

ภาพรวม

ในไตรมาส 1 ปี 2566 เศรษฐกิจไทยยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนเป็นปัจจัยหลักสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นจากรัฐและการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมาตรการกระตุ้นจากรัฐในไตรมาส 1 ปี 2566 ได้แก่ มาตรการช้อปดีมีคืน ซึ่งมีระยะเวลาของโครงการตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 15 กุมภาพันธ์ 2566 และโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 ซึ่งมีระยะเวลาของโครงการตั้งแต่ 7 มีนาคม ถึง 30 เมษายน 2566 ในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยยังคงมากกว่า 2 ล้านต่อเดือน และนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนได้ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องหลังจากจีนเปิดประเทศวันที่ 8 มกราคม 2566 โดยนักท่องเที่ยวจีนขึ้นมาเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยมากเป็นอันดับ 3 รองจากนักท่องเที่ยวจากประเทศมาเลเซียและรัสเซีย ในเดือนมีนาคม 2566 นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยฟื้นตัวเทียบเท่าร้อยละ 64 และนักท่องเที่ยวจีนฟื้นตัวเทียบเท่าร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม 2562 ประกอบกับอัตราเงินเฟ้อที่อ่อนตัวอย่างต่อเนื่องจากฐานที่สูงขึ้นในปีก่อนหน้า ยิ่งไปกว่านั้น ความกังวลในเรื่องต้นทุนพลังงานมีแนวโน้มคลายตัวลง หลังจากที่ประชุมคณะอนุกรรมการกำกับกิจการพลังงานมีมติเห็นชอบปรับลดค่าไฟฟ้าอัตโนมัติจาก 5.33 บาทต่อหน่วย ลงมาอยู่ที่ 4.70 บาทต่อหน่วย สำหรับงวดพฤษภาคม - สิงหาคม 2566 สำหรับปี 2566 เศรษฐกิจของประเทศคาดว่าจะเติบโตร้อยละ 3-4 หลักๆ มาจากการการท่องเที่ยวที่จำนวนนักท่องเที่ยวคาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปีที่แล้วมากกว่าเท่าตัว และการบริโภคภายในประเทศซึ่งคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3 อีกด้วย

หลังจากผลประกอบการฟื้นตัวอย่างก้าวกระโดดในปี 2565 บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดยเฉพาะธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งส่วนลดค่าเช่าฟื้นตัวกลับมาใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิดในไตรมาสนี้ บริษัทฯ ประกาศรายได้จากการดำเนินงานรวม 10,291 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 3,246 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 และ 39 จากปีก่อนตามลำดับ หากไม่รวมผลกระทบทางมาตรฐานบัญชีแล้ว บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิ 2,941 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44 จากปีก่อน เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2562 รายได้รวมและกำไรสุทธิในไตรมาสนี้สูงกว่าร้อยละ 19 และ 5 ตามลำดับ

ในไตรมาส 1 ปี 2566 นี้ บริษัทฯ ปรับปรุงโครงการแล้วเสร็จ 2 โครงการ โดยเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัล งามอินทรา โฉมใหม่ในวันที่ 10 มกราคม 2566 และคอมมูนิตี้มอลล์มาร์เช่ ทองหล่อ อย่างไม่เป็นทางการในวันที่ 26 มีนาคม 2566 ซึ่งทำให้มาร์เช่ ทองหล่อ มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเช่าจาก 3,363 ตรม เป็นประมาณ 13,000 ตรม นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโรงแรมใหม่ 1 แห่ง ได้แก่ เซ็นทารา อุบล อย่างไม่เป็นทางการในวันที่ 10 มีนาคม ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ มีโครงการ fully-integrated mixed use ในต่างจังหวัดโครงการที่สองในจังหวัดอุบลราชธานี

ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลัก 4 ประเภท ได้แก่

- 1) ธุรกิจให้เช่าและบริการ
- 2) ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร
- 3) ธุรกิจโรงแรม และ
- 4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย

ซึ่งรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล ไทโรน (“CPNREIT”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล ไทโรน (“CPNCG”) และรวมถึงโครงการที่อยู่ภายใต้บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา

โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566

ประเภทธุรกิจ	รวม		CPN		CPNREIT		CPNCG	
	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม
ศูนย์การค้า								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	16	994	16	842	3	152		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	21	863	21	766	4	98		
ศูนย์การค้าต่างประเทศ	1	84	1	84				
ศูนย์การค้าทั้งหมด	38	1,942	38	1,691	7	250		
Community Mall	17	173	17	173				
ศูนย์การค้า ภายใต้กิจการร่วมค้า (JV)	1	169	1	169				
รวมธุรกิจค้าปลีก	56	2,284						
ธุรกิจอื่น								
อาคารสำนักงาน	9	169	4	53	2	34	1	82
โรงแรม	5	1,020 ห้อง	4	716 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	18							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	8							
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	1	145	1	68	2	77		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	1		1					
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	1		1					

บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงาน 38 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 16 โครงการ ต่างจังหวัด 21 โครงการ ต่างประเทศ 1 โครงการ) ศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตี้ออลล์ 17 โครงการ และโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า 1 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 2.3 ล้านตร.ม. อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้ารวมคงที่จากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 90

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ มีให้บริการทั้งหมด 10 อาคารคิดเป็นพื้นที่ 314,436 ตร.ม และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 89 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 91

บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมเซ็นทารา อุบล ในวันที่ 10 มีนาคม 2566 ส่วนโรงแรมเซ็นทารา ไทโรน และโก! โฮเทล บ่อวิน ที่เปิดใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ทำให้ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีโรงแรมในการบริหารทั้งหมด 5 แห่งรวม 1,020 ห้อง และมีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 65 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 60

บริษัทฯ มีโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายทั้งสิ้นรวม 28 โครงการ โดยไม่มีการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 20 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมอยู่ติดศูนย์การค้า 11 โครงการ และโครงการแนวราบรวม 9 โครงการ

กิจกรรม

ด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์โลก หรือ ดีเจเอสไอ เวิลด์ ในส่วนอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์เป็นปีที่ 5 ติดต่อกัน อีกทั้งได้เลื่อนอันดับขึ้นจากอันดับ 8 เป็น 7 อีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงเป็นส่วนหนึ่งของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ ของตลาดเกิดใหม่เป็นปีที่ 9 ติดต่อกันด้วย

ผลการดำเนินงาน

ทางด้านการเงิน

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงินเพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลัก ประจำปีไตรมาสที่ 1 ปี 2566

หน่วย: ล้านบาท*	งบการเงิน	ผลกระทบจาก TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก
รายได้จากการเช่าและบริการ	8,751		8,751
รายได้จากธุรกิจอื่น	1,230		1,230
รายได้อื่น	309		309
รายได้จากการดำเนินงาน	10,291		10,291
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	4,075		4,075
ต้นทุนของธุรกิจอื่น	680		680
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,752		1,752
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	3,784		3,784
(+) ส่วนแบ่งกำไรจาก บ.ร่วม/ร่วมค้า	477		477
(+) รายได้จากการลงทุน	407	(381)	26
(-) ต้นทุนทางการเงิน	596		596
(-) ภาษีเงินได้	798	(76)	722
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	27		27
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัท	3,246	(305)	2,941

ผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ต่องบการเงินของบริษัทฯ โดยเฉพาะมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS16) ซึ่งอาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง โดยสรุปผลกระทบจากนโยบายทางบัญชีดังกล่าวต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2566 มี ดังนี้

- **การปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเงินกู้** บริษัทฯ มีการบันทึกลูกหนี้ที่เกิดจากการเช่าทำสัญญาเช่าเงินกู้ (Financial lease) กับ CPNREIT ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ณ วันที่เข้าทำรายการ และจะทยอยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสัญญาดังกล่าวผ่านรายได้จากการลงทุนไปจนถึงปี 2568 ที่จะรับรู้กระแสเงินสดจริง โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเชิ่นถาวรประมาณ 2 เป็น จำนวน 381 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 76 ล้านบาท

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ไม่รวมผลกระทบจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากมาตรฐาน TFRS16 ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้ประมาณการณ้อย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และในไตรมาส 1 ปี 2566 ส่วนลดค่าเช่าได้กลับเข้าสู่ภาวะปกติในระดับช่วงก่อนโควิดแล้ว ดังนั้น ข้อมูลด้านล่างจะไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16 ในส่วนของรายได้จากการเช่าและบริการ

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	YoY (%)	QoQ (%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	7,097	8,531	8,751	23%	3%
พื้นที่ศูนย์การค้า	6,761	8,172	8,389	24%	3%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	336	360	362	8%	1%
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	119	198	207	73%	4%
รายได้จากการธุรกิจโรงแรม	127	337	353	179%	5%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	435	1,143	670	54%	(41%)
รายได้อื่น	293	374	309	6%	(17%)
รายได้รวม	8,072	10,583	10,291	27%	(3%)
รายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	8,072	10,583	10,291	27%	(3%)
ต้นทุนเช่าและบริการ	3,626	4,093	4,075	12%	(0%)
พื้นที่ศูนย์การค้า	3,537	3,987	3,962	12%	(1%)
พื้นที่อาคารสำนักงาน	89	106	113	26%	7%
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	83	104	109	32%	5%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	40	102	118	195%	16%
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	307	749	453	48%	(39%)
ต้นทุนรวม	4,056	5,047	4,755	17%	(6%)
ต้นทุนรวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	4,056	5,047	4,755	17%	(6%)
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริการ	1,347	2,292	1,752	30%	(24%)
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริการ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	1,347	2,157	1,752	30%	(19%)
กำไรจากการดำเนินงาน	2,668	3,245	3,784	42%	17%
กำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	2,668	3,380	3,784	42%	12%
ต้นทุนทางการเงิน / ภาษี / อื่นๆ	(301)	(412)	(511)	70%	24%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(39)	(27)	(27)	(32%)	1%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,328	2,806	3,246	39%	16%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	2,049	2,609	2,941	44%	13%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.52	0.63	0.72	39%	16%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท) (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	0.46	0.58	0.66	44%	13%

รายได้จากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 10,291 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการฟื้นตัวของส่วนลดค่าเช่าอย่างต่อเนื่องแต่ลดลงร้อยละ 3 จากไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับยอดโอนที่ลดลงจากไตรมาสก่อน

1. ธุรกิจให้เช่าและบริการ มีรายได้ 8,751 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากปีก่อน และร้อยละ 3 จากไตรมาสก่อน จากส่วนลดค่าเช่าที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการฟื้นตัวของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 ส่วนลดค่าเช่ามีระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิดแล้ว รวมทั้งรายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัล จันทบุรี ซึ่งเปิดให้บริการในวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการปรับค่าบริการร่วมโดยเรียกเก็บอัตราใหม่จากผู้เช่าเริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566 เพื่อให้สอดคล้องกับอัตราค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น

1. ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร มีรายได้ 207 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 73 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 4 จากไตรมาสก่อน จากจำนวนผู้เข้าใช้บริการศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ยอดขายศูนย์อาหารฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง
2. ธุรกิจโรงแรม มีรายได้ 353 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 179 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 5 จากไตรมาสก่อน จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มจากปีก่อนที่ร้อยละ 49 และไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 60 มาเป็นร้อยละ 65 ในไตรมาส 1 ปี 2566 โดยบริษัทฯ ได้เปิดให้บริการโรงแรมเช็การา อุบล ในไตรมาสนี้ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 37 จากปีก่อนหน้า แต่ลดลงร้อยละ 10 จากไตรมาสก่อน ซึ่งหลักๆ มาจากปัจจัยทางฤดูกาล โดยโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นโรงแรมที่ทำรายได้หลักในธุรกิจโรงแรมยังคงมีอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า
3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย มีรายได้ 670 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54 จากปีก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 41 จากไตรมาสก่อน
4. รายได้อื่น รวม 309 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 17 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากรายได้จากการบริหารงานเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่ดีขึ้นของ CPNREIT และ CPNCG อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นๆ จากกิจกรรมทางการตลาดลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าตามปัจจัยทางฤดูกาล

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 5,226 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อนร้อยละ 40 และ 1 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 52 จาก ร้อยละ 48 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 51 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากส่วนลดค่าเช่าที่พื้นผิว และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพซึ่งบริษัทฯ ดำเนินการอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563

กำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน 3,784 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อนร้อยละ 42 และ 12 ตามลำดับ อัตรากำไรจากการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ ร้อยละ 37 (ไตรมาส 1 ปี 2565 อยู่ที่ ร้อยละ 33 และไตรมาส 4 ปี 2565 อยู่ที่ ร้อยละ 31) โดยเป็นผลมาจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพในไตรมาสนี้ (สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานต่อรายได้ลดลงที่ร้อยละ 20 ในไตรมาสก่อนหน้า เหลือร้อยละ 17)

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 2,941 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 44 และจากไตรมาสก่อน ร้อยละ 13 โดยมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 27 จากการเพิ่มขึ้นของผู้ใช้บริการศูนย์การค้ารวมถึงการจับจ่ายทำให้ส่วนลดค่าเช่าเข้าสู่ระดับก่อนโควิด และสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานต่อรายได้ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าตามปัจจัยทางฤดูกาล

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยจากสถาบันทางการเงิน ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จำนวน 77,517 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อนเล็กน้อย (ไตรมาส 4 ปี 2565 78,770 ล้านบาท) ทั้งนี้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ส่งผลให้อัตราหนี้สินรวมที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงมาอยู่ที่ 0.79 เท่า อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาสนี้ปรับเพิ่มขึ้นตามสถานการณ์การขึ้นดอกเบี้ยในตลาดเงินจากร้อยละ 2.05 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นร้อยละ 2.22 อย่างไรก็ตาม สถานะทางการเงินของบริษัทฯ ยังคงแข็งแกร่งด้วยความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยของบริษัทฯ ที่ 9.7 เท่า ในไตรมาสนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นไตรมาส 1 ปี 2565	สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565	สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566	YoY (%)	QoQ (%)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุนหมุนเวียน	7,024	6,121	5,388	(23%)	(12%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,513	19,122	18,851	8%	(1%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	24,536	25,242	24,239	(1%)	(4%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	165,702	168,702	169,841	2%	1%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,281	4,005	4,290	31%	7%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	71,360	74,742	77,080	8%	3%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	240,343	247,450	251,212	5%	2%
สินทรัพย์รวม	264,879	272,692	275,451	4%	1%
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	24,939	27,441	31,913	28%	16%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,633	14,591	15,542	14%	7%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	38,572	42,032	47,455	23%	13%
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย	54,340	51,329	45,604	(16%)	(11%)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	87,726	89,711	89,408	2%	(0%)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	142,066	141,040	135,012	(5%)	(4%)
หนี้สินรวม	180,638	183,072	182,467	1%	(0%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	75,366	81,475	84,806	13%	4%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	8,875	8,145	8,177	(8%)	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	84,241	89,620	92,984	10%	4%

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	YoY (%)	QoQ (%)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	48%	51%	52%	4%	2%
ธุรกิจให้เช่าและบริการ	49%	52%	53%	5%	1%
ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร	31%	48%	47%	16%	(0%)
ธุรกิจโรงแรม	68%	70%	67%	(2%)	(3%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	30%	34%	32%	3%	(2%)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	33%	31%	37%	4%	6%
อัตรากำไรสุทธิ	29%	27%	32%	3%	5%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	25%	25%	29%	3%	4%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)	6.7%	12.0%	12.6%	6%	1%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	5.1%	10.5%	11.1%	6%	1%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	2.1%	3.9%	4.2%	2%	0%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	1.6%	3.5%	3.7%	2%	0%
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.64	0.60	0.51	(13%)	(9%)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.30	0.21	0.16	(14%)	(5%)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า)	2.14	2.04	1.96	(18%)	(8%)
อัตราส่วนหนี้สินมีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น(เท่า)	0.86	0.82	0.79	(7%)	(4%)

แผนธุรกิจในอนาคต

แม้ว่าการให้ส่วนลดร้านค้าในไตรมาสนี้จะกลับมาสู่สภาวะปกติเหมือนช่วงก่อนโควิดแล้ว แต่บริษัทฯ ยังคงผลักดันแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมียอดได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 14-16 ในระหว่างปี 2566 - 2570 แม้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมจะเป็นตัวหลักในการเพิ่มอัตราการเติบโตในช่วง 5 ปีนี้ (จากฐานที่ต่ำ) แต่บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าโดยมีแผนการเพิ่มพื้นที่เช่าโดยเฉลี่ย 100,000 ตรม ต่อปี ในปี 2566-2570 โดยจะใช้จุดแข็งของธุรกิจศูนย์การค้าขยายไปสู่ธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ โรงแรม และอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้โครงการศูนย์การค้าที่มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น กลยุทธ์นี้ไม่เพียงแต่จะเป็นการเพิ่มรายได้และเพิ่มโอกาสทางธุรกิจเท่านั้นแต่ยังเป็นการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจอีกด้วย ดังที่ได้รับการพิสูจน์แล้วจากช่วงโควิดที่ผ่านมา โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 นอกจากการเปิดบริการคอมมูนิตี้ มอลล์ **มาร์เช่ กองหล่อ** และโรงแรม **เช็นการา อุบล** แล้ว โครงการที่ได้ประกาศไปแล้วที่จะเปิดให้บริการในระหว่างปี 2566 – 2570 ประกอบด้วย

ปี 2566

- 1) **เช็นทรัล เวสต์วิลล์** บนถนนราชพฤกษ์ ด้วยงบลงทุนกว่า 3,600 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 32,000 ตร.ม. เปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2566
- 2) **โรงแรม** บริษัทฯ มีแผนเปิด **โก! โอเทล ที่โรบินสัน บ้านฉาง** ในเดือนพฤษภาคม และ **เช็นทรัล ศรีราชา** รวมทั้ง **เช็นทรัล ชลบุรี** ในเดือนมิถุนายน และมีแผนจะเปิด **โรงแรมเช็นการา อโยธยา** ในเดือนตุลาคม และ **เช็นการา วัน ระยอง** ในเดือนธันวาคม

- 3) **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย** บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 7 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 9 พันล้านบาท โดยเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง 3 โครงการ (เอสเซ็นท์ เพชรบุรี บุรีรัมย์ และบางนา) และโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ 4 โครงการ (นิรติ นครศรีธรรมราช และนิรดา พระราม 2 อุทยาน และเอกชัย)

ปี 2567 เป็นต้นไป

- 1) **เซ็นทรัล นครสวรรค์** ด้วยงบลงทุนกว่า 4,500 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 29,000 ตร.ม. เปิดบริการไตรมาส 1 ปี 2567
- 2) **เซ็นทรัล นครปฐม** ด้วยงบลงทุนกว่า 3,800 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 25,000 ตร.ม. เปิดบริการไตรมาส 2 ปี 2567
- 3) **เซ็นทรัล กระบี่** ด้วยงบลงทุนกว่า 2,300 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 22,000 ตร.ม. เปิดบริการไตรมาส 4 ปี 2567
- 4) โครงการ**ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค** ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โดยจะมีส่วนพื้นที่ศูนย์การค้า 80,000 ตร.ม. พื้นที่อาคารสำนักงาน 90,000 ตร.ม. โรงแรม 250 ห้อง และอาคารที่อยู่อาศัย 550 ยูนิต ด้วยงบลงทุนรวมกว่า 46,000 ล้านบาท สำหรับทั้งโครงการ โดยจะทยอยเปิดให้บริการปี 2567 เป็นต้นไป

ยิ่งไปกว่านั้นบริษัทฯ วางแผนที่จะพัฒนาโครงการ mixed-use ขนาดใหญ่ 5 โครงการ ซึ่งรวมถึงโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ใน 5 – 10 ปีข้างหน้า โดยบริษัทฯ ตั้งงบลงทุน 135,000 ล้านบาท สำหรับแผนพัฒนาโครงการ 5 ปี ข้างหน้า โดยหลักๆ งบลงทุนดังกล่าวจะมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ความคืบหน้าของโครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการค้าปลีกและโครงการรูปแบบผสม

โครงการ		ประเภท	กำหนดเปิด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1	มาเซ่ ทองหล่อ	ศูนย์การค้าขนาดเล็ก	ปี.ค. 2566	12,000
2	เซ็นทรัล เวสต์วิลล์	ศูนย์การค้า	ไตรมาส 4 ปี 2566	32,000
3	เซ็นทรัล นครสวรรค์	ศูนย์การค้า	ไตรมาส 1 ปี 2567	29,000
4	เซ็นทรัล นครปฐม	ศูนย์การค้า	ไตรมาส 2 ปี 2567	25,000
5	เซ็นทรัล กระบี่	ศูนย์การค้า	ไตรมาส 4 ปี 2567	22,000
6	ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค	โครงการรูปแบบผสม		
	- โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ	ห้องพักร้อยละ 30	ปี 2567	250 ห้อง
	- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค	ห้องพักร้อยละ 85	ปี 2568	80,000
	- อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเคส	ห้องพักร้อยละ 100	ปี 2568	90,000
	- ที่พักอาศัย	ห้องพักร้อยละ 30	ปี 2568	550 ยูนิต

โรงแรม

โครงการ		ประเภท	กำหนดเปิด
1	เซ็นทารา อุบล	Upscale Hotel	ปี.ค. 2566
2	โก! โฮเทล บ้านฉาง	Premium budget Hotel	เม.ย. 2566
3	โก! โฮเทล ศรีราชา	Premium budget Hotel	มี.ย. 2566
4	โก! โฮเทล ชลบุรี	Premium budget Hotel	มี.ย. 2566
5	เซ็นทารา อโยธยา	Upscale Hotel	ต.ค. 2566
6	เซ็นทารา วัน ระยอง	Midscale Hotel	ธ.ค. 2566

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวสูง		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ	จำนวนยูนิต
1	ฟล พล 34	2561	2562	1,268	358
2	เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	2562	2563	949	450
3	เอสเซ็นท์ ระยอง 2	2563	2565	930	420
4	เอสเซ็นท์ โคราช	2563	2566	1,014	395
5	เอสเซ็นท์ หาดใหญ่	2563	2566	1,518	665
6	เอสเซ็นท์ วิลล์ อโยธยา	2564	2566	895	396
7	ฟล ภูเก็ต	2564	2566	1,483	439
8	เอสเซ็นท์ วิลล์ สุราษฎร์ธานี	2565	2568	1,015	459
9	เอสเซ็นท์ วิลล์ สุพรรณบุรี	2565	2568	694	328
10	เอสเซ็นท์ วิลล์ จะเข้เกรา	2565	2568	654	362
11	เอสเซ็นท์ ตรัง	2565	2568	884	378

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวราบ		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ	จำนวนยูนิต
1	บิยาบ บรมราชชนนี	2561	2562	2,121	71
2	บิญา กัลปพฤกษ์	2563	2563	1,032	311
3	เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	2563	2563	1,514	144
4	บิรติ เชียงราย	2563	2563	1,086	183
5	บิรติ บางนา	2563	2563	1,208	156
6	บิรติ ดอนเมือง	2564	2564	1,852	262
7	เอสเซ็นท์ อเวนิว ระยอง	2564	2565	485	63
8	บิญา ราชพฤกษ์	2565	2565	1,663	179
9	บิรติ เชียงใหม่	2565	2566	1,347	132