

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) มีผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2565	2564
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,497,359,461	12,161,748,978
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	641,111,225	543,895,947
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	231,429,575	248,424,263
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	9,130,605	9,179,160
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	35,796	9,428
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	40,498,431	61,465,707
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5,359,141	5,359,140
เงินมัดจำ	35,635,298	34,101,098
สินทรัพย์อื่น	47,763,085	30,311,256
รวมสินทรัพย์	13,508,322,617	13,094,494,977
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	59,596,559	43,681,073
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	98,506,169	109,693,348
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	10,342,978	6,672,447
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	432,387,705	411,289,426
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,608,386,694	3,431,785,192
หนี้สินตามสัญญาเช่า	828,760,788	674,442,540
หนี้สินอื่น	14,406,328	23,444,590
รวมหนี้สิน	5,052,387,221	4,701,008,616
สินทรัพย์สุทธิ	8,455,935,396	8,393,486,361
ทุนจดทะเบียน	8,565,830,360	8,565,830,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,565,830,360	8,565,830,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม/กำไรสำหรับงวด	207,570,511	145,121,476
สินทรัพย์สุทธิ	8,455,935,396	8,393,486,361
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.6738	9.6024

1.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,441,887,896	1,094,830,643
รายได้ดอกเบี้ย	924,803	600,432
รายได้อื่น	149,432,576	32,450,034
รวมรายได้	1,592,245,275	1,127,881,109
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52,088,753	48,446,551
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	13,461,417	12,537,908
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,080,864	2,283,226
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,404,050	91,699,049
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,719,712	3,182,918
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	20,967,275	20,967,275
ต้นทุนการเช่าและบริการ	532,093,570	385,459,066
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	60,047,424	33,476,254
ต้นทุนทางการเงิน	158,950,136	145,528,802
รวมค่าใช้จ่าย	972,813,201	743,581,049
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	619,432,074	384,300,060
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(26,404,338)	(30,186,176)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(26,404,338)	(30,186,176)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	593,027,736	354,113,884

1.4 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	593,027,736	354,113,884
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(188,630,743)	(701,113,734)
การจำหน่ายเงินลงทุน	-	60,000,000
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	12,402,851	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	20,967,275	20,967,275
การตัดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในพันธบัตร	-	(4,882)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	4,591,836	(50,688,914)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้อื่นค้างรับ	48,556	(9,179,160)

KE

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	(5,359,140)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	(1,534,200)	(2,363,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(17,451,829)	(15,940,317)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	15,915,485	12,772,243
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(13,003,419)	10,288,324
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,670,531	(711,292)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	21,098,279	24,232,781
การลดลงในหนี้สินอื่น	(9,038,261)	(24,940,360)
ดอกเบี้ยรับ	(924,804)	(600,432)
รับดอกเบี้ย	898,436	600,314
ต้นทุนทางการเงิน	158,950,136	145,528,802
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(54,471,044)	(33,483,951)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	26,404,338	30,186,176
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	572,921,159	(185,695,383)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(116,583,580)	(116,141,082)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	171,800,000	670,000,000
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(343,600)	(1,340,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(530,578,701)	(259,607,700)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(78,669,000)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(475,705,881)	214,242,218
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	97,215,278	28,546,835
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม	543,895,947	515,349,112
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม	641,111,225	543,895,947

2 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2565 กองทรัสต์ มีโครงการภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 13 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้า ซีตีสี่ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ รัช รพล โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รัชสิต โครงการศูนย์การค้าสยาม กร เพลส ราชพฤกษ์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการเดอะไพรม์ หัวโพง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,214.4 ตารางเมตร

KE



โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ณ ไตรมาส 4 ปี 2564		ณ ไตรมาส 3 ปี 2565		ณ ไตรมาส 4 ปี 2565	
		อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,967.1	98.9%	581	99.1%	597	99.2%	598
เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,805.4	98.6%	596	98.8%	609	98.6%	645
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,577.7	96.4%	537	96.2%	522	94.7%	548
อมรินทร์ รามอินทรา	5,212.5	98.5%	380	93.2%	372	93.2%	400
แอมพาร์ค จุฬา	6,714.6	87.1%	532	85.3%	542	88.6%	533
เพลินา รีมอลล์ วัชรพล	11,342.1	81.6%	400	86.6%	413	88.4%	424
สัมมาร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,305.0	91.5%	476	92.4%	478	93.7%	484
สัมมาร เพลส รังสิต	3,389.2	86.1%	532	93.3%	527	94.1%	524
สัมมาร เพลส ราชพฤกษ์	4,618.2	91.0%	532	85.8%	524	84.0%	533
เดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,925.0	84.3%	626	81.9%	653	83.9%	670
กาตฝรั่งเศส วิลเลจ	7,005.1	85.5%	326	87.5%	317	88.5%	356
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,006.3	86.5%	416	85.4%	389	84.2%	367
เดอะไพรม์ หัวลำโพง	4,346.2	-	-	70.6%	425	70.6%	431
รวม/ค่าเฉลี่ย	160,214.4	93.6%	534	93.2%	531	93.4%	546
รวม/ค่าเฉลี่ย Retail Malls (ไม่รวมโครงการ เดอะไพรม์ หัวลำโพง)	155,868.2	93.6%	534	93.8%	534	94.0%	526
อัตราการขึ้นค่าเช่า			-1.7%		1.3%		1.7%
อัตราการต่อสัญญาเช่า			93.1%		89.3%		94.5%
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)			3.4		2.8		2.7

หมายเหตุ

(1)ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2564, ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565

(2)ข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2564, ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565

ณ สิ้นปี 2565 ALLY REIT มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,214 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น 4,300 ตารางเมตร โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.4 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 0.3 เนื่องจากการเช่าลงทุนในโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์อยู่ที่ 546 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 2.0 อย่างไรก็ตาม ถ้าเทียบเฉพาะโครงการศูนย์การค้า (Retail Malls) จำนวน 1 โครงการไม่รวมอาคารสำนักงานออฟฟิศ กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 94.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 0.2

ICE



และ 0.4 ตามลำดับ และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 549 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และจากไตรมาสก่อนคิดเป็นร้อยละ 1.2 และ 2.8 ตามลำดับ

กองทรัสต์มีอัตราการขึ้นค่าเช่าของกองทรัสต์ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.7 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.7 ปี อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงดำเนินกลยุทธ์ Synergy Made Growth อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ อยู่ที่ร้อยละ 94.5 โดยในช่วงที่ผ่านมา โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น อาทิ ALLY FUN FEST ประกอบไปด้วย กิจกรรม CDC Balloon Fun Festival 2565 กิจกรรม Street Retro Market ที่โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา รวมถึงการนำร้านอาหารชั้นนำ อาทิ ร้าน Tora Yakimiku Cafe ที่โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ร้าน After Yum ที่โครงการ เดอะคริสตัส เอกมัย-รามอินทรา และ การจัดพื้นที่กิจกรรม EVENT ที่เข้ากับเทรนด์และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่อย่างต่อเนื่อง

2.2 เงื่อนไขไรขาดทุน

สำหรับระยะเวลาผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,592.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 41.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1,441.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 31.7 สืบเนื่องมาจากการเปิดดำเนินการตามปกติของศูนย์การค้า และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 972.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 30.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ซึ่งมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน ส่งผลให้กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 9.2 ประกอบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการบริการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 7.4 และ 41.1 ตามลำดับ

สำหรับระยะเวลาผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 619.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 61.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ประกอบกับสถานการณ์และมาตรการการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีความผ่อนคลายมากขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงรายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางจากพื้นที่การจัดกิจกรรมของโครงการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 4/2565	ไตรมาส 3/2565	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 4/2564	เปลี่ยน แปลง YoY	ปี 2565	ปี 2564	เปลี่ยน แปลง YoY
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	379.7	375.0	1.2%	310.1	22.4%	1441.9	1094.8	31.7%
รายได้ดอกเบี้ย	0.4	0.2	155.3%	0.1	236.3%	0.9	0.6	54.0%
รายได้อื่น	44.5	35.2	26.5%	17.8	150.3%	149.4	32.5	360.5%
รวมรายได้	424.6	410.3	3.5%	328.0	29.5%	1592.2	1127.9	41.2%

KE

AR

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 4/2565	ไตรมาส 3/2565	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 4/2564	เปลี่ยน แปลง YoY	ปี 2565	ปี 2564	เปลี่ยน แปลง YoY
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.1	13.2	-0.1%	12.5	5.2%	52.1	48.5	7.5%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.4	3.4	-0.1%	3.2	5.1%	13.5	12.5	7.4%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5	0.5	0.0%	0.3	75.9%	2.1	2.3	-8.9%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	33.3	33.0	1.1%	26.1	27.8%	129.4	91.7	41.1%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.4	0.5	158.2%	0.6	124.9%	3.7	3.2	16.9%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.3	5.3	0.0%	5.3	0.0%	21.0	21.0	0.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	138.0	151.2	-8.7%	114.2	20.8%	532.1	385.5	38.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	31.7	10.7	195.4%	17.0	86.5%	60.0	33.5	79.4%
ต้นทุนทางการเงิน	43.0	39.8	8.0%	37.3	15.2%	159.0	145.5	9.2%
รวมค่าใช้จ่าย	269.8	257.6	4.7%	216.5	24.6%	972.8	743.6	30.8%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	154.8	152.7	1.4%	111.4	38.9%	619.4	384.3	61.2%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-17.6	-20.0	-12.0%	-25.2	-30.3%	-26.4	-30.2	-12.5%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	137.3	132.8	3.4%	86.2	59.2%	593.0	354.1	67.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	63.7%	59.7%		63.2%		63.1%	64.8%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	44.9%	47.3%		50.3%		45.4%	48.0%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	40.8%	40.7%		35.9%		43.0%	35.1%	

2.3 งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ALLY REIT มีสินทรัพย์รวม 13,508.3 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน 6.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.1 แต่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 413.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์และโครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง ประกอบกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับลดลงจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 32.7 ล้านบาท และ 17.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.4 และ 6.8 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้จากการค้างชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 182.5 ล้านบาท และลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 79.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ALLY REIT มีหนี้สินรวม 5,052.4 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน 12.9 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 และเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 351.4 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ เชียงใหม่ โครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง และรายการเจ้าหนี้การค้า โดยเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 15.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.4 สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 8,455.9 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.6738 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 9.6668 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และเพิ่มขึ้นจาก 9.6024 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย ล้านบาท	ไตรมาส 4/2565	ไตรมาส 3/2565	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 4/2564	เปลี่ยน แปลง YoY
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,497.4	12,507.7	-0.1%	12,161.7	2.8%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	641.1	596.6	7.5%	543.9	17.9%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	231.4	264.1	-12.4%	248.4	-6.8%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	9.1	6.5	40.6%	9.2	-0.5%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.2	-80.0%	0.0	279.7%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	40.5	45.8	-11.5%	61.5	-34.1%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5.4	5.4	0.0%	5.4	0.0%
เงินมัดจำ	35.6	35.5	0.4%	34.1	4.5%
สินทรัพย์อื่น	47.8	53.4	-10.5%	30.3	57.6%
รวมสินทรัพย์	13,508.3	13,515.1	-0.1%	13,094.5	3.2%
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	59.6	45.4	31.3%	43.7	36.4%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	98.5	116.7	-15.6%	109.7	-10.2%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	10.3	13.0	-20.7%	6.7	55.0%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	432.4	431.1	0.3%	411.3	5.1%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,608.4	3,607.2	0.0%	3,431.8	5.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	828.8	832.8	-0.5%	674.4	22.9%
หนี้สินอื่น	14.4	19.0	-24.1%	23.4	-38.6%
รวมหนี้สิน	5,052.4	5,065.3	-0.3%	4,701.0	7.5%
สินทรัพย์สุทธิ	8,455.9	8,449.8	0.1%	8,393.5	0.7%
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	207.6	201.4	3.0%	145.1	43.0%
สินทรัพย์สุทธิ	8,455.9	8,449.8	0.1%	8,393.5	0.7%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6738	9.6668	0.1%	9.6024	0.7%

2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน อยู่ที่ร้อยละ 27 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ICE



3 ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มีนาคม 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาววรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก 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 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM