

## ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

## 1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปี 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2562

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2563

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## 2) ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	999.42	901.64	1,072.80
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	44,750.00	44,472.00	68,269.71
รายการเทียบเท่าเงินสด	341.67	509.94	1,162.10
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	130.92	204.02	644.43
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.01	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	392.81	392.81	319.03
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	25.65	27.77
สินทรัพย์อื่น	234.96	180.98	81.33
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>46,849.78</b>	<b>46,687.03</b>	<b>71,577.17</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	139.29	150.75	166.89
เจ้าหนี้อื่น	32.16	34.25	25.88
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	76.02	69.62	1.56
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	280.88	333.39	631.53
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	52.95	51.77	34.35
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,543.59	1,583.60	1,664.03
เงินกู้ยืม	4,468.70	-	8,524.03
หุ้นกู้	10,030.36	14,524.07	14,510.68
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	17,727.12
หนี้สินอื่น	230.63	238.40	247.13
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>16,855</b>	<b>16,986</b>	<b>43,533</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>29,995.21</b>	<b>29,701.19</b>	<b>28,043.98</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	29,016.41	29,016.41	28,551.79
ส่วนเกินทุน	216.09	216.09	216.09
กำไร (ขาดทุน) สะสม	762.71	468.68	(723.90)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>29,995.21</b>	<b>29,701.19</b>	<b>28,043.98</b>

PP

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2561	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,911.99	5,111.25	4,041.14
รายได้ดอกเบี้ย	3.89	10.61	7.17
รายได้อื่น	11.47	19.74	21.31
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,927.35</b>	<b>5,141.59</b>	<b>4,069.62</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	133.96	134.66	150.35
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	34.10	36.72	40.93
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.18	5.17	4.16
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.81	0.81	1.28
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	512.98	471.72	404.78
ต้นทุนเช่าและบริการ	141.47	121.75	124.43
ค่าใช้จ่ายอื่น	120.42	112.24	92.72
ต้นทุนทางการเงิน	400.74	502.41	1,713.43
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,349.65</b>	<b>1,385.48</b>	<b>2,532.08</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>3,577.70</b>	<b>3,756.11</b>	<b>1,537.54</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3.33)	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	242.76	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	9.43	-	-
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-	(0.81)	(9.72)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	(435.69)	(1,223.22)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>248.86</b>	<b>(436.50)</b>	<b>(1,232.94)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>3,826.56</b>	<b>3,319.62</b>	<b>304.60</b>

ที่มา: งบการเงินสำหรับปี

๙

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานปี 2563

#### ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทย (GDP) ปี 2563 หดตัวร้อยละ -6.1 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ช่วงต้นปี และมีผลกระทบอย่างรุนแรงในช่วงเดือนเมษายนที่มีมาตรการล็อกดาวน์ทั่วประเทศ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการควบคุมการแพร่ระบาด COVID-19 ที่อยู่ในเกณฑ์ดี และมาตรการฟื้นฟูและกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนหดตัวลดลง และมูลค่าการส่งออกสินค้าของไทยปรับตัวดีขึ้นจากเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลักฟื้นตัวได้เร็วกว่าที่คาด หลังจากที่มีหลายประเทศมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด อย่างไรก็ตาม ภาคการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบจากมาตรการจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติตลอดทั้งปี อีกทั้งเกิดการแพร่ระบาด COVID-19 รอบใหม่ในช่วงปลายเดือนธันวาคม

#### เหตุการณ์สำคัญในปี 2563

- ความคืบหน้าการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

เดือนมีนาคม 2563 CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบางส่วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ได้แก่ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("GLANDRT") และแต่งตั้งบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ อีกทั้งดำเนินการจดทะเบียนสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดย CPNREIT จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าในปี 2568 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

#### รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

อาคารสำนักงาน	เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	ยูนิลีเวอร์ เฮาส์
พื้นที่ใช้สอย (GFA)	95,997 ตารางเมตร	30,176 ตารางเมตร
อายุสิทธิการเช่า	27 ปี 1 เดือน 18 วัน สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590	14 ปี 8 เดือน 13 วัน สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577
มูลค่าการลงทุน	5,847 ล้านบาท	1,583 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2563 CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 5 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัล พัทยา พื้นที่ให้เช่ารวม 213,886 ตร.ม. อาคารสำนักงาน 4 แห่ง คือ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ให้เช่ารวม 112,237 ตร.ม. และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนห้องพัก 304 ห้อง

- ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ก. การปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวของศูนย์การค้าและโรงแรมที่ CPNREIT ลงทุน

ภาครัฐได้ประกาศมาตรการควบคุมการระบาดของ COVID-19 ในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2563 CPNREIT คำนึงถึงความปลอดภัยและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้มีส่วนได้เสียทุกรายเป็นอย่างสำคัญและได้ให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยปิดให้บริการศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว ดังนี้

- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ปิดตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 – 16 พฤษภาคม 2563
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ปิดตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม – 16 พฤษภาคม 2563
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ปิดตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2563 – 16 พฤษภาคม 2563 และปิดตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2563 – 4 มกราคม 2564 เมื่อเกิดการระบาดของ COVID-19 รอบสองในช่วงปลายปี

อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าดังกล่าวยังเปิดให้บริการในส่วนของผู้เปราะบางที่ร้านขายยา ร้านสะดวกซื้อ ธนาคาร และร้านอาหารแบบ Delivery และแบบซื้อกลับบ้าน โดยมีมาตรการปฏิบัติระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) อย่างเคร่งครัด รวมถึงการจัดทำระบบ Call Center, Pick Up Counter และ Drive Through Pick Up เพื่อเพิ่มความสะดวกและปลอดภัยสำหรับผู้ค้ายิ่งขึ้น และมีมาตรการดูแลป้องกันลูกค้าอย่างทั่วถึงให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงปรับเวลาการเปิดให้บริการเป็น 11.00- 20.00 น.

ทั้งนี้ ในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดให้บริการชั่วคราว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าให้แก่ร้านค้าที่ไม่สามารถดำเนินการได้จากการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราวตามประกาศภาครัฐ รวมถึงการลดค่าเช่าให้แก่ร้านค้าในศูนย์การค้าที่ยังเปิดให้บริการตามปกติแต่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว

ในส่วนของอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนทั้งหมด ยังเปิดให้บริการตามปกติ (ยกเว้นพื้นที่เช่าที่ประกอบธุรกิจซึ่งถูกประกาศปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว เช่น สถาบันกวดวิชา สถานเสริมความงาม สปา) และมีมาตรการป้องกันคัดกรองผู้เดินทางเข้าออกอาคารสำนักงานอย่างเคร่งครัด

โรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นไป ซึ่งในระหว่างนี้ได้เร่งดำเนินการปรับปรุงโรงแรมให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2563

ข. มาตรการช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยจำนวนส่วนลดค่าเช่าที่ให้แก่ร้านค้าจะพิจารณาจากปริมาณผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า (Traffic) และอัตราการเติบโตของยอดขายรายเดือนของแต่ละร้านค้า ซึ่งในปี 2563 อัตราส่วนลดค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ส อยู่ที่ร้อยละ 31.9 ของรายได้ค่าเช่า

- การปรับปรุงศูนย์การค้าและโรงแรม

โรงแรมฮิลตัน พัทยา ปิดให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และทยอยเปิดให้บริการในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นไป ใช้งบลงทุนประมาณ 320 ล้านบาท ซึ่งในระหว่างการปิดปรับปรุง

กองทรัสต์ยังคงรับรู้รายได้ค่าเช่าคงที่จากโรงแรมดังที่ปรากฏในงบการเงิน แต่ไม่ได้รับกระแสเงินสดเนื่องจากการเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปิดปรับปรุงโรงแรม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมระหว่าง CPNREIT และผู้เช่าช่วง

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป โดยทยอยทำที่ละเฟสและมีกำหนดแล้วเสร็จเดือนตุลาคม 2564 ซึ่งภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ จะมีพื้นที่ขายเพิ่มขึ้นประมาณ 10,000 ตร.ม. ใช้ลงทุนประมาณ 1.1 พันล้านบาท

- พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563

ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563 (พรฎ. ลดภาษีที่ดิน) ที่เผยแพร่เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 เพื่อช่วยบรรเทาภาระภาษีให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการทั่วประเทศที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยให้ส่วนลดร้อยละ 90 จากจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง ดังนั้น CPNREIT จึงได้ปรับลดการจัดเก็บรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2563 จากผู้เช่าลงในอัตราเดียวกัน

- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ท้าทาย โดยพิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่ การชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต รวมถึงการกักเงินสำรองสำหรับการคืนเงินมัดจำจากผู้เช่า โดยได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลดทุน จากผลการดำเนินงานปี 2563 จำนวน 0.7419 บาทต่อหน่วย

- ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิต CPNREIT ที่ระดับ "AA"

เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 ทริสเรตติ้งประกาศคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" สะท้อนถึงสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและบริการและนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวัง พร้อมทั้งปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น "ลบ" จาก "คงที่" สะท้อนถึงการชะลอแผนการลงทุนในสินทรัพย์และแผนเพิ่มทุน และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 จะทำให้รายได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

#### ภาพรวมธุรกิจ

ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินมาตรการเชิงรุก "เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ" ในด้านการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยที่สามารถนำมาปฏิบัติได้จริงกับศูนย์การค้า ร้านค้า และพนักงาน เพื่อตอบรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) และเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้มาใช้บริการ ส่งผลให้จำนวนผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า (Traffic) พื้นตัวได้ค่อนข้างเร็ว ที่ระดับร้อยละ 75-80 ของช่วงสถานการณ์ปกติ จะมีเพียงศูนย์การค้าที่มีผู้ใช้บริการเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่พื้นตัวค่อนข้างช้าเนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังถูกจำกัดการเดินทาง อีกทั้งในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 อีกครั้ง ส่งผลให้จำนวนผู้เข้าใช้บริการในศูนย์การค้าปรับลดลงเล็กน้อยในช่วงปลายปีและทยอยฟื้นตัวในช่วงปลายเดือนมกราคม 2564

ในไตรมาส 4 ปี 2563 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 92.2 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 92.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีอัตราการเช่าพื้นที่

เพิ่มขึ้นเนื่องจากหาผู้เช่าได้เพิ่ม และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้าทาวเวอร์โอ และทาวเวอร์บี มีอัตราการเช่าพื้นที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงเนื่องจากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ขอยกเลิกสัญญาและบางรายไม่ต่อสัญญา สำหรับอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีอัตราการเช่าพื้นที่คงเดิมที่ร้อยละ 100 สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และได้ทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2563 โดยมีอัตราการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 57.2 ของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2563

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส (ร้อยละ)				
	พื้นที่ใช้ สอย	พื้นที่ให้ เช่า <sup>1</sup>	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 3 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2563
เซ็นทรัล พระราม 2	251,182	82,961	95.5	94.6	94.1	94.0	94.1
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,477	96.6	97.0	96.8	96.3	95.8
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,656	99.4	99.1	99.2	99.3	99.3
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	50,653	34,389	89.4	87.8	86.5	86.2	85.4
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์ พอร์ต	122,991	37,405	94.7	94.8	94.4	95.0	96.8
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,388	98.6	98.5	97.1	94.5	93.6
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	95,997	59,322 <sup>2</sup>		94.1	89.4	84.3	81.8
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527		100.0	100.0	100.0	100.0
รวมเฉลี่ย	928,526	326,123	95.4	95.1	93.8	92.6	92.2
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	83.9	61.1	ปิดปรับปรุง	ปิดปรับปรุง	57.2 <sup>3</sup>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

<sup>2</sup> ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

<sup>3</sup> ร้อยละของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2563

### การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีในปี 2563

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้อุปปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 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 2 สัญญา ได้แก่

pp



- 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

### ผลการดำเนินงานปี 2563

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	5,131.0	4,062.5	(20.8)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5,111.2	4,041.1	(20.9)
รายได้อื่น	19.7	21.3	8.0
ดอกเบี้ยรับ	10.6	7.2	(32.4)
รวมรายได้	5,141.6	4,069.6	(20.8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	705.7	621.9	(11.9)
ต้นทุนเช่าและบริการ	121.7	124.4	2.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	112.2	92.7	(17.4)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	471.7	404.8	(14.2)
ดอกเบี้ยจ่าย	502.4	592.2	17.9
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,121.3	100.0
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	177.4	196.7	10.9
รวมค่าใช้จ่าย	1,385.5	2,532.1	82.8
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3,756.1	1,537.5	(59.1)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(0.8)	(9.7)	(1102.7)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(435.7)	(1,223.2)	(180.8)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,319.6	304.6	(90.8)
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	3,590.8	598.9	(83.3)
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	1.6230	0.2707	(83.3)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	86.2%	84.7%	(1.5)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	73.2%	37.8%	(35.4)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	73.2%	65.4%	(7.8)

### 1) รายได้

ปี 2563 CPNREIT มีรายได้รวม 4,069.6 ล้านบาท ลดลง 1,072.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.8 จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 4,041.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.9 โดย CPNREIT รับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงน้อยกว่าส่วนลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าทั้งหมดและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี มีจำนวน 3,053.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.4 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากสถานการณ์การ

PP

แพร่ระบาดของ COVID-19 และการช่วยเหลือผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่ารวมทั้งหมด 1,361.9 ล้านบาท และการเรียกเก็บรายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลงร้อยละ 90.0 ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และยูนิลีเวอร์ เข้าส์ จำนวน 529.6 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนเมื่อต้นเดือนมีนาคม 2563
- รายการปรับปรุงทางบัญชีตาม TFRS 16 ประกอบด้วย การบันทึกรายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจำนวนรวม 54.3 ล้านบาท รวมในรายได้ค่าเช่าและบริการ และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรง 168.5 ล้านบาท นำไปปรับส่วนลดค่าเช่าให้ลดลงเป็น 1,193.4 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่าจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 218.2 ล้านบาท เป็นส่วนของรายได้ค่าเช่าคงที่เท่านั้น เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ปิดให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 – 20 ธันวาคม 2563 โดยได้ทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่กลางเดือนพฤศจิกายน ประกอบกับธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ยอดจองห้องพักลดลงอย่างมาก ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าผันแปรในปี 2563 นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้บันทึกรายได้ค่าเช่าจากโรงแรมตามวิธีเส้นตรงจำนวน 17.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ตามสัญญาเช่าของโรงแรมระบุว่า ในกรณีที่มีการปรับปรุงโรงแรมในรอบปีบัญชีใด ๆ ผู้เช่าจะสามารถเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่มีการปรับปรุงในระหว่างไตรมาสนั้น โดยผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าดังกล่าวภายในรอบปีบัญชีเดียวกัน โดยการชำระค่าเช่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้เช่า ดังนั้น CPNREIT ยินยอมให้ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2563 ออกไป นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับวันที่ 21 – 31 ธันวาคม 2563 ให้กับผู้เช่าเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าของโรงแรม

- รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 7.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.4 ตามสัดส่วนเงินฝากที่ลดลงและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากลดลง และรายได้อื่นจำนวน 21.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากรายได้ค่าธรรมเนียมที่ดินพื้นที่

## 2) ค่าใช้จ่าย

ปี 2563 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,532.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,146.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 82.8 จากปี 2562 เป็นผลจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 1,121.3 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตาม TFRS 16 (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 1,410.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 เกิดจากการเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และยูนิลีเวอร์ เข้าส์)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 621.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.9 เป็นผลจากการดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 และดำเนินการอย่างต่อเนื่องตลอดปี ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของค่าใช้จ่ายในการตกแต่งและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับการจัดกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้า (ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากสินทรัพย์เดิมลดลงร้อยละ 29.0 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 90 ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับการจัดกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้าลดลง)

PP

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 404.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.2 ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าลดลงเนื่องจากรายได้ค่าเช่าสุทธิลดลง และค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Incentive Fee) ลดลงจากรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ลดลง ขณะที่ค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่าไม่และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เปลี่ยนแปลง

ต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 124.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ส่วนใหญ่มาจากค่าไฟของอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 150.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 และค่าธรรมเนียมทริสตีจำนวน 40.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 จากสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นหลัก นอกจากนี้ ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 592.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 จากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอาคารสำนักงานอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ในเดือนมีนาคม 2563

ขณะที่ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 4.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.4 เนื่องจากบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ให้ส่วนลดร้อยละ 20 ในปี 2563 สำหรับค่าธรรมเนียมรายปีงานนายทะเบียนหลักทรัพย์สำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนใน SET เพื่อบรรเทาผลกระทบจาก COVID-19

### 3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 1,537.5 ล้านบาท ลดลง 2,218.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.1 จาก 3,756.1 ล้านบาท ในปี 2562 เป็นผลจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการเนื่องจากการช่วยเหลือร้านค้าผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า และการปิดปรับปรุงโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกทั้งผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อธุรกิจโรงแรม ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าผันแปรจากโรงแรมในปี 2563 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ทั้งนี้ หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 เรื่องการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1,121.3 ล้านบาท และการบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 239.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 2,418.9 ล้านบาท

### 4) ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิสิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 84.7 ลดลง ร้อยละ 1.5 จากสิ้นปี 2562 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 20.8 และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 11.9 สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 37.8 ลดลงร้อยละ 35.4 จากดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพิ่มเติม (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 65.4)

## 5) การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>เงินลงทุนตามราคายุติธรรม</b>			
เงินทรัสต์พลาซ่า พระราม 2	6,359.0	24,220.7	280.9
เงินทรัสต์พลาซ่า พระราม 3	11,447.0	11,888.0	3.9
เงินทรัสต์พลาซ่า ปิ่นเกล้าและปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	5,216.0	4,226.0	(19.0)
เงินทรัสต์พลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,655.0	10,287.0	(3.5)
เงินทรัสต์เฟสดีวัล พัทยา บีช	7,290.0	7,145.0	(2.0)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,505.0	3,452.0	(1.5)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	-	5,704.0	n/a
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย	-	1,347.0	n/a
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>44,472.0</b>	<b>68,269.7</b>	<b>53.5</b>
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	901.6	1,072.8	19.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	509.9	1,162.1	127.8
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	200.2	644.1	222.0
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	392.8	319.0	(18.8)
สินทรัพย์อื่น	210.4	109.5	(48.1)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>46,687.0</b>	<b>71,577.2</b>	<b>53.3</b>
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,583.6	1,664.0	5.1
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	17,727.1	n/a
เงินกู้ยืม	-	8,524.0	n/a
หุ้นกู้	14,524.1	14,510.7	(0.1)
หนี้สินอื่น	878.2	1,107.3	26.1
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>16,985.8</b>	<b>43,533.2</b>	<b>156.3</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>29,701.2</b>	<b>28,044.0</b>	<b>(5.6)</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายลงทุน	29,016.4	28,551.8	(1.6)
บัญชีปรับสมดุล	216.1	216.1	0.0
กำไร(ขาดทุน)สะสม	468.7	(723.9)	(254.4)
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>13.4244</b>	<b>12.6753</b>	<b>(5.6)</b>

## ● สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 71,577.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24,890.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.3 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 68,269.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23,797.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.5 จากสิ้นปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย มูลค่าทรัพย์สินจำนวน 7,430.0 ล้านบาท และชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจำนวน 350.0 ล้านบาท และการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จำนวน 16,713.9 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2563

อย่างไรก็ดี จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2563 ทำให้เกิดรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 1,223.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

- 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 1,072.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน เงินฝากประจำ และพันธบัตรรัฐบาล
- 3) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ 644.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 221.7 จากสิ้นปีก่อนหน้า ประกอบด้วยลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 347.6 ล้านบาท และลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 296.5 ล้านบาท
- 4) ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน 319.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.8 โดยกองทรัสต์ได้รับภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจำนวน 384.9 ล้านบาท ที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินในเดือนธันวาคม 2560 คืนในระหว่างปี และมีภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนเพิ่มขึ้น 378.2 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนมีนาคม 2563

#### • หนี้สิน

หนี้สินรวมจำนวน 43,533.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26,547.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 156.3 จาก ณ สิ้นปี 2562 เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าของสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จำนวน 17,727.1 ล้านบาท เงินกู้ยืมเงินจำนวน 8,524.0 ล้านบาท เพื่อลงทุนในอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ในเดือนมีนาคม และเพื่อใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน และหนี้สินอื่นจำนวน 1,107.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 จากการบันทึกค่าใช้จ่ายค้างจ่ายสำหรับการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2564 อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) เท่ากับร้อยละ 32.2

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 28,044.0 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 12.6753 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 13.4244 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ สิ้นปี 2563 CPNREIT มีขาดทุนสะสมจำนวน 723.9 ล้านบาท เป็นผลจากการบันทึกรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 1,223.6 ล้านบาท

#### 6) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสภาพคล่อง โดยพิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากการเลื่อนชำระค่าเช่าคงที่ของโรงแรม อีกทั้งนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ยังคงมีต่อเนื่องเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 รวมถึงรายได้ค่าเช่าค้างรับ และการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต ประกอบกับกองทรัสต์ CPNREIT บันทึกขาดทุนสะสมอันเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน จากผลประกอบการในปี 2563 ดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ปันผล	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2563	0.2707	10 มี.ย. 2563
ลดทุน	1 เม.ย. – 30 ก.ย. 2563	0.2100	8 ธ.ค. 2563
ลดทุน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2563	0.2612	5 มี.ค. 2564

ก

## ข้อมูลการดำเนินงานของกองทรัสต์

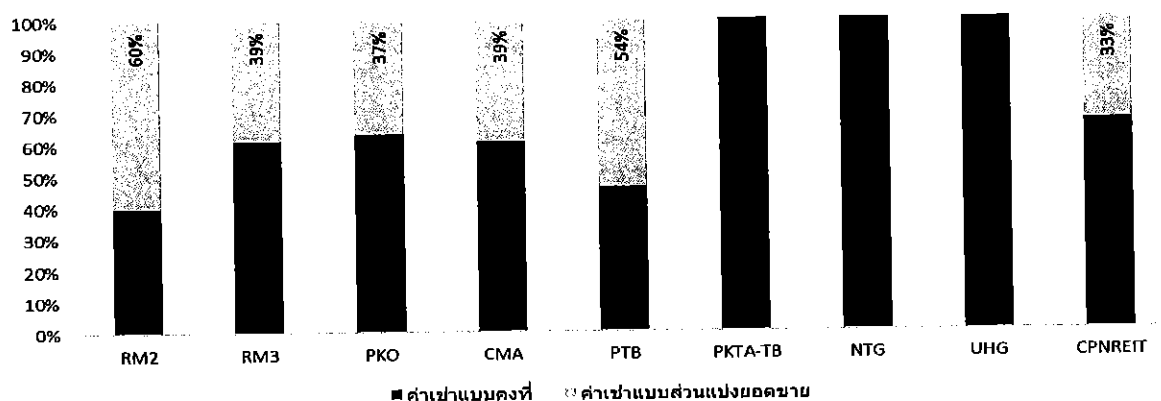
## สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2563		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ <sup>1</sup>		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า <sup>2</sup>
เซ็นทรัล พระราม 2	170	21,618	60
เซ็นทรัล พระราม 3	61	8,178	37
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	31	4,523	23
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	32	9,959	34
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	61	7,046	28
เซ็นทรัลพญา	23	2,743	16
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	33	22,476	46
รวมทั้งหมด	411	76,543	39

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

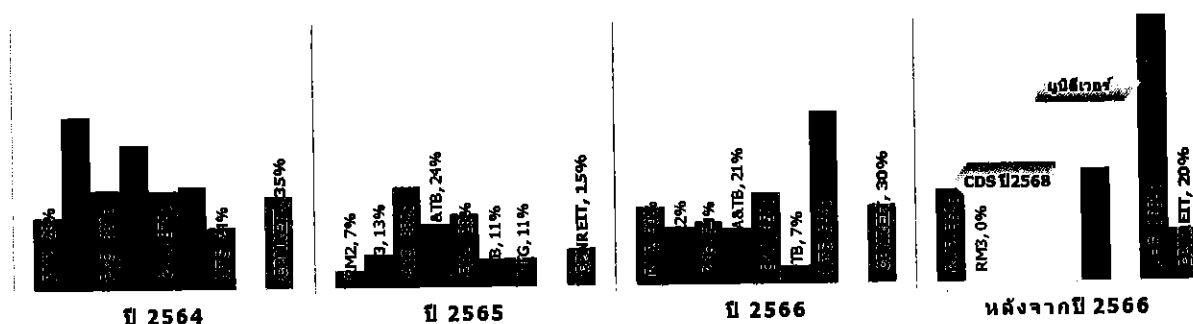
<sup>2</sup> สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ: 1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2563
- 2) แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ  
เนื่องจากกองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ที่มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงการแพร่ระบาดของโรคติดต่อทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร รวมถึงการเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม
- 3) การกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง

pp

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์การจัดอันดับ



## รายงานความเห็นของทรัสต์

24 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวกรม) (นางสาววิศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์