

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

ณ สิ้นปี 2566 CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล ราชบุรี และเซ็นทรัล ลำปาง พื้นที่ให้เช่ารวม 252,443 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 โรงแรมวิลตัน 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 พร้อมกับการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล 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

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง สำหรับด้านการผลิต สาขาที่ฟื้นตัวและบริการด้านอาหาร สาขาการขยายส่งขายปลีกและการซ่อมแซม และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอลงจากร้อยละ 2.5 ในปี 2565 และอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 1.2 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 -3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้า การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเอกฉันท์ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อเนื่องกัน 5 ครั้งในปี 2566 รวมร้อยละ 1.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.50 ในช่วงปลายเดือนกันยายน 2566 และมีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 2.50 ในการประชุมเดือนพฤศจิกายน 2566 อย่างไรก็ตาม ในการประชุมครั้งล่าสุด ในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติ 5 ต่อ 2 เสียง ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี โดย 2 เสียง เห็นควรให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มปรับลดลงต่ำกว่าที่ประเมินไว้จากปัจจัยด้านอุปทานทั้งราคาอาหารสดและราคาพลังงาน รวมทั้งการขยายมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 มีแนวโน้มทรงตัวในระดับต่ำใกล้เคียงร้อยละ 1 ก่อนที่จะทยอยเพิ่มขึ้นในปีหน้า ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงเดิม

(ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย)

เหตุการณ์สำคัญในปี 2566

การออกหุ้นกู้ CPNREIT262A และ CPNREIT272B

วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ CPNREIT232A จำนวน 1,795.0 ล้านบาท และหนี้เงินกู้ยืม รวมถึงดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ดังนี้

- CPNREIT262A มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77
- CPNREIT272B มูลค่า 1,400 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.89

โดย ทรัสต์ เรทติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้วยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“E-AGM”) และได้เผยแพร่รายงานการประชุมผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPNREIT (www.cpnreit.com) ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“E-AGM”) และได้เผยแพร่รายงานการประชุมผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPNREIT (www.cpnreit.com) ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2566

ทรัสต์เรตติ้งประกาศอันดับเครดิต CPNREIT ที่ระดับ “AA-” แนวโน้ม “ลบ”

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 ทรัสต์เรตติ้งประกาศอันดับเครดิตของ CPNREIT ที่ระดับ “AA-” และแนวโน้ม “ลบ” โดยประเมินว่า เมื่อ CPNREIT ประสบความสำเร็จในการต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในช่วงปี 2567-2568 มูลค่ารวมไม่เกิน 25,041 ล้านบาท ด้วยโครงการสร้างการระดมทุนร้อยละ 40 และกู้ยืมร้อยละ 60 จะทำให้ CPNREIT มีภาระหนี้สินทางการเงินเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ด้วยกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการ และแนวโน้มการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้าและโรงแรมของกองทรัสต์ที่มีคุณภาพสูง และฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่อง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการ

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

การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

CPNREIT ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 จำนวน 1.1260 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (yield) ร้อยละ 10.0 ที่ราคา 11.30 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2566 โดยเงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นประจำปีประกอบด้วย ประโยชน์ตอบแทนจำนวน 1.0510 บาทต่อหน่วย และเงินลดทุนจำนวน 0.0750 บาทต่อหน่วย

การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2024 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล อีกทั้งได้รับการประเมินความยั่งยืนจากGRESB ซึ่งเป็นมาตรฐานวัดด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 2 ดาว

ภาพรวมธุรกิจ

ไตรมาส 4 ปี 2566 ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุนมีจำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยร้อยละ 87 ของช่วงสถานการณ์ปกติ พื้นตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า และสูงกว่าร้อยละ 74 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 93.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 93.3 จากไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 และเซ็นทรัล พระราม 3 เพิ่มขึ้น สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 89.1 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 88.8

ปี 2566 จำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 84 ของช่วงสถานการณ์ปกติ พื้นตัวจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 69 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 92.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 91.5 เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ยกเว้นอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงตามแผนการขอลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทยเทรดดิ้ง จำกัด สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 88.1 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 75.7

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

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

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
- 2) สัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2563

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

ผลการดำเนินงานปี 2566

จากการปฏิบัติตาม TFRS16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้

รายได้รวม 5,837.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 จากปี 2565

ปี 2566 CPNREIT มีรายได้รวม 5,837.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 804.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.0 จากปี 2565 ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 5,788.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 779.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,521.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 สาเหตุหลักมาจากส่วนลดค่าเช่ากลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด ตั้งแต่ต้นปี รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 889.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี กลับสู่ระดับปกติ
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 378.4 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่จำนวน 252.3 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 126.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.7 จากการที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าเต็มจำนวน เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่กองทรัสต์ยกเว้นค่าเช่าคงที่ไตรมาส 1 ให้กับผู้เช่าช่วงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และกองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรบางส่วน

รายได้อื่น จำนวน 24.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.8 ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากกิจกรรมทางการตลาด และรายได้ดอกเบี้ย 24.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 295.2 ตามอัตราดอกเบี้ยและจำนวนเงินฝากที่เพิ่มขึ้น

เทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 รายได้รวม 1,526.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 129.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.3 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า รายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย และรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย 1,901.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 จากปี 2565

ปี 2566 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,901.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.2 จากปี 2565 ประกอบด้วย

ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากค่าไฟที่เพิ่มขึ้น ตามการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่า FT) และปริมาณการใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 160.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.4 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 518.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 159.4 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน และ
ค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 22.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.6 จากมูลค่าเงินลงทุนใน
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมมูลค่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงต่อ
อายุ) ลดลง

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 667.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ย
สูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

เทียบไตรมาส 4 ปี 2565 ค่าใช้จ่ายรวม 509.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.5 ล้านบาท หรือ
ร้อยละ 3.6 จากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นตามการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิ
3,936.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น
ร้อยละ 20.1 จากปีก่อน

ปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 3,936.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 660.1
ล้านบาท หรือร้อยละ 20.1 เป็นผลจากส่วนลดค่าเช่าลดลง การเพิ่มขึ้นของรายได้จาก
โรงแรม รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย

เทียบไตรมาส 4 ปี 2565 กำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,017.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.1 ล้าน
บาท หรือร้อยละ 12.4 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า รายได้ค่าเช่าตามส่วน
แบ่งยอดขายและรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จาก
อสังหาริมทรัพย์สุทธิอยู่ที่
ร้อยละ 81.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ
0.6 และอัตราส่วนกำไรจาก
การลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ
68.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 81.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ
0.6 จากปี 2565 สำหรับอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 68.0 เพิ่มขึ้น
ร้อยละ 2.6 จากปี 2565 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การเพิ่มขึ้นของ
รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง

เทียบไตรมาส 4 ปี 2565 อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิร้อยละ 80.6
เท่ากับในไตรมาส 4 ปี 2565 อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิร้อยละ 67.8 เพิ่มขึ้น
ร้อยละ 2.7 จากร้อยละ 65.1 ในไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการส่วนลด
ค่าเช่ากลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม 81,367.0
ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,050.2
ล้านบาท จากสิ้นปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 CPN REIT มีสินทรัพย์รวม 81,367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น
1,050.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 77,018.9
ล้านบาท เพิ่มขึ้น 715.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 มาจากการประเมินมูลค่า
ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2
และเซ็นทรัล พระราม 3 เพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ขณะที่มูลค่าเงิน
ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัลปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล ภาวนา
ลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และผลการดำเนินงาน ตามลำดับ
- 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ 2,757.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,883.2 ล้านบาท หรือร้อยละ
215.5 และรายการเทียบเท่าเงินสด 962.5 ล้านบาท ลดลง 1,079.3 ล้านบาท
หรือร้อยละ 52.9 จากการบริหารสภาพคล่องโดยนำเงินไปลงทุนในเงินฝาก
ประจำ

3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 373.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.3 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 206.6 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 167.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 58.6 จากการรับชำระค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมที่เลื่อนชำระรวมจำนวน 228.3 ล้านบาท

4) ลูกหนี้กรมสรรพากร จำนวน 85.7 ล้านบาท ลดลง 170.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.6 จากการนำเครดิตภาษีมูลค่าเพิ่มพ้นยอดในเดือนถัดไป

หนี้สินรวมจำนวน 47,908.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 868.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 จากสิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 22,205.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,160.1 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ใช้เงินสด และการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ระบุในสัญญา

2) เงินกู้ยืมจำนวน 4,664.8 ล้านบาท ลดลง 1,011.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.8 เป็นผลจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน

3) หุ้นกู้จำนวน 17,430.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากการออกหุ้นกู้วงเงิน 1,900.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืม

4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 694.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.9 จากค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พัทยา

5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 538.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 514.1 ล้านบาท จากการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่า

6) ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ลดลง 81.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.6 ตามการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 33,458.9 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.0289 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 12.9582 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2565

อัตราหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 27.2

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 4 ปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทยอยกันเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในช่วงปี 2567-2568 ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ครั้งที่ 1/2566 จำนวนไม่เกิน 480 ล้านบาท เพิ่มเติมจากการสำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต และการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินอื่น เพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด.

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 จำนวน 0.2570 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและประมาณการที่วางไว้สำหรับปี 2566 โดยกำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 1 มีนาคม 2567 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 15 มีนาคม 2567

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน จากผลการดำเนินงานในปี 2566 ดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ประโยชน์ตอบแทน	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2566	0.2470	8 มี.ย. 2566
ลดทุน		0.0750	
ประโยชน์ตอบแทน	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2566	0.2900	8 ก.ย. 2566
ประโยชน์ตอบแทน	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2566	0.2570	7 ธ.ค. 2566
ประโยชน์ตอบแทน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2566	0.2570	15 มี.ค. 2567
รวม		1.1260	

ตารางที่ 1: จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน้าที 8 จาก 11

ตารางที่ 2: งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท						เปลี่ยนแปลง
	31 ธ.ค. 65	31 มี.ค. 66	30 มิ.ย. 66	30 ก.ย. 66	31 ธ.ค. 66	YTD
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
เช็นทรัล พระราม 2	27,168.5	27,398.3	27,640.5	27,852.7	28,591.9	5.2%
เช็นทรัล พระราม 3	13,099.0	13,099.0	13,099.0	13,099.0	13,824.0	5.5%
เช็นทรัล ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	2,184.0	2,184.0	2,184.0	2,184.0	1,050.0	(51.9%)
เช็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,439.0	10,439.0	10,439.0	10,439.0	10,549.0	1.1%
เช็นทรัล พัทยา	7,474.0	7,474.0	7,474.0	7,474.0	7,437.0	(0.5%)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,790.0	3,790.0	3,790.0	3,790.0	3,767.0	(0.6%)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,921.0	5,921.0	5,921.0	5,921.0	5,920.0	(0.0%)
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย	1,361.0	1,361.0	1,361.0	1,361.0	1,245.0	(8.5%)
เช็นทรัล มาร์นา	1,904.0	1,904.0	1,904.0	1,904.0	1,703.0	(10.6%)
เช็นทรัล ลำปาง	2,963.0	2,963.0	2,963.0	2,963.0	2,932.0	(1.0%)
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	76,303.5	76,533.3	76,775.5	76,987.7	77,018.9	0.9%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	873.9	874.3	1,073.5	773.5	2,757.1	215.5%
รายการเทียบเท่าเงินสด	2,041.8	2,244.3	2,173.1	2,903.4	962.5	(52.9%)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	671.5	448.7	354.5	343.3	373.9	(44.3%)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	256.2	213.5	168.9	126.8	85.7	(66.6%)
สินทรัพย์อื่น	169.9	191.4	152.1	149.1	169.0	(0.6%)
รวมสินทรัพย์	80,316.8	80,505.4	80,697.7	81,283.8	81,367.0	1.3%
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,772.3	1,778.4	1,786.4	1,804.1	1,810.5	2.2%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,044.9	21,481.9	21,965.0	21,737.2	22,205.1	5.5%
เงินกู้ยืม	5,676.5	5,608.6	5,215.0	5,074.9	4,664.8	(17.8%)
หุ้นกู้	17,324.9	17,428.7	17,429.4	17,430.1	17,430.9	0.6%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	555.8	388.8	534.3	603.7	694.4	24.9%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	24.3	168.9	166.4	556.7	538.4	2118.4%
ประมาณการหนี้สินจากการรีดถอน	92.9	93.5	11.4	11.4	11.5	(87.6%)
หนี้สินอื่น	548.1	466.9	569.8	519.1	552.7	0.8%
รวมหนี้สิน	47,039.6	47,415.8	47,677.8	47,737.3	47,908.2	1.8%
สินทรัพย์สุทธิ	33,277.2	33,089.6	33,019.9	33,546.5	33,458.9	0.5%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	30,919.6	30,253.8	30,061.1	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	156.1	634.4	757.3	1,283.9	1,196.3	666.4%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.9582	12.8851	12.8580	13.0631	13.0289	0.5%

ที่มา: 1) งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 2) งบการเงินสำหรับปี

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้เช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ^{1/}	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 4 ปี 2566
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,346	95.8%	95.3%	96.2%	97.6%	98.2%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,040	94.5%	95.8%	96.3%	96.0%	96.9%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,711	97.4%	97.9%	99.5%	98.6%	98.4%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,096	84.7%	83.0%	84.3%	84.5%	83.6%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	39,317	96.4%	95.7%	97.1%	97.0%	96.3%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,213	91.6%	91.6%	93.0%	93.7%	95.7%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ^{2/}	95,997	58,914	85.9%	86.8%	85.8%	92.3%	92.7%
ยูนิลีเวอร์ เอ้าส์	30,176	18,527	100.0%	88.8%	83.2%	66.9%	66.9%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,453	87.1%	88.9%	93.1%	96.7%	97.5%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	92.4%	94.2%	94.9%	93.3%	94.6%
รวม/เฉลี่ย	1,054,789	363,979	92.5%	92.1%	92.6%	93.3%	93.6%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	84.8%	87.6%	87.1%	88.8%	89.1%

หมายเหตุ: ^{1/} เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

^{2/} ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

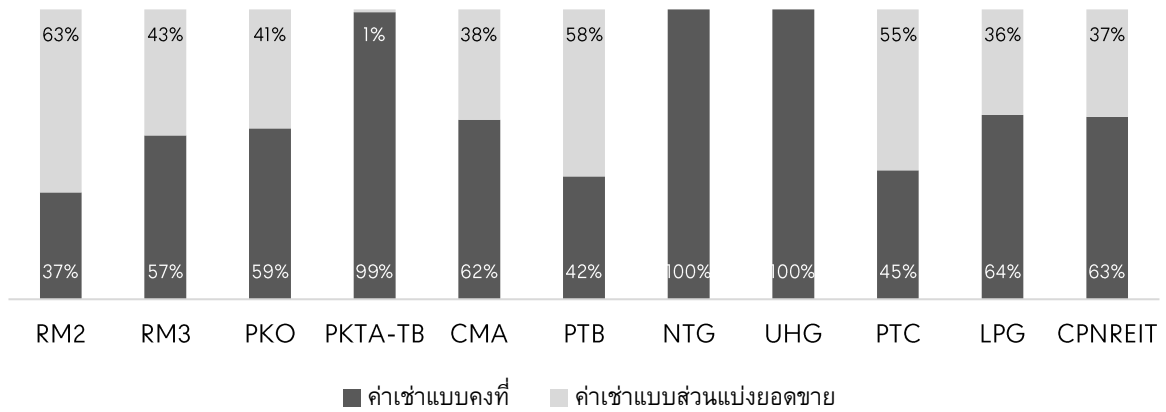
ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2566		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ^{1/}		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	% ของพื้นที่เช่า ^{2/}
เซ็นทรัล พระราม 2	59	6,950	16.4%
เซ็นทรัล พระราม 3	32	4,281	19.1%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	18	3,035	15.5%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	18	8,793	38.6%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	22	2,816	24.8%
เซ็นทรัล พัทยา	6	731	2.9%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	9	3,444	18.6%
เซ็นทรัล มารินา	5	763	1.3%
เซ็นทรัล ลำปาง	22	2,466	13.3%
รวมทั้งรวม	191	33,278	13.9%

หมายเหตุ: ^{1/} ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

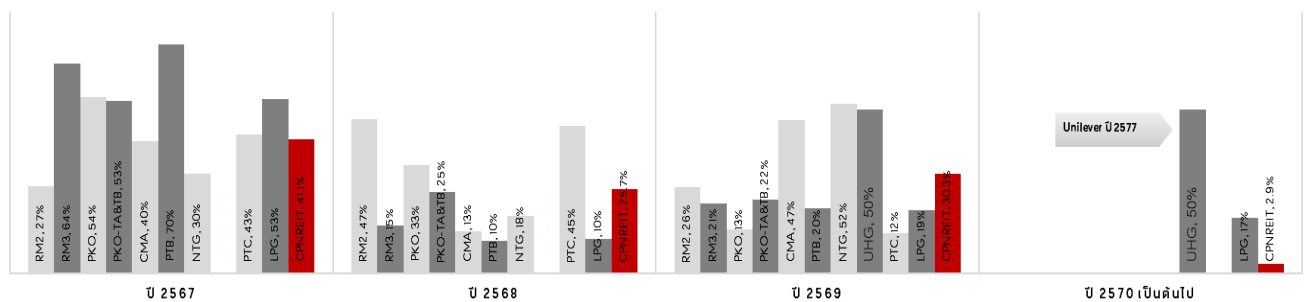
^{2/} สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

แผนภาพที่ 2: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ:

- สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี