

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทร (“CPNREIT”) จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทร (“CPNRF”) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 และหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 เป็นต้นมา

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล ราชสีมา และเซ็นทรัล ลำปาง พื้นที่ให้เช่ารวม 250,070 ตร.ม. อาคารสำนักงาน 4 แห่ง คือ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ให้เช่ารวม 111,536 ตร.ม. และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนห้องพัก 304 ห้อง

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติให้ CPNREIT ดำเนินการต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นเวลา 15 ปี (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2582) มูลค่าลงทุนไม่เกิน 12,161 ล้านบาท พร้อมกับอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในช่วงปี 2567-2568 ด้วยงบประมาณไม่เกิน 1,100 ล้านบาท และอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวิธีชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเดิมที่ต้องชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในปี 2568 เป็นการแบ่งชำระค่าเช่าเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ ที่ CPNREIT 2023/07004 เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์ของ CPNREIT)

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ปี 2566 ขยายตัวจากไตรมาสก่อนตามการบริโภคภาคเอกชนและภาคบริการที่ปรับดีขึ้นตามจำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติ ด้านมูลค่าการส่งออกสินค้าไม่รวมทองคำเพิ่มขึ้นจากการส่งออกลูกค้าและชิ้นส่วน และปีโตรเทียมเป็นสำคัญ สอดคล้องกับการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชนปรับลดลงจากหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์หลังจากได้เร่งไปก่อนหน้านี้ ประกอบกับการใช้จ่ายภาครัฐหดตัวจากทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงตามหมวดอาหารสดและหมวดเงินเฟ้อพื้นฐาน ขณะที่หมวดพลังงานเพิ่มขึ้นตามราคาน้ำมันเบนซิน ด้านตลาดแรงงานฟื้นตัวต่อเนื่องสำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลจากดุลการค้า ประกอบกับดุลบริการ รายได้ และเงินโอนขาดดุลลดลงตามการส่งกลับกำไรและรายจ่ายภาคบริการที่ลดลง

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเอกฉันท์ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 5 ในปีนี้ ร้อยละ 1.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.50 ในช่วงปลายเดือนกันยายน 2566 และคาดว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ 2.8% ในปี 2566 และ 4.4% ในปี 2567 ตามลำดับ โดยมีแรงส่งสำคัญจากการบริโภคภาคเอกชน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ 1.6% ในปี 2566 และ 2.6% ในปี 2567 โดยมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำในปี 2566 จากผลของมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐและผลของฐานที่สูงขึ้นก่อนหน้านี้ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยคาดว่าจะอยู่ที่ 1.4% และ 2% ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ

(ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2566

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("E-AGM") และได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าว ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPNREIT (www.cpnreit.com) ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2566

การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จากผลการดำเนินงานไตรมาส 2/2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566 ในอัตรา 0.2900 บาทต่อหน่วย โดยจ่ายเงินเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566

ทริสเรตติ้งประกาศอันดับเครดิต CPNREIT ที่ระดับ "AA-" แนวโน้ม "ลบ"

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 ทริสเรตติ้งประกาศอันดับเครดิตของ CPNREIT ที่ระดับ "AA-" และแนวโน้มเป็น "negative" โดยประเมินว่า เมื่อ CPNREIT ประสบความสำเร็จในการต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในช่วงปี 2567-2568 ด้วยโครงการสร้างการระดมทุนดังกล่าวข้างต้น CPNREIT จะมีภาระหนี้สินทางการเงินเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ด้วยกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการ และแนวโน้มการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้าและโรงแรมของกองทรัสต์ที่มีคุณภาพสูง และฟื้นตัวขึ้นต่อเนื่อง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการ

อันดับเครดิตข้างต้น เป็นไปตามที่ CPNREIT คาดการณ์ไว้ โดยระดับเงินกู้ยืมภายหลังการต่อสัญญาต่อสิทธิทรัพย์สินรวมยังอยู่ในระดับที่ CPNREIT ยังดำรงความสามารถในการชำระหนี้ และบริหารจัดการต้นทุนดอกเบี้ยให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและอายุสิทธิการเช่าของทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ เป็นผลจากการดำเนินนโยบายการเงินอย่างระมัดระวัง และการรักษาฐานะการเงินอย่างแข็งแกร่งมาโดยตลอด เพื่อสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ยั่งยืนและมั่นคง

ภาพรวมธุรกิจ

ไตรมาส 3 ปี 2566 ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุนมีจำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยร้อยละ 85 ของช่วงสถานการณ์ปกติ ฟื้นตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า และสูงกว่าร้อยละ 74 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 93.3 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 92.6 จากไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงตามแผนการขอลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทยเทรดดิ้ง จำกัด สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 88.8 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 87.1

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ (Rights-of-Use Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัดของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัดสัญญา เป็นรายการในงบแสดงฐานะการเงิน และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทั้งนี้ CPNREIT รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า 2 สัญญา ได้แก่

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเขื่อนกรัล พระราม 2 มีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
- 2) สัญญาเช่าโครงการเขื่อนกรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2563

วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ทำการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเขื่อนกรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า และแสดงรายการปรับปรุงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ ต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่าลดลง 140.9 ล้านบาท และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนตามสัญญาเช่าจำนวน 525.3 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566

จากการปฏิบัติตาม TFRS16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้

รายได้รวม 1,467.7 ล้านบาท
เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 จาก
ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 3 ปี 2566 CPNREIT มีรายได้รวม 1,467.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 171.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 1,457.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 170.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 1,136.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 226.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และการลดลงของส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี

- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 95.4 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่จำนวน 63.6 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 31.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.1 จากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าผันแปร เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 ที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรบางส่วน

รายได้อื่นจำนวน 6.9 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และรายได้ดอกเบี้ย 2.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.8 ตามเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 รายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 47.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.3 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า รายได้จากพื้นที่โปรโมชันและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม 443.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 3 ปี 2566 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 443.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 86.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 ส่วนใหญ่มาจากค่าไฟที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่า FT) และปริมาณการใช้ไฟฟ้า

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 21.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.0 จากการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 122.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามกำไรจากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 40.1 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 5.8 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 165.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 36.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.6 เป็นผลจากการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า และปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามที่จ่ายจริงที่ได้ส่วนลดร้อยละ 15 ในปี 2566

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 1,024.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 จากปีก่อน

ไตรมาส 3 ปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 1,024.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.4 เป็นผลจากส่วนลดค่าเช่าลดลง และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง รายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย และรายได้ผันแปรจากโรงแรม

เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 85.1 ล้านบาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ และการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม 81,283.8
ล้านบาท เพิ่มขึ้น 967.0 ล้าน
บาท จากสิ้นปี 2565

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 81,283.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 967.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.2 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 76,987.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 684.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 เพิ่มขึ้น
- 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 773.5 ล้านบาท ลดลง 100.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.5 จากเงินลงทุนที่ครบกำหนด
- 3) รายการเทียบเท่าเงินสด 2,903.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 861.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.2 จากเงินลงทุนที่ครบกำหนด การรับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิง จำกัด และรับชำระค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมส่วนที่เลื่อนจากเหตุสุดวิสัยในปี 2564
- 4) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 343.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 48.9 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 177.6 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 165.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 59.0 จากการรับชำระค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมที่เลื่อนชำระรวมจำนวน 228.3 ล้านบาท

หนี้สินรวมจำนวน 47,737.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 697.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จากสิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 21,737.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 692.3 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด และการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ระบุในสัญญา
- 2) เงินกู้ยืมจำนวน 5,074.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.6 เป็นผลจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน
- 3) หุ้นกู้จำนวน 17,430.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากการออกหุ้นกู้วงเงิน 1,900.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืม
- 4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 603.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 จากค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พัทยา
- 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 556.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 532.4 ล้านบาท จากการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่า
- 6) ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ลดลง 81.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.7 ตามการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับ ร้อยละ 27.7

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 33,546.5 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.0631 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 12.9582 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2565

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทยอยกันเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในช่วงปี 2567-2568 ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 จำนวน 480 ล้านบาท เพิ่มเติมจากการสำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต และการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินอื่น เพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 0.2570 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและประมาณการที่วางไว้สำหรับปี 2566 โดยกำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 7 ธันวาคม 2566

ตารางที่ 1: จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท	9 เดือน ปี 2566	9 เดือน ปี 2565	เปลี่ยน แปลง YoY	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 2 ปี 2566	เปลี่ยนแปลง QoQ
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	4,212.8	3,568.9	18.0%	1,453.2	1,260.0	15.3%	1,409.6	3.1%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,198.5	3,555.6	18.1%	1,446.3	1,253.2	15.4%	1,403.8	3.0%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	4,288.2	3,619.1	18.5%	1,457.9	1,287.8	13.2%	1,410.7	3.3%
รายได้อื่น	14.3	13.4	7.2%	6.9	6.9	0.9%	5.8	20.1%
รายได้ดอกเบี้ย	8.7	3.7	133.5%	2.9	1.8	57.8%	2.8	3.8%
รายได้รวม	4,221.5	3,572.6	18.2%	1,456.1	1,261.8	15.4%	1,412.3	3.1%
รายได้รวม (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	4,311.2	3,636.2	18.6%	1,467.7	1,296.4	13.2%	1,419.2	3.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	755.3	666.7	13.3%	230.1	225.8	1.9%	266.4	(13.6%)
ต้นทุนเช่าและบริการ	276.4	239.2	15.6%	86.5	80.7	7.2%	97.6	(11.4%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	103.3	72.9	41.8%	21.3	26.6	(20.0%)	46.8	(54.6%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	375.6	354.7	5.9%	122.3	118.5	3.3%	122.0	0.3%
ดอกเบี้ยจ่าย	496.4	450.7	10.2%	165.8	157.3	5.4%	166.4	(0.4%)
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,364.8	1,293.2	5.5%	438.5	443.3	(1.1%)	483.1	(9.2%)
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	(140.9)	-	(100.0%)	(140.9)	-	(100.0%)	-	(100.0%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	119.5	121.7	(1.8%)	40.1	41.0	(2.2%)	39.9	0.6%
ค่าธรรมเนียมรถสัติ	17.2	22.6	(24.0%)	5.8	5.9	(2.6%)	5.7	0.6%
ค่าธรรมเนียมขายทะเบียน	3.1	2.8	11.7%	1.0	1.0	7.8%	1.0	1.1%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.0	1.0	(0.9%)	0.4	0.3	12.6%	0.3	15.1%
ค่าใช้จ่ายรวม	2,616.4	2,558.6	2.3%	740.7	874.5	(15.3%)	962.8	(23.1%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,392.5	1,265.4	10.0%	443.1	431.3	2.8%	479.7	(7.6%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,605.1	1,014.0	58.3%	715.4	387.3	84.7%	449.5	59.2%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	2,918.7	2,370.8	23.1%	1,024.6	865.2	18.4%	939.5	9.1%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(1.6)	(3.1)	47.2%	(0.7)	(4.0)	81.6%	(0.6)	(25.7%)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิ	533.9	983.2	(45.7%)	31.3	289.0	(89.2%)	308.3	(89.9%)
ของเงินลงทุน								
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525.3	0.0	100.0%	525.3	0.0	100.0%	0.0	100.0%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,662.7	1,994.2	33.5%	1,271.3	672.3	89.1%	757.2	67.9%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,451.0	3,350.9	3.0%	1,055.1	1,150.2	(8.3%)	1,247.2	(15.4%)
ประโยชน์ตอบแทน	2,039.0	1,955.3	4.3%	660.0	770.4	(14.3%)	744.7	(11.4%)
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7940	0.7614	4.3%	0.2570	0.3000	(14.3%)	0.2900	(11.4%)
เงินลงทุน	192.6	142.5	35.1%	-	-	n/a	-	n/a
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.0750	0.0555	35.1%	-	-	n/a	-	n/a

ตารางที่ 2:
 งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท						เปลี่ยนแปลง
	30 ก.ย. 65	31 ธ.ค. 65	31 มี.ค. 66	30 มิ.ย. 66	30 ก.ย. 66	YTD
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
เช็นทรัล พระราม 2	26,828.5	27,168.5	27,398.3	27,640.5	27,852.7	2.5%
เช็นทรัล พระราม 3	12,753.0	13,099.0	13,099.0	13,099.0	13,099.0	0.0%
เช็นทรัล ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	3,204.0	2,184.0	2,184.0	2,184.0	2,184.0	0.0%
เช็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,435.0	10,439.0	10,439.0	10,439.0	10,439.0	0.0%
เช็นทรัล พัทยา	7,279.0	7,474.0	7,474.0	7,474.0	7,474.0	0.0%
โรงแรมอีสตัน พัทยา	3,668.0	3,790.0	3,790.0	3,790.0	3,790.0	0.0%
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,860.0	5,921.0	5,921.0	5,921.0	5,921.0	0.0%
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,356.0	1,361.0	1,361.0	1,361.0	1,361.0	0.0%
เช็นทรัล มารีนา	2,188.0	1,904.0	1,904.0	1,904.0	1,904.0	0.0%
เช็นทรัล ลำปาง	2,934.0	2,963.0	2,963.0	2,963.0	2,963.0	0.0%
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	76,505.5	76,303.5	76,533.3	76,775.5	76,987.7	0.9%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	873.7	873.9	874.3	1,073.5	773.5	(11.5%)
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,746.6	2,041.8	2,244.3	2,173.1	2,903.4	42.2%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	802.9	671.5	448.7	354.5	343.3	(48.9%)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	285.4	256.2	213.5	168.9	126.8	(50.5%)
สินทรัพย์อื่น	124.5	169.9	191.4	152.1	149.1	(12.2%)
รวมสินทรัพย์	80,338.6	80,316.8	80,505.4	80,697.7	81,283.8	1.2%
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,765.9	1,772.3	1,778.4	1,786.4	1,804.1	1.8%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20,601.7	21,044.9	21,481.9	21,965.0	21,737.2	3.3%
เงินกู้ยืม	5,431.4	5,676.5	5,608.6	5,215.0	5,074.9	(10.6%)
หุ้นกู้	17,324.2	17,324.9	17,428.7	17,429.4	17,430.1	0.6%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	629.6	555.8	388.8	534.3	603.7	8.6%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	29.2	24.3	168.9	166.4	556.7	2193.8%
ประมาณการหนี้สินจากการรีดถอน	92.3	92.9	93.5	11.4	11.4	(87.7%)
หนี้สินอื่น	533.8	548.1	466.9	569.8	519.1	(5.3%)
รวมหนี้สิน	46,408.0	47,039.6	47,415.8	47,677.8	47,737.3	1.5%
สินทรัพย์สุทธิ	33,930.6	33,277.2	33,089.6	33,019.9	33,546.5	0.8%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	30,919.6	30,919.6	30,253.8	30,061.1	30,061.1	(2.8%)
ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	2,201.4	2,201.4	2,201.4	0.0%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	809.5	156.1	634.4	757.3	1,283.9	722.5%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.2126	12.9582	12.8851	12.8580	13.0631	0.8%

ที่มา: 1) งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 2) งบการเงินสำหรับปี

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ^{1/}	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2566
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,643	94.2%	95.8%	95.3%	96.2%	97.6%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,040	95.0%	94.5%	95.8%	96.3%	96.0%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,711	98.1%	97.4%	97.9%	99.5%	98.6%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,096	82.4%	84.7%	83.0%	84.3%	84.5%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	36,583	96.1%	96.4%	95.7%	97.1%	97.0%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,291	90.1%	91.6%	91.6%	93.0%	93.7%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ^{2/}	95,997	58,914	85.1%	85.9%	86.8%	85.8%	92.3%
ยูนิลีเวอร์ เอเซีย	30,176	18,527	100.0%	100.0%	88.8%	83.2%	66.9%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,439	89.0%	87.1%	88.9%	93.1%	96.7%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	93.5%	92.4%	94.2%	94.9%	93.3%
รวม/เฉลี่ย	1,054,789	361,606	91.9%	92.5%	92.1%	92.6%	93.3%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	84.7%	84.8%	87.6%	87.1%	88.8%

หมายเหตุ: ^{1/} เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

^{2/} ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

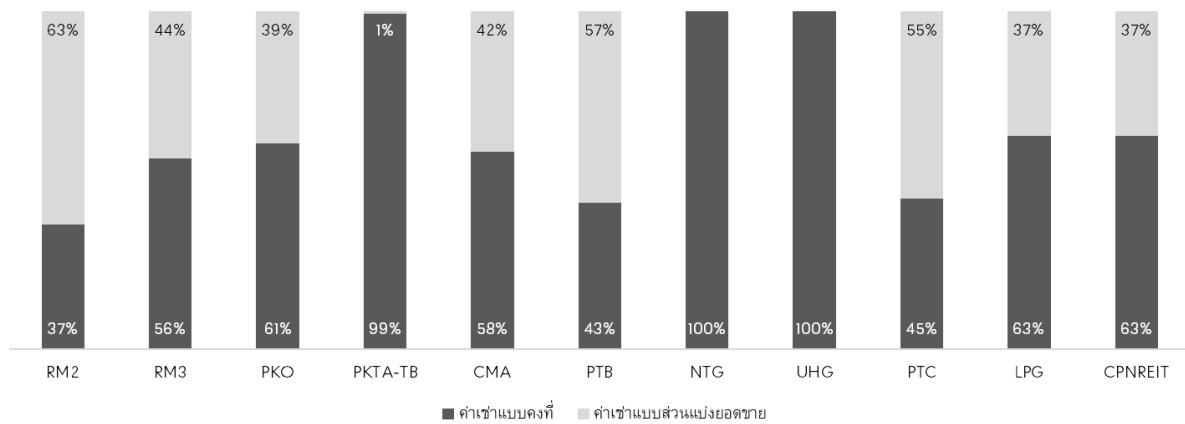
ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2566		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ^{1/}		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	% ของพื้นที่เช่า ^{2/}
เซ็นทรัล พระราม 2	42	2,703	6.3%
เซ็นทรัล พระราม 3	11	2,303	10.3%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	8	1,237	6.3%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	8	1,119	3.3%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	26	2,792	11.1%
เซ็นทรัล พัทยา	7	785	4.2%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	13	5,967	10.1%
เซ็นทรัล มารินา	3	241	1.3%
เซ็นทรัล ลำปาง	3	456	5.1%
รวมทั้งรวม	121	17,604	7.1%

หมายเหตุ: ^{1/} ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

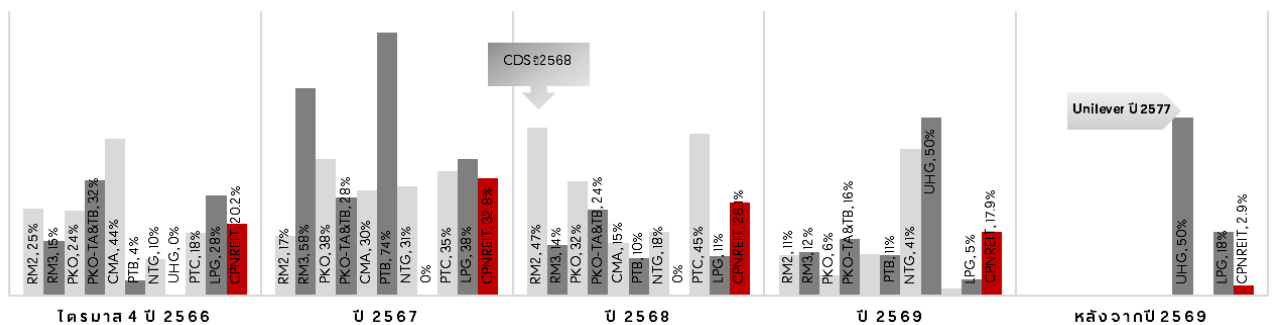
^{2/} สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

แผนภาพที่ 2: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ:

- สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
- ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี