

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNREIT") จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNRF") เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 และหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 เป็นต้นมา

เดือนมีนาคม 2563 CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบางส่วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 ได้แก่ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ 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

เดือนกุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 6,577.8 ล้านบาท โดยนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาการลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2564 CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พญา เซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง พื้นที่ให้เช่ารวม 245,186 ตร.ม. อาคารสำนักงาน 4 แห่ง คือ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ให้เช่ารวม 112,353 ตร.ม. และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พญา จำนวนห้องพัก 304 ห้อง

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

ไตรมาส 1 ปี 2564 เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ระลอกสองเมื่อเดือนธันวาคม 2563 ถึงเดือนมีนาคม 2564 ที่มีจุดเริ่มต้นจากจังหวัดสมุทรสาคร (ระยะเวลา 3 เดือนครึ่ง) แต่มาตรการภาครัฐที่ผ่อนปรนกว่าการระบอบแรก ส่งผลให้ภาคเศรษฐกิจยังฟื้นตัวได้ ประกอบกับภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งโครงการ "เราชนะ" "คนละครึ่ง" และ "เรารักกัน" รวมถึงการจัดหาวัคซีนให้แก่ประชาชน ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนเริ่มปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังมีความไม่ทั่วถึง โดยภาคการท่องเที่ยวยังคงถูกกดดันจากนโยบายการปิดรับนักท่องเที่ยวของไทยและประเทศต้นทางที่ผ่อนคลายค่อนข้างช้า อีกทั้ง ในช่วงปลายไตรมาสได้เกิดการระบาดของ COVID-19 จากคลัสเตอร์ของสถานบันเทิงในกรุงเทพฯ อีกระลอก ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2564

ความคืบหน้าการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

- วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 6,577.8 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย ไปลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

อาคารสำนักงาน	เซ็นทรัล มารินา	เซ็นทรัล ลำปาง
พื้นที่ให้เช่า	14,793 ตารางเมตร	15,863 ตารางเมตร
อายุสิทธิการเช่า	14 ปี 2 เดือน 6 วัน สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	20 ปี 9 เดือน 22 วัน สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
มูลค่าการลงทุน	2,574 ล้านบาท	3,098 ล้านบาท

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงดำเนินมาตรการช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ โดยจำนวนส่วนลดค่าเช่าที่ให้แก่ร้านค้าจะพิจารณาจากปริมาณผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า (Traffic) และอัตราการเติบโตของยอดขายรายเดือนของแต่ละร้านค้า ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2564 อัตราส่วนลดค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ส อยู่ที่ร้อยละ 27.4 ของรายได้ค่าเช่า

การปรับปรุงทรัพย์สิน

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป โดยทยอยทำทีละเฟสและมีกำหนดแล้วเสร็จเดือนตุลาคม 2564 ซึ่งภายหลังจากการปรับปรุงแล้วเสร็จ จะมีพื้นที่ขายเพิ่มขึ้นประมาณ 10,000 ตร.ม. ใช้งบลงทุนประมาณ 1.1 พันล้านบาท

การออกหุ้นกู้ CPNREIT243A และ CPNREIT263A

วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 3,500.0 ล้านบาท เสนอขายวงแคบไม่เกิน 10 ราย (PP10) เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- CPNREIT243A มูลค่า 2,000.0 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.50 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- CPNREIT263A มูลค่า 1,500.0 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.13 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

ทรัสต์ เรทติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564

พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (พรม. ลดภาษีที่ดิน ฉบับที่ 2) ที่เผยแพร่เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2564 เพื่อช่วยบรรเทาภาระภาษีให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการทั่วประเทศที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยให้ส่วนลดร้อยละ 90 จากจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง ดังนั้น CPNREIT จึงได้ปรับลดการจัดเก็บรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2564 จากผู้เช่าลงในอัตราเดียวกัน

ภาพรวมธุรกิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินมาตรการเชิงรุก “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ” ในด้านการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยที่สามารถนำมาปฏิบัติได้จริงกับศูนย์การค้า ร้านค้า และพนักงาน เพื่อตอบรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) และเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้มาใช้บริการ อย่างไรก็ตาม จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกสองในไตรมาส 1 ปี 2564 ส่งผลให้จำนวนผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ย (average traffic) ในไตรมาส 1 ปี 2564 ลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 65-75 ของช่วงสถานการณ์ปกติ จะมีเพียงศูนย์การค้าในเมืองพัทยาที่มี traffic ลดลงอยู่ที่ระดับร้อยละ 25-30 ของช่วงสถานการณ์ปกติ

กองทรัสต์ได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าอย่างต่อเนื่องด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า โดยพิจารณาโดยพิจารณาจากการฟื้นตัวของจำนวน Traffic ของศูนย์การค้า ประเภทของธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ และยอดขายร้านค้า เป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีการช่วยเหลือโดยการเปิดโอกาสให้เข้าถึงช่องทางการขายแบบ Omnichannel เช่น Chat & Shop, Drive-Thru และ Take Away Delivery พร้อมจัดแคมเปญและกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ เพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจและช่วยเหลือร้านค้าที่เป็นผู้ประกอบการขนาดเล็ก (SME) ขณะเดียวกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นลงเพื่อบรรเทาผลกระทบจากรายได้ที่ลดลงในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19

ในไตรมาส 1 ปี 2564 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 92.2 เท่ากับไตรมาสก่อนหน้า โดยเซ็นทรัล พระราม 2 มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่ และเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัล พระราม 3 อาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์ส และทาวเวอร์บี และเซ็นทรัล พัทยา ปรับลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สำหรับเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง ที่ CPNREIT เข้าลงทุนเมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์มีอัตราการเช่าพื้นที่ในเดือนมีนาคม 2564 ที่ร้อยละ 93.7 และร้อยละ 94.3 ตามลำดับ ในส่วนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าห้องพักเพียงร้อยละ 19.7 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทยลดลงอย่างมาก เป็นผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

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 รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ และหนี้สินตามสัญญาเช่า 2 สัญญา ได้แก่

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 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

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2564

รายได้

ไตรมาส 1 ปี 2564 CPNREIT มีรายได้รวม 1,024.9 ล้านบาท ลดลง 155.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1,020.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.9 โดย CPNREIT รับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงน้อยกว่าส่วนลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากศูนย์การค้าทั้งหมดและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี มีจำนวน 774.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.8 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการช่วยเหลือผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่ารวมทั้งรวม 283.2 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากศูนย์การค้าเดิม และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี ไม่รวมเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลาปาง จำนวน 745.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28.6)
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 162.0 ล้านบาท จากการเช่าลงทุนเมื่อต้นเดือนมีนาคม 2563
- รายการปรับปรุงทางบัญชีตาม TFRS 16 ประกอบด้วย การบันทึกรายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจำนวนรวม 4.9 ล้านบาท รวมในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรง 20.6 ล้านบาท นำไปปรับส่วนลดค่าเช่าให้ลดลงเป็น 257.7 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่าจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา กองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 ให้กับผู้เช่าช่วงเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม แต่ยังคงบันทึกรายได้ค่าเช่าจากโรงแรมตามวิธีเส้นตรงจำนวน 58.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 74.2 ตามสัดส่วนเงินฝากที่ลดลงและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากลดลง และรายได้อื่นจำนวน 3.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.0 จากรายได้ค่าธรรมเนียมเพื่อคืนพื้นที่

เทียบกับไตรมาส 4 ปี 2563 รายได้รวมลดลง 10.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.0 เป็นผลจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และรายได้จากการจัดกิจกรรมการตลาดลดลงตามจำนวนกิจกรรมที่ลดลง หากไม่รวมการบันทึกบัญชีตาม TFRS16 รายได้รวมลดลง 77.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.6 เป็นผลจากรายได้ค่าเช่า

ของศูนย์การค้าเดิมลดลง 58.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.2 และการยกเว้นค่าเช่าจากโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2564 เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

ค่าใช้จ่าย

ไตรมาส 1 ปี 2564 มีค่าใช้จ่าย (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า) จำนวน 415.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 1 ปี 2564 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 789.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 423.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 115.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสดจำนวน 373.7 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตาม TFRS 16 (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 415.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.7 เป็นผลจากลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง ส่งผลให้ต้นทุนค่าเช่าและบริการและค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมในเดือนมีนาคม 2563 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินจาก GLANDRT)

ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินเดิม (ไม่รวมเซ็นทรัล มารินา เซ็นทรัล ลำปาง อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์) (same store) มีจำนวน 34.5 ล้านบาท ลดลง 13.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.9 เป็นผลจากมาตรการบริหารควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ลดลงตามปริมาณการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้าลดลง

ต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 55.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.7 ส่วนใหญ่มาจากค่าไฟของอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 และเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564

ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 24.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 29.0 ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของค่าใช้จ่ายในการตกแต่งและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับการจัดกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้า

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 118.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่าจากการต่อสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 และเซ็นทรัล พัทยา

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 39.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 และค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 9.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 จากสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 166.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6 จากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ในเดือนมีนาคม 2563 และการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เทียบไตรมาส 4 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 56.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.7 สาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นตามการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ประกอบกับในไตรมาส 4 ปี 2563 มีการปรับลดค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง โดยค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินเดิม (ไม่รวมเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง) มีจำนวน 58.5 ล้านบาท ลดลง 16.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.7 จากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

รายได้จากการลงทุน
สุทธิทั้งสิ้น 235.4 ล้าน
บาท ลดลงร้อยละ 71.1
จากไตรมาสเดียวกันของ
ปีก่อน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ไตรมาส 1 ปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 235.4 ล้านบาท ลดลง 579.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 71.1 จาก 814.8 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นผลจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการเนื่องจากการช่วยเหลือร้านค้าผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า และการยกเว้นค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ทั้งนี้ หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 เรื่องการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 373.7 ล้านบาท และการบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 84.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 525.1 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิของทรัพย์สินเดิม (ไม่รวมเซ็นทรัล มารีนา เซ็นทรัล ลำปาง อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารยูนิสเวิร์ก เสาชิงช้า) (same store) จำนวน 383.7 ล้านบาท ลดลง 120.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.8 เป็นผลจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ และการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

เทียบไตรมาส 4 ปี 2563 รายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 66.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.0 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นตามการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม หากพิจารณาเฉพาะทรัพย์สินเดิม (ไม่รวมเซ็นทรัล มารีนา และเซ็นทรัล ลำปาง) รายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 514.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 128.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.0 เป็นผลจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ และการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิในไตรมาส 1 ปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 80.7 ลดลงร้อยละ 3.4 จากไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 13.0 และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 23.0 ลดลงร้อยละ 46.2 จากดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพิ่มเติม (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 59.5)

เทียบไตรมาส 4 ปี 2563 อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิลดลงร้อยละ 3.2 จากร้อยละ 83.9 ในไตรมาส 4 ปี 2563 จากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.3 และอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 23.0 ลดลงร้อยละ 6.2 จากร้อยละ 29.2 ในไตรมาส 4 ปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและบริการจากการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

การเปลี่ยนแปลงในงบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 78,021.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,444.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.0 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 74,616.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,346.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.3 จากสิ้นปี 2563 มาจากการลงทุนในเซ็นทรัล มารีนา และเซ็นทรัล ลำปาง ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 มูลค่าทรัพย์สินจำนวน 5,672.0 ล้านบาท และชำระค่าธรรมเนียมการจัด

อัตราส่วนรายได้จาก
อสังหาริมทรัพย์สุทธิอยู่
ที่ร้อยละ 80.7 ลดลงร้อยละ
3.4 และอัตราส่วน
รายได้จากการลงทุน
สุทธิเท่ากับร้อยละ 23.0
ลดลงร้อยละ 46.2

สินทรัพย์รวม 78,021.6
ล้านบาท เพิ่มขึ้น
6,444.4 ล้านบาท จาก
สิ้นปี 2563

ทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอาคารแสดงมปี ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจำนวน 135.0 ล้านบาท นอกจากนี้ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงซ่อมแซม

- 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 1,071.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน เงินฝากประจำ และพันธบัตรรัฐบาล
- 3) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ 863.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.0 จากสิ้นปี 2563 ประกอบด้วยลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 482.8 ล้านบาท และลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 380.5 ล้านบาท
- 4) ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน 409.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 จากการเข้าลงทุนในเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

หนี้สินรวมจำนวน 43,612.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 จากสิ้นปี 2563 ส่วนใหญ่มาจาก

- 1) หักบัญชีจำนวน 15,325.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากการออกหักบัญชีจำนวน 3,500.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหนี้ และหักบัญชี CPNREIT212A จำนวน 2,700.0 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์
- 2) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จำนวน 18,094.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด
- 3) เงินมัดจำรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง และมีการบันทึกประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนของเซ็นทรัล ลำปาง
- 4) หนี้สินอื่นจำนวน 1,180.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 จากการบันทึกค่าใช้จ่ายค้างจ่ายสำหรับการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ขณะที่เงินกู้ยืมจำนวน 7,144.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.2 โดย CPNREIT นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนและเงินที่ได้จากการออกหักบัญชีไปชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 1,380.4 บาท ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2564 อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) เท่ากับร้อยละ 28.8

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 34,408.8 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.3988 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 12.6753 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 CPNREIT มีขาดทุนสะสมจำนวน 262.1 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2563 เป็นผลจากการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการบันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในไตรมาส 1 ปี 2564

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับสภาพคล่อง โดยพิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากการยกเว้นค่าเช่าของโรงแรม อีกทั้งนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ยังคงมีต่อเนื่องเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 และการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต ประกอบกับ CPNREIT ยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ณ สิ้นไตรมาส

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2564 ในรูปแบบการลดทุนชำระแล้ว จำนวน 0.2006 บาทต่อหน่วย เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีกำหนดขึ้นเครื่องหมาย XN วันที่ 24 พฤษภาคม 2564 กำหนดปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์วันที่ 27 พฤษภาคม 2564 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 10 มิถุนายน 2564

สรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1: งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2564	ไตรมาส 1 ปี 2563	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 4 ปี 2563	เปลี่ยนแปลง QoQ
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	1,024.1	1,177.6	(13.0%)	1,034.6	(1.0%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,020.5	1,171.7	(12.9%)	1,027.5	(0.7%)
รายได้อื่น	3.6	6.0	(39.0%)	7.1	(48.7%)
ดอกเบี้ยรับ	0.7	2.9	(74.2%)	0.7	13.1%
รวมรายได้	1,024.9	1,180.5	(13.2%)	1,035.3	(1.0%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	197.6	187.4	5.4%	167.0	18.3%
ต้นทุนเช่าและบริการ	55.0	44.5	23.7%	5.4	916.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24.0	33.8	(29.0%)	39.5	(39.1%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	118.5	109.1	8.6%	122.1	(2.9%)
ดอกเบี้ยจ่าย	166.4	132.5	25.6%	142.9	16.5%
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	373.7	-	100.0%	373.7	(0.0%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	39.6	35.0	12.9%	38.0	4.2%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10.7	9.6	12.1%	10.3	3.8%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.1	1.0	10.8%	1.0	9.6%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.3	0.2	61.9%	0.3	(1.2%)
รวมค่าใช้จ่าย	789.4	365.7	115.9%	733.3	7.7%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	235.4	814.8	(71.1%)	302.0	(22.0%)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	0.6	0.2	268.3%	(10.0)	106.3%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	225.7	(14.1)	1704.6%	(339.0)	166.6%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	461.8	800.9	(42.3%)	(47.0)	1082.8%
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	-	598.9	(100.0%)	-	n/a
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	-	0.0	(100.0%)	-	n/a
เงินลงทุน	515.1	-	n/a	577.9	(10.9%)
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.2006	-	n/a	0.2612	(23.2%)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	80.7%	84.1%	(3.4%)	83.9%	(3.2%)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	23.0%	69.2%	(46.2%)	29.2%	(6.2%)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	59.5%	69.2%	(9.7%)	65.3%	(5.8%)

ตารางที่ 2: งบดุล

หน่วย: ล้านบาท	31 มี.ค. 63	30 มิ.ย. 63	30 ก.ย. 63	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	เปลี่ยนแปลง QoQ
<i>เงินลงทุนตามราคายุติธรรม</i>						
เซ็นทรัล พระราม 2	23,107.1	23,180.3	23,229.4	24,220.7	24,577.9	1.5%
เซ็นทรัล พระราม 3	11,447.0	11,447.0	11,447.0	11,888.0	11,888.0	0.0%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	5,216.0	5,216.0	5,216.0	4,226.0	4,226.0	0.0%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,655.0	10,655.0	10,655.0	10,287.0	10,287.0	0.0%
เซ็นทรัล พัทยา	7,290.0	7,290.0	7,290.0	7,145.0	7,145.0	0.0%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,505.0	3,505.0	3,505.0	3,452.0	3,546.0	2.7%
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	6,107.1	6,107.1	5,521.0	5,704.0	5,704.0	0.0%
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,673.3	1,673.3	1,354.0	1,347.0	1,347.0	0.0%
เซ็นทรัล มารีนา	-	-	-	-	2,635.4	n/a
เซ็นทรัล ลาปาง	-	-	-	-	3,260.2	n/a
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	69,000.5	69,073.8	68,217.4	68,269.7	74,616.5	9.3%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	967.5	767.9	767.7	1,072.8	1,071.7	(0.1%)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	181.6	230.7	875.1	1,162.1	992.2	(14.6%)
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	298.1	588.4	724.1	644.1	863.3	34.0%
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	771.0	763.3	351.5	319.0	409.2	28.3%
สินทรัพย์อื่น	162.0	147.5	191.6	109.5	68.6	(37.3%)
รวมสินทรัพย์	71,380.8	71,571.6	71,127.5	71,577.2	78,021.6	9.0%
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,703.2	1,696.7	1,688.7	1,664.0	1,780.1	7.0%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,532.8	16,979.7	17,353.4	17,727.1	18,094.6	2.1%
เงินกู้ยืม	8,162.8	8,372.7	8,373.0	8,524.0	7,144.3	(16.2%)
หุ้นกู้	14,524.9	14,525.8	14,526.7	14,510.7	15,325.0	5.6%
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอน	-	-	-	-	88.7	n/a
หนี้สินอื่น	853.2	947.4	630.1	1,107.3	1,180.1	6.6%
รวมหนี้สิน	41,776.9	42,522.3	42,571.9	43,533.2	43,612.8	0.2%
สินทรัพย์สุทธิ	29,603.8	29,049.4	28,555.6	28,044.0	34,408.8	22.7%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	29,016.4	29,016.4	29,016.4	28,551.8	32,469.5	13.7%
ส่วนเกินทุน	216.1	216.1	216.1	216.1	2,201.4	918.7%
กำไร(ขาดทุน)สะสม	371.3	(183.2)	(676.9)	(723.9)	(262.1)	(63.8%)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.3804	13.1297	12.9066	12.6753	13.3988	5.7%

ที่มา: 1) งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือน 2) งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชี

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้เช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้เช่าพื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ^{1/}	ไตรมาส 1 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 3 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2563	ไตรมาส 1 ปี 2564
เซ็นทรัล พระราม 2	251,182	83,453	94.6%	94.1%	94.0%	94.1%	95.1%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,476	97.0%	96.8%	96.3%	95.8%	93.6%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,689	99.1%	99.2%	99.3%	99.3%	99.8%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	50,653	34,389	87.8%	86.5%	86.2%	85.4%	84.3%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,405	94.8%	94.4%	95.0%	96.8%	97.2%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,388	98.5%	97.1%	94.5%	93.6%	92.3%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	95,997	59,437 ^{2/}	94.1%	89.4%	84.3%	81.8%	81.7%
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	14,695					93.7%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,080					94.3%
รวม/เฉลี่ย	1,019,391	357,539	95.1%	93.8%	92.6%	92.2%	92.2%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	61.1%	ปิดปรับปรุง	ปิดปรับปรุง	57.2% ^{3/}	19.7%

หมายเหตุ: ^{1/} เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

^{2/} ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

^{3/} ร้อยละของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2563

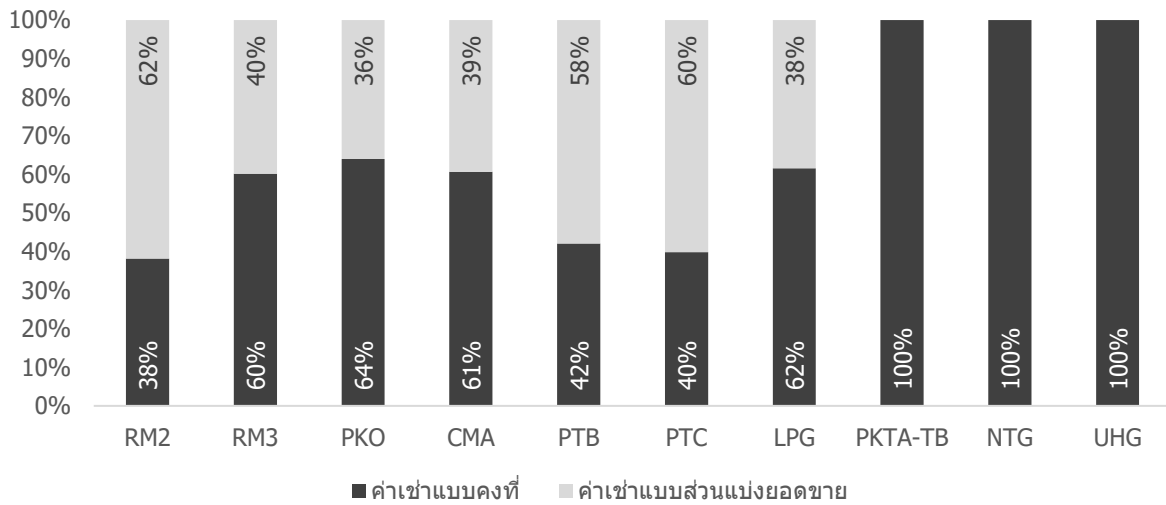
ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2564		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ^{1/}		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	% ของพื้นที่เช่า ^{2/}
เซ็นทรัล พระราม 2	48	4,269	12.3%
เซ็นทรัล พระราม 3	23	3,471	16.5%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	1	315	1.6%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	9	1,761	6.2%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	19	2,609	10.1%
เซ็นทรัล พัทยา	37	5,779	35.3%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	8	7,762	15.7%
เซ็นทรัล มารินา	1	90	1.1%
เซ็นทรัล ลำปาง	5	643	5.5%
รวมทั้งหมด	151	26,700	12.4%

หมายเหตุ: ^{1/} ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

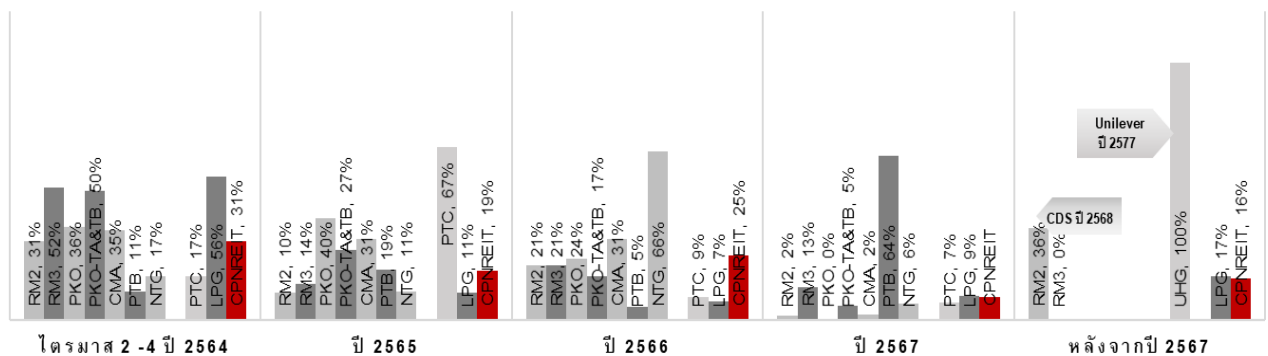
^{2/} สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

แผนภาพที่ 2: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ:

- สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564
- ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี