

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 ปี 2569 (1 เมษายน 2569 – 30 มิถุนายน 2569)

สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 316.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2569
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 194.83 ล้านบาท
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 8,960.16 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.2660 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ข้อมูลที่สำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 2 2569	ไตรมาส 2 2568	YoY (%)	ไตรมาส 1 2569	QoQ (%)
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	313.72	316.82	(0.98%)	307.89	1.89%
รายได้ดอกเบี้ย	2.15	2.84	(24.26%)	1.91	12.62%
รายได้อื่น	0.66	0.77	(14.81%)	2.26	(70.97%)
รวมรายได้	316.53	320.43	(1.22%)	312.07	1.43%
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	82.60	86.51	(4.52%)	75.37	9.59%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4.27	4.44	(3.85%)	4.31	(0.95%)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.54	3.65	(3.01%)	3.57	(0.84%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.14	0.20	469.00%	1.15	(1.04%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	26.85	24.96	7.58%	27.29	(1.61%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.46	0.41	12.68%	0.39	18%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.84	1.32	115.08%	1.86	52.63%
รวมค่าใช้จ่าย	121.70	121.48	0.18%	113.95	6.80%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	194.83	198.95	(2.07%)	198.12	(1.66%)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(27.07)	(109.43)	(75.27%)	(141.27)	-80.84%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	167.76	89.51	87.42%	56.85	195.10%

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางแสดงข้อมูลที่สำคัญทางการเงินมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวม 316.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.43 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2569 แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 313.72 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2569	ไตรมาส 1/2568	YoY (%)	ไตรมาส 1/2569	QoQ (%)
รายได้ค่าเช่า	103.52	104.62	(1.05%)	104.02	(0.48%)
รายได้ค่าบริการ	210.20	212.20	(0.94%)	203.87	3.10%
รายได้ดอกเบี้ย	2.15	2.84	(24.26%)	1.91	12.62%
รายได้อื่น	0.66	0.77	(14.81%)	2.26	(70.97%)
รวม	316.53	320.43	(1.22%)	312.07	(1.43%)

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

- **รายได้ค่าเช่า** จำนวน 103.52 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.48 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2569
- **รายได้ค่าบริการ** จำนวน 210.20 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาบริการประมาณ 159.79 ล้านบาท รายได้ ที่ จอตรถ 11.85 ล้านบาท รายได้สาธารณูปโภค 34.82 ล้านบาท ภาษีป้ายและภาษีที่ดิน 3.73 ล้านบาท
- **รายได้ดอกเบี้ย และ รายได้อื่น** รวมประมาณ 2.81 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 รอบระยะเวลาบัญชี 1 เมษายน 2569 – 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 121.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 จากไตรมาสที่ 1

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 82.60 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการ กองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 36.26 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.84 ล้านบาท

กำไรจากการลงทุนสุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 รอบระยะเวลาบัญชี 1 เมษายน 2569 – 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 194.83 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 27.07 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทรัสต์อันเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายหรือรับจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 167.76 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ 30 มิ.ย. 2568	ณ 30 ก.ย. 2568	ณ 31 ธ.ค. 2568	ณ 31 มี.ค. 2569	ณ 30 มิ.ย. 2569	เปลี่ยนแปลง YTD
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	754.43	837.21	840.63	841.31	843.91	11.86%
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,462.60	8,398.30	8,335.40	8,196.20	8,170.80	(3.45%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	409.01	285.86	270.15	232.82	241.72	(40.90%)
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	72.12	71.51	79.92	121.38	125.32	73.77%
ลูกหนี้อื่น	11.04	11.45	-	0.14	-	(100%)
ดอกเบี้ยค้างรับ	2.063	1.86	0.57	1.80	1.07	(48.38%)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	24.55	20.73	22.65	39.87	35.10	42.96%
สินทรัพย์อื่น	17.76	17.63	17.53	5.07	3.55	(80.00%)
รวมสินทรัพย์	9,753.57	9,644.54	9,566.85	9,438.45	9,421.46	(3.40%)
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	94.76	88.80	103.18	78.95	85.67	(9.59%)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	55.37	67.71	71.28	94.22	66.93	20.87%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	45.99	35.12	23.87	13.47	46.28	0.64%
เงินประกันรับจากผู้เช่า	265.94	265.40	263.11	265.32	262.33	(1.36%)
รวมหนี้สิน	462.06	457.02	461.44	451.97	461.20	(0.19%)
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	9,190.85	9,081.48	8,975.50	8,898.53	8,757.35	(4.72%)
กำไรสะสม	100.66	106.04	129.92	31.09	202.91	101.58%
สินทรัพย์สุทธิ	9,291.51	9,187.52	9,105.42	8,986.47	8,960.26	(3.57%)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	9.6086	9.5011	9.4161	9.2931	9.2660	(3.57%)

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,421.46 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,170.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.2 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 843.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วย รายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และ สินทรัพย์อื่น 406.75 ล้านบาท รวมคิดเป็นร้อยละ 4.5 ของสินทรัพย์สุทธิ

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 461.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.1 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 8,960.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2660 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รอบผลการดำเนินงาน	ประโยชน์ตอบแทน		เงินคืนทุน	
	ครั้งที่	บาท/หน่วยทรัสต์	ครั้งที่	บาท/หน่วยทรัสต์
ปี 2567	1	0.0598	1	0.0211
ไตรมาส 1 ปี 2568	2	0.0662	2	0.1294
ไตรมาส 2 ปี 2568	3	0.0861	3	0.1131
ไตรมาส 3 ปี 2568	4	0.0853	4	0.1096
ไตรมาส 4 ปี 2568	5	0.1022	5	0.0796
ไตรมาส 1 ปี 2569	6	0.0546	6	0.1460
ไตรมาส 2 ปี 2569*	7	0.1613	7	0.0279

*จากมติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 – 30 มิถุนายน 2569 ในอัตรา 0.1613 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ อนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของเงินสดทุนชำระแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 – 30 มิถุนายน 2569 ในอัตรา 0.0279 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 9.0562 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เหลือ 9.0283 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPTREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่า และ อัตราการเช่า (Occupancy rate)

สินทรัพย์	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าเฉลี่ยราย และค่าเช่าเฉลี่ยรายไตรมาส									
		ไตรมาส 2/2568		ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 4/2568		ไตรมาส 1/2569		ไตรมาส 2/2569	
		อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)											
Office	35,561.72	91.09%	875.00	90.48%	875.00	90.88%	872.12	89.49%	882.00	89.83%	885.00
Retail	8,121.62	84.70%	876.95	87.19%	895.26	87.86%	1,243.67	87.65%	923.00	87.27%	926.30
Others	344.62	82.69%	1,644.86	82.59%	1,877.70	82.01%	1,551.95	88.59%	1,463.57	89.01%	878.85
ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)											
Office	25,440.16	88.66%	620.45	92.85%	622.18	92.50%	624.10	89.88%	620.93	90.85%	624.10
Retail	29,168.50	87.31%	1,015.34	86.87%	1,002.12	85.72%	994.30	84.80%	1,020.33	83.32%	1,010.56
Supermarket	13,805.00	100.00%	253.96	100.00%	270.35	100.00%	270.35	100.00%	270.35	100.00%	270.35
Others	3,653.98	91.01%	983.42	90.63%	1,033.70	89.67%	1,033.78	89.91%	1,063.89	89.85%	1,066.64
ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)											
Office	9,235.00	80.15%	457.04	66.54%	450.36	63.81%	448.60	62.91%	447.41	59.65%	446.39
Retail	5,643.62	93.52%	565.95	95.39%	558.79	95.01%	557.56	93.43%	555.22	94.61%	556.43
Others	134.31	100.00%	2,560.81	100.00%	3,150.80	100.00%	2,982.67	100.00%	2,923.69	100.00%	2,887.59