

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (“BKER”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

| รายการ (หน่วย : บาท) | 31 ธันวาคม | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 2563 | 2562 |
| สินทรัพย์ | | |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าตีธรรม | 11,349,243,229 | 11,171,144,318 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าตีธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 59,995,118 | 40,000,000 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 515,349,112 | 738,349,287 |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ | 197,735,349 | 50,522,532 |
| ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ | - | 57,535,038 |
| ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ | 9,310 | 296,953 |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี | 82,432,982 | 103,457,702 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | - | 20,078,289 |
| เงินมัดจำ | 31,738,098 | - |
| สินทรัพย์อื่น | 14,370,939 | 7,905,120 |
| รวมสินทรัพย์ | 12,250,874,137 | 12,189,289,239 |
| หนี้สิน | | |
| เจ้าหนี้การค้า | 30,908,830 | 11,786,873 |
| เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 99,402,161 | 426,744,014 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 7,383,739 | 3,759,404 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ | 387,056,645 | 351,741,835 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 2,760,896,717 | 2,758,642,917 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 539,191,918 | - |
| หนี้สินอื่น | 48,384,950 | 1,791,334 |
| รวมหนี้สิน | 3,873,224,960 | 3,554,466,377 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | |

| รายการ (หน่วย : บาท) | 31 ธันวาคม | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2563 | 2562 |
| ทุนจดทะเบียน | 8,644,499,360 | 8,897,988,360 |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ | 8,644,499,360 | 8,897,988,360 |
| ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ | (317,465,475) | (317,465,475) |
| กำไรสะสม/กำไรสำหรับงวด | 50,615,292 | 54,299,977 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 8,377,649,177 | 8,634,822,862 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย | 9.5843 | 9.8785 |

1.2 งบกำไรขาดทุน

| รายการ (หน่วย : บาท) | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
|------------------------------------|--|---|
| | | |
| รายได้ | | |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,106,169,765 | 108,048,393 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 822,404 | 619,429 |
| รายได้อื่น | 25,531,586 | 9,248,436 |
| รวมรายได้ | 1,132,523,755 | 117,916,258 |
| ค่าใช้จ่าย | | |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ | 48,654,703 | 4,463,909 |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ | 12,543,930 | 1,115,977 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 2,647,496 | - |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 90,878,539 | 9,470,515 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 3,355,926 | 1,000,000 |
| ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย | 21,024,720 | 1,493,559 |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ | 362,823,186 | 36,825,324 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 21,793,614 | 815,773 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 134,375,368 | 8,431,224 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 698,097,482 | 63,616,281 |

| รายการ (หน่วย : บาท) | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
|--|--|---|
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 434,426,273 | 54,299,977 |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน | | |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม | | |
| ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | (385,667,768) | - |
| รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม | | |
| ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | 2,810 | - |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | (385,664,958) | - |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 48,761,315 | 54,299,977 |

1.3 งบกระแสเงินสด

| รายการ (หน่วย : บาท) | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 | สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
|---|--|--|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 48,761,315 | 54,299,977 |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ | | |
| จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | (14,283,249) | (7,270,144,318) |
| การซื้อเงินลงทุน | (209,399,729) | - |
| การจำหน่ายเงินลงทุน | 190,000,000 | - |
| การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี | 21,024,720 | 1,493,559 |
| การตัดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในพันธบัตร | (592,579) | - |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ | (147,212,817) | (36,770,498) |

| รายการ (หน่วย : บาท) | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 | สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
|---|--|--|
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้อื่นค้างรับ | 57,535,037 | (55,984,464) |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | 20,078,289 | (20,078,289) |
| การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ | (31,738,098) | - |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น | (6,465,819) | (3,254,448) |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า | 19,121,957 | 1,873,228 |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้น ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (320,021,091) | 414,904,029 |
| การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 3,624,334 | 2,440,391 |
| การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ | 35,314,810 | 255,148,507 |
| การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น | 46,593,616 | 1,145,160 |
| ดอกเบี้ยรับ | (822,404) | (420,525) |
| รับดอกเบี้ย | 1,110,047 | 322,476 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 134,375,368 | 8,431,224 |
| การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า | (35,059,534) | - |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | 385,667,768 | - |
| รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | (2,810) | - |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 197,609,131 | (6,646,593,991) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | |
| จ่ายดอกเบี้ย | (114,674,306) | - |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว | - | 2,764,000,000 |
| เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | (5,528,000) |
| เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ | - | 4,647,360,000 |
| เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ | - | (104,951,261) |
| เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มาของทรัสต์ | - | 84,062,539 |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (52,446,000) | - |
| การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (253,489,000) | - |

| รายการ (หน่วย : บาท) | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 | สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
|--|--|--|
| เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน | (420,609,306) | 7,384,943,278 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ | (223,000,175) | 738,349,287 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด | 738,349,287 | - |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด | 515,349,112 | 738,349,287 |

2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล หรือ ALLY (กองทรัสต์ฯ) เดิมคือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล หรือ BKER ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ให้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุน, ชื่อกองทรัสต์ และชื่อหลักทรัพย์ โดยมีผลใช้ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นมา

เนื่องจากกองทรัสต์ฯ จัดทะเบียนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ทำให้การเปรียบเทียบผลการดำเนินงานปัจจุบันกับปีก่อนหน้าไม่เหมาะสม คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานนี้จึงเน้นการเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเท่านั้น

| โครงการ | ไตรมาส 4 ปี 2562 | | ไตรมาส 3 ปี 2563 | | ไตรมาส 4 ปี 2563 | |
|---|-------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|--|
| | อัตรา การเช่า (%) | ค่าเช่า และ บริการ (บาทต่อ ตรม.) | อัตรา การเช่า (%) | ค่าเช่า และ บริการ (บาทต่อ ตรม.) | อัตรา การเช่า (%) | ค่าเช่า และบริการ (บาทต่อ ตรม.) |
| โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC) | 90.6 | 621 | 89.4 | 595 | 93.4 | 561 |
| โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC) | 99.3 | 654 | 95.2 | 578 | 95.4 | 590 |
| โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (TCR) | 93.7 | 573 | 96.8 | 530 | 97.1 | 505 |
| โครงการศูนย์การค้าอมอรีนี รามอินทรา (Amorini) | 96.3 | 365 | 89.3 | 342 | 88.5 | 367 |
| โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา (I'm Park) | 94.3 | 634 | 83.0 | 544 | 85.4 | 532 |
| โครงการศูนย์การค้าเพลินนาрі มอลล์ รัชชพล (Pleamary) | 85.5 | 406 | 83.9 | 398 | 84.6 | 340 |
| โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) (SPRM) | 92.1 | 455 | 92.3 | 441 | 96.1 | 440 |
| โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รัชสิด (SPRS) | 79.3 | 521 | 80.5 | 516 | 80.2 | 507 |
| โครงการ ศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ (SPRP) | 92.5 | 548 | 95.1 | 520 | 93.6 | 500 |
| โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน ทาวน์ อิน ทาวน์ (The Scene) | 87.3 | 635 | 91.4 | 628 | 89.0 | 608 |
| เฉลี่ย | 92.7 | 580 | 91.4 | 539 | 93.4 | 524 |

ต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 3 เป็นต้นมา ทางกองทรัสต์ฯ ดำเนินนโยบายรักษาผู้เช่าให้อยู่กับโครงการตลอดทั้งไตรมาสที่ 4 ทำให้อัตราการต่อสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเป็น 90.1% จาก 89.5% ในไตรมาสที่ 3 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าดีขึ้นมากจาก -4.7% ในไตรมาสที่ 3 เป็น 0.1% ในไตรมาสที่ 4 อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังช่วงปิดศูนย์จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID19 ในไตรมาสที่ 2 จากจุดต่ำสุดที่ 90.5% เพิ่มขึ้นเป็น 91.4% ในไตรมาสที่ 3 และ 93.4% ในไตรมาสที่ 4 ส่วนค่าเช่าและบริการเฉลี่ยลดลงเล็กน้อย 2.78% จากไตรมาสก่อน เหลือ 524 บาทต่อตร.ม

นโยบายของกองทรัสต์ฯ เน้นผู้เช่าที่จำหน่ายและให้บริการสินค้าจำเป็นต่อชีวิตประจำวัน เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมความงาม และเพื่อสุขภาพ การศึกษา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในไตรมาสที่ 4 ทางกองทรัสต์ฯ ได้มีการต่อสัญญาเช่าเดิมและเพิ่มสัญญาเช่าใหม่ทั้งหมดคิดเป็นพื้นที่ 32,321 ตร.ม.

พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดได้ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 139,540 ตร.ม เป็น 139,722 ตร.ม อันเป็นผลจากการปรับผังศูนย์การค้า สำหรับอายุเฉลี่ยสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ที่ 2.92 ปีซึ่งจะทยอยหมดอายุปีละเท่าๆ กันใน 3 ปี

2.2 บทกำไรขาดทุน

ในไตรมาสที่ 4 กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวม 283.87 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน 13% เนื่องจากภาษีโรงเรือนลดลงตามนโยบายรัฐที่ลดการจัดเก็บภาษีโรงเรือนลงร้อยละ 90 อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 4 เพิ่มขึ้น 1.8% จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 315.82 ล้านบาท แม้ว่าจะเป็นช่วงเวลาพิเศษธุรกิจซบเซามากกว่าปีก่อนๆ

ผลจากการลดลงของภาษีโรงเรือนทำให้ต้นทุนการเช่าและบริการลดลงมากถึง 46.9% จากไตรมาสก่อน เหลือเพียง 61.63 ล้านบาท สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 48% จากไตรมาสก่อนเป็น 12.29 ล้านบาทเนื่องจากเป็นช่วงเทศกาลสิ้นปีที่มีกิจกรรมทางการตลาดมากกว่าช่วงอื่นๆ ของปี โดยรวมแล้วค่าใช้จ่ายทั้งหมดลดลง 25.94% จากไตรมาสก่อน เหลือ 144.73 ล้านบาท ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 5.3% จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 139.15 ล้านบาท หรือ 0.16 บาทต่อหน่วยลงทุน

| (หน่วย: ล้านบาท) | ไตรมาส 4 ปี 2562 | ไตรมาส 3 ปี 2563 | ไตรมาส 4 ปี 2563 | % เปลี่ยนแปลง จากไตรมาสก่อน |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 108.05 | 310.14 | 315.82 | 1.8% |
| รวมรายได้ | 117.92 | 327.54 | 283.87 | (13.3%) |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ | 36.83 | 116.08 | 61.63 | (46.9%) |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 9.47 | 26.20 | 25.88 | (1.2%) |
| ค่าธรรมเนียมบริหารกองทุน | 4.46 | 12.16 | 12.23 | 0.6% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 0.82 | 3.46 | 8.11 | 134.3% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 8.43 | 27.39 | 27.40 | 0.0% |
| ค่าใช้จ่ายรวม | 63.62 | 195.42 | 144.73 | (25.94%) |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | 54.30 | 132.12 | 139.15 | 5.3% |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน | - | (17.38) | (7.80) | 5.5% |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ | 54.30 | 114.74 | 131.35 | 14.5% |

2.3 งบแสดงฐานะทางการเงิน

| (หน่วย: ล้านบาท) | ไตรมาส 4 ปี 2562 | ไตรมาส 3 ปี 2563 | ไตรมาส 4 ปี 2563 | % เปลี่ยนแปลง จาก ไตรมาสก่อน | % เปลี่ยนแปลง จาก ปีก่อน |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม | 11,171.14 | 11,353.19 | 11,349.24 | 0.0% | 1.6% |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝาก | 778.35 | 515.93 | 575.34 | 11.5% | (26.1%) |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | 54.97 | 227.33 | 197.74 | (13%.0) | 259.7% |
| รวมสินทรัพย์ | 12,189.29 | 12,260.95 | 12,250.87 | (0.1%) | 0.5% |
| เจ้าหนี้การค้า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 438.53 | 166.90 | 130.31 | (21.9%) | (70.3%) |
| ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า | 351.74 | 396.51 | 387.06 | (2.4%) | 10.0% |
| เงินกู้ระยะยาว | 2,758.64 | 2,760.32 | 2,760.90 | 0.0% | 0.1% |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 539.93 | 539.19 | (0.1%) | - |
| รวมหนี้สิน | 3,554.47 | 3,901.01 | 3,873.22 | (0.7%) | 9.0% |
| สินทรัพย์สุทธิ | 8,634.82 | 8,359.94 | 8,377.65 | 0.2% | (3.0%) |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | 8,897.99 | 8,758.13 | 8,644.50 | (1.3%) | (2.8%) |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | 54.30 | (80.73) | 50.62 | 162.7% | (6.8%) |
| สินทรัพย์สุทธิ | 8,634.82 | 8,359.94 | 8,377.65 | 0.2% | (3.0%) |

สินทรัพย์รวมในไตรมาสที่ 4 ใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 3 แต่ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง 13% จากไตรมาสก่อนเหลือ 197.74 ล้านบาท หนี้สินรวมลดลงเล็กน้อยเนื่องจากเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง สำหรับเงินกู้ระยะยาวยังคงอยู่ที่ 2,760.90 ล้านบาท และสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมยังคงคงที่อยู่ที่ 0.23 เท่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 สินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,377.65 ล้านบาท หรือ 9.5843 บาทต่อหน่วยลงทุน และมีกำไรสะสมที่ 50.62 ล้านบาท

2.4 งบกระแสเงินสด

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 159.24 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 298.02 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 131.34 ล้านบาท

(2) เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 138.78 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการจ่ายดอกเบี้ย 25.14 ล้านบาท และการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 113.63 ล้านบาท

| (หน่วย: ล้านบาท) | ไตรมาส 4 ปี 2562 | ไตรมาส 3 ปี 2563 | ไตรมาส 4 ปี 2563 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| เงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน | (6,646.59) | 117.43 | 298.02 |
| เงินสดสุทธิจากการจัดหาเงิน | 7,384.94 | (28.50) | (138.78) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ | 738.35 | 88.93 | 159.24 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด | 738.35 | 356.11 | 515.35 |

2.5 อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

- อัตราการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน อยู่ที่ร้อยละ 22.5 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย อยู่ที่ 4.99 เท่า

3. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

5 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด และ บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลัส เลขที่ 18 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

7th-8th SCB Park Plaza 1 Mo. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM