

## รายงานการดำเนินงานประจำปี 2566

ณ สิ้นปี 2566 CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล มารีนา และเซ็นทรัล ลำปาง พื้นที่ให้เช่ารวม 252,443 ตร.ม. อาคารสำนักงาน 4 แห่ง คือ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ให้เช่ารวม 111,536 ตร.ม. และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนห้องพัก 304 ห้อง

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติให้ CPNREIT ดำเนินการต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นเวลา 15 ปี (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2582) มูลค่าลงทุนไม่เกิน 12,161 ล้านบาท พร้อมกับอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในช่วงปี 2567-2568 ด้วยงบประมาณไม่เกิน 1,100 ล้านบาท และอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวิธีชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเดิมที่ต้องชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในปี 2568 เป็นการแบ่งชำระค่าเช่าเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ที่ CPNREIT 2023/07004 เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์ของ CPNREIT)

### เหตุการณ์สำคัญในปี 2566

#### การออกหุ้นกู้ CPNREIT262A และ CPNREIT272B

วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ CPNREIT232A จำนวน 1,795.0 ล้านบาท และหนี้เงินกู้ยืม รวมถึงดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ดังนี้

- CPNREIT262A มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77
- CPNREIT272B มูลค่า 1,400 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.89

โดย ทริส เรทติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ "AA" เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565

#### การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("E-AGM") และได้เผยแพร่รายงานการประชุมผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ([www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com)) ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

#### การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("E-AGM") และได้เผยแพร่รายงานการประชุมผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ([www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com)) ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2566

### ทริสเรทติ้งประกาศอันดับเครดิต CPNREIT ที่ระดับ “AA-” แนวโน้ม “ลบ”

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 ทริสเรทติ้งประกาศอันดับเครดิตของ CPNREIT ที่ระดับ “AA-” และแนวโน้ม “ลบ” โดยประเมินว่า เมื่อ CPNREIT ประสบความสำเร็จในการต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในช่วงปี 2567-2568 มูลค่ารวมไม่เกิน 25,041 ล้านบาท ด้วยโครงการสร้างการระดมทุนร้อยละ 40 และกู้ยืมร้อยละ 60 จะทำให้ CPNREIT มีภาระหนี้สินทางการเงินเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม กงทรีสดียังสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ด้วยกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการ และแนวโน้มการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้าและโรงแรมของกองทรัสต์ที่มีคุณภาพสูง และฟื้นตัวขึ้นต่อเนื่อง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการ

อันดับเครดิตข้างต้น เป็นไปตามที่ CPNREIT คาดการณ์ไว้ โดยระดับเงินกู้ยืมภายหลังการต่อสัญญาต่อสินทรัพย์รวมยังอยู่ในระดับที่ CPNREIT ยังดำรงความสามารถในการชำระหนี้ และบริหารจัดการต้นทุนดอกเบี้ยให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและอายุสิทธิการเช่าของทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ เป็นผลจากการดำเนินนโยบายการเงินอย่างระมัดระวัง และการรักษาฐานะการเงินอย่างแข็งแกร่งมาโดยตลอด เพื่อสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ยั่งยืนและมั่นคง

### การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566

CPNREIT ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2566 จำนวน 1.1260 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (yield) ร้อยละ 10.0 ที่ราคา 11.30 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2566 โดยเงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วยประโยชน์ตอบแทนจำนวน 1.0510 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนจำนวน 0.0750 บาทต่อหน่วย

### การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2024 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล อีกทั้งได้รับการประเมินความยั่งยืนจาก GRESB ซึ่งเป็นมาตรฐานด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 2 ดาว

### ภาพรวมธุรกิจ

ปี 2566 จำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 84 ของช่วงสถานการณ์ปกติ ฟื้นตัวจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 69 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 92.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 91.5 เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ยกเว้นอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงตามแผนการขอลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จำกัด สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าพักร้อยละ 88.1 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 75.7

## สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

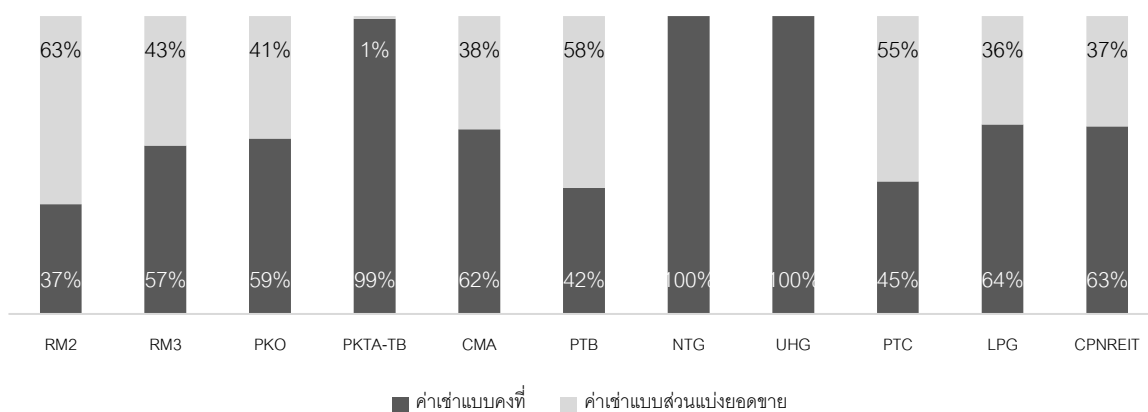
ตารางที่ 1: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้เช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ ใช้สอย	พื้นที่ ให้เช่า <sup>1</sup>	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 4 ปี 2566
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,346	95.8%	95.3%	96.2%	97.6%	98.2%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,040	94.5%	95.8%	96.3%	96.0%	96.9%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,711	97.4%	97.9%	99.5%	98.6%	98.4%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,096	84.7%	83.0%	84.3%	84.5%	83.6%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	39,317	96.4%	95.7%	97.1%	97.0%	96.3%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,213	91.6%	91.6%	93.0%	93.7%	95.7%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส <sup>2</sup>	95,997	58,914	85.9%	86.8%	85.8%	92.3%	92.7%
ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	30,176	18,527	100.0%	88.8%	83.2%	66.9%	66.9%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,453	87.1%	88.9%	93.1%	96.7%	97.5%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	92.4%	94.2%	94.9%	93.3%	94.6%
<b>รวม/เฉลี่ย</b>	<b>1,054,789</b>	<b>363,979</b>	<b>92.5%</b>	<b>92.1%</b>	<b>92.6%</b>	<b>93.3%</b>	<b>93.6%</b>
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	84.8%	87.6%	87.1%	88.8%	89.1%

หมายเหตุ: <sup>1</sup> เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

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

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

## มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Rights-of-Use Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยสัญญา เป็นรายการในงบแสดงฐานะการเงิน และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทั้งนี้ CPNREIT รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า 2 สัญญา ได้แก่

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 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

วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ทำการปรับปรุงทางบัญชีครั้งเดียวสำหรับมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า และแสดงรายการปรับปรุงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ ต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่าลดลง 140.9 ล้านบาท และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่าจำนวน 525.3 ล้านบาท

## ผลการดำเนินงานปี 2566

จากการปฏิบัติตาม TFRS 16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลักผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## รายได้

ปี 2566 CPNREIT มีรายได้รวม 5,837.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 804.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.0 จากปี 2565 ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 5,788.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 779.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.5 โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,521.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 สาเหตุหลักมาจากส่วนลดค่าเช่ากลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิดตั้งแต่ต้นปี รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น
  - รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 889.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี กลับสู่ระดับปกติ
  - รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 378.4 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่จำนวน 252.3 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 126.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.7 จากการที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าเต็มจำนวน เปรียบเทียบ

กับปี 2565 ที่กองทรัสต์ยกเว้นค่าเช่าคงที่ไตรมาส 1 ให้กับผู้เช่าช่วงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และ กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรบางส่วน

- รายได้อื่น จำนวน 24.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.8 ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากกิจกรรมทางการตลาด และรายได้ ดอกเบี้ย 24.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 295.2 ตามอัตราดอกเบี้ยและจำนวนเงินฝากที่เพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่าย

ปี 2566 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,901.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.2 จากปี 2565 ประกอบด้วย

- ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากค่าไฟที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่า FT) และปริมาณการใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของธุรกิจ
- ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 160.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.4 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 518.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 159.4 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน และค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 22.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.6 จากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมมูลค่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงต่ออายุ) ลดลง
- ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 667.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 3,936.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 660.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.1 เป็นผลจาก ส่วนลดค่าเช่าลดลง การเพิ่มขึ้นของรายได้จากโรงแรม รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย

### การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 81,367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,050.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 77,018.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 715.4 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.9 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 และเซ็นทรัล พระราม 3 เพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ขณะที่มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ เซ็นทรัลปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล ภาวนา ลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และผลการดำเนินงาน ตามลำดับ
- 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ 2,757.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,883.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 215.5 และรายการเทียบเท่าเงินสด 962.5 ล้านบาท ลดลง 1,079.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.9 จากการบริหารสภาพคล่องโดยนำเงินไปลงทุนในเงินฝากประจำ

- 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 373.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.3 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 206.6 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 167.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 58.6 จากการรับชำระค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมที่เลื่อนชำระรวมจำนวน 228.3 ล้านบาท
- 4) ลูกหนี้กรมสรรพากร จำนวน 85.7 ล้านบาท ลดลง 170.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.6 จากการนำเครดิตภาษีมูลค่าเพิ่มพ้นยอดในเดือนถัดไป

หนี้สินรวมจำนวน 47,908.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 868.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 จากสิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 22,205.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,160.1 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด และการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ระบุในสัญญา
- 2) เงินกู้ยืมจำนวน 4,664.8 ล้านบาท ลดลง 1,011.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.8 เป็นผลจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน
- 3) หนี้กู้ยืมจำนวน 17,430.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากการออกหุ้นกู้วงเงิน 1,900.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืม
- 4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 694.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.9 จากค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พัทยา
- 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 538.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 514.1 ล้านบาท จากการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่า
- 6) ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ลดลง 81.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.6 ตามการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 33,458.9 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.0289 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 12.9582 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2565

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับ ร้อยละ 27.2

## สรุปข้อมูลทางการเงิน

## ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง YoY
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	5,752.7	4,880.6	17.9%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,728.0	4,863.6	17.8%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	5,788.8	5,009.8	15.5%
รายได้อื่น	24.7	17.1	44.8%
รายได้ดอกเบี้ย	24.1	6.1	295.2%
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,776.8</b>	<b>4,886.7</b>	<b>18.2%</b>
รายได้รวม (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	5,837.5	5,032.9	16.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,046.8	936.1	11.8%
ต้นทุนเช่าและบริการ	367.0	327.6	12.0%
ค่าใช้จ่ายอื่น	160.9	113.8	41.4%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	518.8	494.7	4.9%
ดอกเบี้ยจ่าย	667.1	624.9	6.7%
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,832.6	1,736.5	5.5%
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	(140.9)	-	(100.0%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	159.4	162.4	(1.9%)
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	22.9	28.5	(19.6%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.1	3.7	10.7%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	(0.0%)
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>3,593.3</b>	<b>3,493.4</b>	<b>2.9%</b>
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,901.6	1,757.0	8.2%
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>2,183.5</b>	<b>1,393.3</b>	<b>56.7%</b>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,936.0	3,275.9	20.1%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(0.7)	(3.1)	77.2%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	527.0	721.0	(26.9%)
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตาม	525.3	0.0	100.0%
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>3,235.1</b>	<b>2,111.2</b>	<b>53.2%</b>
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	4,462.2	3,993.8	11.7%
<b>ประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>2,699.0</b>	<b>2,111.2</b>	<b>27.8%</b>
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	1.0510	0.8221	27.8%
<b>เงินลงทุน</b>	<b>192.6</b>	<b>808.4</b>	<b>(76.2%)</b>
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.0750	0.3148	(76.2%)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	81.9%	81.3%	0.6%
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	68.0%	65.4%	2.6%

ตารางที่ 3: งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง		
	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	YTD
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>			
เซ็นทรัล พระราม 2	27,168.5	28,591.9	5.2%
เซ็นทรัล พระราม 3	13,099.0	13,824.0	5.5%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	2,184.0	1,050.0	(51.9%)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,439.0	10,549.0	1.1%
เซ็นทรัล พัทยา	7,474.0	7,437.0	(0.5%)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,790.0	3,767.0	(0.6%)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,921.0	5,920.0	(0.0%)
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย	1,361.0	1,245.0	(8.5%)
เซ็นทรัล มารินา	1,904.0	1,703.0	(10.6%)
เซ็นทรัล ลำปาง	2,963.0	2,932.0	(1.0%)
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>76,303.5</b>	<b>77,018.9</b>	<b>0.9%</b>
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	873.9	2,757.1	215.5%
รายการเทียบเท่าเงินสด	2,041.8	962.5	(52.9%)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	671.5	373.9	(44.3%)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	256.2	85.7	(66.6%)
สินทรัพย์อื่น	169.9	169.0	(0.6%)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>80,316.8</b>	<b>81,367.0</b>	<b>1.3%</b>
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,772.3	1,810.5	2.2%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,044.9	22,205.1	5.5%
เงินกู้ยืม	5,676.5	4,664.8	(17.8%)
หุ้นกู้	17,324.9	17,430.9	0.6%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	555.8	694.4	24.9%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	24.3	538.4	2118.4%
ประมาณการหนี้สินจากการรีดถอน	92.9	11.5	(87.6%)
หนี้สินอื่น	548.1	552.7	0.8%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>47,039.6</b>	<b>47,908.2</b>	<b>1.8%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>33,277.2</b>	<b>33,458.9</b>	<b>0.5%</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	30,919.6	30,061.1	(2.8%)
ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	0.0%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	156.1	1,196.3	666.4%
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>12.9582</b>	<b>13.0289</b>	<b>0.5%</b>