในการชำระค่าธรรมเนียมต่างๆ ค่าใช้จ่ายดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ยังค้างชำระในงวดปัจจุบัน

เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจาก 1,490.46 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 1,648.03 ล้านบาทในปี 2563 ลดลงเป็นจำนวน 157.57 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 10.57 เนื่องจากผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ทั้งนี้ในปี 2563 ไม่มีการคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน

สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยเท่ากับ 2,752.62 ล้านบาท ลดลงจาก 3,218.81 ล้านบาท ในปี 2562 เป็นจำนวน 466.19 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 14.48 โดยมีสาเหตุหลักคือ มีการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจาก 195.98 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 662.17 ล้านบาทในปี 2563 หรือเพิ่มขึ้น 466.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 237.87 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักซึ่งกลุ่มกองทรัสต์ฯ ลงทุน ทำให้รายได้ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ในปี 2563 ทางกองทรัสต์ฯ ไม่มีการลงทุน

ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในปี 2563 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 99.79 ล้านบาท ลดลง 257.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 72.06 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 357.08 ล้านบาท เนื่องจากผลประกอบการโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งรัฐบาลได้บังคับใช้การปิดพรมแดน และมีข้อกำหนดหลายประการ ซึ่งทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจท่องเที่ยว จากการเดินทางโดยเครื่องบินทั้งระหว่างประเทศและในประเทศ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมมีความไม่แน่นอนสูงทั้งในกรุงจาการ์ตาและกรุงโฮจิมินห์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยทั้งสองแห่งนั้นต้องพึ่งพาผู้มาเยือนจากต่างประเทศในการขับเคลื่อนธุรกิจ ทั้งนี้โรงแรมทั้งสามแห่งยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายในระยะสั้นจนถึงระยะกลาง ทำให้การคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตยังเป็นไปได้ยาก สำหรับรายได้จากการดำเนินงานในปีนี้มีเปลี่ยนแปลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักคือ

ปี 2563 กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าแค่เพียงในไตรมาสที่ 1 คือ 54.84 ล้านบาท ทำให้รับรู้รายได้จากการให้เช่าลดลง 197.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 78.26 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งรับรู้มีรายได้จากการให้เช่า 252.24 ล้านบาท อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของโรงแรม ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้รายได้ จากการให้เช่าตั้งแต่เดือนมีนาคม ถึง ธันวาคม 2563 สำหรับโรงแรมในประเทศเวียดนาม และ ตั้งแต่เดือนเมษายน ถึง ธันวาคม 2563 สำหรับโรงแรมในประเทศอินโดนีเซีย

ปี 2563 ไม่มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินยูโร แข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ ทำให้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนลดลง 21.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 21.97 ล้านบาท

รายดอกเบี้ย 0.05 ล้านบาท ลดลง 0.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57.74 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้ดอกเบี้ย 0.11 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารลดลง

รายได้อื่น 44.90 ล้านบาท ลดลง 37.87 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.76 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้อื่น 82.77 ล้านบาท สาเหตุจากปี 2563 กองทรัสต์ไม่เข้าเกณฑ์ที่จะได้รับเงินสนับสนุนผลกำไรจากการดำเนินงานของโรงแรม เนื่องจากการรับประกันมีข้อยกเว้นในกรณีอันเกิดจากผลกระทบของเหตุการณ์พิเศษ ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์โรคระบาด แม้ว่ากองทรัสต์จะมีรายได้ส่วนหนึ่งเพิ่มขึ้นจากการดำเนินการเพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าพักเป็นการชั่วคราวเนื่องจากการยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามในปี 2563 ก็ตาม

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2563 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม 355.56 ล้านบาท ลดลง 85.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.62 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวม 270.14 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

การขาดทุนทางบัญชี (non – cash) จากอัตราแลกเปลี่ยน 146.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 146.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งไม่มีการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน

ปี 2563 มีรายได้จากภาษีเงินได้ 2.29 ทำให้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง 8.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 137.65 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 6.09 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุน และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายอื่น 38.75 ล้านบาท ลดลง 56.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 59.42 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายอื่น 95.50 ล้านบาท เนื่องจากมีรายการขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญลดลง 28.57 ล้านบาท, ภาษีธุรกิจเฉพาะจากรายได้ค่าเช่าของประเทศอินโดนีเซียลดลง 13.22 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมและผลขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์ทางการเงินลดลง 36.85, ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากดอกเบี้ยรับจากบริษัทในกลุ่มลดลง 3.50 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้น 25.44 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเกิดจากการดำเนินการเพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าพักเป็นการชั่วคราวเนื่องจากการยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามในปี 2563

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 26.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.87 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 17.84 ล้านบาท สาเหตุหลักจากค่าที่ปรึกษากฎหมาย

กำไรจากการลงทุนสุทธิและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2563 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 466.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนที่เพิ่มขึ้น 334.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 254.17 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 131.63 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

ผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 255.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนที่เพิ่มขึ้น 342.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 394.20 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 86.94 ล้านบาท

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ 210.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ลดลง 8.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.73 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ 218.57 ล้านบาท เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ของสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2563

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดผลประกอบการสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 39.47 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 52.34 ล้านบาท ได้แก่ เงินสดจ่ายดอกเบี้ย 52.34 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นงวด กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี 12.17 ล้านบาท ลดลง 10.66 ล้านบาท จากเงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี 22.83 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามข้อกำหนดของสัญญากู้ยืมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศ ดังนี้

<u>อัตราส่วน</u>	<u>ข้อจำกัด</u>	<u>หมายเหตุ</u>
GEARING	ไม่เกิน 45%	ดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด
INTEREST COVER	ไม่น้อยกว่า 2.5	ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด
LTV*	ไม่เกิน 45%	ดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด

*LTV เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งคำนวณจากเงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่เข้าเป็นหลักประกัน

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

- อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ ตลอดจนสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ มีผลต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในภูมิภาคอาเซียนและสกุลเงินยูโร เมื่อเทียบกับเงินสกุลเงิน USD และ/หรือ เมื่อเทียบกับสกุลเงินในภูมิภาค เนื่องจากรายรับหลักมาจากสกุลเงินท้องถิ่นในแต่ละประเทศ เงินกู้ในสกุลเงินยูโร ขณะที่สกุลเงินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคือ USD และระดมทุนเป็นเงินบาท นำเสนอเป็นเงินบาท
- การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ซึ่งจะเพิ่มสัดส่วนรายได้ และลดสัดส่วนรายจ่ายต่อจำนวนสินทรัพย์รวม
- การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนหนี้สินต่อทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เช่น จากการเพิ่มทุน การชำระหนี้ หรือจากการ refinance เพื่อให้สอดคล้องต่อแผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้น/ลดลง ของดอกเบี้ยจ่าย หรืออัตราผลตอบแทน สำหรับการดำเนินงานในอนาคต
- ความรวดเร็วของการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID-19 ในภาพรวมของสถานะเศรษฐกิจทั่วโลก และการฟื้นตัวของแต่ละอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของสินทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ได้แก่ อุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ซอสพิทอลลิตี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ซอสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือ ขั้วชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

12 มีนาคม 2564

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6151, 6446

