

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

CPNREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

CPN RETAIL GROWTH LEASEHOLD REIT

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ก-1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	1-1
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	2-1
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	3-1
4. ปัจจัยความเสี่ยง	4-1
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	5-1
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	6-1
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	7-1
8. โครงสร้างการจัดการ	8-1
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	9-1
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	10-1
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	11-1
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	12-1
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	13-1
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	14-1
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	15-1
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ข-1
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้อำนวยการฝ่าย ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	
เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	

คำจำกัดความ

กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
กลุ่ม GLAND	หมายถึง	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
กลุ่มอีสตัน	หมายถึง	กลุ่มบริษัทในเครือ Hilton Worldwide Holdings Inc
เซ็นทรัล พระราม 2	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2
เซ็นทรัล พระราม 3	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
เซ็นทรัล พัทยา	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
เซ็นทรัล มาริน่า	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลมาริน่า
เซ็นทรัล ลำปาง	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง
เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี
เซ็นทรัล อุบลราชธานี	หมายถึง	โครงการเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี
เซ็นทรัลพัฒนา	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ซีพีเอ็น พัทยา	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด
ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	หมายถึง	โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
บลจ.ไทยพาณิชย์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี	หมายถึง	โครงการอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	หมายถึง	โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9
ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิง	หมายถึง	บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิง จำกัด
สเตอร์ลิง	หมายถึง	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด
BOL	หมายถึง	บริษัท บีซีเนิส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)
CPNRF	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
CPNCG	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
GLAND	หมายถึง	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
GLANDRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust
TRIS	หมายถึง	บริษัท ทรัสเรดิง จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

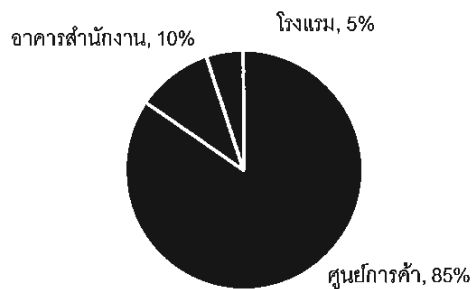
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNREIT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	10 พฤศจิกายน 2560
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	42,037.06 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2564	19.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	28,043.98 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	12.6753 บาทต่อหน่วย
ทุนจดทะเบียน	28,551.79 ล้านบาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)	12.9049 บาทต่อหน่วย
ราคา/NAV	1.4989 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	34.22 ปี

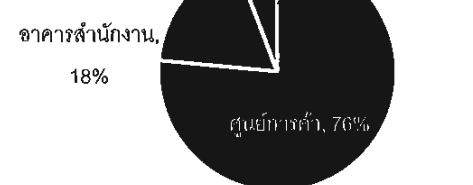
สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนตรง ร้อยละ 100
สิทธิการเช่า ร้อยละ 100

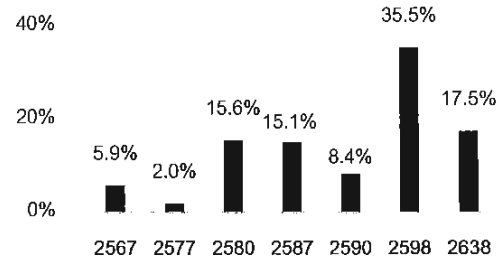
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้

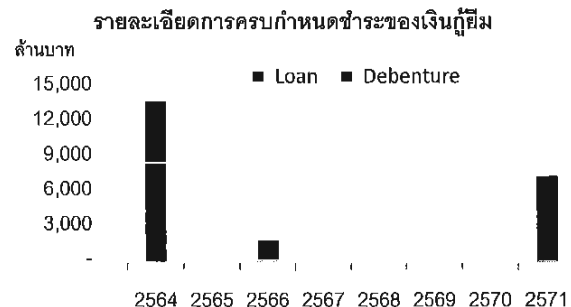


อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



โครงสร้างเงินลงทุน

	(ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	71,577.17
หนี้สินรวม	43,533.19
ส่วนทุน	28,767.88
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(723.90)
สัดส่วนการกู้ยืม/สินทรัพย์รวม	ร้อยละ 32.2
อันดับเครดิต	AA



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	24,112.00	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด
2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3	11,888.00	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี	4,226.00	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
4. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,287.00	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
5. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา	7,145.00	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
6. โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,452.00	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
7. อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,704.00	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด
8. อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,347.00	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

สามารถดูรายงานประเมินได้ที่ www.cpnreit.com

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	590,521,686	26.69
2. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เปิด	72,397,000	3.27
3. ธนาคาร ออมสิน	68,004,833	3.07
4. สำนักงานประกันสังคม	60,369,500	2.73
5. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	52,352,308	2.37
Foreign Limit	ร้อยละ 100	
Current Foreign Holding	ร้อยละ 9.35	

นโยบายการจ่ายปันผล						
CPNREIT จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง	รูปแบบการจ่ายเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	-	1.6170	1.6230	0.2707	3.5107
	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.2879 ¹⁾	-	-	0.4712	0.7591
	รวม	0.2879	1.6170	1.6230	0.7419	4.2698

หมายเหตุ: ¹⁾ จ่ายจากผลการดำเนินงานในตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. - 30 พ.ย. 2560 ของ CPNRF ก่อนแปลงสภาพเป็น CPNREIT และจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ 29 พ.ย. - 31 ธ.ค. 2560

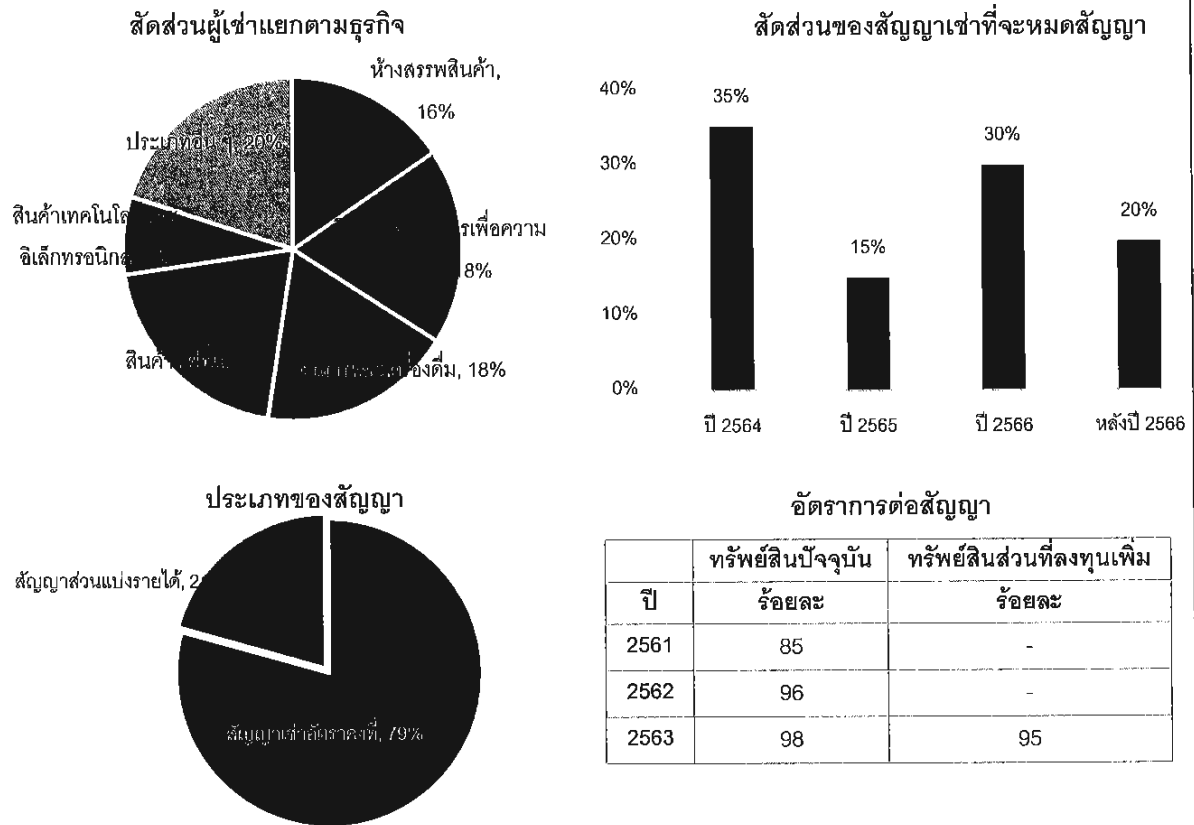
ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2564

กองทรัสต์ระดมทุนจำนวน 6,577.81 ล้านบาท	ตามประมาณการซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	ร้อยละ 7 ¹⁾
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ร้อยละ 7

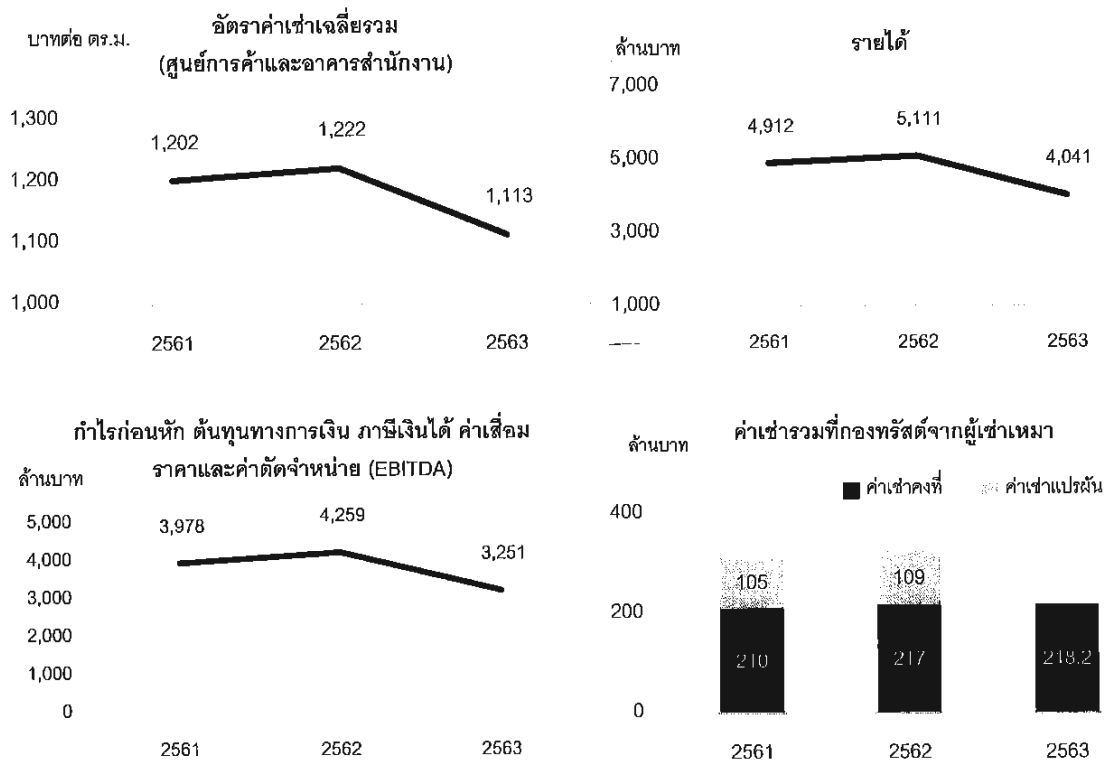
หมายเหตุ: ¹⁾ ไม่ได้คำนวณรวมผลจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

CP

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า



ผลการดำเนินงาน



ตัวชี้วัดทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้	ล้านบาท	4,912	5,111	4,041
รายได้อื่น	ล้านบาท	15	30	28
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	3,978	4,259	3,251
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	3,578	3,756	1,538
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	1.6171	1.6977	0.6949
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	1.6170	1.6230	0.2707 ¹
เงินลงทุน	ล้านบาท	-	-	465
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.31	0.31	0.32
ต้นทุนทางการเงิน ²	ร้อยละ	2.77	3.46	3.15
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	2,833	4,210	(5,299)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(3,544)	(4,042)	5,951
กระแสเงินสดสุทธิ	ล้านบาท	(711)	168	652
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	29,995	29,701	28,044
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	13.5573	13.4244	12.6753
ราคาระดับทรัพย์สิน / NAV	เท่า	1.88	2.44	1.50
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	6.34	4.96	1.42
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	56,418	72,459	42,037
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาท	25.50	32.75	19.00

หมายเหตุ: ¹ปี 2563 จ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.2707 บาทต่อหน่วย และจ่ายลงทุนจำนวน 0.4712 บาทต่อหน่วย

²ต้นทุนทางการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (เฉลี่ย)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2563

เงินกู้ยืม			หุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ครบกำหนด ไถ่ถอน
1	ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT218A	2,650	3	2.70	17 ส.ค. 2561
	จำนวน (ล้านบาท)	6,985	CPNREIT288A	7,390	10	3.80	17 ส.ค. 2571
2	ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT212A	2,700	2	2.54	8 ก.พ. 2564
	จำนวน (ล้านบาท)	1,539	CPNREIT232A	1,795	4	3.30	8 ก.พ. 2566
			รวม	14,535			

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 4 หัวข้อที่ 14 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ไม่มีเงื่อนไข

AP

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละต่อปี	% ของ กำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.275 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สิน ¹	9.78
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ร้อยละ 0.075 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สิน ¹	2.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี	0.27
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		26.33
ก) ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่	ร้อยละ 0.5-1.5 ของอัตราค่าเช่ารายเดือน แบ่งตามอายุสัญญาเช่า	
ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ	
ค) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 0.28 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
ง) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	
จ) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ทาวเวอร์ และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ร้อยละ 4.0 และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการดำเนินงานต่อปี	
ฉ) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ร้อยละ 3.0 และยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ร้อยละ 2.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานต่อปี	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	1.17
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	1.45
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	1.67
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	0.54
ค่าใช้จ่ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	4.64
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ตามที่จ่ายจริง	4.80
ค่าธรรมเนียมหลักทรัพ์จดทะเบียน	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด	0.20

หมายเหตุ: ¹มูลค่าทรัพย์สินไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเงินทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 4 ปัจจัยความเสี่ยง)

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT
4. ความเสี่ยงอื่น ๆ

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการ กองทรัสต์	บริษัท ซีทีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 อาคาร ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ถ.พระราม 1 ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 02-667-5555 ต่อ 1660
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-949-1500

PP