

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปี 2564

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,073.10	873.91	2,757.12
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	75,370.65	76,303.52	77,018.92
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,159.17	2,041.83	962.46
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	893.11	671.48	373.92
ลูกหนี้กรมสรรพากร	367.50	256.18	85.68
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	9.84	18.04	26.42
สินทรัพย์อื่น	98.09	151.85	142.53
รวมสินทรัพย์	78,971.45	80,316.81	81,367.04
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	157.90	200.32	199.20
เจ้าหนี้อื่น	29.97	26.72	27.29
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.62	35.74	32.23
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	971.52	555.78	694.44
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	22.64	24.27	538.36
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,730.22	1,772.28	1,810.47
เงินกู้ยืม	7,237.20	5,676.48	4,664.80
หุ้นกู้	15,324.26	17,324.92	17,430.86
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,314.71	21,044.94	22,205.05
หนี้สินอื่น	273.19	285.28	293.95
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	90.46	92.91	11.50
รวมหนี้สิน	45,152.67	47,039.65	47,908.15
สินทรัพย์สุทธิ	33,818.78	33,277.17	33,458.89
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	31,475.37	30,919.64	30,061.15
ส่วนเกินทุน	2,201.43	2,201.43	2,201.43
กำไร (ขาดทุน) สะสม	141.99	156.09	1,196.31
สินทรัพย์สุทธิ	33,818.78	33,277.17	33,458.89

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.1691	12.9582	13.0289
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,568,034,000	2,568,034,000	2,568,034,000

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,501.59	4,863.57	5,728.02
รายได้ดอกเบี้ย	2.96	6.09	24.05
รายได้อื่น	22.61	17.06	24.71
รวมรายได้	3,527.16	4,886.72	5,776.78
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	162.46	162.45	159.40
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	43.94	28.50	22.90
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.95	3.73	4.13
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.28	1.29	1.29
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	412.80	494.68	518.83
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	249.20	327.59	366.98
ค่าใช้จ่ายอื่น	83.56	113.84	160.95
ต้นทุนทางการเงิน	2,193.14	2,361.37	2,499.71
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	-	-	(140.94)
รวมค่าใช้จ่าย	3,150.34	3,493.45	3,593.25
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	376.82	1,393.27	2,183.53
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(4.44)	(3.06)	(0.70)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	493.51	720.96	526.97
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	-	-	525.31
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	489.07	717.89	1,051.58
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	865.89	2,111.16	3,235.11

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2566

งบกระแสเงินสด

ล้านบาท	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	865.89	2,111.16	3,235.11
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	4.44	3.06	0.70
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในยุติธรรมของเงินลงทุน	(493.51)	(720.96)	(1,052.28)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,497.85)	(1,646.99)	(3,873.96)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,500.00	1,848.00	2,000.00
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(6,527.71)	(217.54)	(277.02)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1.84	0.73	0.92
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(247.49)	223.86	308.02
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(48.47)	111.32	170.50
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า(เพิ่มขึ้น) ลดลง	17.93	(8.20)	(8.39)
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(16.75)	(53.77)	9.33
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8.99)	42.42	(1.12)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4.09	(3.25)	0.58
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.94)	35.13	(3.51)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	356.79	(432.47)	138.98
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11.71)	1.63	514.09
เงินมัดจำจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	66.20	42.06	38.18
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	26.06	12.09	8.67
ดอกเบี้ยรับ	(2.96)	(6.09)	(24.05)
รับดอกเบี้ย	1.77	3.86	13.60
ต้นทุนทางการเงิน	2,193.14	2,361.37	2,358.77
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,818.24)	3,707.44	3,557.11

ล้านบาท	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	7,653.00	499.00	0.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(8,940.60)	(2,080.40)	(1,021.98)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(0.25)	(1.05)	(1.05)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	6,150.00	2,000.00	1,900.00
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(5,350.00)	0.00	(1,795.00)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	(5.64)	(2.07)	(1.96)
จ่ายดอกเบี้ย	(593.94)	(581.27)	(656.83)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	0.00	(2,097.06)	(2,194.90)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1,571.98)	(555.72)	(858.49)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	6,577.81	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	(96.91)	0.00	0.00
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6.17)	(6.22)	(6.27)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,815.32	(2,824.78)	(4,636.48)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(2.92)	882.66	(1,079.38)
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,162.10	1,159.17	2,041.83
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,159.17	2,041.83	962.46

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี (พันบาท)	33,818,784	33,277,167	33,458,886
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ¹ (%)	28.6%	28.6%	27.2%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ ² (เท่า)	1.3	1.4	1.4
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	1.2	1.3	1.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ³ (เท่า)	0.7	0.7	0.7
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทรัพย์สินรวม (%)	57.2%	58.6%	58.9%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) (เท่า) ⁴ ***	8.3	5.6	4.7
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ⁴ (เท่า)**	8.8	6.1	4.9

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ^{/5} (เท่า)***	6.0	6.0	6.8
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) ^{/6} (เท่า)**	0.8	0.8	1.0
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) (เท่า)	1.5	1.5	1.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	21.4%	21.4%	20.1%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	12.1%	12.1%	9.7%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	24.7%	24.7%	21.1%

ที่มา: การเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ:

¹ จำนวนตามนิยามในร่างข้อกำหนดสิทธิ สำหรับหุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

"การกู้ยืมเงิน" หมายความว่ารวมถึง การกู้ยืมเงิน ไม่ว่าโดยการออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

"มูลค่าทรัพย์สินรวม" หมายความว่า มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี ตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินตามงบการเงินรายปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับแล้ว

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตลอดจนผู้ถือหุ้นกู้ทั้งนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

² อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ คำนวณโดย หนี้สินรวม/สินทรัพย์สุทธิ

³ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ คำนวณโดย หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) /สินทรัพย์สุทธิ

⁴ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย คำนวณโดย หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

⁵ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณโดย กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ ดอกเบี้ยจ่าย***

⁶ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณโดย กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)

* หนี้สินสุทธิ หมายความว่า หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยรายการเทียบเท่าเงินสด

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

*** ดอกเบี้ยจ่ายที่นำมาคำนวณไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่างวดปี 2564 จำนวน 1,593.8 ล้านบาท งวดปี 2565 จำนวน 1,736.5 ล้านบาท งวดปี 2566 จำนวน 1,691.7 ล้านบาท)

พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และอัตราการใช้พื้นที่

	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 เฮาส์	30,176	18,527	100.0%	88.8%	83.2%	66.9%	66.9%
เซ็นทรัล มารีน่า	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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มียอดคงค้างจากการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 78.9 และมีสัดส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 21.1 และไม่มีภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยอื่นเพิ่มเติม

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานปี 2566

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง สำหรับด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีกและการซ่อมแซม 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 อย่างไรก็ดี ในการประชุมครั้งล่าสุด ในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติ 5 ต่อ 2 เสียง ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี โดย 2 เสียง เห็นควรให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มปรับลดลงกว่าที่ประเมินไว้จากปัจจัยด้านอุปทานทั้งราคาอาหารสดและราคาพลังงาน 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 ทริส เทรดดิ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ "AA" เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565

• การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566

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

- การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566

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

- ทริสเรตติ้งประกาศอันดับเครดิต CPNREIT ที่ระดับ "AA-" แนวโน้ม "ลบ"

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 ทริสเรตติ้งประกาศอันดับเครดิตของ 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 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ด้วยกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการ และแนวโน้มการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้าและโรงแรมของกองทรัสต์ที่มีคุณภาพสูง และฟื้นตัวขึ้นต่อเนื่อง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการ

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

- การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566

CPNREIT ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2566 จำนวน 1.1260 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (yield) ร้อยละ 10.0 ที่ราคา 11.30 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2566 โดยเงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วยประโยชน์ตอบแทนจำนวน 1.0510 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนจำนวน 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 อีกทั้งได้รับการประเมินความยั่งยืนจาก GRESB ซึ่งเป็นมาตรวัดด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 2 ดาว

ภาพรวมธุรกิจ

ปี 2566 จำนวนผู้ให้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 84 ของช่วงสถานการณ์ปกติ พื้นที่จากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 69 และอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 92.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 91.5 เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ยกเว้นอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าท์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงตามแผนการขอลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทยเทรดดิ้ง จำกัด สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 88.1 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 75.7

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Rights-of-Use Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัดของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัดสัญญา เป็นรายการในงบดุล และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินแต่ละปีในงบกำไรขาดทุน 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

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

ผลการดำเนินงานปี 2566

จากการปฏิบัติตาม IFRS 16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงิน มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก IFRS 16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	4,880.6	5,752.7	17.9
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,863.6	5,728.0	17.8
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก IFRS16)	5,009.8	5,788.8	15.5
รายได้อื่น	17.1	24.7	44.4
ดอกเบี้ยรับ	6.1	24.1	295.2
รวมรายได้	4,886.7	5,776.8	18.2
รวมรายได้ (ไม่รวมผลกระทบจาก IFRS16)	5,032.9	5,837.5	16.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	936.1	1,046.8	11.8
ต้นทุนเช่าและบริการ	327.6	367.0	12.0
ค่าใช้จ่ายอื่น	113.8	160.9	41.4
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	494.7	518.8	4.9
ดอกเบี้ยจ่าย	624.9	667.1	6.7
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,736.5	1,832.6	5.5

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	-	(140.9)	(100.0)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	162.4	159.4	(1.9)
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	28.5	22.9	(19.6)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.7	4.1	10.7
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	(0.0)
รวมค่าใช้จ่าย	3,493.4	3,593.3	2.9
รวมค่าใช้จ่าย (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,757.0	1,901.6	8.2
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,393.3	2,183.5	56.7
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,275.9	3,936.0	20.1
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากเงินลงทุน	(3.1)	(0.7)	77.2
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	721.0	527.0	(26.9)
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	-	525.3	100.0
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,111.2	3,235.1	53.2
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,993.8	4,462.2	11.7
ประโยชน์ตอบแทน	2,111.2	2,699.0	27.8
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8221	1.0510	27.8
เงินลงทุน	808.4	192.6	76.2
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3148	0.0750	76.2
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	81.3	81.9	0.6
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	65.4	68.0	2.6

รายได้

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

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 4,863.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.9 โดย CPNREIT รับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินแตกต่างจากรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,521.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 สาเหตุหลักมาจากส่วนลดค่าเช่ากลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิดตั้งแต่ต้นปี 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

ค่าใช้จ่าย

- 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 จากค่าไฟที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (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 และค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 22.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.6 จากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมมูลค่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงต่ออายุ) ลดลง
- ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 667.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

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

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 81.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากปี 2565 สำหรับอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 68.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปี 2565 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
เงินทรัสต์ พระราม 2	27,168.5	28,591.9	5.2
เงินทรัสต์ พระราม 3	13,099.0	13,824.0	5.5
เงินทรัสต์ ปิ่นเกล้า และปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	2,184.0	1,050.0	(51.9)
เงินทรัสต์ เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,439.0	10,549.0	1.1
เงินทรัสต์ พัทยา	7,474.0	7,437.0	(0.5)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,790.0	3,767.0	(0.6)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,921.0	5,920.0	(0.0)
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,361.0	1,245.0	(8.5)
เงินทรัสต์ มารีน่า	1,904.0	1,703.0	(10.6)
เงินทรัสต์ ลำปาง	2,963.0	2,932.0	(1.0)
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	76,303.5	77,018.9	0.9
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	873.9	2,757.1	215.5
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	2,041.8	962.5	(52.9)
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	671.5	373.9	(44.3)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	256.2	85.7	(66.6)
สินทรัพย์อื่น	169.9	169.0	(0.6)
รวมสินทรัพย์	80,316.8	81,367.0	1.3
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,772.3	1,810.5	2.2
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,044.9	22,205.1	5.5
เงินกู้ยืม	5,676.5	4,664.8	(17.8)
หุ้นกู้	17,324.9	17,430.9	0.6
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	555.8	694.4	24.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	24.3	538.4	2,118.4
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	92.9	11.5	(87.6)
หนี้สินอื่น	548.1	552.7	0.8
รวมหนี้สิน	47,039.6	47,908.2	1.8
สินทรัพย์สุทธิ	33,277.2	33,458.9	0.5
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	30,919.6	30,061.1	(2.8)

ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	0.0
กำไร(ขาดทุน)สะสม	156.1	1,196.3	666.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.9582	13.0289	0.5

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 CPNREIT 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 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ เซ็นทรัล พระราม 2 และเซ็นทรัล พระราม 3 เพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ขณะที่มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัลปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล มารีน่า 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 จากการบริหารสภาพคล่องโดยนำเงินไปลงทุนในเงินฝากประจำ
- 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 ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด 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 จากค่าปรับปรุงโครงการ เซ็นทรัล พัทยา
- 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 538.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 514.1 ล้านบาท จากการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง 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

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 27.2 ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขทางการเงิน (Financial covenant) ของหุ้นกู้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

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

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจากผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 จำนวน 0.2570 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและประมาณการที่วางไว้สำหรับปี 2566 โดยกำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวันที่ 1 มีนาคม 2567 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวันที่ 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 มิ.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. 2565
ประโยชน์ตอบแทน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2566	0.2570	15 มี.ค. 2567
รวม		1.1260	

ทั้งนี้ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในรูปแบบการลดทุนชำระแล้ว เป็นไปตามเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการรายได้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน TFRS 16 ตั้งแต่ปี 2563 ที่ CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี และจะชำระค่าเช่าในปี 2568 ทำให้เกิดรายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

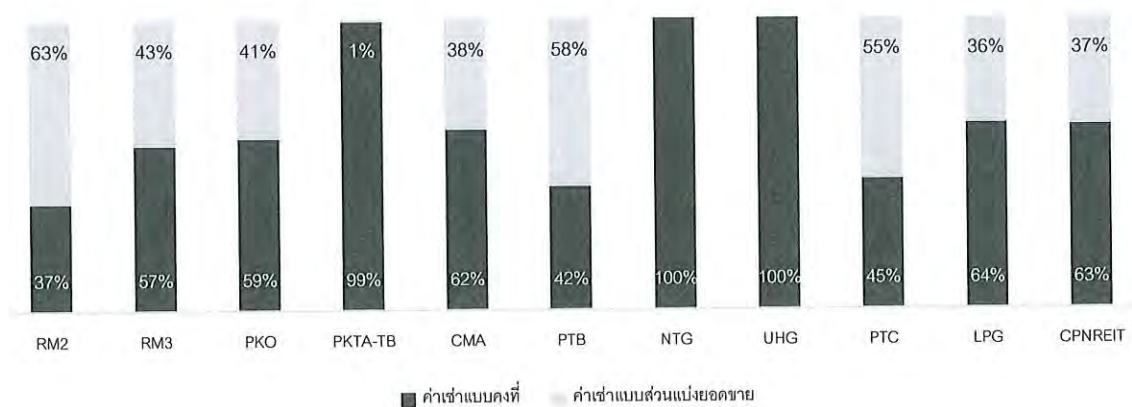
ข้อมูลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2566		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัล พระราม 2	144	16,567	39.1
เซ็นทรัล พระราม 3	56	8,694	38.8
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	38	6,473	33.1
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	42	13,237	38.8
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	50	7,837	31.4
เซ็นทรัล พัทยา	43	6,743	36.4
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	44	21,837	37.1
เซ็นทรัล มารีน่า	13	2,034	22.7
เซ็นทรัล ลำปาง	37	4,483	35.9
รวมทั้งหมด	466	88,005	36.3

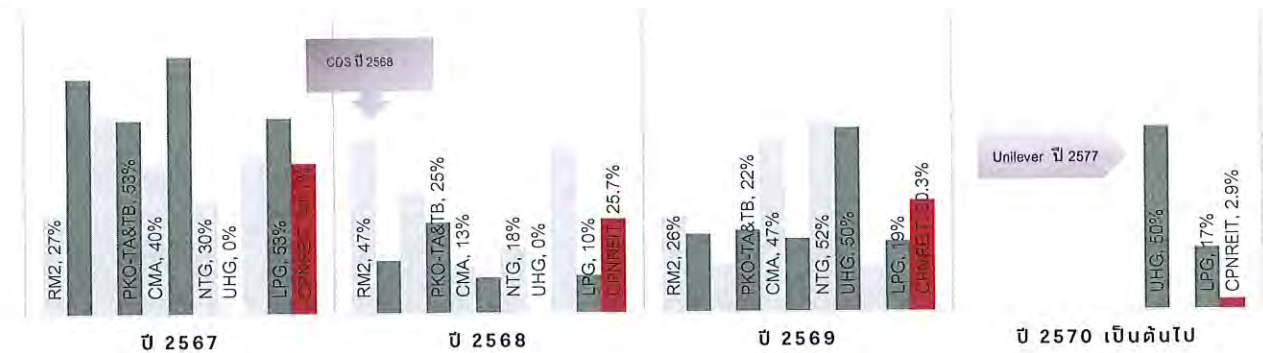
หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี และสัญญาผู้เช่าหลัก² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ: 1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2567 กองทรัสต์มีแผนที่จะทำการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และ/หรือ ทำการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาท และ/หรือนำเงินสดภายใน (Internal Cash) ของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และเพื่อการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ มีทำเลที่ตั้งที่ดี และสามารถสร้างรายได้ในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์มาโดยตลอด และคาดว่าจะส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ที่ต่อเนื่องและเติบโตเพิ่มขึ้นในอนาคต

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

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท ซีทีเอ็น รีท แมนเจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลาร้า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM

