

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) มีผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

#### 1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2567	2566
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,667,233,184	12,613,343,189
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	432,754,281	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	199,287,387	671,424,299
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	204,939,397	196,261,578
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	664,751	25,707,521
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	13,530	62,171
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	19,531,156
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	5,359,141
เงินมัดจำ	36,744,898	35,901,898
สินทรัพย์อื่น	45,508,099	46,509,413
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,587,145,527</b>	<b>13,614,100,366</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้า	40,477,769	44,463,206
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146,299,468	124,474,521
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7,655,956	9,264,311
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	415,309,139	425,393,374
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,728,419,276	3,613,570,787
หนี้สินตามสัญญาเช่า	823,505,023	850,612,361
หนี้สินอื่น	8,740,651	10,147,648
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,170,407,282</b>	<b>5,077,926,208</b>
สินทรัพย์สุทธิ	8,416,738,245	8,536,174,158
ทุนจดทะเบียน	8,565,830,360	8,565,830,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	8,565,830,360	8,565,830,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม/กำไรสำหรับงวด	168,373,360	287,809,273

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2567	2566
สินทรัพย์สุทธิ	8,416,738,245	8,536,174,158
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.6290	9.7656

## 1.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>รายได้</u>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,524,410,127	1,581,764,332
รายได้ดอกเบี้ย	2,780,428	3,330,840
รายได้อื่น	89,638,531	117,431,478
รวมรายได้	1,616,829,086	1,702,526,650
<u>ค่าใช้จ่าย</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52,471,360	52,693,585
ค่าธรรมเนียมทราสต์	13,557,635	13,613,425
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,507,084	2,342,928
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	136,923,613	140,772,953
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,167,159	2,837,950
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	19,531,156	20,967,275
ต้นทุนการเช่าและบริการ	519,577,420	559,964,156
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	53,223,263	50,142,789
ต้นทุนทางการเงิน	224,514,494	211,018,760
รวมค่าใช้จ่าย	1,025,473,184	1,054,353,821
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	591,355,902	648,172,829
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(227,910,396)	
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3,369,634	17,712,933
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	622,647	
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(223,918,115)	17,712,933
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	367,437,787	665,885,762

## 1.3 จบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	367,437,787	665,885,762
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(227,537,467)	-
การซื้อเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	(53,340,456)	(51,089,655)
การซื้อเงินลงทุน	(518,762,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุน	90,000,000	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(622,647)	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,304,899)	10,647,984
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	19,531,156	20,967,275
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(2,372,920)	24,359,385
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้อื่นค้างรับ	25,042,770	(16,576,916)
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5,359,141	-
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	(843,000)	(266,600)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,001,314	1,414,301
การลดลงในเจ้าหนี้การค้า	(3,985,437)	(15,133,353)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,531,197	19,007,282
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,608,355)	(1,078,667)
การลดลงในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(10,084,235)	(6,994,331)
การลดลงในหนี้สินอื่น	(1,406,997)	(4,258,681)
ดอกเบี้ยรับ	(2,780,428)	(3,330,840)
รับดอกเบี้ย	2,829,069	3,304,466
ต้นทุนทางการเงิน	224,514,494	211,018,760
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(60,124,580)	(56,881,026)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	227,910,396	(17,712,933)

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(3,369,634)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	87,014,269	783,282,213
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(184,029,956)	(167,322,139)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	225,450,000	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(113,246,625)	-
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(450,900)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(486,873,700)	(585,647,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(559,151,181)	(752,969,139)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(472,136,912)	30,313,074
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม	671,424,299	641,111,225
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม	199,287,387	671,424,299



## 2 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.1 ผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 164,469 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ภายหลังการรับโอนสินทรัพย์ใหม่โครงการแอปบี ออเนียว ดอนเมือง เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 ที่ผ่านมา ปัจจุบันมีอัตราการเช่า ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 93.1 โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 590 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อัตราการขึ้นค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ -0.9 ลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีอัตราการต่อสัญญาเช่าอยู่ที่ ร้อยละ 91.2 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันจากปีก่อน

โครงการ	พื้นที่ให้ เช่า (ตารางเมตร) (1)	ณ ไตรมาส 1 ปี 2567		ณ ไตรมาส 2 ปี 2567		ณ ไตรมาส 3 ปี 2567		ณ ไตรมาส 4 ปี 2567	
		อัตรา การเช่า (1)	ค่าเช่า พื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อตรม.)	อัตรา การเช่า (1)	ค่าเช่า พื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อตรม.)	อัตรา การเช่า (1)	ค่าเช่า พื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อตรม.)	อัตรา การเช่า (1)	ค่าเช่า พื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,957	97.2%	742	96.1%	753	95.1%	750	94.6%	752
เดอะคริสตัล เอกมัยรามอินทรา	30,823	98.8%	670	98.0%	668	98.7%	649	98.7%	675
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,540	89.8%	502	88.9%	478	88.8%	476	87.8%	461
อมอริณี รามอินทรา	5,213	89.2%	324	88.1%	371	88.1%	349	88.1%	386
แอมพาร์ค จุฬา	6,720	98.8%	395	97.9%	584	97.6%	597	98.9%	588
เพลทินารี มอลล์ วัชรพล	11,342	86.4%	590	86.5%	521	86.7%	532	88.0%	538
สับมาร์เก็ต พลัส รามคำแหง (เวสต์)	10,302	95.4%	524	95.7%	513	95.5%	510	93.0%	515
สับมาร์เก็ต พลัส รังสิต	3,389	85.5%	510	85.5%	591	89.9%	583	89.9%	588
สับมาร์เก็ต พลัส ราชพฤกษ์	4,618	86.2%	520	85.9%	535	84.6%	562	81.4%	538
เดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,895	93.3%	581	92.5%	716	97.1%	706	99.5%	710
กาตฟรังก์ วิลเลจ	7,005	92.8%	717	95.2%	448	95.2%	447	96.2%	464
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,010	73.4%	445	84.5%	304	85.7%	314	86.3%	296
เดอะไพล์ม หัวลำโพง	4,330	97.3%	598	97.3%	601	100.0%	595	100.0%	597
แอปบี ออเนียว ดอนเมือง	4,325			95.9%	441	91.5%	405	89.7%	412
รวม/ค่าเฉลี่ย	164,469	93.0%	599	93.2%	590	93.4%	585	93.1%	590
อัตราการขึ้นค่าเช่า(ร้อยละ)		-1.4		3.9		4.9		1.2	
อัตราการต่อสัญญาเช่า(ร้อยละ)		90.9		87.9		89.9		91.2	
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)		1.8		1.6		1.6		1.6	

## 2.2 จบกำไรขาดทุน

รายได้รวมอยู่ที่ 1,616.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ภาพรวมสำหรับรายได้ปี 2567 อยู่ที่ 1,616.8 ล้านบาท ลดลง 85.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการอยู่ที่ 1,524 ล้านบาท ลดลง 57.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากผลกระทบจากโครงการก่อสร้างสะพานข้ามคลองมหาสวัสดิ์ ถนนราชพฤกษ์ เพื่อแก้ไขปัญหาจราจร รองรับการเดินทางที่กรุงเทพฯ-นนทบุรี ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์
	เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมอยู่ที่ 400.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 8.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 โดยมีสาเหตุมาจากรายได้อื่น อยู่ที่ 23.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 จากรายได้อื่น ๆ ที่มาจากโครงการกาตฟรัง วิลเลจ เชียงใหม่
ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 1,025.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ภาพรวมสำหรับค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2567 อยู่ที่ 1,025.5 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 28.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ ลดลง 40.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.2 ซึ่งมีผลมาจากการปรับลดลงของค่าไฟฟ้า Ft ตามนโยบายรัฐบาล
รายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 591.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	เมื่อเทียบไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 261.3 ล้านบาท ลดลง 8.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงข้อมูลทางบัญชีสำหรับรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารของกองทรัสต์ และรายการค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นตามการจัดกิจกรรมของศูนย์การค้า ภาพรวมของรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับสำหรับค่าใช้จ่ายของปี 2567 อยู่ที่ 591.4 ล้านบาท ลดลง 56.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ รายละเอียดตามข้างต้น เมื่อเทียบไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ อยู่ที่ 139.1 ล้านบาท ลดลง 0.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

### 2.3 งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมมีจำนวน 13,587.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,587.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ที่เพิ่มขึ้น 53.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการแอปปี อเวนีย ดอนเมือง ในช่วงไตรมาส 2/2567 ที่ผ่านมา
หนี้สินรวมมีจำนวน 5,170.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,170.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในโครงการแอปปี อเวนีย ดอนเมือง ในช่วงไตรมาส 2/2567 ที่ผ่านมา
	สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 8,416.7 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.6290 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 9.7656 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2566

### 2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน อยู่ที่ร้อยละ 27 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 2 ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



## รายงานความเห็นของทรัสต์

21 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัท อัลโล รีท มอนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ กักรวิกรม และนายเกริ อิชยพลกุลย์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์บิโวลด์ พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000

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 10000 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM