

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน**1) สรุปรายงานการสอบบัญชี****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 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,072.80	1,073.10	873.91
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	68,269.71	75,370.65	76,303.52
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,162.10	1,159.17	2,041.83
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	644.43	893.11	671.48
ลูกหนี้กรรมสรรพากร	319.03	367.50	256.18
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	27.77	9.84	18.04
สินทรัพย์อื่น	81.33	98.09	151.85
รวมสินทรัพย์	71,577.17	78,971.45	80,316.81
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	166.89	157.90	200.32
เจ้าหนี้อื่น	25.88	29.97	26.72
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	1.56	0.62	35.74
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	631.53	971.52	555.78
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	34.35	22.64	24.27
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,664.03	1,730.22	1,772.28
เงินกู้ยืม	8,524.03	7,237.20	5,676.48
หุ้นกู้	14,510.68	15,324.26	17,324.92
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17,727.12	19,314.71	21,044.94
หนี้สินอื่น	247.13	273.19	285.28
ประมาณการหนี้สินจากการรีดถอนและการบูรณะ	-	90.46	92.91
รวมหนี้สิน	43,533.19	45,152.67	47,039.65
สินทรัพย์สุทธิ	28,043.98	33,818.78	33,277.17
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	28,551.79	31,475.37	30,919.64
ส่วนเกินทุน	216.09	2,201.43	2,201.43
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(723.90)	141.99	156.09
สินทรัพย์สุทธิ	28,043.98	33,818.78	33,277.17

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.6753	13.1691	12.9582
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,212,476,700	2,568,034,000	2,568,034,000

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,041.14	3,501.59	4,863.57
รายได้ดอกเบี้ย	7.17	2.96	6.09
รายได้อื่น	21.31	22.61	17.06
รวมรายได้	4,069.62	3,527.16	4,886.72
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	150.35	162.46	162.45
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	40.93	43.94	28.50
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.16	3.95	3.73
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.28	1.28	1.29
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	404.78	412.80	494.68
ต้นทุนเช่าและบริการ	124.43	249.20	327.59
ค่าใช้จ่ายอื่น	92.72	83.56	113.84
ต้นทุนทางการเงิน	1,713.43	2,193.14	2,361.37
รวมค่าใช้จ่าย	2,532.08	3,150.34	3,493.45
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,537.54	376.82	1,393.27
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(9.72)	(4.44)	(3.06)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(1,223.22)	493.51	720.96
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(1,232.94)	489.07	717.89
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	304.60	865.89	2,111.16

ที่มา: งบการเงินสำหรับปี

ตารางที่ 3: งบกระแสเงินสด

ล้านบาท	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	304.6	865.9	2,111.2
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	9.7	4.4	3.1
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในยุติธรรมของเงินลงทุน	1,223.2	(493.5)	(721.0)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,333.7)	(1,497.9)	(1,647.0)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,165.0	1,500.0	1,848.0
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(8,422.3)	(6,527.7)	(217.5)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1.0	1.8	0.7
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(443.9)	(247.5)	223.9
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	73.8	(48.5)	111.3
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2.1)	17.9	(8.2)
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น) ลดลง	99.6	(16.8)	(53.8)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	16.1	(9.0)	42.4
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8.4)	4.1	(3.3)
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(68.1)	(0.9)	35.1
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	297.4	356.8	(432.5)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(17.4)	(11.7)	1.6
เงินมัดจำจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	80.4	66.2	42.1
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	8.7	26.1	12.1
ดอกเบี้ยรับ	(7.2)	(3.0)	(6.1)
รับดอกเบี้ย	10.6	1.8	3.9
ต้นทุนทางการเงิน	1,713.4	2,193.1	2,361.4
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(5,299.3)	(3,818.2)	3,707.4

ล้านบาท	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8,530.7	7,653.0	499.0
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	0.0	(8,940.6)	(2,080.4)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(8.5)	(0.3)	(1.1)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	0.0	6,150.0	2,000.0
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	0.0	(5,350.0)	0.0
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	0.0	(5.6)	(2.1)
จ่ายดอกเบี้ย	(602.9)	(593.9)	(581.3)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1,497.2)	0.0	(2,097.1)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(464.6)	(1,572.0)	(555.7)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.0	6,577.8	0.0
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.0	(96.9)	0.0
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(6.0)	(6.2)	(6.2)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	5,951.5	3,815.3	(2,824.8)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	652.2	(2.9)	882.7
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	509.9	1,162.1	1,159.2
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,162.1	1,159.2	2,041.8

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี (พันบาท)	28,043,981	33,818,784	33,277,167
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ¹ (%)	32.2%	28.6%	28.6%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ ² (เท่า)	1.6	1.3	1.4
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	1.5	1.2	1.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ³ (เท่า)	0.8	0.7	0.7
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทรัพย์สินรวม (%)	60.8%	57.2%	58.6%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)*/**	6.7	8.3	5.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ⁴ (เท่า)**	7.1	8.8	6.1

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ¹⁵ (เท่า)***	5.5	4.3	6.0
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) ¹⁶ (เท่า)**	0.3	0.6	0.8
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) (เท่า)	1.3	1.2	1.5
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	47.1%	18.5%	21.4%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	19.6%	16.0%	12.1%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	37.0%	32.1%	24.7%

ที่มา: การเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ:

¹¹ จำนวนตามนิยามในร่างข้อกำหนดสิทธิ สำหรับหุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

“มูลค่าทรัพย์สินรวม” หมายถึ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี ตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินตามงบการเงินรายปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับล่าสุด

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

¹² อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ จำนวนโดย หนี้สินรวม/สินทรัพย์สุทธิ

¹³ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ จำนวนโดย หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) /สินทรัพย์สุทธิ

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

¹⁵ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย จำนวนโดย กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ ดอกเบี้ยจ่าย***

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

* หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยรายการเทียบเท่าเงินสด

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

*** ดอกเบี้ยจ่ายที่นำมาคำนวณไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่างวดปี 2563 จำนวน 1,121.3 ล้านบาท งวดปี 2564 จำนวน 1,593.8 ล้านบาท งวดปี 2565 จำนวน 1,736.5 ล้านบาท)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มียอดคงค้างจากการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 75.3 และมีสัดส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 24.7 และไม่มีภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยอื่นเพิ่มเติม

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานปี 2565

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง หลังจากได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 ในช่วงสามปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ซึ่งได้เห็นการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวอย่างมีนัยสำคัญหลังจากมีการเปิดประเทศในช่วงกลางปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยมีมากกว่า 11 ล้านคน แม้ว่าประเทศจีนยังคงนโยบายการปิดประเทศตลอดปี ทำให้ยังไม่มีนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวหลักของประเทศเข้ามา ปัจจัยดังกล่าวยังส่งผลบวกต่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน อันเป็นปัจจัยหลักสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมการค้าปลีกมีการฟื้นตัวดีขึ้นหลังจากซบเซามาถึง 2 ปี ส่งผลให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 2.6 โดยภาครัฐคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2566 จากปีที่แล้วมากกว่าเท่าตัว ซึ่งจะส่งผลให้การบริโภคภายในประเทศซึ่งคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3

อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 นี้เกิดความขัดแย้งที่ยืดเยื้อระหว่างรัสเซียและยูเครน ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนพลังงาน ต้นทุนสินค้าและบริการสูงขึ้น กระทบความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคในทางลบ นอกจากนี้ การดำเนินนโยบายการเงินตึงตัวของธนาคารกลางของเศรษฐกิจหลักของโลก ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทยปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นทั้งหมดร้อยละ 0.75 ตลอดปี ทำให้อัตราดอกเบี้ย ณ สิ้นปีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 1.25

เหตุการณ์สำคัญในปี 2565

- การออกหุ้นกู้ CPNREIT272A

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT243A มูลค่า 2,000.0 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันเพื่อชำระคืนหนี้ โดย ทริส เรทติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565

- การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565

ผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“E-AGM”) และได้เผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPNREIT (www.cpnreit.com) ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2565

- ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิต CPNREIT ที่ระดับ “AA” แนวโน้ม “ลบ”

เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565 และ 20 ธันวาคม 2565 ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” สะท้อนถึงสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการที่กระทำภายใต้สัญญาและนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวัง ขณะที่แนวโน้มอันดับเครดิต “ลบ” สะท้อนถึงความกังวลในการเลื่อนแผนการลงทุนในสินทรัพย์และการเพิ่มทุนของ CPNREIT ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ CPNREIT ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ และยังมีภาระหนี้ที่สูง

- แผนการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา

เดือนธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้อนุมัติแผนปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เพื่อให้มีความทันสมัยและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ด้วยงบลงทุนจำนวน 181.4 ล้านบาท โดยทยอยทำที่ละเฟสและมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2566

- การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2565

CPNREIT ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2565 รวมจำนวน 1.1369 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 113.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่จ่ายในอัตรา 0.6032 บาทต่อหน่วย ประกอบด้วย การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.8221 บาทต่อหน่วย และการจ่ายในรูปแบบเงินลงทุนจำนวน 0.3148 บาทต่อหน่วย

- การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล

ภาพรวมธุรกิจ

ปี 2565 ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุนมีจำนวนผู้มาใช้บริการเฉลี่ย (average traffic) อยู่ที่ร้อยละ 69 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 49 ในปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ยังคงให้ความช่วยเหลือผู้เช่าอย่างต่อเนื่องด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า โดยพิจารณาจากการฟื้นตัวของจำนวน Traffic ของศูนย์การค้า ประเภทของธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ และยอดขายร้านค้าเป็นหลัก ซึ่งในปี 2565 กองทรัสต์ให้ส่วนลดค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับศูนย์การค้าคิดเป็นร้อยละ 14 ของรายได้ค่าเช่า ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 37 นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นลงอย่างต่อเนื่อง

ไตรมาส 4 ปี 2565 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 92.5 เพิ่มขึ้นจาก 91.9 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัล พระราม 2 อาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา และอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง ลดลงเล็กน้อยเนื่องจากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าพักร้อยละ 84.8 ใกล้เคียงไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 84.7 ส่งผลให้ปี 2565 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 91.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 91.0 ในปีก่อนหน้า มาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าใหม่ในเซ็นทรัล พระราม 2 และอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

พื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ^{1/}	ไตรมาส 4 ปี 2564	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2565
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,832	93.8%	92.7%	92.5%	94.2%	95.8%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,040	91.6%	93.0%	93.6%	95.0%	94.5%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,711	96.5%	97.3%	98.0%	98.1%	97.4%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,096	80.9%	78.0%	78.1%	82.4%	84.7%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	36,829	95.5%	96.6%	96.3%	96.1%	96.4%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,388	91.2%	91.2%	90.6%	90.1%	91.6%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ^{2/}	95,997	58,914	81.1%	83.1%	84.2%	85.1%	85.9%
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
เซ็นทรัล มารีน่า	45,149	15,453	90.7%	91.4%	89.6%	89.0%	87.1%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	93.7%	92.7%	93.5%	93.5%	92.4%
รวม/เฉลี่ย	1,054,789	362,152	90.6%	90.7%	90.9%	91.9%	92.5%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	60.2%	53.6%	79.1%	84.7%	84.8%

หมายเหตุ: ^{1/} เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

^{2/} ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

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

ผลการดำเนินงานปี 2565

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	3,524.2	4,880.6	38.5
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,501.6	4,863.6	38.9
รายได้อื่น	22.6	17.1	(24.5)
ดอกเบี้ยรับ	3.0	6.1	105.3
รวมรายได้	3,527.2	4,886.7	38.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	745.6	936.1	25.6
ต้นทุนเช่าและบริการ	249.2	327.6	31.5
ค่าใช้จ่ายอื่น	83.6	113.8	36.2
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	412.8	494.7	19.8
ดอกเบี้ยจ่าย	599.4	624.9	4.3
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,593.8	1,736.5	9.0
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	162.5	162.4	(0.0)
ค่าธรรมเนียมทรีดี	43.9	28.5	(35.1)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.0	3.7	(5.5)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	0.5
รวมค่าใช้จ่าย	3,150.3	3,493.4	10.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	376.8	1,393.3	269.7
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากเงินลงทุน	(4.4)	(3.1)	31.0
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	493.5	721.0	46.1
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	865.9	2,111.2	143.8
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	141.8	2,111.2	1389.3
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.0552	0.8221	1389.3
เงินลดทุน	1,407.3	808.4	(42.6)
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5480	0.3148	(42.6)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	78.8	80.8	2.0
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	10.7	28.5	17.8
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	55.9	64.1	8.2

รายได้

ปี 2565 CPNREIT มีรายได้รวม 4,886.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,359.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.5 จากปี 2564 ประกอบด้วย

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

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 3,898.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.5 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่ามาอยู่ที่ร้อยละ 14 ของรายได้ค่าเช่า เปรียบเทียบกับร้อยละ 37 ในปีก่อนหน้า และรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 851.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี และการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 259.7 ล้านบาท (แบ่งเป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 182.4 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 77.3 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นร้อยละ 342.6 เนื่องจากในไตรมาส 1-3 ปี 2564 กองทรัสต์ยกเว้นค่าเช่าคงที่ให้กับผู้เช่าช่วงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม
- รายการปรับปรุงทางบัญชีตาม TFRS 16 ประกอบด้วย การบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดตามวิธีเส้นตรงของศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมจำนวนรวม 146.2 ล้านบาท ปรับลดรายได้ค่าเช่าและบริการรายได้อื่น จำนวน 17.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.5 ตามการลดลงของค่าปรับกรณียกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และเงินชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัย และรายได้ดอกเบี้ย 6.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 105.3 ตามสัดส่วนเงินฝากประจำที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ปี 2565 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3,493.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 343.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.9 จากปี 2564 เป็นผลจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสดจำนวน 1,736.5 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 1,756.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 ประกอบด้วย

ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 327.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.5 จากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเนื่องจากไม่มีส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนปีที่ผ่านมา และค่าไฟที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าและการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่า FT)

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 113.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่ไม่สามารถจัดกิจกรรมในศูนย์การค้าได้ในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 494.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 162.4 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน และค่าธรรมเนียมทรัพย์สินจำนวน 28.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.1 จากการปรับการคำนวณอัตราค่าธรรมเนียมเป็นแบบขั้นบันได

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 624.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 1,393.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,016.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 269.7 หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 ได้แก่ การบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1,736.5 ล้านบาท และการบันทึกผลต่างรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 146.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 3,276.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.7 จากส่วนลดค่าเช่าที่ลดลง รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 80.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปี 2564 สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 28.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลาง หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ ร้อยละ 64.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
เซ็นทรัล พระราม 2	25,693.6	27,168.5	5.7
เซ็นทรัล พระราม 3	12,753.0	13,099.0	2.7
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	3,204.0	2,184.0	(31.8)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,435.0	10,439.0	0.0
เซ็นทรัล พัทยา	7,279.0	7,474.0	2.7
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,668.0	3,790.0	3.3
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,860.0	5,921.0	1.0
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,356.0	1,361.0	0.4
เซ็นทรัล มารินา	2,188.0	1,904.0	(13.0)
เซ็นทรัล ลำปาง	2,934.0	2,963.0	1.0
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	75,370.6	76,303.5	1.2
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,073.1	873.9	(18.6)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,159.2	2,041.8	76.1
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	893.1	671.5	(24.8)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	367.5	256.2	(30.3)
สินทรัพย์อื่น	107.9	169.9	57.4
รวมสินทรัพย์	78,971.5	80,316.8	1.7
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,730.2	1,772.3	2.4
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,314.7	21,044.9	9.0
เงินกู้ยืม	7,237.2	5,676.5	(21.6)
หุ้นกู้	15,324.3	17,324.9	13.1
ประมาณการหนี้สินจากการรีดถอนและการบูรณะ	90.5	92.9	2.7
หนี้สินอื่น	1,455.8	1,128.1	(22.5)
รวมหนี้สิน	45,152.7	47,039.6	4.2
สินทรัพย์สุทธิ	33,818.8	33,277.2	(1.6)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	31,475.4	30,919.6	(1.8)
ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	0.0
กำไร(ขาดทุน)สะสม	142.0	156.1	9.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.1691	12.9582	(1.6)

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 80,316.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,345.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.7 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2564 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 76,303.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 932.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.2 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ เซ็นทรัล พระราม 2 เพิ่มขึ้น ขณะที่มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัล มาร์รินา ลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และผลการดำเนินงาน ตามลำดับ
- 2) รายการเทียบเท่าเงินสด 2,041.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 882.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 76.1 จากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์ที่ครบกำหนด ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น และการเรียกเก็บหนี้ที่ค้างชำระได้
- 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 671.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.8 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 267.3 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 404.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.7 จากการเรียกเก็บหนี้ที่ค้างชำระได้

หนี้สินรวมจำนวน 47,039.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,886.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.2 จากสิ้นปี 2564 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของ เซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 21,044.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,730.2 ล้านบาท ตามการ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่มีใช้เงินสด
- 2) หุ้นกู้จำนวน 17,324.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้วงเงิน 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม ขณะที่เงินกู้ยืมจำนวน 5,676.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.6

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 28.6

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 33,277.2 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 12.9582 บาทต่อ หน่วย ลดลงจาก 13.1691 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2564

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ อีกทั้งนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ยังคงมีอยู่ การสำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงิน กู้ยืมในอนาคตและการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกไตรมาส รวมจำนวนทั้งสิ้น 1.1369 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 88.5 จากปีก่อนหน้า แบ่งเป็น การจ่ายประโยชน์ตอบแทน จำนวนรวม 0.8221 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนเป็นเงินรวมจำนวน 0.3148 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (รวมเงินลดทุน) ร้อยละ 95.3 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามเกณฑ์ และแนวทางในการพิจารณาความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมี รายละเอียดดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ประโยชน์ตอบแทน	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2565	0.1814	6 มิ.ย. 2565
ลดทุน		0.0555	
ประโยชน์ตอบแทน	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2565	0.2800	2 ก.ย. 2565
ประโยชน์ตอบแทน	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2565	0.3000	2 ธ.ค. 2565
ประโยชน์ตอบแทน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2565	0.0607	16 มี.ค. 2566
ลดทุน		0.2593	
รวม		1.1369	

ทั้งนี้ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบการลดทุนชำระแล้ว เป็นไปตามเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังนี้

- กรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากสิ้นปี 2565 มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลปิ่นเกล้าและเซ็นทรัลพลาซ่าลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และผลการดำเนินงาน ตามลำดับ จึงเกิดรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- กรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการรายได้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เนื่องจากปี 2563 CPNREIT ได้จัดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลพาราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี และจะชำระค่าเช่าในปี 2568 ทำให้เกิดรายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อมูลการดำเนินงานของกองทรัสต์

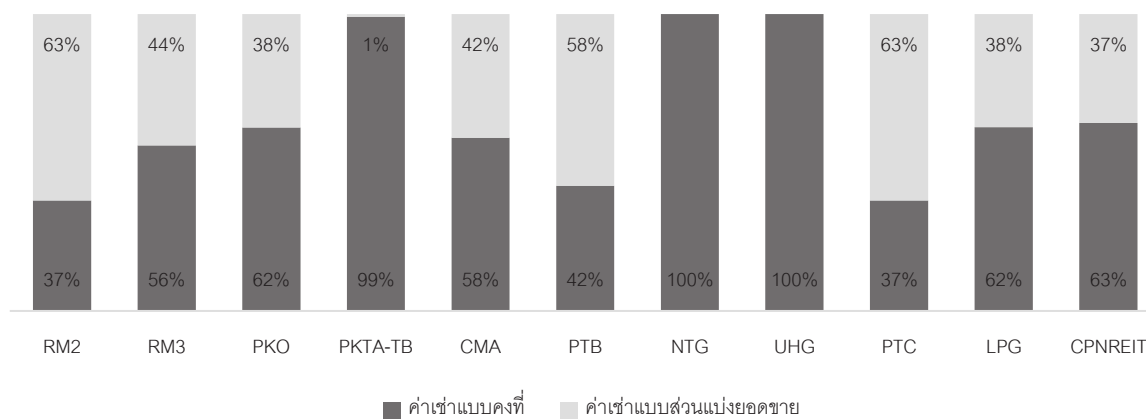
สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2565		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัล พระราม 2	177	19,703	49.2
เซ็นทรัล พระราม 3	54	8,584	41.0
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	61	9,421	50.1
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	64	19,775	68.4
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	64	8,120	33.9
เซ็นทรัล พัทยา	61	9,218	56.7
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	27	9,201	18.2
เซ็นทรัล มารีน่า	19	3,079	44.1
เซ็นทรัล ลำปาง	49	6,801	59.1
รวมทั้งหมด	576	93,902	43.1

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี และสัญญาผู้เช่าหลัก

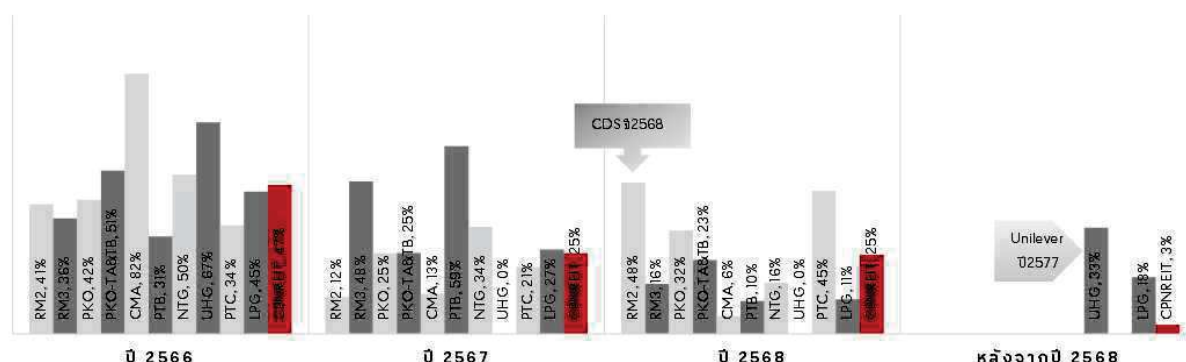
² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อมูลการหมดยอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ: 1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

- 1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- 2) แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเนื่องจากกองทรัสต์ 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 อัตราดอกเบี้ยต้นทุนทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 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