

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันเดียวกันกับวันที่กองทรัสต์ได้ยื่นงบการเงินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2563	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาลัย	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2562	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาลัย	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

3.2 ตารางสรุปงบการเงิน

● งบดุล

(หน่วย: บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 3,127 ล้านบาท ,31 ธันวาคม 2562 : 3,058 ล้านบาท)	3,119,368,397	3,115,982,674
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 68 ล้านบาท ,31 ธันวาคม 2562 : 92 ล้านบาท)	68,649,367	92,490,147
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด ลูกหนี้	70,986,060	62,618,709

งบดุล	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
จากการให้เช่าและบริการ	125,828,109	15,599,101
จากดอกเบี้ย	847	3,791
จากกรมสรรพากร	2,616,872	2,979,097
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	77,088	142,165
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	30,712,151	39,450,405
สินทรัพย์อื่น	2,889,427	3,816,686
รวมสินทรัพย์	3,421,128,318	3,333,082,775
หนี้สิน		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	-
เจ้าหนี้		
จากดอกเบี้ย	2,413,099	160,193
อื่น	33,783,341	23,071,426
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,453,861	15,594,033
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันจากค่าเช่า	77,220,914	94,934,005
หนี้สินตามสัญญาเช่า	67,923,622	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	204,110,852	202,993,092
รวมหนี้สิน	438,905,689	336,752,749
สินทรัพย์สุทธิ	2,982,222,629	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	2,880,000,000	2,880,000,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	2,880,000,000	2,880,000,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)		
กำไรสะสม	102,222,629	116,330,026
สินทรัพย์สุทธิ	2,982,222,629	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.3549	10.4039
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	288,000,000	288,000,000

● งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากเงินลงทุน		
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	388,325,230	187,936,300
ดอกเบี้ยรับ	72,305	382,639
รายได้อื่น	542,168	-
รวมรายได้จากการลงทุน	388,939,703	188,318,939
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,956,465	8,382,593
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,582,490	3,617,772
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	925,315	574,817
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	13,360,062	6,246,731
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	89,022,133	50,520,870
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,316,644	862,312
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย	8,738,254	4,169,242
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,871,452	1,257,661
ต้นทุนทางการเงิน	13,476,563	957,021
รวมค่าใช้จ่าย	154,249,378	76,589,019
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	234,690,325	111,729,920
รายการกำไรจากเงินลงทุน		
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(400,243)	164,030
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(293,780)	490,147
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(67,441,299)	58,781,129
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(68,135,322)	59,435,306
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	166,555,003	171,165,226

● งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	166,555,003	171,165,226
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(3,057,793,306)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(171,904,000)	(157,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	195,050,757	65,164,030
ต้นทุนทางการเงิน	13,476,563	957,021
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(110,229,008)	(15,599,101)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	2,944	(3,791)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	362,225	(2,979,097)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่เรียกเก็บ	(699,781)	(422,664)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชี	8,738,254	(39,450,405)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	927,259	(3,816,686)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	10,711,915	23,071,426
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,689,393)	16,466,293
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	(17,713,091)	94,934,005
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,589,321)	-
ขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์-สุทธิ	400,243	(164,030)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	293,780	(490,147)
ในหลักทรัพย์		
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	67,441,299	(58,781,129)
ในอสังหาริมทรัพย์		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	159,135,648	(2,964,742,355)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	-
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	2,880,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	-	202,993,092
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(180,662,400)	(54,835,200)
ดอกเบี้ยจ่าย	(10,105,897)	(796,828)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(150,768,297)	3,027,361,064
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างงวด	8,367,351	62,618,709
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	62,618,709	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	70,986,060	62,618,709

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 สรุปผลการดำเนินงานปี 2563

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล ไฮไล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 85,355.72 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 45,256.63 ตารางเมตร

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 388.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 200.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.53 จากปี 2562 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 234.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.05 จากปี 2562 ทั้งนี้ การปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นของผลการดำเนินงานปี 2563 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 นั้น มีปัจจัยหลักจากระยะเวลาการดำเนินงานที่แตกต่างกัน โดยในปี 2563 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานเต็มปี คือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ในขณะที่ในปี 2562 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานรวมทั้งสิ้นประมาณ 6 เดือน คือ นับตั้งแต่กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 388.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 200.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.53 จากปีก่อนหน้า โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมกองทรัสต์ในปี 2563 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 ประกอบด้วย

(1) รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 388.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.84 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 199.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.17 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 110.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.36 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 64.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.67 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล ไฮไล จำนวน 14.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.65 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

(2) รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 0.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 154.25 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 77.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.40 จากปีก่อนหน้า ในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการจากผลการดำเนินงานเต็มปี โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 89.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.89 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 17.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.62 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 13.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.43 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.46 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีไม่เงินสด

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 234.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.34 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 122.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.05 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ซึ่งเป็นรายการทางการเงินบัญชีและเป็นรายการที่มีไม่เงินสดจำนวน 67.44 ล้านบาท ทำให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 166.56 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของปี 2562 ประมาณ 4.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.69 เนื่องจากในปี 2562 กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่าปี 2563 อย่างไรก็ตาม รายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและเป็นรายการที่มีไม่เงินสด

14.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,421.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.64 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,119.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.18 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 3.39 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากมูลค่าสุทธิตามบัญชีจากการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2564 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่างๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย) ซึ่งจะถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปีซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 125.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.68 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 110.23 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้าเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงปี 2563

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 438.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.34 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 244.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.62 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับร้อยละ 7.14 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,982.22 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880.00 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 102.22 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.3549 บาท ลดลงจาก 10.4039 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

14.3 สภาพคล่อง

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 159.14 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 150.77 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดจ่ายสำหรับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 180.66 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 10.11 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 70.99 ล้านบาท

14.4 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประมาณการงบการเงินและผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

ในช่วงปี 2562 และปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่คาดคะเนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และได้แสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกของกองทรัสต์ โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยกรณีไม่มีการกู้ยืมอยู่ที่ 0.7950 บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาประมาณการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการจ่ายประโยชน์

ตอบแทนจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยให้ความสำคัญกับสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ตลอดจนผลกระทบที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงปี 2563 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยสำหรับรอบผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 รวมทั้งสิ้น 0.6904 บาทต่อหน่วย

14.5 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้มีการเฝ้าติดตามสถานการณ์การแพร่ระบาด มาตรการฟื้นฟูและกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่และรัดกุม โดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว อันจะส่งผลดีต่อภาพรวมของโครงการในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ



รายงานความเห็นของทรัสต์

2 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์