

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบการเงินประจำปี 2564 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9445 จากบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (Crowe Thailand) ได้แสดงให้เห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตีและบริษัทย่อย และ งบการเงินเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า สตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

13.2.1 งบดุลของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
รายการสินทรัพย์	หน่วย: บาท	%	หน่วย: บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,426 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 3,987 ล้านบาท)	4,160,306,931	90.77	3,684,173,403	91.33
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	12,431,521	0.27	12,166,009	0.30
ลูกหนี้				
จากการให้เช่า	24,115,412	0.53	26,482,756	0.66
อื่น	2,925,311	0.06	2,759,639	0.07
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	254,994,150	5.56	233,146,945	5.78
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	28,644,466	0.62	52,365,268	1.30
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	95,842,253	2.09	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	20,405,687	0.51
สินทรัพย์อื่น	4,358,923	0.10	2,330,204	0.05
รวมสินทรัพย์	4,583,618,967	100.00	4,033,829,911	100.00
หนี้สิน				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	72,739,144	1.59	64,792,463	1.61
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,034,157,741	44.38	1,648,026,016	40.86
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13,238,440	0.29	14,709,341	0.36
หนี้สินอื่น	2,617,221	0.05	1,694,541	0.04
รวมหนี้สิน	2,122,752,546	46.31	1,729,222,361	42.87
สินทรัพย์สุทธิ	2,460,866,421	53.69	2,304,607,550	57.13
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท (31 ธันวาคม 2563: 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท)	3,414,798,033	74.50	3,414,798,033	84.65
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,414,798,033	74.50	3,414,798,033	84.65
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(757,919,095)	(16.54)	(662,175,374)	(16.42)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	6.9745		6.5316	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	352,836,700		352,836,700	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	หน่วย: บาท	%	หน่วย: บาท	%
รายได้จากเงินลงทุน				
รายได้จากการให้เช่า	15,667,084	8.25	54,844,456	54.96
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	15,065	0.01	45,993	0.05
รายได้อื่น	109,768,557	57.77	44,896,385	44.99
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	64,543,613	33.97	-	-
รวมรายได้	189,994,319	100.00	99,786,834	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,685,678	6.68	13,092,173	13.12
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13,559,975	7.14	13,619,745	13.65
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,902,125	1.00	2,238,812	2.24
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7,149,437	3.76	26,746,844	26.80
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	28,349,360	14.92	27,732,274	27.79
ค่าใช้จ่ายอื่น	91,501,197	48.16	38,750,188	38.83
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	146,041,844	146.35
ต้นทุนทางการเงิน	194,095,367	102.16	89,636,275	89.83
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(559,742)	(0.30)	(2,293,808)	(2.30)
รวมค่าใช้จ่าย	348,683,397	183.52	355,564,347	356.31
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	(158,689,078)		(255,777,513)	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์	(62,945,358)		(210,414,019)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(95,743,720)		(466,191,532)	

13.2.3 สรุปงบกระแสเงินสดของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	หน่วย: บาท	หน่วย: บาท
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(73,093,255)	39,466,169
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	71,877,484	(52,339,175)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	1,481,283	2,205,674
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	265,512	(10,667,332)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	12,166,009	22,833,341
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	12,431,521	12,166,009

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

เป็นการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2564 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	2,460,866,421	2,304,607,550
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	14.65	13.68
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	7.98	3.84
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) ¹	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	2,380,271,402	2,599,556,919

หมายเหตุ: 1/ การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืน หรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

ฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 4,583.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 549.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.63 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเพิ่มขึ้นในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ โดย

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจาก 3,684.17 ล้านบาทในปี 2563 เป็น 4,160.31 ล้านบาท ในปี 2564 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 476.14 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 12.92 โดยมีสาเหตุมาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2564

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 95.84 ล้านบาท (ปี 2563 ไม่มียอดเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้) หรือคิดเป็นร้อยละ 100 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมเพื่อชำระคืนเงินกู้ กับสถาบันการเงินแห่งเดิม โดยจะต้องสำรองดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญา รวมถึงมีผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน เนื่องจากเป็นเงินกู้ในสกุลเหรียญสหรัฐ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,122.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากมูลค่าหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 393.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.76 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจาก 64.79 ล้านบาทในปี 2563 เป็น 72.74 ล้านบาทในปี 2564 โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 7.95 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 12.26 เนื่องจากตั้งแต่ปี 2563 มีสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ โดยสถานการณ์ดังกล่าวทำให้รายได้ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ สำหรับปีปัจจุบันลดลงและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในงวดปัจจุบัน รวมถึงความสามารถในการชำระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ยังค้างชำระในงวดปัจจุบัน

เงินกู้จากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจาก 1,648.03 ล้านบาทในปี 2563 เป็น 2,034.16 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 386.13 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 23.43 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืม เพื่อชำระคืนเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งเดิม เป็นจำนวนเงินเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ในสัญญาเดิม รวมถึงมีผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน เนื่องจากเป็นเงินกู้ในสกุลเหรียญสหรัฐ

สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยเท่ากับ 2,656.88 ล้านบาท ลดลงจาก 2,752.62 ล้านบาท ในปี 2563 เป็นจำนวน 95.74 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3.48 โดยมีสาเหตุหลักคือ มีการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจาก 662.17 ล้านบาทในปี 2563 เป็น 757.92 ล้านบาทในปี 2564 หรือขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 95.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.46 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ยังคงส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่ออุตสาหกรรมโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักซึ่งกลุ่มกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ทำให้รายได้ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาสสองปี 2563 เป็นต้นมา ทั้งนี้ในปี 2564 ทางกองทรัสต์ฯ ไม่มีการลงทุน

ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในปี 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีรายได้รวม 189.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 90.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.40 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 99.79 ล้านบาท ทั้งนี้กิจการยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 โดยรัฐบาลได้บังคับใช้การปิดพรมแดนและมีข้อกำหนดหลายประการ ซึ่งทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจท่องเที่ยวจากการเดินทางโดยเครื่องบินทั้งระหว่างประเทศและในประเทศ ทั้งในกรุงจาการ์ตาและกรุงโฮจิมินห์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมซึ่งกองทรัสต์เข้าลงทุน โดยทั้งสองแห่งนั้นต้องพึ่งพาผู้มาเยือนจากต่างประเทศในการขับเคลื่อนธุรกิจ สำหรับรายได้จากการดำเนินงานในปีนี้มีเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักคือ

ปี 2564 กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าเพียงในเดือนธันวาคม 2564 เป็นจำนวนเงิน 15.67 ล้านบาท ทำให้รับรู้รายได้จากการให้เช่าลดลง 39.18 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 71.43 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งรับรู้รายได้จากการให้เช่า 54.84 ล้านบาท อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ยังคงส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้รายได้จากการให้เช่าสำหรับโรงแรมในประเทศอินโดนีเซียตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึง พฤศจิกายน 2564 เนื่องจากเป็นเหตุสุดวิสัยตามเงื่อนไขสัญญาเช่า ขณะที่รายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศเวียดนาม กองทรัสต์รับรู้เป็นรายได้อื่นตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2563 เนื่องจากอยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่ หลังจากการยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนามในเดือนพฤษภาคม 2563

กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 64.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.54 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เนื่องจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสกุลเงินยูโรอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐในช่วงไตรมาสแรกของปี และจากการแปลงค่าจากเงินสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐเป็นไทยบาท เนื่องจากสกุลเงินไทยบาทอ่อนค่าลงเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งไม่มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้อื่น 109.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.49 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีรายได้อื่น 44.90 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานของโรงแรมในเวียดนาม ซึ่งกองทรัสต์รับรู้รายได้โดยตรง (เป็นการชั่วคราว) หลังจากยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม 348.68 ล้านบาท ลดลง 6.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.94 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวม 355.56 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 7.15 ล้านบาท ลดลง 19.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.27 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 26.75 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 ยังมีค่าใช้จ่ายค่าที่ปรึกษาซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการจัดตั้งกองทรัสต์

ปี 2564 ไม่มีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นสกุลเงินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ แตกต่างจากปีก่อน ซึ่งเงินกู้ยืมเป็นสกุลเงินยูโร ซึ่งเมื่อแปลงค่าเป็นสกุลเงินหลัก ทำให้มีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 146.04 ล้านบาท จากการแข็งค่าของสกุลเงินยูโร

ต้นทุนทางการเงิน 194.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 104.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 116.54 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีต้นทุนทางการเงิน 89.64 ล้านบาท เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ค่าใช้จ่ายอื่น 91.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136.13 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีค่าใช้จ่ายอื่น 38.75 ล้านบาท เนื่องจากมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพิ่มขึ้น 36.86 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้น 15.89 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งกองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายโดยตรง (เป็นการชั่วคราว) หลังจากยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563

รายได้จากภาษีเงินได้ (จากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย) 0.56 ล้านบาท ลดลง 1.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 75.60 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากภาษีเงินได้ 2.29 ล้านบาท แม้ว่าผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยบางแห่งจะมีกำไรแต่ก็ยังมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งก่อให้เกิดหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง

กำไรจากการลงทุนสุทธิและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 95.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนที่ลดลง 370.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 79.46 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 466.19 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

ผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 158.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนที่ลดลง 97.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.96 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 255.78 ล้านบาท

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ 62.95 ล้านบาทหรือคิดเป็นกำไรจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 273.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 129.92 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 210.41 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2564

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดผลประกอบการสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 73.09 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 71.88 ล้านบาท จากเงินสดรับจากการเงินกู้ยืม 233.10 ล้านบาทและเงินสดจ่ายดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินกู้ยืม 161.22 ล้านบาท และผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน 1.47 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นงวด กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี 12.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.27 ล้านบาท จากเงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี 12.17 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามข้อกำหนดของสัญญากู้ยืมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศ ดังนี้

<u>อัตราส่วน</u>	<u>ข้อจำกัด</u>	<u>หมายเหตุ</u>
LTV*	สัดส่วนตามที่กำหนดโดยเจ้าหนี้เงินกู้	คำนวณอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด

*LTV เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งคำนวณจากเงินกู้ยืมที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่เข้าเป็นหลักประกัน

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 ในภาพรวมของสภาวะเศรษฐกิจทั่วโลก และการฟื้นตัวของแต่ละอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของสินทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ได้แก่ อุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว