

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองทรัสต์”; “ALLY”) (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล (“BKER”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2563	2564
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,349,243,229	12,161,748,978
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	59,995,118	0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	515,349,112	543,895,947
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการสังรับ	197,735,349	253,579,678
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	-	9,179,161
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	9,310	9,428
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	82,432,982	61,465,707
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	5,359,141
เงินมัดจำ	31,738,098	34,101,098
สินทรัพย์อื่น	14,370,939	25,155,841
รวมสินทรัพย์	12,250,874,137	13,094,494,977
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	30,908,830	43,681,073
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	99,402,161	109,693,348
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7,383,739	6,672,447
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	387,056,645	411,289,426
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,760,896,717	3,431,785,192
หนี้สินตามสัญญาเช่า	539,191,918	674,442,540
หนี้สินอื่น	48,384,950	23,444,590
รวมหนี้สิน	3,873,224,960	4,701,008,616
สินทรัพย์สุทธิ	8,377,649,177	8,393,486,361
ทุนจดทะเบียน	8,644,499,360	8,565,830,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,644,499,360	8,565,830,360
ส่วนค่ากว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม/กำไรสำหรับงวด	50,615,292	145,121,476

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2563	2564
สินทรัพย์สุทธิ	8,377,649,177	8,393,486,362
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.5843	9.6024

1.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2563	วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,106,169,765	1,094,830,643
รายได้ดอกเบี้ย	822,404	600,432
รายได้อื่น	25,531,586	32,450,034
รวมรายได้	1,132,523,755	1,127,881,110
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	48,654,703	48,446,551
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12,543,930	12,537,908
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,647,496	2,283,226
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	90,878,539	91,699,049
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,355,926	3,182,917
ค่าใช้จ่ายรอกการค้ำประกันคดีจำนำ	21,024,720	20,372,568
ต้นทุนการเช่าและบริการ	362,823,186	385,459,066
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21,793,614	34,070,961
ต้นทุนทางการเงิน	134,375,368	145,528,802
รวมค่าใช้จ่าย	698,097,482	743,581,049
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	434,426,273	384,300,061
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(385,667,768)	(30,186,176)
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนที่	2,810	0
แสดงด้วยมูลค่าสุทธิผ่านกำไรหรือขาดทุน		
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(385,664,958)	(30,186,176)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	48,761,315	354,113,884

1.4 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31	สำหรับปีสิ้นสุด
	ธันวาคม 2563	วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	48,761,315	354,113,884
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(14,283,249)	(701,113,734)

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31	สำหรับปีสิ้นสุด
	ธันวาคม 2563	วันที่ 31 ธันวาคม 2564
การซื้อเงินลงทุน	(209,399,729)	-
การจำหน่ายเงินลงทุน	190,000,000	60,000,000
การคิดจำหน่ายค่าใช้จ่ายการตัดบัญชี	21,024,720	20,967,275
การคิดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(592,579)	(4,882)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการล้างรับ	(147,212,817)	(50,688,914)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้อื่นค้างรับ	57,535,037	(9,179,160)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	20,078,289	(5,359,140)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	(31,738,098)	(2,363,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(6,465,819)	(15,940,317)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	19,121,957	12,772,243
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้น ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(320,021,091)	10,288,324
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,624,334	(711,292)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	35,314,810	24,232,781
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	46,593,616	(24,940,360)
ดอกเบี้ยรับ	(822,404)	(600,432)
รับดอกเบี้ย	1,110,047	600,314
ต้นทุนทางการเงิน	134,375,368	145,528,802
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(35,059,534)	(33,483,951)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิ		
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	385,667,768	30,186,176
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดง	(2,810)	
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	197,609,131	(185,695,383)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(114,674,306)	(116,141,082)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	670,000,000
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(1,340,000)
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นหน่วยจากการออกหุ้นของกองทรัสต์ที่ได้รับ	-	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	(259,607,700)
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มาของทรัสต์	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(52,446,000)	(259,607,700)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(253,489,000)	(78,669,000)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(420,609,306)	214,242,218
		515,349,112
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(223,000,175)	28,546,835
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	738,349,287	515,349,112
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	515,349,112	543,895,947

2 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2564 กองทรัสต์ มีโครงการภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 12 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้า ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการศูนย์การค้ากาฬรัง วิลเลจ และโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 156,000 ตารางเมตร

โครงการ	ไตรมาส 1 ปี 2564		ไตรมาส 2 ปี 2564		ไตรมาส 3 ปี 2564		ไตรมาส 4 ปี 2564	
	อัตรา การเช่า (%)	ค่าเช่า และ บริการ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า (%)	อัตรา การเช่า (%)	อัตรา การเช่า (%)	ค่าเช่า และ บริการ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า (%)	ค่าเช่า และ บริการ (บาทต่อ ตรม.)
โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	98.1	562	97.5	575	99.7	575	98.9	582
โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	96.5	597	97.5	569	97.5	568	98.6	610
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์	95.8	521	96.4	505	95.8	518	96.4	550
โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	98.6	306	97.1	375	95.8	376	98.5	405
โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	83.9	559	78.4	533	76.5	535	87.1	534
โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	87.4	371	79.8	399	80.9	435	81.6	376
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	97.0	443	96.2	453	96.5	436	91.5	507
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต	93.6	510	93.3	517	91.8	518	91.0	530
โครงการ ศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์	84.0	502	84.5	542	84.5	537	86.1	525
โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	84.9	650	83.0	568	77.2	632	84.3	597
โครงการศูนย์การค้ากาฬรัง วิลเลจ เชียงใหม่	-	-	86.5	293	86.5	317	85.5	334
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์	-	-	-	-	-	-	86.5	416

โครงการ	ไตรมาส 1 ปี 2564		ไตรมาส 2 ปี 2564		ไตรมาส 3 ปี 2564		ไตรมาส 4 ปี 2564	
	ค่าเช่า		ค่าเช่า		ค่าเช่า		ค่าเช่า	
	อัตรา การเช่า (%)	และ บริการ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า (%)	อัตรา การเช่า (%)	อัตรา การเช่า (%)	และ บริการ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า (%)	และ บริการ (บาทต่อ ตรม.)
เฉลี่ย	94.5	530	93.3	517	93.4	524	93.6	536

หมายเหตุ ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

⁽²⁾ ข้อมูลสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 - วันที่ 31 กรกฎาคม 2564

⁽³⁾ อัตราค่าเช่าและค่าบริการก่อนหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์ มีพื้นที่ให้สิทธิประมาณ 155,920 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2563 และ ไตรมาส 3 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ในโครงการศูนย์การค้าคาสปริง วิลเลจ เชียงใหม่ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 7,005 ตารางเมตร และโครงการ ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2021 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 9,020 ตารางเมตร ส่งผลให้กองทรัสต์ มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของทุกโครงการอยู่ที่ร้อยละ 93.6 ณ ไตรมาส 4 ปี 2564 โดยเพิ่มขึ้นจาก ไตรมาส 3 ปี 2564 และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.2 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทุกโครงการอยู่ที่ 534 บาท ต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 2.1 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 3.3

โดยภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์ ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลให้อัตราการขึ้นค่าเช่าของกองทรัสต์ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -1.72 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ ไตรมาสก่อน คิดเป็นร้อยละ -1.8 และ ร้อยละ -0.3 ตามลำดับ และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.44 ปี อย่างไรก็ตาม Synergy Made Growth ที่ทางกองทรัสต์ ที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่องส่งผลให้อัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของ กองทรัสต์ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.1 โดยเพิ่มขึ้น จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อนคิดเป็นร้อยละ 3.0 และ ร้อยละ 4.3 ตามลำดับ

2.2 งบกำไรขาดทุน

ปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,127.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการ ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังไม่กลับสู่ภาวะปกติ รวมถึงนโยบายการให้ส่วนลดผู้ เช่าบางรายที่ยังได้รับผลกระทบตามมาตรการของภาครัฐ ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ลดลงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปี ก่อน ปี 2564 กองทรัสต์ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 384.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.0 เมื่อเทียบกับปี 2563 เป็นผลมา จากรายได้รวมที่ลดลง คิดเป็นร้อยละ -0.4 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน

โดยในปี 2564 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 354.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 626 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16

โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ส่งผลให้ปี 2563 กองทรัสต์มีรายการที่ต้องปรับปรุงตามนโยบายข้างต้น ได้แก่ รายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 550 ล้านบาท และการบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงประมาณ 12.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดและจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้ปี 2563 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 385.7 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.00 เมื่อเทียบกับปี 2564

หน่วย : ล้านบาท	2564	2563	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 4 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2564	เปลี่ยนแปลง QoQ	ไตรมาส 4 ปี 2563	เปลี่ยนแปลง YoY
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,087,664	1,106,170	-1%	302,912	167,306	81%	315,817	-4%
รายได้ดอกเบี้ย	600	822	-27%	128	130	-1%	134	-4%
รายได้อื่น	39,617	25,532	27%	24,943	3,617	590%	-32,092 ⁽¹⁾	178%
รวมรายได้	1,127,881	1,132,524	0%	327,983	171,053	92%	283,858	16%
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	48,447	48,655	0%	12,492	12,334	1%	12,229	2%
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	12,538	12,544	0%	3,233	3,193	1%	3,171	2%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,283	2,647	-14%	298	575	-48%	588	-49%
ค่าธรรมเนียมบริหาร	91,699	90,879	1%	26,084	13,897	88%	25,882	1%
อสังหาริมทรัพย์								
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,183	3,357	-5%	609	583	4%	427	42%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัด	20,373	21,025	-3%	5,285	5,285	0%	5,285	0%
จำหน่าย								
ต้นทุนการเช่าและค่าบริการ	385,459	361,701	7%	114,232	72,478	58%	55,346	106%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	34,071	23,015	48%	16,997	4,932	245%	8,108	110%
ต้นทุนทางการเงิน	145,529	134,375	8%	37,318	38,802	-4%	33,688	11%
รวมค่าใช้จ่าย	743,581	698,097	7%	216,549	152,078	42%	144,723	50%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	384,300	434,426	-12%	111,434	18,975	487%	139,135	-20%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(30,186)	(385,665)	92%	(25,197)	(23,688)	-6%	7,799	-423%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	354,114	48,761	626%	86,237	(4,713)	1730%	131,336	-34%
อัตรากำไรขั้นต้น	65%	67%		62%	57%		82%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	50%	53%		51%	38%		56%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	35%	39%		37%	11%		44%	

(1) รายได้อื่น สำหรับปี 2564 คิดลบ มีสาเหตุหลักมาจากการคืนส่วนลดค่าธรรมเนียมภายในที่ดินและโรงเรือนปี 2564 ซึ่งเป็นตามมาตรการที่รัฐบาลประกาศเพื่อบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2564 โดยให้ลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี 2020 ส่งผลให้ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 กองทรัสต์ดำเนินการคืนส่วนลดดังกล่าวสำหรับปี 2564 ให้แก่ผู้เช่า

2.3 งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,094 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 844 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 12,162 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้ากาฬพฤกษ์ วิลเลจ เชียงใหม่ และโครงการเคอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ และลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและ

ค่าบริการค้างรับ 248 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการหักหนี้จากการค้างชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 192.3 ล้านบาท และลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 56.1 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 4,701 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 828 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้าดงปราง วิลเลจ เชียงใหม่และโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับปี 2563 ส่งผลให้ สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 8,393 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.6024 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 9.5843 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2563

หน่วย : ล้านบาท	2564	2563	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 3 ปี 2564	เปลี่ยนแปลง QoQ
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	12,161,749	11,349,243	7%	11,763,691	3%
ยุติธรรม					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0	59,995	-100%	0	0%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	543,896	515,349	6%	417,251	30%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	248,424	197,735	25%	252,365	-2%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	9,179	0	0%	125	7261%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	9	9	1%	137	-93%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	61,466	82,433	-25%	66,751	-8%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5,359	0	0%	5,780	-7%
เงินมัดจำ	34,101	31,738	7%	32,476	5%
สินทรัพย์อื่น	30,311	14,371	110%	4,791	533%
รวมสินทรัพย์	13,094,495	12,250,874	7%	12,543,366	4%
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	43,681	30,909	41%	8,017	445%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	109,693	99,402	10%	91,592	20%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	6,672	7,384	-10%	4,779	40%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	411,289	387,057	6%	392,764	5%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	3,431,785	2,760,897	24%	3,151,727	9%
เงินกู้ยืมระยะยาว	674,443	539,192	25%	551,101	22%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23,445	48,385	-52%	36,137	-35%
หนี้สินอื่น	4,701,009	3,873,225	21%	4,236,117	11%
รวมหนี้สิน	8,393,486	8,377,649	0%	8,307,249	1%
สินทรัพย์สุทธิ	8,565,830	8,644,499	-1%	8,565,830	0%
ทุนจดทะเบียน	(317,465)	(317,465)	0%	(317,465)	0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	145,121	50,615	187%	58,884	146%
สินทรัพย์สุทธิ	8,393,486	8,377,649	0%	8,307,249	1%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6024	9.5843	0%	9.5037	1%

2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน อยู่ที่ย้อยละ 26 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

3 ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

9 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัท เค.อี.วี.ที แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติงานที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาเกื้อหนุนทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางพิภาพรรณ กัทธกรกรม) (นางสาววิศมี พงษ์เจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 โยพลาตินั่มสินทรัพย์ อาคารเลขที่ 19 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10000
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

7-8 SCB Bank Plaza 1 No. 19 Ratthasapitoke Rd. Chatuchinok Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax 0 2949 1501

WWW.SCBAM.CO.TH

203

56-REIT1

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล