

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน**1) สรุปรายงานการสอบบัญชี****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

ปี 2568

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66	31-ธ.ค.-67	31-ธ.ค.-68
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,757.12	883.73	690.20
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	77,018.92	89,208.92	91,666.48
รายการเทียบเท่าเงินสด	962.46	1,444.40	1,677.74
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	373.92	259.13	273.62
ลูกหนี้กรมสรรพากร	85.68	139.72	199.26
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26.42	19.77	15.07
สินทรัพย์อื่น	142.53	146.12	158.24
รวมสินทรัพย์	81,367.04	92,101.80	94,680.61
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	199.20	219.63	288.55
เจ้าหนี้อื่น	27.29	30.10	30.63
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	32.23	37.25	11.81
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	694.44	625.15	1,220.34
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	538.36	491.60	446.68
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,810.47	1,816.28	1,934.27
เงินกู้ยืม	4,664.80	4,217.36	11,645.08
หุ้นกู้	17,430.86	17,478.78	23,460.55
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22,205.05	24,194.16	13,049.49
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	11.51	0.00	0.00
หนี้สินอื่น	293.95	298.52	339.15
รวมหนี้สิน	47,908.15	49,408.82	52,426.55
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	30,061.15	41,761.48	40,195.01
ส่วนเกินทุน	2,201.43	574.04	574.04
กำไรสะสม	1,196.31	357.45	1,485.01
สินทรัพย์สุทธิ	33,458.89	42,692.98	42,254.06
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.0289	11.7901	11.6689
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด / ปี (หน่วย)	2,568,034,000	3,621,074,000	3,621,074,000

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.2568
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,728.02	6,012.38	6,402.96
รายได้ดอกเบี้ย	24.05	11.65	6.16
รายได้อื่น	24.71	27.51	26.66
รวมรายได้	5,776.78	6,051.55	6,435.78
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	159.40	152.50	196.07
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	22.90	22.28	24.34
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.13	4.13	4.14
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.29	1.31	3.79
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	518.83	535.00	604.94
ต้นทุนเช่าและบริการ	366.98	379.37	692.30
ค่าใช้จ่ายอื่น	160.95	188.45	190.83
ต้นทุนทางการเงิน	2,499.71	2,722.53	2,250.18
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	(140.94)	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	3,593.25	4,005.58	3,966.59
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,183.53	2,045.97	2,469.19
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(0.70)	(4.04)	(13.42)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	526.97	(345.85)	1,005.21
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525.31	0.00	0.00
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	1,051.58	(349.90)	991.79
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,235.11	1,696.07	3,460.98

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2568

งบกระแสเงินสด

ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,235.11	1,696.07	3,460.98
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	0.70	4.04	13.42
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(1,052.28)	345.85	(1,005.21)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,873.96)	(497.43)	(598.44)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,000.00	2,380.00	800.00
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(277.02)	(12,656.40)	(1,271.51)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	0.92	0.36	1.80
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับลดลง	308.02	100.60	(14.51)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (เพิ่มขึ้น) ลดลง	170.50	(54.04)	(59.54)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8.39)	6.65	4.70
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	9.33	(3.60)	(12.11)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1.12)	20.43	68.93
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.58	2.80	0.53
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3.51)	5.01	(25.44)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	138.98	(60.32)	560.11
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	514.09	(46.76)	(44.92)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	38.18	5.82	117.99
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	8.67	4.57	40.63
ดอกเบี้ยรับ	(24.05)	(11.65)	(6.16)
รับดอกเบี้ย	13.60	25.83	6.18
ต้นทุนทางการเงิน	2,358.77	2,722.53	2,250.18
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	3,557.11	(6,009.62)	4,287.61

ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	0.00	2,020.00	16,200.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(1,021.98)	(2,449.76)	(8,753.56)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(1.05)	0.00	(11.50)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	1,900.00	1,999.32	7,995.12
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(1,795.00)	(2,000.00)	(2,060.00)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	(1.96)	(2.13)	(11.63)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6.27)	(8.32)	(12,856.40)
จ่ายดอกเบี้ย	(656.83)	(605.57)	(656.40)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(2,194.90)	(2,534.92)	(2,333.42)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(858.49)	(626.45)	(1,566.48)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.00	10,741.01	0.00
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.00	(41.61)	0.00
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,636.48)	6,491.57	(4,054.27)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,079.38)	481.94	233.34
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	2,041.83	962.46	1,444.40
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	962.46	1,444.40	1,677.74

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวดปี (พันบาท)	33,458,886	42,692,979	42,254,058
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ¹ (%)	27.2	23.6	37.1
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ ² (เท่า)	1.4	1.2	1.2
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	1.3	1.1	1.1
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ³ (เท่า)	0.7	0.5	0.8
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทรัพย์สินรวม (%)	58.9	53.6	55.4
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)*/**	4.7	4.2	7.1
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ⁴ (เท่า)**	9.8	9.6	10.2
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ⁵ (เท่า)***	6.8	7.6	6.4
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) ⁶ (เท่า)**	1.0	1.1	0.7
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) (เท่า)	1.3	0.9	0.7
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	10.0	9.4	14.4
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	9.7	8.5	22.2
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	10.6	9.2	24.2

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ:

¹ คำนวณตามนิยามในร่างข้อกำหนดสิทธิ สำหรับหุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

“มูลค่าทรัพย์สินรวม” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี ตามที่ปรากฏในงบ แสดงฐานะการเงินตามงบการเงินรายปีของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ 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 หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยรายการเทียบเท่าเงินสด

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

*** ดอกเบี้ยจ่ายที่นำมาคำนวณไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (งวดปี 2566 จำนวน 667.1 ล้านบาท งวดปี 2567 จำนวน 628.9 ล้านบาท และงวดปี 2568 จำนวน 742.5 ล้านบาท)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มียอดคงค้างจากการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 48.7 และมีสัดส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 24.2 และภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยอื่นร้อยละ 27.1

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานปี 2568

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 ด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 2.7 และร้อยละ 0.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.6 ในปี 2567 ตามลำดับ ขณะที่การลงทุนรวมกลับมา ขยายตัวร้อยละ 4.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.3 ในปี 2567 ตามการกลับมาขยายตัวของการลงทุน ภาคเอกชนร้อยละ 3.5 และการลงทุนภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องร้อยละ 8.9 ส่วนการส่งออกสินค้า ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.9 และการส่งออกบริการลดลงร้อยละ 1.9

ทั้งนี้ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในการประชุมเดือนธันวาคม 2568 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยมีความเห็นว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2569 และปี 2570 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงจากครั้งแรกของปี 2568 ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ลดลงตามแนวโน้มรายได้ และภาคการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวยังฟื้นตัว

(ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย)

เหตุการณ์สำคัญในปี 2568

• การออกหุ้นกู้ CPNREIT263B และ CPNREIT283A

วันที่ 24 มีนาคม 2568 CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่าตราไว้รวม 2,100 ล้านบาท เสนอขายผู้ลงทุนสถาบัน (PP-II) เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ CPNREIT253A จำนวน 2,060 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- CPNREIT263B มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 1 ปี ครอบคลุมได้ก่อนเดือนมีนาคม 2569 อัตราดอกเบี้ยคิดลดร้อยละ 2.46 ต่อปี
- CPNREIT283A มูลค่า 1,100 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมได้ก่อนเดือนมีนาคม 2571 อัตราดอกเบี้ยคิดลดร้อยละ 2.55 ต่อปี

• การออกหุ้นกู้ CPNREIT294A และ CPNREIT320A

วันที่ 3 ตุลาคม 2568 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืน 2 ชุด เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม โดย ทริส เทรดดิ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ "A+" และแนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่" เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 รายละเอียดหุ้นกู้มีดังนี้

- CPNREIT294A จำนวน 3,000 ล้านบาท อายุ 3.5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.04 ครอบคลุมได้ก่อนเดือนเมษายน 2572
- CPNREIT320A มูลค่า 3,000 ล้านบาท อายุ 7 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.53 ครอบคลุมได้ก่อนเดือนตุลาคม 2575

อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจถูกปรับเพิ่มขึ้น โดยขึ้นอยู่กับผลความสำเร็จของการดำเนินการตามตัวชี้วัดด้าน ความยั่งยืนและเป้าหมายด้านความยั่งยืน ดังนี้

ตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน(KPI)	เป้าหมายด้านความยั่งยืน (SPT)
KPI 1: อัตราร้อยละของการลดความเข้มข้นของคาร์บอนจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประเภทที่ 1 และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประเภทที่ 2	SPT 1: การที่ค่าของ KPI 1 ที่คำนวณได้ เมื่อเทียบเป็นอัตราร้อยละของค่าในปีฐาน ไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละที่ระบุไว้สำหรับปี 2570 (หุ้นกู้ชุดที่ 1) และ ปี 2572 (หุ้นกู้ชุดที่ 2)
KPI 2: จำนวนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับโดย GRESB	SPT 2: จำนวนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับโดย GRESB ไม่น้อยกว่าค่าที่ระบุไว้สำหรับปี 2570 (หุ้นกู้ชุดที่ 1) และปี 2572 (หุ้นกู้ชุดที่ 2)

(หนังสือชี้ชวนสำหรับหุ้นกู้: <https://market.sec.or.th/public/ipo/ipoSDE01.aspx?TransID=709542&SD=1909256823092568>)

- ทริสเรตติ้งประกาศอันดับเครดิต CPIREIT ที่ระดับ "A+" แนวโน้ม "คงที่"

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2568 ทริสเรตติ้งประกาศคงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "A+" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่" สะท้อนถึงพอร์ตสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่คาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา และโอกาสในการเติบโตจากการซื้อสินทรัพย์จาก บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้สนับสนุนของ CPNREIT รวมถึงสถานะสภาพคล่องที่สามารถบริหารจัดการได้ อย่างไรก็ดี อันดับเครดิตยังถูกจำกัดจากภาระหนี้สินที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งเกิดจากการใช้เงินกู้เต็มจำนวนในการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (รายละเอียดเพิ่มเติม <https://www.cpnreit.com/th/download/credit-rating-report>)

- การชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 CPNREIT จ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก จำนวน 12,853 ล้านบาท และชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่มเติมอีก 1,734.56 ตร.ม. มูลค่า 124 ล้านบาท สำหรับระยะเวลา 10 ปีแรก รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,977 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจำนวนรวม 13,500 ล้านบาท เพื่อชำระค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

- การปรับปรุงทรัพย์สิน

- โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า: ปรับโฉมใหม่ โดยมุ่งเน้นการเป็น Gastronomy Hub หรือ ศูนย์กลางการทำอาหาร ที่มีร้านอาหารมากกว่า 200 แบรินด์ ตั้งแต่ Premium, Casual Lifestyle, Grab & GO, Street Food และ Family Food Destination อีกทั้งเป็นโครงการที่มุ่งเน้นสร้างความบันเทิงสำหรับครอบครัวและศูนย์กลางการเรียนรู้สำหรับเด็กและเยาวชน ด้วยงบประมาณลงทุนของกองทรัสต์ไม่เกิน 1.1 พันล้านบาท โดยใช้ระยะเวลาปรับปรุงตั้งแต่กลางปี 2567 จนเสร็จสมบูรณ์ภายในสิ้นปี 2568 และเปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนมกราคม 2569
- โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต: ปรับโฉมใหม่ เพื่อนำเสนอ concept ใหม่ กล่าวคือ การเป็น Local Essence in Modern Twist เพื่อสร้างเดสทินเนชั่นที่ผู้คนต้องมาเยือนและตอบโจทย์ชาวเชียงใหม่และนักท่องเที่ยวได้อย่างครบวงจร เติมแบรนด์ใหม่อีกมากกว่าร้อยละ 50 พร้อมด้วยแบรนด์ดังที่ประสบความสำเร็จแล้ว ด้วยงบประมาณลงทุนของกองทรัสต์ไม่เกิน 806 ล้านบาท โดยใช้ระยะเวลาการปรับปรุงตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2567 ถึงกลางปี 2569 โดยมีกำหนดทยอยปรับปรุงทีละเฟส ซึ่งปัจจุบัน เฟส 1 และ 2 ปรับปรุงแล้วเสร็จตามกำหนด (เมื่อเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2568 ตามลำดับ) คงเหลือเฟสสุดท้าย ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2569

- การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568

CPNREIT ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2568 จำนวน 1.0904 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (yield) ร้อยละ 9.65 ที่ราคา 11.30 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2568 โดยเงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย ประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.8251 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนจำนวน 0.2653 บาทต่อหน่วย

- การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2026 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล อีกทั้งได้รับการประเมินความยั่งยืนจาก GRESB ซึ่งเป็นมาตรฐานวัดด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 2 ดาว

ภาพรวมธุรกิจ

ปี 2568 จำนวนผู้ให้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 89 ของช่วงสถานการณ์ปกติ สูงกว่าปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 87 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 91.6 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 91.8 ตามการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าที่ทำการปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ขณะที่อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ มีอัตราการเช่าร้อยละ 100 ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2567 จากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนพื้นที่ที่ว่างลง สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 89.2 ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 93.2

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Rights-of-Use Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยสัญญา เป็นรายการในงบดุล และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินแต่ละปีในงบกำไรขาดทุน ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทั้งนี้ CPNREIT รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า 3 สัญญา ได้แก่

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ต่อมาวันที่ 15 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้ต่อสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598
- 2) สัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2563 และสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับส่วนที่มีการลงทุนเพิ่มอีกประมาณ 1,734.56 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568
- 3) สัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2582 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2567 ซึ่งกองทรัสต์ได้จ่ายค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวน

เงินรวม 12,161 ล้านบาท ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 ส่งผลให้ในไตรมาส 2 ปี 2567 กองทรัสต์บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 96 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ผลการดำเนินงานปี 2568

จากการปฏิบัติตาม TFRS 16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงิน มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	6,039.9	6,429.6	6.5
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	6,012.4	6,403.0	6.5
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	6,034.9	6,406.5	6.2
รายได้อื่น	27.5	26.7	(3.1)
ดอกเบี้ยรับ	11.6	6.2	(47.1)
รวมรายได้	6,051.5	6,435.8	6.3
รวมรายได้ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	6,074.1	6,439.4	6.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,102.8	1,488.1	34.9
ต้นทุนเช่าและค่าบริการ	379.4	692.3	82.5
ค่าใช้จ่ายอื่น	188.4	190.8	1.3
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	535.0	604.9	13.1
ดอกเบี้ยจ่าย	628.9	742.5	18.1
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,093.7	1,507.6	(28.0)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	152.5	196.1	28.6
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.3	24.3	9.2
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.1	4.1	0.2
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	3.8	189.0
รวมค่าใช้จ่าย	4,005.6	3,966.6	(1.0)
รวมค่าใช้จ่าย (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,911.9	2,459.0	28.6
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,046.0	2,469.2	20.7
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	4,162.2	3,980.4	(4.4)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากเงินลงทุน	(4.0)	(13.4)	231.7
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(345.9)	1,005.2	390.6
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,696.1	3,461.0	104.1
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,812.3	4,972.2	30.4
ประโยชน์ตอบแทน	2,232.3	2,987.7	33.8
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7217	0.8251	14.3
เงินลงทุน	1,232.3	960.7	(22.0)
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3403	0.2653	(22.0)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	81.7	76.8	(4.9)
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	69.0	62.1	(6.9)

รายได้

ปี 2568 CPNREIT มีรายได้รวม 6,439.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 365.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.0 จากปี 2567 ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 6,406.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 371.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,967.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เป็นผลจาก 1) การลงทุนในเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 10,845 ตร.ม. และ 2) การรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้ค่าบริการสวนกลาง (CAM Charge) ของเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ ซึ่งสามารถชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ลดลงจากการปรับปรุง หากไม่รวมรายได้จากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ทำการปรับปรุงในปีนี้ รายได้รวมเติบโตร้อยละ 8.3 จากรายได้ค่าเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์โอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 1,026.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 412.8 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่จำนวน 275.2 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 137.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากการปรับขึ้นค่าเช่ารายปีตามสัญญา

รายได้อื่น จำนวน 26.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.1 จากรายได้ค่าปรับเรียกจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และรายได้ดอกเบี้ย 6.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.1 ตามอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง

ค่าใช้จ่าย

ปี 2568 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 2,459.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 547.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.6 จากปี 2567 ประกอบด้วย

- ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 692.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 82.5 จากค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสวนกลางตามสัญญาเช่าใหม่ของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พระราม 2
- ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 190.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 604.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 จากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2567 และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในเดือนสิงหาคม 2568 รวมถึงค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และต่อสัญญา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 196.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.6 และค่าธรรมเนียมทรัพย์สินจำนวน 24.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พระราม 2 เป็นหลัก
- ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 742.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 จากการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าสิทธิการเช่าและการลงทุนในพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 3,980.4 ล้านบาท ลดลง 181.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.4 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลางของทั้งโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ ขณะที่รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่า เนื่องจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่แล้วเสร็จไปในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2569

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 76.8 ลดลงร้อยละ 4.9 จากปี 2567 เป็นผลจากรายได้ค่าเช่าและบริการเติบโตในอัตราที่น้อยกว่าค่าใช้จ่าย เนื่องจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลางของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตั้งแต่เดือนมกราคม 2568 และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตั้งแต่กลางเดือนสิงหาคม 2568 ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ สำหรับอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 62.1 ลดลงร้อยละ 6.9 จากปี 2567 จากดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
เซ็นทรัล พระราม 2	29,706.9	31,528.5	6.1
เซ็นทรัล พระราม 3	13,992.0	14,233.0	1.7
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	11,938.0	12,102.0	1.4
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,550.0	10,931.0	3.6
เซ็นทรัล พัทยา	7,450.0	7,398.0	(0.7)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,692.0	3,628.0	(1.7)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,936.0	5,950.0	0.2
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,269.0	1,294.0	2.0
เซ็นทรัล มารินา	1,715.0	1,641.0	(4.3)
เซ็นทรัล ลำปาง	2,960.0	2,961.0	0.0
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	89,208.9	91,666.5	2.8
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	883.7	690.2	(21.9)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,444.4	1,677.7	16.2
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	259.1	273.6	5.6
ลูกหนี้กรมสรรพากร	139.7	199.3	42.6
สินทรัพย์อื่น	165.9	173.3	4.5
รวมสินทรัพย์	92,101.8	94,680.6	2.8
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,816.3	1,934.3	6.5
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24,194.2	13,049.5	(46.1)
เงินกู้ยืม	4,217.4	11,645.1	176.1
หุ้นกู้	17,478.8	23,460.6	34.2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	625.1	1,220.3	95.2
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	491.6	446.7	(9.1)
หนี้สินอื่น	585.5	670.1	14.5
รวมหนี้สิน	49,408.8	52,426.6	6.1
สินทรัพย์สุทธิ	42,693.0	42,254.1	(1.0)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	41,761.5	40,195.0	(3.8)
ส่วนเกินทุน	574.0	574.0	-
กำไร(ขาดทุน)สะสม	357.5	1,485.0	315.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.7901	11.6689	(1.0)

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 94,680.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,579.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.8 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2567 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 91,666.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,457.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.8 มาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และอาคารยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์
- 2) รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,677.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 233.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.2 และเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 690.2 ล้านบาท ลดลง 193.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.9 จากเงินลงทุนที่ครบกำหนด
- 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 273.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 180.5 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 93.1 ล้านบาท
- 4) ลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 199.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.6 มาจากภาษีซื้อจากการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

หนี้สินรวมจำนวน 52,426.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,017.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.1 จากสิ้นปี 2567 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 13,049.5 ล้านบาท ลดลง 11,144.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.1 สาเหตุหลักมาจากการชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่สำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก และการลงทุนในพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม รวมจำนวน 12,976.0 ล้านบาท ขณะที่มีการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 1,507.6 ล้านบาท
- 2) เงินกู้ยืมจำนวน 11,645.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,427.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 176.1 จากการกู้ยืมเงินจำนวน 13,500.0 ล้านบาท เพื่อชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่สำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- 3) หุ้นกู้จำนวน 23,460.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,981.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.2 จากการออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon Bond) ในเดือนมีนาคม 2568 วงเงิน 2,100 ล้านบาท ซึ่งได้รับเงินทั้งสิ้น 1,995 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ CPNREIT253A จำนวน 2,060 ล้านบาท และหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืน (Sustainability-linked debentures) ในเดือนตุลาคม 2568 วงเงิน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม
- 4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 1,220.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 595.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.2 จากค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 446.7 ล้านบาท ลดลง 44.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.1 จากการทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่าจากค่าเช่ารับล่วงหน้าจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ไทย เทรดิง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่าลงในปี 2566

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 42,254.1 ล้านบาท ลดลง 438.9 ล้านบาท ประกอบด้วย

- 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจำนวน 40,195.0 ล้านบาท ลดลง 1,566.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8 จากการลดทุนจากผลการดำเนินงานงวดไตรมาส 4 ปี 2567 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2568 รวมจำนวน 1,566.5 ล้านบาท

- 2) กำไรสะสมจำนวน 1,485.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,127.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 315.4 จากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2568 จำนวน 3,461.0 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2568 รวมจำนวน 2,333.4 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ 11.6689 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 11.7901 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2567

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 37.1

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน จากผลการดำเนินงานในปี 2568 ดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ประโยชน์ตอบแทน	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2568	0.2505	4 มี.ย. 2568
ลดทุน		0.0155	
ประโยชน์ตอบแทน	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2568	0.2261	11 ก.ย. 2568
ลดทุน		0.0439	
ประโยชน์ตอบแทน	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2568	0.0691	11 ธ.ค. 2568
ลดทุน		0.2059	
ประโยชน์ตอบแทน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2568	0.2794	27 มี.ค. 2569
รวม		1.0904	

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ แผนชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต และการสำรองเงินสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินอื่นเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบการลดทุนชำระแล้ว เป็นไปตามเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน TFRS16 โดยตั้งแต่ปี 2563 ที่ CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และในเดือนสิงหาคม 2568 ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 อีก 1,734.56 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี และได้ชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรกในเดือนสิงหาคม 2568 สัญญาดังกล่าวก่อให้เกิดรายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการที่มีเงินสดที่ถูกบันทึกบัญชีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอีกด้วย

ข้อมูลการดำเนินงานของกองทรัสต์

พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และอัตราการใช้พื้นที่

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	ไตรมาส 4 ปี 2567	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2568
เซ็นทรัล พระราม 2	308,881	99,330	96.7%	96.5%	96.6%	97.0%	96.7%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	35,851	97.2%	97.9%	97.4%	95.7%	97.0%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	25,877	86.7%	81.0%	90.1%	90.7%	92.6%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	35,273	83.8%	83.8%	82.5%	79.7%	81.8%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	39,323	83.5%	75.3%	69.1%	75.7%	87.0%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,222	98.1%	98.3%	97.9%	94.5%	97.7%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ²	95,997	58,449	89.9%	87.7%	90.2%	91.8%	91.7%
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527	77.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
เซ็นทรัล มารีน่า	45,149	15,569	94.1%	94.2%	95.2%	95.6%	95.5%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	98.1%	95.4%	97.1%	96.9%	95.3%
รวม/เฉลี่ย	1,077,090	373,784	91.4%	90.7%	91.0%	91.5%	93.4%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	93.1%	92.0%	85.2%	87.8%	91.8%

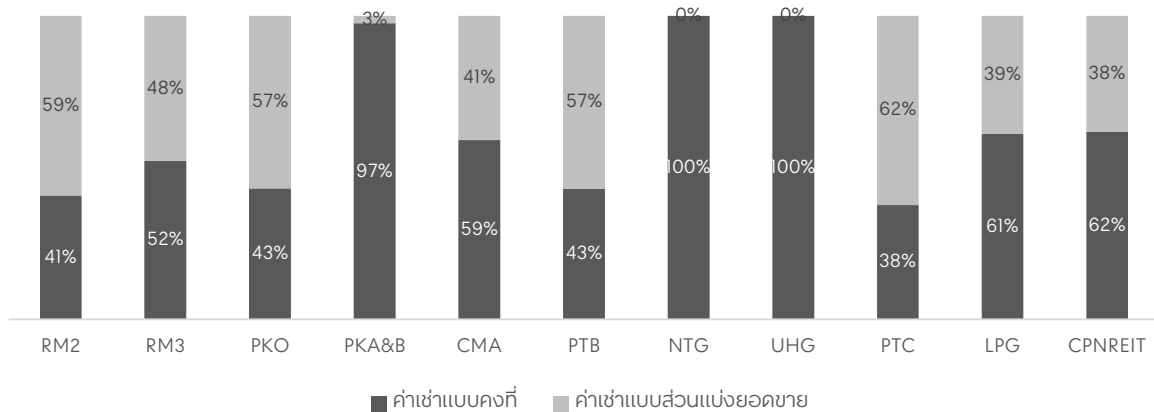
หมายเหตุ: ¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า² ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัล พระราม 2	157	17,567	39.8
เซ็นทรัล พระราม 3	62	8,229	37.9
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	45	7,633	40.8
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	46	13,200	43.4
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	40	4,807	23.3
เซ็นทรัล พัทยา	34	4,784	26.2
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	33	10,325	18.0
เซ็นทรัล มารีน่า	27	3,850	34.9
เซ็นทรัล ลำปาง	41	5,923	52.9
รวมทั้งหมด	485	76,318	32.8

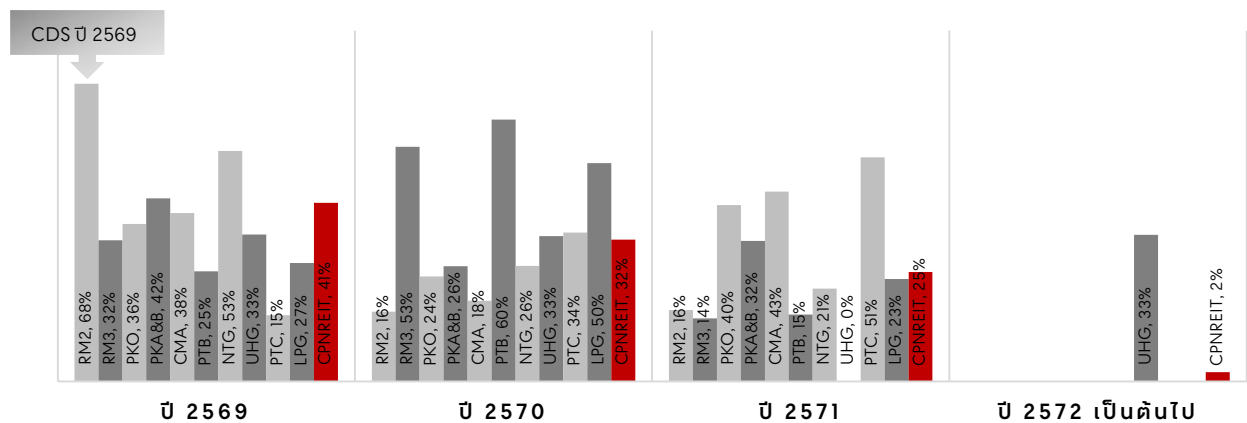
หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ: 1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี ยกเว้น CDS ของ RM2 ที่มีการต่อสัญญาระยะสั้นชั่วคราว เนื่องจากอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาใหม่

คำอธิบายผลการดำเนินงานปี 2568 เปรียบเทียบกับประมาณการงบกำไรขาดทุนในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

CPNREIT ได้เปิดเผยข้อมูลประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ในเอกสารแนบ 3 ของหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนของ CPNREIT (<https://www.cpnreit.com/th/document/viewer/179940/หนังสือชี้ชวนปี>)

2567) 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

ตามสมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล 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

ต่อมา ในเดือนสิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้มีจ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก จำนวน 12,853 ล้านบาท และชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่มเติมอีก 1,734.56 ตร.ม. มูลค่า 124 ล้านบาท สำหรับระยะเวลา 10 ปีแรก รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,977 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ผลการดำเนินงานช่วงประมาณการที่ 2 ที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการบกำไรขาดทุน ดังนี้

สรุปงบกำไรขาดทุน ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2568 (หน่วย: ล้านบาท)	ช่วงประมาณการที่ 2 ตามสมมติฐาน	ผลการดำเนินงาน ที่เกิดขึ้นจริง	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	7,069	6,436	(9.0)
รวมค่าใช้จ่าย	4,809	3,967	(17.5)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,260	2,469	9.2
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3,535	3,621	2.4
ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	1.1400	1.0904	(4.4)

รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจำนวน 6,436 ล้านบาท ต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 9.0 สาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการรวมจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามสมมติฐาน

รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 17.5 เป็นผลจาก 1) ต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ จากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในปี 2568 และอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของหนี้สินตามสัญญาเช่าต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ 2) ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลาง ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ และ 3) ค่าธรรมเนียมการจัดการ ที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้

ดังนั้น กำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการร้อยละ 9.2 และกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน เป็นเงินจำนวน 1.0904 บาทต่อหน่วย ต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 4.4

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ได้แก่ แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน/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 24 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้อื่นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้อื่นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นายเกร์ อิชชพณย์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000
โทรศัพท์ 0 2349 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM