

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน**1) สรุปรายงานการสอบบัญชี****ปี 2565**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ปี 2566

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ปี 2567

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31-ธ.ค.-65	31-ธ.ค.-66	31-ธ.ค.-67
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	873.91	2,757.12	883.73
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	76,303.52	77,018.92	89,208.92
รายการเทียบเท่าเงินสด	2,041.83	962.46	1,444.40
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	671.48	373.92	259.13
ลูกหนี้กรมสรรพากร	256.18	85.68	139.72
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	18.04	26.42	19.77
สินทรัพย์อื่น	151.85	142.53	146.12
รวมสินทรัพย์	80,316.81	81,367.04	92,101.80
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	200.32	199.20	219.63
เจ้าหนี้อื่น	26.72	27.29	30.10
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	35.74	32.23	37.25
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	555.78	694.44	625.15
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	24.27	538.36	491.60
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,772.28	1,810.47	1,816.28
เงินกู้ยืม	5,676.48	4,664.80	4,217.36
หุ้นกู้	17,324.92	17,430.86	17,478.78
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,044.94	22,205.05	24,194.16
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	92.91	11.51	0.00
หนี้สินอื่น	285.28	293.95	298.52
รวมหนี้สิน	47,039.65	47,908.15	49,408.82
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	30,919.64	30,061.15	41,761.48
ส่วนเกินทุน	2,201.43	2,201.43	574.04
กำไรสะสม	156.09	1,196.31	357.45
สินทรัพย์สุทธิ	33,277.17	33,458.89	42,692.98
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.9582	13.0289	11.7901
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด / ปี (หน่วย)	2,568,034,000	2,568,034,000	3,621,074,000

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2567
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,863.57	5,728.02	6,012.38
รายได้ดอกเบี้ย	6.09	24.05	11.65
รายได้อื่น	17.06	24.71	27.51
รวมรายได้	4,886.72	5,776.78	6,051.55
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	162.45	159.40	152.50
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	28.50	22.90	22.28
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.73	4.13	4.13
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.29	1.29	1.31
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	494.68	518.83	535.00
ต้นทุนเช่าและบริการ	327.59	366.98	379.37
ค่าใช้จ่ายอื่น	113.84	160.95	188.45
ต้นทุนทางการเงิน	2,361.37	2,499.71	2,722.53
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	0.00	(140.94)	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	3,493.45	3,593.25	4,005.58
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,393.27	2,183.53	2,045.97
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(3.06)	(0.70)	(4.04)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	720.96	526.97	(345.85)
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	0.00	525.31	0.00
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	717.89	1,051.58	(349.90)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,111.16	3,235.11	1,696.07

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567

งบกระแสเงินสด

ล้านบาท	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,111.16	3,235.11	1,696.07
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	3.06	0.70	4.04
รายการ(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(720.96)	(1,052.28)	345.85
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,646.99)	(3,873.96)	(497.43)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,848.00	2,000.00	2,380.00
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(217.54)	(277.02)	(12,656.40)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	0.73	0.92	0.36
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับลดลง	223.86	308.02	100.60
ลูกหนี้กรรมสรรพากร(เพิ่มขึ้น) ลดลง	111.32	170.50	(54.04)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8.20)	(8.39)	6.65
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(53.77)	9.33	(3.60)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	42.42	(1.12)	20.43
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3.25)	0.58	2.80
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	35.13	(3.51)	5.01
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(432.47)	138.98	(60.32)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1.63	514.09	(46.76)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	42.06	38.18	5.82
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	12.09	8.67	4.57
ดอกเบี้ยรับ	(6.09)	(24.05)	(11.65)
รับดอกเบี้ย	3.86	13.60	25.83
ต้นทุนทางการเงิน	2,361.37	2,358.77	2,722.53
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	3,707.44	3,557.11	(6,009.62)

ล้านบาท	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	499.00	0.00	2,020.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(2,080.40)	(1,021.98)	(2,449.76)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(1.05)	(1.05)	0.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	2,000.00	1,900.00	1,999.32
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	0.00	(1,795.00)	(2,000.00)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	(2.07)	(1.96)	(2.13)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6.22)	(6.27)	(605.57)
จ่ายดอกเบี้ย	(581.27)	(656.83)	(2,534.92)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(2,097.06)	(2,194.90)	(626.45)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(555.72)	(858.49)	10,741.01
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.00	0.00	(41.61)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.00	0.00	(8.32)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,824.78)	(4,636.48)	6,491.57
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	882.66	(1,079.38)	481.94
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,159.17	2,041.83	962.46
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	2,041.83	962.46	1,444.40

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี (พันบาท)	33,277,167	33,458,886	42,692.98
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ¹ (%)	28.6	27.2	23.6
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ ² (เท่า)	1.4	1.4	1.2
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	1.3	1.3	1.1
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ³ (เท่า)	0.7	0.7	0.5
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทรัพย์สินรวม (%)	58.6	58.9	53.6
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) (เท่า) ^{*/**}	5.6	4.7	4.2
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ⁴ (เท่า) ^{**}	11.7	9.8	9.6
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ⁵ (เท่า) ^{***}	6.0	6.8	7.6
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) ⁶ (เท่า) ^{**}	0.8	1.0	1.1
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) (เท่า)	1.5	1.3	0.9

*ไฟล์

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	11.2	10.0	9.4
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	12.1	9.7	8.5
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	12.9	10.6	9.2

ที่มา: การเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ:

¹¹ จำนวนตามนิยามในร่างข้อกำหนดสิทธิ สำหรับหุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

“การกู้ยืมเงิน” หมายความว่ารวมถึง การกู้ยืมเงิน ไม่ว่าโดยการออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

“มูลค่าทรัพย์สินรวม” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี ตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินตามงบการเงินรายปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับล่าสุด

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะได้อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

¹² อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ จำนวนโดย หนี้สินรวม/ สินทรัพย์สุทธิ

¹³ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ จำนวนโดย หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / สินทรัพย์สุทธิ

¹⁴ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวนโดย หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

¹⁵ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย จำนวนโดย กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ ดอกเบี้ยจ่าย***

¹⁶ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน จำนวนโดย กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)

* หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยรายการเทียบเท่าเงินสด

** กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) annualized โดยใช้วิธี 12 เดือนย้อนหลัง

*** ดอกเบี้ยจ่ายที่นำมาคำนวณไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (งวดปี 2565 จำนวน 1,736.5 ล้านบาท งวดปี 2566 จำนวน 1,832.6 ล้านบาท งวดปี 2567 จำนวน 2,093.7 ล้านบาท)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มียอดคงค้างจากการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 38.1 และมีสัดส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 9.2 และภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยอื่นร้อยละ 52.7

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานปี 2567

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.5 ขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัวที่ร้อยละ 2.0 ต่อปี โดยได้แรงสนับสนุนหลักจาก 1) การฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 35.5 ล้านคน 2) การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 4.4 ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นและความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่สูงขึ้น และ 3) มูลค่าการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวในเกณฑ์ดี

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในการประชุมในปี 2567 มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 2.50 เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปี ในช่วงกลางเดือนตุลาคม 2567 และมีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือนธันวาคม 2567 (ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย)

เหตุการณ์สำคัญในปี 2567

- การออกหุ้นกู้ CPNREIT253A

วันที่ 27 มีนาคม 2567 CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ CPNREIT243A จำนวน 2,060 ล้านบาท ดังนี้

- CPNREIT253A มูลค่า 2,060 ล้านบาท อายุ 1 ปี ครอบคลุมได้ก่อนปี 2568 อัตราคิดลดร้อยละ 3.00 โดย ทริส เรตติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA-” แนวโน้ม “Negative” เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2567

- การต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สำเร็จ

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 CPNREIT ประสบความสำเร็จในการเพิ่มทุนและต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ต่อไปอีก 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2582 เรียบร้อยแล้ว โดย CPNREIT ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนทั้งหมด 1,053 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขายสุดท้าย 10.20 บาท ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป ระหว่างวันที่ 23-29 เมษายน 2567 และได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 10,741 ล้านบาท รวมกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 2,020 ล้านบาท นำไปลงทุนต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มูลค่า 12,161 ล้านบาท และชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 1,053,040,000 หน่วย เริ่มซื้อขายวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ส่งผลให้ CPNREIT มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 3,621,074,000 หน่วย

- การปรับปรุงทรัพย์สิน

- โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า: ปรับเปลี่ยนเป็น Gastronomy Hub หรือ ศูนย์กลางการทำอาหาร ที่มีร้านอาหารมากกว่า 200 แบรินด์ ตั้งแต่ Premium, Casual Lifestyle, Grab & GO, Street Food และ Family Food Destination อีกทั้งเป็นโครงการที่มุ่งเน้นสร้างความบันเทิงสำหรับครอบครัวและศูนย์กลางการเรียนรู้สำหรับเด็กและเยาวชน โดยใช้ระยะเวลาการปรับปรุงตั้งแต่กลางปี 2567 ถึงกลางปี 2568 ด้วยงบประมาณลงทุนของกองทรัสต์ไม่เกิน 1.1 พันล้านบาท

- โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต: พัฒนา concept ใหม่ นำเสนอ Local Essence in Modern Twist เพื่อสร้างเดสทินเนชั่นที่ผู้คนต้องมาเยือนและตอบใจชาวไทยเชียงใหม่ได้ครบวงจร เดิมแบรนด์ใหม่อีกมากกว่าร้อยละ 50 พร้อมด้วยแบรนด์ดังที่ประสบความสำเร็จแล้ว โดยใช้ระยะเวลาการปรับปรุงตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2567 ถึงเดือนมีนาคม 2569 โดยทยอยทำทีละเฟส ด้วยงบประมาณลงทุนของกองทรัสต์ไม่เกิน 806 ล้านบาท
- ทริสเรตติ้งประกาศอันดับเครดิต CPIREIT ที่ระดับ "A+" แนวโน้ม "คงที่"

เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2567 ทริสเรตติ้งประกาศลดอันดับเครดิตของ CPNREIT มาอยู่ที่ระดับ "A+" และเปลี่ยนแนวโน้มเป็น "คงที่" แม้ว่าผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินเป็นไปตามประมาณการของทริสเรตติ้งก่อนหน้านี้ แต่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงิน (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อม ราคาและค่าตัดจำหน่าย (Debt to EBITDA Ratio) จะยังคงอยู่ในระดับสูงเกินกว่าระดับ 7.5 เท่าไป อีก 2-3 ปีซึ่งเป็นเกณฑ์ของทริสเรตติ้งสำหรับการปรับลดอันดับเครดิต (รายละเอียดเพิ่มเติม <https://www.cpnreit.com/th/download/credit-rating-report>)

- การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567

CPNREIT ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2567 จำนวน 1.0620 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (yield) ร้อยละ 8.6 ที่ราคา 12.30 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2567 โดยเงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วยประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.7217 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนจำนวน 0.3403 บาทต่อหน่วย

- การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2025 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล อีกทั้งได้รับการประเมินความยั่งยืนจาก GRESB ซึ่งเป็นมาตรวัดด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 2 ดาว

ภาพรวมธุรกิจ

ปี 2567 จำนวนผู้ให้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 87 ของช่วงสถานการณ์ปกติ พื้นตัวจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 84 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 91.8 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 92.9 ตามการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ขณะที่อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ มีอัตราการเช่าร้อยละ 100 ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2567 จากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนพื้นที่ที่ว่างลง สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าพักเฉลี่ยร้อยละ 93.2 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 88.1

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS 16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Rights-of-Use Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยสัญญาเป็นรายการในงบดุล และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินแต่ละปีในงบกำไร

ขาดทุน ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทั้งนี้ CPNREIT รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า 2 สัญญา ได้แก่

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 5 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
- 3) สัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2582 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2567 ซึ่งกองทรัสต์ได้จ่ายค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 12,161 ล้านบาท ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 ส่งผลให้ในไตรมาส 2 ปี 2567 กองทรัสต์บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 96 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

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

ผลการดำเนินงานปี 2567

จากการปฏิบัติตาม TFRS 16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงิน มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	5,752.7	6,039.9	5.0
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5,728.0	6,012.4	5.0
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	5,788.8	6,034.9	4.3
รายได้อื่น	24.7	27.5	11.3
ดอกเบี้ยรับ	24.1	11.6	(51.6)
รวมรายได้	5,776.8	6,051.5	4.8
รวมรายได้ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	5,837.5	6,074.1	4.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,046.8	1,102.8	5.4
ต้นทุนเช่าและบริการ	367.0	379.4	3.4
ค่าใช้จ่ายอื่น	160.9	188.4	17.1
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	518.8	535.0	3.1
ดอกเบี้ยจ่าย	667.1	628.9	(5.7)
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,832.6	2,093.7	14.2
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	(140.9)	-	100.0
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	159.4	152.5	(4.3)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.9	22.3	(2.7)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.1	4.1	(0.0)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	1.8
รวมค่าใช้จ่าย	3,593.3	4,005.6	11.5
รวมค่าใช้จ่าย (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,901.6	1,911.9	0.5
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,183.5	2,046.0	(6.3)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,936.0	4,162.2	5.7
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากเงินลงทุน	(0.7)	(4.0)	(479.4)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	527.0	(345.9)	(165.6)
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525.3	-	100.0
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,235.1	1,696.1	(47.6)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	4,462.2	3,812.3	(14.6)
ประโยชน์ตอบแทน	2,699.0	2,232.3	(17.3)
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	1.0510	0.7217	(31.3)
เงินลงทุน	192.6	1,232.3	539.8
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.0750	0.3403	353.7
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	81.9	81.7	0.6
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	68.0	69.0	2.6

รายได้

ปี 2567 CPNREIT มีรายได้รวม 6,074.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 236.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.1 จากปี 2566 ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 6,034.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 246.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.3 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,710.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย และรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และส่วนลดค่าเช่าลดลง
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 929.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากการรับรู้รายได้ค่าเช่าปรับจากพื้นที่ทั้งหมดที่บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทยเทรดดิ้ง จำกัด ขอลดพื้นที่ และการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญา
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 394.8 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่จำนวน 263.2 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 131.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 จากการปรับขึ้นค่าเช่ารายปีตามสัญญา

รายได้อื่น จำนวน 27.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 จากรายได้ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาที่กำหนด และรายได้ดอกเบี้ย 11.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51.6 ตามจำนวนเงินฝากที่ลดลง จากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วนในไตรมาส 1 และไตรมาส 3 ที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่าย

ปี 2567 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,911.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 จากปี 2566 ประกอบด้วย

- ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 379.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น เนื่องจากไม่มีการลดหย่อนภาษีที่ดินร้อยละ 15 เหมือนในปีที่ผ่านมา และค่าเช่าพื้นที่บางส่วนในศูนย์การค้า
- ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 188.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นในปี 2567
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 535.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พัทยา และเซ็นทรัล มาร์รินา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 152.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.3 และค่าธรรมเนียมทรัพย์สินจำนวน 22.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.7 จากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่า (ไม่รวมมูลค่าช่วงต่ออายุ) ของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ลดลงตามอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ
- ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 628.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.7 ตามอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย และจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 4,162.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 226.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.7 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย และรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และส่วนลดค่าเช่าลดลง

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 81.7 ลดลงร้อยละ 0.2 จากปี 2566 รายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเนื่องจากการปรับปรุงศูนย์การค้าสองโครงการ ประกอบกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นในช่วงเทศกาล สำหรับอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 69.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากปี 2566 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย และการลดลงของส่วนลดค่าเช่า

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
เซ็นทรัล พระราม 2	28,591.9	29,706.9	3.9
เซ็นทรัล พระราม 3	13,824.0	13,992.0	1.2
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	1,050.0	11,938.0	1037.0
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,549.0	10,550.0	0.0
เซ็นทรัล พัทยา	7,437.0	7,450.0	0.2
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,767.0	3,692.0	(2.0)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,920.0	5,936.0	0.3
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	1,245.0	1,269.0	1.9
เซ็นทรัล มารินา	1,703.0	1,715.0	0.7
เซ็นทรัล ลำปาง	2,932.0	2,960.0	1.0
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	77,018.9	89,208.9	15.8
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,757.1	883.7	(67.9)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	962.5	1,444.4	50.1
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	373.9	259.1	(30.7)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	85.7	139.7	63.1
สินทรัพย์อื่น	169.0	165.9	(1.8)
รวมสินทรัพย์	81,367.0	92,101.8	13.2
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,810.5	1,816.3	0.3
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22,205.1	24,194.2	9.0
เงินกู้ยืม	4,664.8	4,217.4	(9.6)
หุ้นกู้	17,430.9	17,478.8	0.3
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	694.4	625.1	(10.0)
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	538.4	491.6	(8.7)
ประมาณการหนี้สินจากการรีดถอนและการบูรณะ	11.5	-	(100.0)
หนี้สินอื่น	552.7	585.5	5.9
รวมหนี้สิน	47,908.2	49,408.8	3.1
สินทรัพย์สุทธิ	33,458.9	42,693.0	27.6
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	30,061.1	41,761.5	38.9
ส่วนเกินทุน	2,201.4	574.0	(73.9)
กำไร(ขาดทุน)สะสม	1,196.3	357.5	(70.1)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.0289	11.7901	(9.5)

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 92,101.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,734.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 89,208.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,190.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8 มาจากการต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ออกไปอีก 15 ปี และการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 และเซ็นทรัล พระราม 3 เพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ขณะที่มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ โรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือสั้นลง
- 2) รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,444.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 481.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.1 และเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 883.7 ล้านบาท ลดลง 1,873.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.9 จากการนำเงินลงทุนที่ครบกำหนดไปคืนเงินกู้ยืมในไตรมาส 1 ปี 2567
- 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 259.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.7 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 184.1 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 75.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.2 จากการรับชำระค่าเช่า
- 4) ลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 139.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 63.1 มาจากภาษีซื้อจากการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

หนี้สินรวมจำนวน 49,408.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,500.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.1 จากสิ้นปี 2566 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 24,194.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,989.1 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด
- 2) เงินกู้ยืมจำนวน 4,217.4 ล้านบาท ลดลง 447.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.6 เป็นผลจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วนในไตรมาส 1 และไตรมาส 3 ที่ผ่านมา และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม 2,020 ล้านบาท เพื่อต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
- 3) หนี้กู้จำนวน 17,478.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 จากการตัดจำหน่ายส่วนลดของหุ้นกู้ CPNREIT253A ซึ่งเป็นหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon Bond)
- 4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 625.1 ล้านบาท ลดลง 69.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.0 จากการชำระค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พัทยา ในไตรมาส 3 ปี 2567
- 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 491.6 ล้านบาท ลดลง 46.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.7 จากการทยอยรับรู้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่าลงในปี 2566
- 6) ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ลดลง 11.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.0 ตามการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 42,693.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,234.1 ล้านบาท ประกอบด้วย

- 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคลจำนวน 41,761.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,700.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.9 จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน จำนวน 1,053,040,000 หน่วย ที่ราคาพาร์ 11.7059 บาทต่อหน่วย เพื่อต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และการลดทุนจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 4 พฤษภาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 626.4 ล้านบาท

- 2) ส่วนเกินทุน จำนวน 574.0 ล้านบาท ลดลง 1,627.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.9 สาเหตุหลักมาจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ 10.2 บาทต่อหน่วย ต่ำกว่าราคาพาร์ที่ 11.7059 บาทต่อหน่วย
- 3) กำไรสะสมจำนวน 357.5 ล้านบาท ลดลง 838.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.1 จากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2567 จำนวน 1,696.1 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2567 รวมจำนวน 2,534.9 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ 11.7901 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 13.0289 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2566

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับ ร้อยละ 23.6

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน จากผลการดำเนินงานในปี 2567 ดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ประโยชน์ตอบแทน	1 ม.ค. – 3 พ.ค. 2567	0.3618	17 พ.ค. 2567
ประโยชน์ตอบแทน	4 พ.ค. – 30 มิ.ย. 2567	0.0399	11 ก.ย. 2567
ลดทุน		0.1283	
ประโยชน์ตอบแทน	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2567	0.2213	12 ธ.ค. 2567
ลดทุน		0.0447	
ประโยชน์ตอบแทน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2567	0.0987	17 มี.ค. 2568
ลดทุน		0.1673	
รวม		1.0620	

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ แผนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนสำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า แผนชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต และการสำรองเงินสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินอื่น เพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศกักเงินสำรองเพิ่มเติมในปี 2567 จำนวน 130 ล้านบาท สำหรับการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ได้เริ่มปรับปรุงในเดือน สิงหาคม 2567 และมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงต้นปี 2569

ทั้งนี้ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบการลดทุนชำระแล้ว เป็นไปตามเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน TFRS16 ตั้งแต่ปี 2563 ที่ CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี และจะชำระค่าเช่าในปี 2568 ทำให้เกิดรายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการที่มีไม่ใช่เงินสดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อมูลการดำเนินงานของกองทรัสต์

พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และอัตราการใช้

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 2 ปี 2567	ไตรมาส 3 ปี 2567	ไตรมาส 4 ปี 2567
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,894	98.2%	97.2%	96.7%	96.0%	96.7%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,040	96.9%	96.1%	96.1%	97.0%	97.2%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	28,163	98.4%	98.9%	96.8%	91.5%	86.7%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,101	83.6%	83.3%	82.6%	82.3%	83.8%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	39,510	96.3%	95.3%	94.2%	90.0%	83.5%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,340	95.7%	95.1%	94.3%	97.5%	98.1%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ²	95,997	58,923	92.7%	90.2%	86.3%	87.8%	89.9%
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527	66.9%	69.7%	75.4%	66.9%	77.9%
เซ็นทรัล มารีน่า	45,149	15,599	97.5%	96.6%	96.8%	91.9%	94.1%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	94.6%	95.1%	95.4%	96.7%	98.1%
รวม/เฉลี่ย	1,054,789	365,059	93.6%	92.8%	92.1%	91.0%	91.4%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	89.1%	95.4%	93.1%	91.1%	93.1%

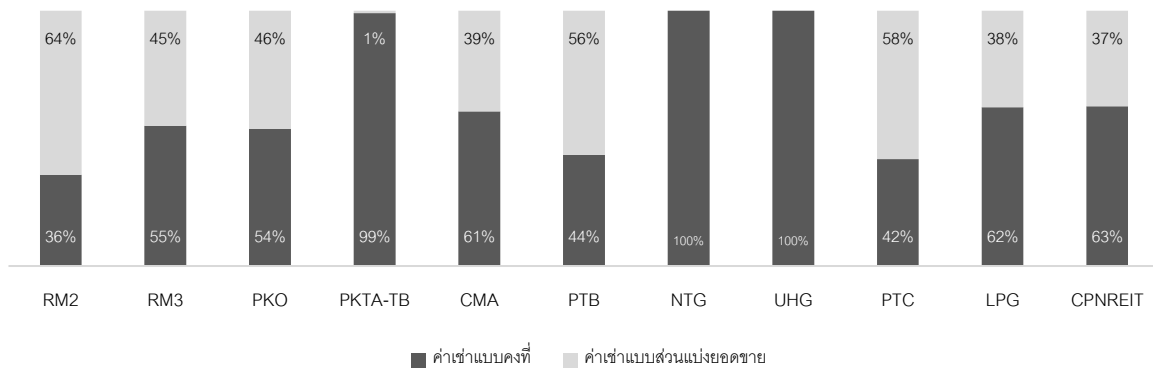
หมายเหตุ: ¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า² ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2567		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัล พระราม 2	135	16,170	38.0
เซ็นทรัล พระราม 3	63	9,301	41.5
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	61	11,467	58.7
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	51	15,997	46.9
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	99	12,810	53.8
เซ็นทรัล พัทยา	54	7,681	41.1
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	17	10,093	17.1
เซ็นทรัล มารีน่า	22	3,367	37.6
เซ็นทรัล ลำปาง	54	7,403	58.0
รวมทั้งหมด	556	94,288	39.0

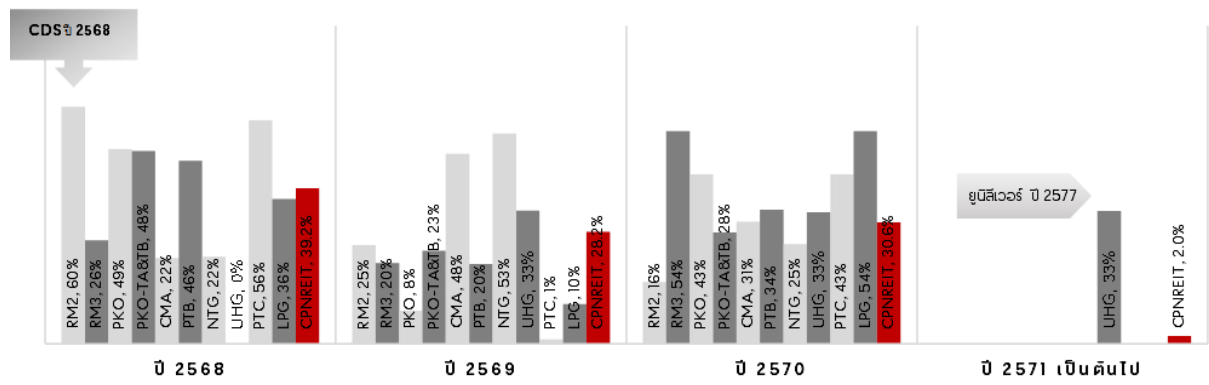
หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ: 1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

คำอธิบายผลการดำเนินงานปี 2567 เปรียบเทียบกับประมาณการงบกำไรขาดทุนในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1 ปี 2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 อนุมัติให้ CPNREIT เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และ/หรือจากการกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาทไป เพื่อลงทุนเพิ่มเติมใน (1) ลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ (2) ข้าราชการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก) และ/หรือ (3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว และ/หรือ (4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

CPNREIT ได้เปิดเผยข้อมูลประมาณการงบกำไรขาดทุนและประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ในเอกสารแนบ 3 ของหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนของ CPNREIT (<https://cpnreit.listedcompany.com/misc/prospectus/20240419-cpnreit-prospectus.pdf>) โดยมีสมมติฐานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทรัสต์และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในช่วงประมาณการที่ 1 และที่ 2 ดังนี้

ช่วงประมาณการที่ 1 (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 967 ล้านหน่วย และการกู้ยืมเงินสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 2,335 ล้านบาท

ตามสมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ช่วงประมาณการที่ 2 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568)

กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลา 10 ปี แรกของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน และ/หรือออกหุ้นกู้จำนวน ประมาณ 13,565 ล้านบาท ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2568

ทั้งนี้ ในช่วงเดือนเมษายน - พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนมูลค่าทั้งสิ้น 10,741 ล้านบาท โดยออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 1,053 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขาย 10.20 บาท และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 2,020 ล้านบาท เพื่อต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ผลการดำเนินงานช่วงประมาณการที่ 1 ที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุน ดังนี้

สรุปงบกำไรขาดทุน ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2567 (หน่วย: ล้านบาท)	ช่วงประมาณการที่ 1 ตามสมมติฐาน	ผลการดำเนินงาน ที่เกิดขึ้นจริง	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	2,966	3,038	2.4
รวมค่าใช้จ่าย	2,098	2,017	(3.9)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	868	1,020	17.5
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3,535	3,621	2.4
ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน(บาทต่อหน่วย)	0.5250	0.5320	1.3

รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจำนวน 3,038 ล้านบาท สูงกว่าประมาณการร้อยละ 2.4 สาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สูงกว่าประมาณการรายได้ที่ได้รวมผลกระทบจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื่องจากผลกระทบจากการปรับปรุงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในปี 2568 แทน

รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 3.9 เป็นผลจาก 1) ต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ จากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในปี 2567 ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ 2) ค่าธรรมเนียมการจัดการที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงต่ออายุ) ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ และ 3) ค่าใช้จ่ายประชาสัมพันธ์งานเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้

ดังนั้น กำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการร้อยละ 17.5 และกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน เป็นเงินจำนวน 0.5320 บาทต่อหน่วย สูงกว่าประมาณการร้อยละ 1.3

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ตามแผนการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2567 และการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และ/หรือ ทำการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาท และ/หรือนำเงินสดภายใน (Internal Cash)

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 CPNREIT ประสบความสำเร็จในการเพิ่มทุนและต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ต่อไปอีก 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2582 เรียบร้อยแล้ว และในปี 2568 กองทรัสต์จะต้องชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก มูลค่า 12,853 ล้านบาท และชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้

อย่างไรก็ดี ปัจจัยสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ได้แก่ แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน/จะเข้าลงทุน อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเจเมนต์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรธะ ภัทรวิกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค ทาวน์ เซ็นต์ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel 0 2949 1500 Fax 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM