

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

เดือนมีนาคม 2563 CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบางส่วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 ได้แก่ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDT”) และแต่งตั้งบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอริลิ่ง อควิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ อีกทั้งดำเนินการจดทะเบียนสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดย CPNREIT จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าในปี 2568 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562

เดือนกุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 6,577.8 ล้านบาท โดยนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในเซ็นทรัล มาร์เก็ต และเซ็นทรัล ลำปาง ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาการลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล มาร์เก็ต และเซ็นทรัล ลำปาง พื้นที่ให้เช่ารวม 250,260 ตร.ม. อาคารสำนักงาน 4 แห่ง คือ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ให้เช่ารวม 111,536 ตร.ม. และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนห้องพัก 304 ห้อง

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวและต่างชาติที่เพิ่มขึ้นเป็นแรงส่งสำคัญ ทำให้ภาคบริการและเครื่องใช้การบริโภคภาคเอกชนปรับเพิ่มขึ้น ด้านมูลค่าการส่งออกสินค้าปรับเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการผลิตภาคอุตสาหกรรมและเครื่องใช้การลงทุนภาคเอกชน สำหรับการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวจากรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลกลาง ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานลดลงจากผลของฐานสูงในปีก่อนเป็นสำคัญ ด้านตลาดแรงงานปรับดีขึ้นต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจ

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเอกฉันท์ให้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในวันที่ 25 มกราคม 2566 และวันที่ 29 มีนาคม 2566 ราวร้อยละ 0.50 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.75 และประเมินว่าเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.6 และ 3.8 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องส่งผลบวกต่อการจ้างงานและรายได้แรงงาน รวมถึงเป็นแรงส่งต่อเนื่องไปยังการบริโภคภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจโลกมีความไม่แน่นอนเพิ่มขึ้นจากแนวโน้มเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับสูง และปัญหาสถาบันการเงินในประเทศ เศรษฐกิจหลัก

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มเริ่มกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงกลางปี 2566 โดยจะอยู่ที่ร้อยละ 2.9 และ 2.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ ตามแรงกดดันด้านอุปทานจากค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันที่ทยอยคลี่คลาย ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปรับลดลงจากปี 2565 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.4 ในปี 2566 ก่อนจะทยอยปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ในปี 2567 อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อมีความเสี่ยงที่จะอยู่ในระดับสูงนานกว่าคาดจากการส่งผ่านต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการเผชิญกับภาวะต้นทุนสูงต่อเนื่อง อีกทั้งมีแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 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 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77
- CPNREIT272B มูลค่า 1,400 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ก่อนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.89

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

การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2565

CPNREIT ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2565 รวมจำนวน 0.3200 บาท ต่อหน่วย ประกอบด้วย การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.0607 บาทต่อหน่วย และการจ่ายในรูปแบบเงินสดทุนจำนวน 0.2593 บาทต่อหน่วย โดยจ่ายเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2566

ภาพรวมธุรกิจ

ไตรมาส 1 ปี 2566 ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุนมีจำนวนผู้มาใช้บริการเฉลี่ย (average traffic) อยู่ที่ร้อยละ 80 ของช่วงสถานการณ์ปกติ พื้นที่จากในไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 61 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และอัตราส่วนลดค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับผู้เช่าอยู่ที่ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ลดลงจากร้อยละ 9 ในไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจากร้อยละ 17 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินการมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นลงอย่างต่อเนื่อง

ในไตรมาส 1 ปี 2566 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 92.1 ลดลงจาก 92.5 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เข้าสู่จากการที่ยูนิลีเวอร์แจ้งขอลดพื้นที่เช่า เซ็นทรัล พระราม 2 อาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลงเล็กน้อยเนื่องจากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา ในขณะที่อัตราการเช่าของเซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ เซ็นทรัล มาร์นา และเซ็นทรัล ลำปาง เพิ่มขึ้นจากผู้เช่าเช่าใหม่ ส่วนเซ็นทรัล พญาไม้อัตราการเช่าเท่ากับไตรมาสที่แล้ว สำหรับโรงแรมฮิลตัน พญา มีอัตราการเช่าพักร้อยละ 87.6 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 84.8

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์

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

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 3 ปี 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

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2566

จากการปฏิบัติตาม TFRS16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงิน มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้

รายได้รวม 1,424.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 1 ปี 2566 CPNREIT มีรายได้รวม 1,424.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 313.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 1,419.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 312.9 ล้านบาท ร้อยละ 28.3 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 1,109.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.4 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่ามาอยู่ที่ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า เปรียบเทียบกับร้อยละ 17 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า และรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 216.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และการลดลงของส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 93.3 ล้านบาท (แบ่งเป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 62.2 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 31.1 ล้านบาท) เปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่กองทรัสต์ยกเว้นค่าเช่าคงที่ให้กับผู้เช่าช่วงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม

รายได้อื่น จำนวน 1.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.0 ตามการลดลงของค่าปรับกรณียกเลิกสัญญาที่กำหนด และรายได้ดอกเบี้ย 3.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 295.4 ตามสัดส่วนเงินฝากประจำที่เพิ่มขึ้น

เทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 รายได้รวมเพิ่มขึ้น 27.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.0 จากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า ขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง เนื่องจากไตรมาส 4 ปี 2565 มีการบันทึกรายได้ค่าเช่าผันแปรสะสมของทั้งปี 2565

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม 469.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 1 ปี 2566 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 469.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 92.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.2 ส่วนใหญ่มาจากค่าไฟที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่า FT) และปริมาณการใช้ไฟฟ้า

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 35.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.8 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 131.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 39.5 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 5.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.4 จากการปรับราคาคำนวณอัตราค่าธรรมเนียมเป็นแบบขั้นบันได

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 164.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

เทียบไตรมาส 4 ปี 2565 ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 21.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.5 เป็นผลจากการลดลงของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า และดอกเบี้ยจ่ายลดลงเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าในไตรมาส 4 ปี 2565

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 954.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.7 จากปีก่อน

ไตรมาส 1 ปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 954.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 256.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.7 จากส่วนลดค่าเช่าที่ลดลง รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

เทียบไตรมาส 4 ปี 2565 รายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 49.4 ล้านบาท เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การลดลงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินกู้ยืม และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม 80,505.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 188.6 ล้านบาท จากสิ้นปี 2565

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 80,505.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 188.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 76,533.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 229.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 เพิ่มขึ้น
- 2) รายการเทียบเท่าเงินสด 2,244.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.9 จากการรับชำระค่าเช่าส่วนที่เลื่อนจากการปรับปรุงโรงแรมในปี 2563

และการรับค่าเช่าเพิ่มเติมครั้งเดียวจากการลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด

- 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำรับ 448.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33.2 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 196.1 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 252.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37.5 จากการรับชำระค่าเช่าส่วนที่เลื่อนจากการปรับปรุงโรงแรมในปี 2563 จำนวน 167.1 ล้านบาท

หนี้สินรวมจำนวน 47,415.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 376.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 จากสิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 21,481.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 437.0 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด
- 2) หุ้นกู้จำนวน 17,428.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้วงเงิน 1,900.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืม ขณะที่เงินกู้ยืมจำนวน 5,608.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.2
- 3) ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายจำนวน 388.8 ล้านบาท ลดลง 167.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.1 จากการชำระดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พระราม 2
- 4) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 168.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 595.9 จากการรับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับ ร้อยละ 28.6

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 33,089.6 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 12.8851 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 12.9582 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2565

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ อีกทั้งนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ยังคงมีอยู่ การสำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคตและการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 0.3220 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.2470 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.0750 บาทต่อหน่วย เนื่องจาก CPN REIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด โดยกำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD และ XN ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2566 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 8 มิถุนายน 2566

สรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1: จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2565	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 4 ปี 2565	เปลี่ยนแปลง QoQ
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	1,350.0	1,087.8	24.1%	1,311.7	2.9%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,348.4	1,084.1	24.4%	1,308.0	3.1%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,419.6	1,106.7	28.3%	1,390.6	2.1%
รายได้อื่น	1.6	3.6	(55.0%)	3.7	(55.9%)
รายได้ดอกเบี้ย	3.0	0.8	295.4%	2.4	27.1%
รายได้รวม	1,353.1	1,088.5	24.3%	1,314.1	3.0%
รายได้รวม (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,424.3	1,111.1	28.2%	1,396.7	2.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	258.8	217.9	18.8%	269.4	(3.9%)
ต้นทุนเช่าและบริการ	92.3	76.8	20.2%	88.4	4.4%
ค่าใช้จ่ายอื่น	35.2	21.0	67.8%	41.0	(14.0%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	131.3	120.1	9.3%	139.9	(6.2%)
ดอกเบี้ยจ่าย	164.3	142.8	15.1%	174.3	(5.7%)
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	443.2	406.7	9.0%	443.3	(0.0%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	39.5	40.0	(1.3%)	40.8	(3.0%)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.7	10.8	(47.4%)	5.9	(3.2%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.0	0.8	20.6%	1.0	5.5%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.3	0.3	(0.9%)	0.3	0.7%
ค่าใช้จ่ายรวม	912.9	819.4	11.4%	934.8	(2.3%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	469.7	412.7	13.8%	491.6	(4.5%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	440.2	269.2	63.5%	379.3	16.1%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	954.6	698.4	36.7%	905.2	5.5%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(0.3)	0.4	(167.8%)	(0.0)	(7224.2%)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิ	194.3	196.1	(0.9%)	(262.2)	174.1%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	634.2	1,164.1	(45.5%)	1,022.2	(38.0%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,148.6	894.9	28.4%	642.9	78.7%
ประโยชน์ตอบแทน	634.3	465.8	36.2%	155.9	306.9%
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.2470	0.1814	36.2%	0.0607	306.9%
เงินลงทุน	192.6	142.5	35.1%	665.9	(71.1%)
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.0750	0.0555	35.1%	0.2593	(71.1%)

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง					
	31 มี.ค. 65	30 มิ.ย. 65	30 ก.ย. 65	31 ธ.ค. 65	31 มี.ค. 66	YTD
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
เซ็นทรัล พระราม 2	25,925.3	26,458.4	26,828.5	27,168.5	27,398.3	0.8%
เซ็นทรัล พระราม 3	12,753.0	12,753.0	12,753.0	13,099.0	13,099.0	0.0%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	3,204.0	3,204.0	3,204.0	2,184.0	2,184.0	0.0%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,435.0	10,435.0	10,435.0	10,439.0	10,439.0	0.0%
เซ็นทรัล พัทยา	7,279.0	7,279.0	7,279.0	7,474.0	7,474.0	0.0%
โรงแรมอีสตัน พัทยา	3,668.0	3,668.0	3,668.0	3,790.0	3,790.0	0.0%
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,860.0	5,860.0	5,860.0	5,921.0	5,921.0	0.0%
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์	1,356.0	1,356.0	1,356.0	1,361.0	1,361.0	0.0%
เซ็นทรัล มารินา	2,188.0	2,188.0	2,188.0	1,904.0	1,904.0	0.0%
เซ็นทรัล ลำปาง	2,934.0	2,934.0	2,934.0	2,963.0	2,963.0	0.0%
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	75,602.3	76,135.4	76,505.5	76,303.5	76,533.3	0.3%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,072.9	1,173.5	873.7	873.9	874.3	0.0%
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,209.5	1,480.8	1,746.6	2,041.8	2,244.3	9.9%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	986.8	873.0	802.9	671.5	448.7	(33.2%)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	336.6	313.3	285.4	256.2	213.5	(16.7%)
สินทรัพย์อื่น	51.6	124.8	124.5	169.9	191.4	12.6%
รวมสินทรัพย์	79,259.8	80,100.7	80,338.6	80,316.8	80,505.4	0.2%
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,730.3	1,758.3	1,765.9	1,772.3	1,778.4	0.3%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,715.2	20,158.4	20,601.7	21,044.9	21,481.9	2.1%
เงินกู้ยืม	5,272.2	5,273.7	5,431.4	5,676.5	5,608.6	(1.2%)
หุ้นกู้	17,322.8	17,323.5	17,324.2	17,324.9	17,428.7	0.6%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	790.4	938.4	629.6	555.8	388.8	(30.1%)
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	47.3	35.8	29.2	24.3	168.9	595.9%
ประมาณการหนี้สินจากการรี้อถอน	91.1	91.7	92.3	92.9	93.5	0.7%
หนี้สินอื่น	561.0	543.6	533.8	548.1	466.9	(14.8%)
รวมหนี้สิน	45,530.2	46,123.4	46,408.0	47,039.6	47,415.8	0.8%
สินทรัพย์สุทธิ	33,729.5	33,977.3	33,930.6	33,277.2	33,089.6	(0.6%)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษด	31,062.2	30,919.6	30,919.6	30,919.6	30,253.8	(1.8%)
ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	2,201.4	2,201.4	2,201.4	0.0%
กำไร (ขาดทุน)สะสม	465.9	856.2	809.5	156.1	634.4	9.9%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.1343	13.2308	13.2126	12.9582	12.8851	(0.6%)

หน้า 7 จาก 9

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ^{1/}	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,605	92.7%	92.5%	94.2%	95.8%	95.3%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,040	93.0%	93.6%	95.0%	94.5%	95.8%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,711	97.3%	98.0%	98.1%	97.4%	97.9%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,096	78.0%	78.1%	82.4%	84.7%	83.0%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	36,714	96.6%	96.3%	96.1%	96.4%	95.7%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,388	91.2%	90.6%	90.1%	91.6%	91.6%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ^{2/}	95,997	58,914	83.1%	84.2%	85.1%	85.9%	86.8%
ยูนิลีเวอร์ เอเซีย	30,176	18,527	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.8%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,439	91.4%	89.6%	89.0%	87.1%	88.9%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	92.7%	93.5%	93.5%	92.4%	94.2%
รวม/เฉลี่ย	1,054,789	361,796	90.7%	90.9%	91.9%	92.5%	92.1%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	53.6%	79.1%	84.7%	84.8%	87.6%

หมายเหตุ: ^{1/} เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

^{2/} ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

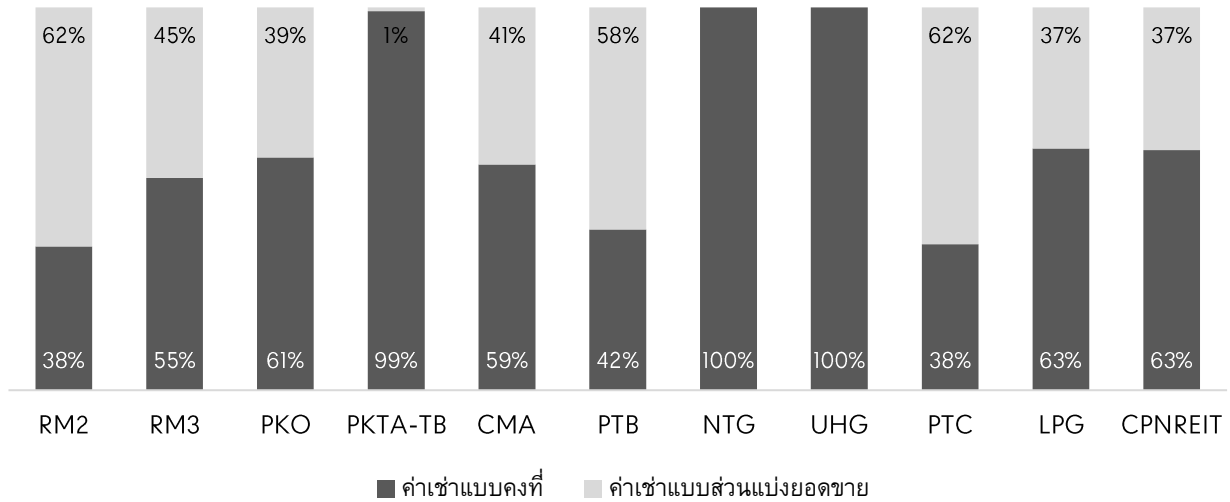
ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2566		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ^{1/}		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	% ของพื้นที่เช่า ^{2/}
เซ็นทรัล พระราม 2	23	4,311	10.1%
เซ็นทรัล พระราม 3	10	1,719	7.7%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	7	1,704	8.7%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	12	2,221	6.5%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	1	1,159	4.6%
เซ็นทรัล พัทยา	27	4,785	25.6%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	6	2,032	3.4%
เซ็นทรัล มารินา	4	609	6.8%
เซ็นทรัล ลำปาง	5	824	6.5%
รวมทั้งรวม	95	19,365	8.0%

หมายเหตุ: ^{1/} ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

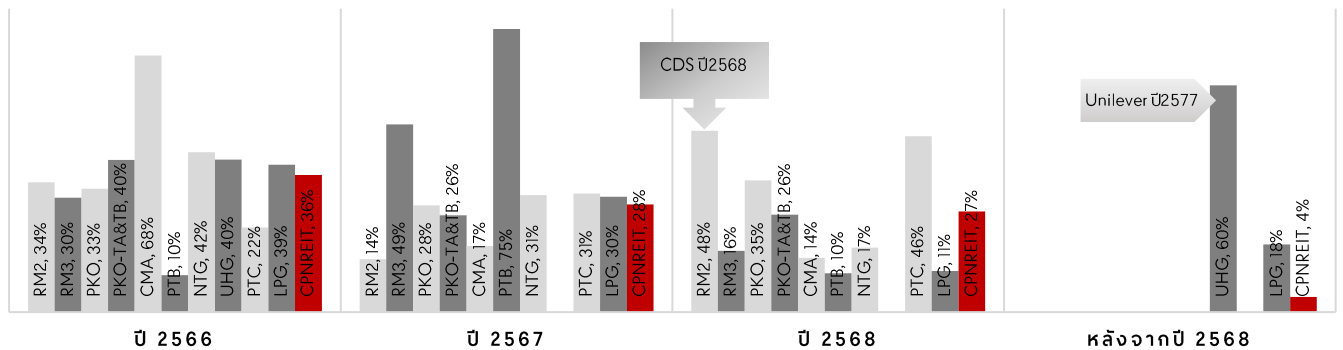
^{2/} สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

แผนภาพที่ 2: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ:

- สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
- ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี