

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

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล มารีนา และเซ็นทรัล ลำปาง พื้นที่ให้เช่ารวม 249,830 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 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 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 แจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์ของ CPNREIT)

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2566 ยังคงเห็นการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง หลังได้แรงส่งจากภาคบริการและการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเป็นสำคัญ การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น ส่วนหนึ่งจากการลงทุนในอุตสาหกรรมใหม่ สะท้อนจากพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น ด้านมูลค่าการส่งออกสินค้าปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสินค้าเกษตร ขณะที่การผลิตภาคอุตสาหกรรมลดลงจากการผลิตยานยนต์และหมวดอาหารและเครื่องดื่มเป็นหลัก ส่วนการใช้จ่ายภาครัฐหดตัวจากรายจ่ายประจำของรัฐบาลกลางและการลงทุนรัฐวิสาหกิจ ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปรับตัวลดลงจากผลของฐานสูงในปีก่อน ประกอบกับเงินเฟ้อในหมวดพลังงานลดลงตามการลดลงของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก ด้านตลาดแรงงานฟื้นตัวต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจ

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเอกฉันท์ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 4 ในปีนี้ ครอบครอง 1.00 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.25 ในเดือนสิงหาคม 2566 พร้อมประเมินว่าเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มขยายตัวจากภาคการท่องเที่ยวตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และส่งผลบวกไปยังการบริโภคภาคเอกชน แม้ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจจะยังมีอยู่จากภาคการส่งออกสินค้าที่อาจฟื้นตัวช้ากว่าคาด รวมถึงสถานการณ์การเมืองที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปีหลังปัจจัยชั่วคราวทั้งจากราคาในหมวดพลังงาน มาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพ และฐานที่สูงในปีก่อนหน้าทยอยหมดลง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มทรงตัวในระดับที่สูงกว่าในอดีต โดยมีความเสี่ยงสูงจากปรากฏการณ์เอลนีโญที่อาจเร่งการส่งผ่านต้นทุนของผู้ประกอบการจากต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับเพิ่มขึ้น รวมถึงแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2566การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("E-AGM") และได้เผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2566 ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPNREIT (www.cpnreit.com) ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 0.3220 บาท ต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.2470 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.0750 บาทต่อหน่วย จ่ายเงินเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2566

ภาพรวมธุรกิจ

ไตรมาส 2 ปี 2566 ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุนมีจำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยร้อยละ 83 ของช่วงสถานการณ์ปกติ พื้นตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า และสูงกว่าร้อยละ 67 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 92.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 92.1 จากไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ลดลงจากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงตามแผนการขอลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทยเทรดดิ้ง จำกัด สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าพักเฉลี่ยร้อยละ 87.1 ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 87.6

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

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

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

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566

จากการปฏิบัติตาม TFRS16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงิน มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้

รายได้รวม 1,419.2 ล้านบาท
เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 จาก
ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 2 ปี 2566 CPNREIT มีรายได้รวม 1,419.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 190.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 1,410.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 186.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 1,102.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 214.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 94.3 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่จำนวน 62.9 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 31.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 จากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าผันแปร เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 ที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรบางส่วน

รายได้อื่นจำนวน 5.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.9 จากรายได้จากสปอนเซอร์ และรายได้ดอกเบี้ย 2.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 145.9 ตามเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 รายได้ค่าเช่าและบริการลดลง 8.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.6 เป็นผลจากการให้ส่วนลดค่าเช่าย้อนหลัง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม 479.7 ล้านบาท
เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8
จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 2 ปี 2566 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 479.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 97.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 ส่วนใหญ่มาจากค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่า FT) และปริมาณการใช้ไฟฟ้า

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 46.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 85.0 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 122.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 39.9 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 5.7 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 166.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

เทียบไตรมาส 1 ปี 2566 ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 10.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.1 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายได้จากการลงทุนสุทธิ
ทั้งสิ้น 939.5 ล้านบาท
เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 จากปี
ก่อน

ไตรมาส 2 ปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 939.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 132.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.4 เป็นผลจากส่วนลดค่าเช่าลดลง รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น

เทียบไตรมาส 1 ปี 2566 รายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 15.1 ล้านบาท เป็นผลจากการให้ส่วนลดค่าเช่าย้อนหลัง และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม 80,697.7
ล้านบาท เพิ่มขึ้น 380.9 ล้าน
บาท จากสิ้นปี 2565

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 80,697.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 380.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 76,775.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 472.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.6 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 เพิ่มขึ้น
- 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 1,073.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 199.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.8% จากการลงทุนเพิ่มเติมในพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
- 3) รายการเทียบเท่าเงินสด 2,173.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 131.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และกองทรัสต์ได้รับชำระค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมส่วนที่เลื่อนจากเหตุสุดวิสัยในปี 2564
- 4) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 354.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.2 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 189.2 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 165.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.2 จากการรับชำระค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมที่เลื่อนชำระรวมจำนวน 228.3 ล้านบาท

หนี้สินรวมจำนวน 47,677.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 638.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.4 จากสิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเชนทรัล พระราม 2 จำนวน 21,965.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 920.1 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด
- 2) เงินกู้ยืมจำนวน 5,215.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.1 เป็นผลจากการนำเงินที่ได้รับชำระค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรม และจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด ไปชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน
- 3) หุ้นกู้จำนวน 17,429.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากการออกหุ้นกู้วงเงิน 1,900.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืม
- 4) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 166.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 585.7 จากการรับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด
- 5) ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนของโครงการเชนทรัล ลำปาง ลดลง 81.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.8 ตามการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 28.1

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 33,019.9 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 12.8580 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 12.9582 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2565

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มทยอยกันเงินสำรองเพิ่มเติมสำหรับการปรับปรุงโครงการเชนทรัล ปิ่นเกล้า ในช่วงปี 2567-2568 ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ครั้งที่ 1/2566 จำนวนไม่เกิน 480 ล้านบาท เพิ่มเติมจากการสำรองสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต และการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินอื่น เพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจากผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและประมาณการที่วางไว้สำหรับปี 2566 โดยกำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 23 สิงหาคม 2566 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 25 สิงหาคม 2566 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 8 กันยายน 2566

สรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1: จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท	6 เดือน ปี 2566	6 เดือน ปี 2565	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 1 ปี 2566	เปลี่ยนแปลง QoQ
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	2,759.6	2,308.9	19.5%	1,409.6	1,221.2	15.4%	1,350.0	4.4%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,752.2	2,302.4	19.5%	1,403.8	1,218.3	15.2%	1,348.4	4.1%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	2,830.3	2,331.4	21.4%	1,410.7	1,224.7	15.2%	1,419.6	(0.6%)
รายได้อื่น	7.4	6.5	13.9%	5.8	2.9	100.9%	1.6	253.4%
รายได้ดอกเบี้ย	5.8	1.9	206.4%	2.8	1.1	145.9%	3.0	(8.6%)
รายได้รวม	2,765.4	2,310.8	19.7%	1,412.3	1,222.3	15.5%	1,353.1	4.4%
รายได้รวม (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	2,843.5	2,339.8	21.5%	1,419.2	1,228.7	15.5%	1,424.3	(0.4%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	525.2	441.0	19.1%	266.4	223.1	19.4%	258.8	2.9%
ต้นทุนเช่าและบริการ	189.9	158.4	19.9%	97.6	81.6	19.6%	92.3	5.7%
ค่าใช้จ่ายอื่น	82.1	46.3	77.2%	46.8	25.3	85.0%	35.2	32.8%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	253.3	236.2	7.2%	122.0	116.2	5.0%	131.3	(7.1%)
ดอกเบี้ยจ่าย	330.6	293.4	12.7%	166.4	150.6	10.5%	164.3	1.3%
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	926.4	849.9	9.0%	483.1	443.3	9.0%	443.2	9.0%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	79.4	80.6	(1.5%)	39.9	40.6	(1.8%)	39.5	0.9%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	11.4	16.7	(31.6%)	5.7	5.9	(2.4%)	5.7	0.6%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.1	1.8	13.8%	1.0	1.0	7.8%	1.0	1.1%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.6	0.7	(7.2%)	0.3	0.4	(12.9%)	0.3	(0.7%)
ค่าใช้จ่ายรวม	1,875.7	1,684.1	11.4%	962.8	864.7	11.3%	912.9	5.5%
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	949.4	834.2	13.8%	479.7	421.5	13.8%	469.7	2.1%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	889.7	626.7	42.0%	449.5	357.6	25.7%	440.2	2.1%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,894.1	1,505.6	25.8%	939.5	807.2	16.4%	954.6	(1.6%)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(0.9)	0.9	(193.3%)	(0.6)	0.5	(214.7%)	(0.3)	(101.2%)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	502.6	694.2	(27.6%)	308.3	498.1	(38.1%)	194.3	58.7%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,391.4	2,827.4	(50.8%)	757.2	856.1	(11.6%)	634.2	19.4%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	2,395.9	2,200.7	8.9%	1,247.2	1,305.8	(4.5%)	1,148.6	8.6%
ประโยชน์ตอบแทน	1,379.0	1,184.9	16.4%	744.7	719.0	3.6%	634.3	17.4%
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5370	0.4614	16.4%	0.2900	0.2800	3.6%	0.2470	17.4%
เงินลงทุน	192.6	142.5	35.1%	-	-	n/a	192.6	n/a
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.0750	0.0555	35.1%	-	-	n/a	0.0750	n/a

ตารางที่ 2: งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท						เปลี่ยนแปลง
	30 มิ.ย. 65	30 ก.ย. 65	31 ธ.ค. 65	31 มี.ค. 66	30 มิ.ย. 66	YTD
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
เช็นทรัล พระราม 2	26,458.4	26,828.5	27,168.5	27,398.3	27,640.5	1.7%
เช็นทรัล พระราม 3	12,753.0	12,753.0	13,099.0	13,099.0	13,099.0	0.0%
เช็นทรัล ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	3,204.0	3,204.0	2,184.0	2,184.0	2,184.0	0.0%
เช็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,435.0	10,435.0	10,439.0	10,439.0	10,439.0	0.0%
เช็นทรัล พัทยา	7,279.0	7,279.0	7,474.0	7,474.0	7,474.0	0.0%
โรงแรมวิลตัน พัทยา	3,668.0	3,668.0	3,790.0	3,790.0	3,790.0	0.0%
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,860.0	5,860.0	5,921.0	5,921.0	5,921.0	0.0%
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์	1,356.0	1,356.0	1,361.0	1,361.0	1,361.0	0.0%
เช็นทรัล ราชินีนา	2,188.0	2,188.0	1,904.0	1,904.0	1,904.0	0.0%
เช็นทรัล ลำปาง	2,934.0	2,934.0	2,963.0	2,963.0	2,963.0	0.0%
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	76,135.4	76,505.5	76,303.5	76,533.3	76,775.5	0.6%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,173.5	873.7	873.9	874.3	1,073.5	22.8%
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,480.8	1,746.6	2,041.8	2,244.3	2,173.1	6.4%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	873.0	802.9	671.5	448.7	354.5	(47.2%)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	313.3	285.4	256.2	213.5	168.9	(34.1%)
สินทรัพย์อื่น	124.8	124.5	169.9	191.4	152.1	(10.4%)
รวมสินทรัพย์	80,100.7	80,338.6	80,316.8	80,505.4	80,697.7	0.5%
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,758.3	1,765.9	1,772.3	1,778.4	1,786.4	0.8%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20,158.4	20,601.7	21,044.9	21,481.9	21,965.0	4.4%
เงินกู้ยืม	5,273.7	5,431.4	5,676.5	5,608.6	5,215.0	(8.1%)
หุ้นกู้	17,323.5	17,324.2	17,324.9	17,428.7	17,429.4	0.6%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	938.4	629.6	555.8	388.8	534.3	(3.9%)
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	35.8	29.2	24.3	168.9	166.4	585.7%
ประมาณการหนี้สินจากการรีดถอน	91.7	92.3	92.9	93.5	11.4	(87.8%)
หนี้สินอื่น	543.6	533.8	548.1	466.9	569.8	4.0%
รวมหนี้สิน	46,123.4	46,408.0	47,039.6	47,415.8	47,677.8	1.4%
สินทรัพย์สุทธิ	33,977.3	33,930.6	33,277.2	33,089.6	33,019.9	(0.8%)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	30,919.6	30,919.6	30,919.6	30,253.8	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	856.2	809.5	156.1	634.4	757.3	385.2%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.2308	13.2126	12.9582	12.8851	12.8580	(0.8%)

ที่มา: 1) งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 2) งบการเงินสำหรับปี

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ^{1/}	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2566
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,606	92.5%	94.2%	95.8%	95.3%	96.2%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,037	93.6%	95.0%	94.5%	95.8%	96.3%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,711	98.0%	98.1%	97.4%	97.9%	99.5%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,096	78.1%	82.4%	84.7%	83.0%	84.3%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	36,472	96.3%	96.1%	96.4%	95.7%	97.1%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,201	90.6%	90.1%	91.6%	91.6%	93.0%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ^{2/}	95,997	58,914	84.2%	85.1%	85.9%	86.8%	85.8%
ยูนิลีเวอร์ เอเซีย	30,176	18,527	100.0%	100.0%	100.0%	88.8%	83.2%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,439	89.6%	89.0%	87.1%	88.9%	93.1%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	93.5%	93.5%	92.4%	94.2%	94.9%
รวม/เฉลี่ย	1,054,789	361,366	90.9%	91.9%	92.5%	92.1%	92.6%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	79.1%	84.7%	84.8%	87.6%	87.1%

หมายเหตุ: ^{1/} เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

^{2/} ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

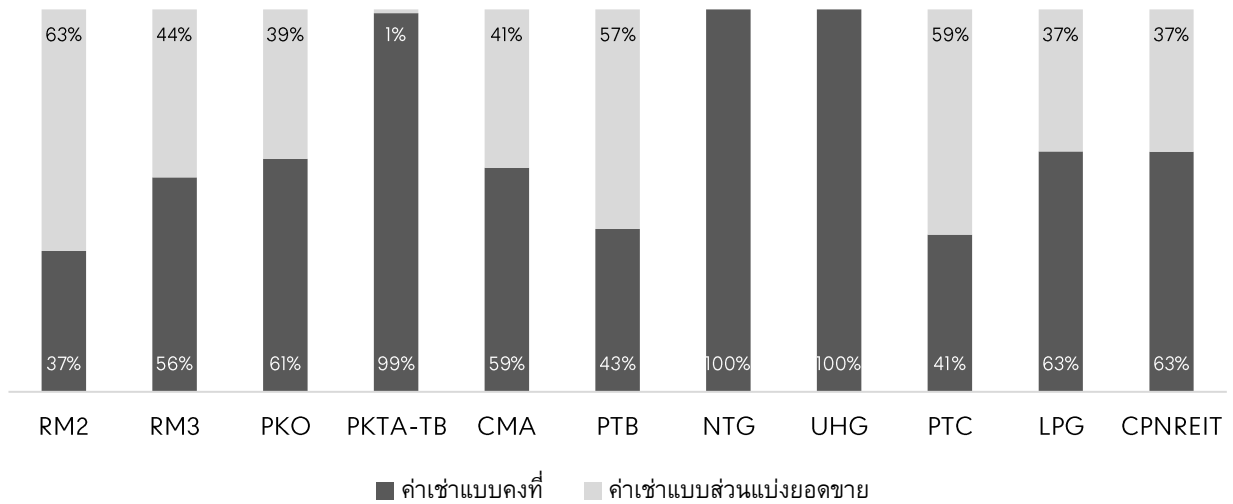
ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 เมษายน ถึง 30 มิถุนายน 2566		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ^{1/}		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	% ของพื้นที่เช่า ^{2/}
เซ็นทรัล พระราม 2	19	2,604	6.1%
เซ็นทรัล พระราม 3	3	391	1.7%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	5	496	2.5%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	4	1,104	3.2%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	1	1,069	4.3%
เซ็นทรัล พัทยา	3	443	2.4%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	16	10,394	17.6%
เซ็นทรัล มารินา	1	420	4.7%
เซ็นทรัล ลำปาง	7	837	6.6%
รวมทั้งรวม	59	17,758	7.3%

หมายเหตุ: ^{1/} ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

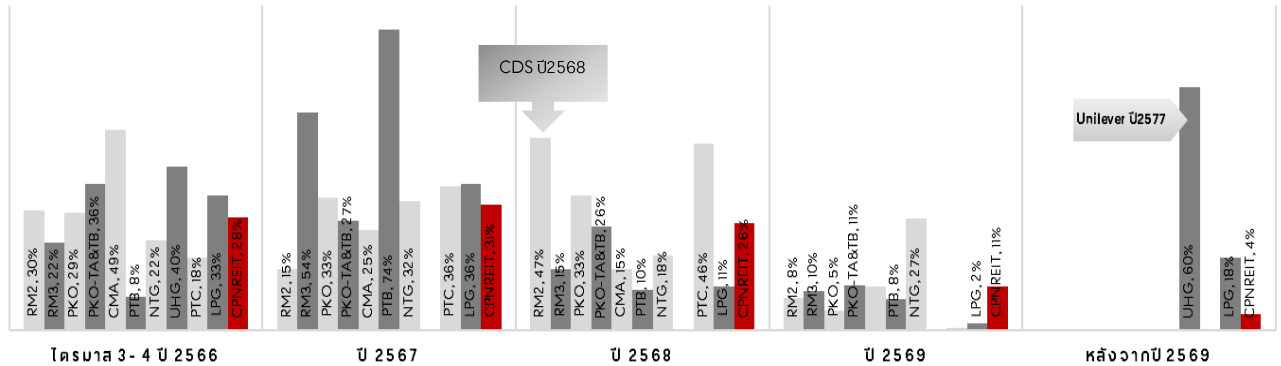
^{2/} สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

แผนภาพที่ 2: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ:

- สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566
- ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี