

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) มีผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2566	2565
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,613,343,189	12,497,359,461
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	671,424,299	641,111,225
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	196,261,578	231,268,947
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	25,707,521	9,130,605
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	62,171	35,796
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	19,531,156	40,498,431
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอจอกคืน	5,359,141	5,359,141
เงินมัดจำ	35,901,898	35,635,298
สินทรัพย์อื่น	46,509,413	47,923,713
รวมสินทรัพย์	13,614,100,366	13,508,322,617
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	44,463,206	59,596,559
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	124,474,521	98,506,169
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	9,264,311	10,342,978
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	425,393,374	432,387,705
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,613,570,787	3,608,386,694
หนี้สินตามสัญญาเช่า	850,612,361	828,760,788
หนี้สินอื่น	10,147,648	14,406,328
รวมหนี้สิน	5,077,926,208	5,052,387,221
สินทรัพย์สุทธิ	8,536,174,158	8,455,935,396
ทุนจดทะเบียน	8,565,830,360	8,565,830,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,565,830,360	8,565,830,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม/กำไรสำหรับงวด	287,809,273	207,570,511

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2566	2565
สินทรัพย์สุทธิ	8,536,174,158	8,455,935,396
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.7656	9.6738

1.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,581,764,332	1,408,216,138
รายได้ดอกเบี้ย	3,330,840	924,803
รายได้อื่น	117,431,478	183,104,334
รวมรายได้	1,702,526,650	1,592,245,275
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52,693,585	52,088,753
ค่าธรรมเนียมทรีดตี	13,613,425	13,461,417
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,342,928	2,080,864
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	140,772,953	129,404,050
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,837,950	3,719,712
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นทุน	20,967,275	20,967,275
ต้นทุนการเช่าและบริการ	559,964,156	532,093,570
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	50,142,789	60,047,424
ต้นทุนทางการเงิน	211,018,760	158,950,136
รวมค่าใช้จ่าย	1,054,353,821	972,813,201
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	648,172,829	619,432,074
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	17,712,933	(26,404,338)
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนที่	-	-
แสดงด้วยมูลค่าสุทธิผ่านกำไรหรือขาดทุน		
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	17,712,933	(26,404,338)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	665,885,762	593,027,736

1.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	665,885,762	593,027,736
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(51,089,655)	(188,630,743)
การจำหน่ายเงินลงทุน	-	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	10,647,984	12,402,851
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	20,967,275	20,967,275
การตัดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในพันธบัตร	-	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	24,359,385	4,431,208
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้อื่นค้างรับ	(16,576,916)	48,556
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอจอกิน	-	-
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	(266,600)	(1,534,200)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	1,414,301	(17,291,201)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	(15,133,353)	15,915,485
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,007,282	(13,003,419)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,078,667)	3,670,531
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(6,994,331)	21,098,279
การลดลงในหนี้สินอื่น	(4,258,681)	(9,038,261)
ดอกเบี้ยรับ	(3,330,840)	(924,804)
รับดอกเบี้ย	3,304,466	898,436
ต้นทุนทางการเงิน	211,018,760	158,950,136
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(56,881,026)	(54,471,044)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิ	(17,712,933)	26,404,338
การเช่าอสังหาริมทรัพย์		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	783,282,213	572,921,159
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(167,322,139)	(116,583,580)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	171,800,000
เงินสดจ่ายต้นทุนการก่อรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(343,600)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(585,647,000)	(530,578,701)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(752,969,139)	(475,705,881)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	30,313,074	97,215,278
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม	641,111,225	543,895,947

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม	671,424,299	641,111,225

2 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2566 กองทรัสต์ มีโครงการภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 13 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้า ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา โครงการศูนย์การค้าเพลินบารี่ มอลล์ วัชรพล โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการศูนย์การค้ากาเดฟรัง วิลเลจ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการเดอะโพรม์ หัวโพง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,170 ตารางเมตร

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ณ ไตรมาส 4 ปี 2565		ณ ไตรมาส 3 ปี 2566		ณ ไตรมาส 4 ปี 2566	
		อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่	อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่	อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่
			เฉลี่ย (บาทต่อ ตรม.)		เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)		เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,967	99.2%	598	98.0%	750	95.5%	749
เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,803	98.6%	645	69.7%	656	97.3%	673
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,578	94.7%	548	91.5%	561	92.2%	535
อมรินทร์ รามอินทรา	5,213	93.2%	400	95.9%	389	95.9%	408
แอมพาร์ค จุฬา	6,715	88.6%	533	97.8%	587	98.2%	582
เพลินบารี่ มอลล์ วัชรพล	11,342	88.4%	424	88.2%	509	87.4%	510
สยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,305	93.7%	484	97.8%	499	95.6%	509
สยามกร เพลส รังสิต	3,389	91.1%	524	88.5%	591	88.5%	593
สยามกร เพลส ราชพฤกษ์	4,618	84.0%	533	87.0%	515	85.2%	518
เดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,895	83.9%	670	94.9%	697	93.8%	715
กาเดฟรัง วิลเลจ	7,005	88.5%	356	84.7%	398	92.5%	450
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,010	84.2%	367	79.6%	318	76.2%	318
เดอะโพรม์ หัวโพง	4,330	70.6%	431	80.5%	694	96.4%	599
รวม/ค่าเฉลี่ย	160,170	93.4%	546	93.2%	603	93.2%	603
รวม/ค่าเฉลี่ย Retail Malls (ไม่รวมโครงการ เดอะโพรม์ หัวโพง)	155,840	94.0%	526	93.6%	600	93.3%	603

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ณ ไตรมาส 4 ปี 2565		ณ ไตรมาส 3 ปี 2566		ณ ไตรมาส 4 ปี 2566	
		ค่าเช่าพื้นที่		ค่าเช่าพื้นที่		ค่าเช่าพื้นที่	
		อัตรา การเช่า ⁽³⁾	เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า ⁽³⁾	เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า ⁽³⁾	เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)
อัตราการจั้นค่าเช่า(ร้อยละ)			1.7		-1.5		1.4
อัตราการต่อสัญญาเช่า(ร้อยละ)			94.5		90.0		85.0
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)			2.7		1.6		1.9

หมายเหตุ

(1) ข้อมูลอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566

(2) ข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566

(3) อัตราค่าเช่าและบริการคำนวณจากพื้นที่ทั้งหมดที่ปล่อยเช่า ได้แก่ พื้นที่ NLA, Non NLA and service area

ณ สิ้นปี 2566 ALLY REIT มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,170 ตารางเมตร กองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.2 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 603 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.1 และร้อยละ 10 ตามลำดับ โดยโครงการเฉพาะพื้นที่ศูนย์การค้า มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 93.3 ลดลงจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 0.3 และ 0.7 ตามลำดับ และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 603 บาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 0.5 และ 14.6 ตามลำดับ

กองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.4 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.68 ปี อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงดำเนินกลยุทธ์ Synergy Made Growth อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ อยู่ที่ร้อยละ 85 โดยในช่วงที่ผ่านมา โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น อาทิ แคมเปญ ALLY Exclusive Festival 2023 การจัดกิจกรรม World of Pet @The Crystal SB Ratchapruek และกิจกรรม COADCHILLA | โครต • ชิล • ละ ที่โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา รวมถึงการนำร้านอาหารชั้นนำ อาทิ ร้านส้มตำนิว ที่โครงการเดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ร้าน Hong Bao Restaurant ที่โครงการ เดอะคริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ และ การจัดพื้นที่กิจกรรม EVENT ที่หมุนเวียนให้เจ้ากับกระแสสังคมในช่วงเวลานั้น ๆ และตอบใจความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่อย่างต่อเนื่อง

2.2 เงื่อนไขราคาทุน

สำหรับระยะเวลาผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,702.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.3 ล้านบาท จากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 6.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 139.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกลับมาดำเนินธุรกิจตามปกติของร้านค้าหรือผู้เช่าพื้นที่ของศูนย์การค้า

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 1,054.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 8.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมาจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 211 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 52 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 32.8

สำหรับระยะเวลาผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 648.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยน แปลง YoY	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยน แปลง YoY
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	384.6	399.4	-3.7%	379.1	1.3%	1,581.8	1,441.9	9.7%
รายได้ดอกเบี้ย	1.00	0.9	19.6%	0.4	137.0%	3.3	0.9	259.9%
รายได้อื่น	42.1	25.7	63.7%	44.5	-5.3%	117.4	149.4	-21.4%
รวมรายได้	427.8	426	0.4%	424.6	0.8%	1,702.5	1,592.2	6.9%
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.3	13.3	-0.2%	13.1	1.0%	52.7	52.1	1.2%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.4	3.4	-0.2%	3.4	1.0%	13.6	13.5	1.1%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.6	0.6	0.0%	0.5	12.6%	2.3	2.1	12.6%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	34.2	35.9	-4.7%	33.3	2.7%	140.8	129.4	8.8%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.6	0.7	-12.1%	1.4	-57.0%	2.8	3.7	-23.7%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.3	5.3	0.0%	5.3	0.0%	21.0	21.0	0.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	130.1	136.3	-4.6%	138	-5.8%	560.0	532.1	5.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	16.9	15.3	10.8%	32	-47.2%	50.1	60.4	-16.9%
ต้นทุนทางการเงิน	56.8	53.7	5.8%	43	32.2%	211.0	159.0	32.8%
รวมค่าใช้จ่าย	261.2	264.4	-1.2%	270.1	-3.3%	1,054.4	973.1	8.3%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	166.6	161.6	3.1%	154.5	7.8%	648.2	619.1	4.7%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-43.0	-32.1	-34.0%	-17.6	-145.1%	17.7	(26.4)	167.1%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	123.6	129.5	-4.5%	136.9	-9.7%	665.9	592.7	12.3%
อัตรากำไรขั้นต้น	66.2%	65.9%		63.7%		64.6%	63.1%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	58.0%	55.3%		44.9%		45.6%	45.4%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	43.3%	40.5%		40.7%		41.0%	42.9%	

2.3 งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ALLY REIT มีสินทรัพย์รวม 13,612.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.8 โดยมีสาเหตุมาจาก รายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นจำนวน 115.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ALLY REIT มีหนี้สินรวม 5,077.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.5 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุมาจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 และ ร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สินทรัพย์สุทธิ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ 8,536.2 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.7656 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 9.7842 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 และเพิ่มขึ้นจาก 9.6738 ณ สิ้นไตรมาส 4/2565

หน่วย ล้านบาท	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยน แปลง YoY
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,613.3	12,579.1	0.3%	12,497.4	0.9%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	671.4	675.8	-0.6%	641.1	4.7%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	196.3	192.9	1.8%	236.4	-18.4%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	25.7	8.0	220.8%	9.1	181.5%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.1	0.9	-93.1%	0.0	72.7%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	19.5	24.8	-21.3%	40.5	-51.8%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอออกคืน	5.4	5.4	0.0%	5.4	0.0%
เงินมัดจำ	35.9	35.9	0.0%	35.6	0.7%
สินทรัพย์อื่น	46.5	48.5	-4.1%	42.8	13.5%
รวมสินทรัพย์	13,612.8	13,571.4	0.3%	13,508.3	0.8%
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	44.5	42.7	4.1%	59.6	-25.4%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	124.5	107.4	15.9%	98.5	26.4%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	9.3	10.8	-14.2%	10.3	-10.4%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	425.4	424.5	0.2%	432.4	-1.6%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,613.6	3,612.7	0.0%	3,608.4	0.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	850.6	811.0	4.9%	828.8	2.6%
หนี้สินอื่น	10.1	9.9	2.8%	14.4	-29.6%
รวมหนี้สิน	5,077.9	5,018.9	1.2%	5,052.4	0.5%
สินทรัพย์สุทธิ	8,536.2	8,552.4	-0.2%	8,455.9	0.9%
ทุนจดทะเบียน	8,565.8	8,565.8	0.0%	8,565.8	0.0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317.5	-317.5	0.0%	-317.5	0.0%
กำไรสะสม	287.8	304.1	-5.3%	207.6	38.7%
สินทรัพย์สุทธิ	8,536.2	8,552.4	-0.2%	8,455.9	0.9%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7656	9.7842	-0.2%	9.6738	0.9%

2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมและก่อการผูกพัน อยู่ที่ร้อยละ 27 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มีนาคม 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม และนายเกริ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลัส เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



KE

JK