

ภาพรวม

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2566 โดยหลักมาจากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวและการบริโภคภายในประเทศ ส่งผลให้อัตราการว่างงานกลับมาที่ระดับร้อยละ 1 ใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด โดยจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศมีจำนวนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 2 ล้านคนต่อเดือน ทำให้ครึ่งปีแรกของปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมแล้วกว่า 13 ล้านคน จากเป้าหมายการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ที่ตั้งไว้ที่ 25-30 ล้านคน ภายในปี 2566 ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติ 5 อันดับแรก ที่เข้ามาในไตรมาสที่ 2 นี้ ประกอบด้วย มาเลเซีย จีน เกาหลีใต้ เวียดนาม และสิงคโปร์ ตามลำดับ ทั้งนี้จำนวนตัวเลขนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในเดือน มิ.ย. 66 กลับมาที่ร้อยละ 73 และนักท่องเที่ยวจีนกลับมาร้อยละ 37 เมื่อเทียบกับ มิ.ย. 62 ด้านนักท่องเที่ยวในประเทศไทยมีการเดินทางท่องเที่ยวมากที่สุดในเดือน เม.ย. ซึ่งเป็นช่วงเทศกาลสงกรานต์พร้อมทั้งมีโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 ซึ่งมีระยะเวลาตั้งแต่ 7 มิ.ค.-30 เม.ย. 2566 แต่ลดจำนวนลงในเดือน พ.ค.-มิ.ย. ซึ่งเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ด้านสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ได้ปรับลดอัตราค่าไฟฟ้าจาก 5.33 บาท/หน่วย เป็น 4.70 บาท/หน่วย ในเดือน พ.ค.-ส.ค. 2566 และ 4.45 บาท/หน่วย ในเดือน ก.ย.-ธ.ค. 2566 ส่งผลให้คาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3-4 โดยมีปัจจัยจากภาคการท่องเที่ยวที่เติบโตจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นกว่า 2 เท่าจากปีก่อนหน้า และการบริโภคภาคเอกชนที่จะเติบโตที่ร้อยละ 3

บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทฯ ประกาศรายได้จากการดำเนินงานรวม 11,133 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 3,678 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 และ 34 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ รายได้รวมและกำไรได้ปรับตัวดีขึ้นกว่าช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 หรือก่อนโควิดแล้วที่ร้อยละ 21 และร้อยละ 53 ตามลำดับ โดยรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้ามาจากทุกๆ ธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจให้เช่าและบริการ และจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย หากไม่รวมผลกระทบทางมาตรฐานบัญชี บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิ 3,373 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54 จากปีก่อนหน้า

ในไตรมาส 2 ปี 2566 นี้ บริษัทฯ เปิดให้บริการ โก! โฮเทล บ้านฉาง ตัดศูนย์การค้าโรบินสัน บ้านฉาง เมื่อวันที่ 10 พ.ค. มีห้องพักให้บริการ 79 ห้อง นอกจากนี้ยังได้เปิดตัวโครงการเอสเซ็นท์ เพชรบุรี เมื่อวันที่ 30 มิ.ย. ที่ผ่านมา เป็นคอนโดมิเนียมสูง 9 ชั้น จำนวน 196 ยูนิต ที่มีความสะดวกครบครันในพื้นที่ให้บริการส่วนกลางและทำเลที่ตั้งที่อยู่ติดศูนย์การค้าโรบินสัน เพชรบุรี

เมื่อวันที่ 26 มิ.ย. บริษัทฯ ได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สรุปได้ดังนี้

- 1) อนุมัติการต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเช็นทรัล ปิ่นเกล้า ให้กับ CPNREIT ต่อไปอีก 15 ปี (พร้อมสิทธิในการต่อสัญญาอีก 7 ปี 5 เดือน) ในมูลค่าไม่เกิน 12,161 ล้านบาท
- 2) อนุมัติการแก้ไขสัญญาเช่าโครงการเช็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยยังคงมีระยะเวลาเช่าตามเงื่อนไขเดิมที่ 30 ปี แต่ให้แบ่งชำระค่าเช่าเป็นงวดๆ โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลา

การเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 ส.ค. 2568 ถึงวันที่ 15 ส.ค. 2578) จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท โดยจะมีการพิจารณาการต่อสัญญาอีก 20 ปี ที่เหลืออีกครั้ง

- 3) อนุมัติการเช่าลงทุนในหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ CPNREIT สูงสุดไม่เกินร้อยละ 60 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายใหม่ หรือไม่เกิน 660 ล้านหน่วย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ใน CPNREIT ไม่เกินร้อยละ 40 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

โดยทาง CPNREIT ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 31 ก.ค. 2566 ซึ่งผู้ถือหุ้นได้อนุมัติต่อสัญญาเช่าและเพิ่มทุน ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จในครึ่งหลังของปี 2567 บริษัทฯ และ CPNREIT เชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นประโยชน์และช่วยสร้างผลตอบแทนที่ดีทั้งต่อผู้ถือหุ้นบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ CPNREIT โดยกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับจะถูกนำไปเป็นเป็นหนึ่งในเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการสร้างการเติบโตตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ต่อไป

เมื่อวันที่ 27 เม.ย. 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 จำนวน 1.15 บาทต่อหุ้น โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายปันผลที่ร้อยละ 48 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม และได้จ่ายจ่ายเงินปันผลไปเมื่อวันที่ 17 พ.ค. 2566

ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลัก 4 ประเภท ได้แก่

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

ซึ่งรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทรณ ("CPNREIT") กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โทรณ ("CPNCG") และรวมถึงโครงการที่อยู่ภายใต้บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา

โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้นไตรมาส 2 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	7	169	4	53	2	34	1	82
โรงแรม	6	1,099 ห้อง	5	795 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	19							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	8							
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	3	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) ศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตีมอลล์ 17 โครงการ และโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า 1 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 2.3 ล้านตร.ม. อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าดีขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 91 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จากร้อยละ 90 ในไตรมาสก่อน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ มีให้บริการทั้งหมด 10 อาคารคิดเป็นพื้นที่ 319,894 ตร.ม และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 87 ลดลงจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 89 เนื่องจากมีผู้เช่าบางรายคืนพื้นที่ที่กำหนดจากการปรับรูปแบบการทำงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับค่าเช่าเฉลี่ยจากการออกก่อนสัญญาและอยู่ระหว่างการดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีโรงแรมทั้งหมด 6 แห่ง รวม 1,099 ห้อง และมีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 61 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากเป็นช่วงนอกเทศกาลท่องเที่ยว และการเปิดโรงแรมใหม่ คือ โก! โฮเทล บ้านฉาง เมื่อวันที่ 10 พ.ค. ที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายทั้งสิ้นรวม 29 โครงการ โดยเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ คือ เอสเซ็นท์ เพชรบุรี เมื่อวันที่ 30 มิ.ย. ที่ผ่านมา ทำให้ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 20 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูงซึ่งส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมอยู่ติดศูนย์การค้า 11 โครงการ และโครงการแนวราบรวม 9 โครงการ

กิจกรรมด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์โลก หรือ ดีเจเอสไอ เวิลด์ ในส่วนอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นปีที่ 5 ติดต่อกัน และได้เลื่อนอันดับขึ้นจากอันดับ 8 เป็นอันดับ 7 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงเป็นส่วนหนึ่งของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ ของตลาดเกิดใหม่เป็นปีที่ 9 ติดต่อกัน

เมื่อวันที่ 7 มิ.ย. 2566 บริษัทฯ แถลงข่าวการร่วมมือกับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ต่อยอดโครงการ Sustainable Development Goals หรือ SDGs ของ ททท. สู่ Sustainable Tourism Goals หรือ STGs เพื่อผลักดันเมืองรอง กระจายรายได้สู่ท้องถิ่น โดยบริษัทฯ ได้วางงบประมาณสนับสนุนด้าน Community Development and Local Wealth กว่า 400 ล้านบาทต่อปี จัดทำโครงการ “Sustainable Tourism Ecosystem” ผ่านกลยุทธ์ Retail-Led Tourism, Cross-Region Model และ National Soft Power โดยเริ่มต้นกับแคมเปญ “เที่ยวไทยถึงถิ่น เที่ยวได้ทั้งปี” GO LOCAL, LOVE LOCAL นำร่องที่จังหวัด นครศรีธรรมราช ต่อเนื่องด้วยจังหวัดอยุธยา อุบลราชธานี และจันทบุรี

ผลการดำเนินงานทางการเงิน

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงินเพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลัก ประจำปีไตรมาสที่ 2 ปี 2566

หน่วย: ล้านบาท*	งบการเงิน	ผลกระทบจาก TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก
รายได้จากการเช่าและบริการ	9,230		9,230
รายได้จากธุรกิจอื่น	1,635		1,635
รายได้อื่น	269		269
รายได้จากการดำเนินงาน	11,133		11,133
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	4,343		4,343
ต้นทุนของธุรกิจอื่น	932		932
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,652		1,652
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	4,207		4,207
(+) ส่วนแบ่งกำไรจาก บ.ร่วม/ร่วมค้า	532		532
(+) รายได้จากการลงทุน	408	(381)	27
(-) ต้นทุนทางการเงิน	663		663
(-) ภาษีเงินได้	769	(76)	692
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	36		36
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัทฯ	3,678	(305)	3,373

ผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ต้องการเงินของบริษัทฯ โดยเฉพาะมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS16) ซึ่งอาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง โดยสรุปผลกระทบจากนโยบายทางบัญชีดังกล่าวต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2566 มี ดังนี้

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

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน **ไม่รวม**ผลกระทบจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากมาตรฐาน TFRS16 ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้ประมาณการณ้อย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และส่วนลดค่าเช่าได้กลับเข้าสู่ภาวะปกติในระดับช่วงก่อนโควิดแล้วตั้งแต่ในไตรมาส 1 ปี 2566 ดังนั้น ข้อมูลด้านล่างจะไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16 ในส่วนของรายได้จากการเช่าและบริการ

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2566	YoY (%)	QoQ (%)	ครึ่งปีแรก 2565	ครึ่งปีแรก 2566	YoY (%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	7,552	8,751	9,230	22%	5%	14,649	17,981	23%
พื้นที่ศูนย์การค้า	7,210	8,389	8,869	23%	6%	13,971	17,258	24%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	342	362	360	5%	(1%)	678	723	7%
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	156	207	245	57%	18%	276	451	64%
รายได้จากการธุรกิจโรงแรม	203	353	368	81%	4%	330	721	119%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	665	670	1,023	54%	53%	1,100	1,693	54%
รายได้อื่น	575	309	269	(53%)	(13%)	868	578	(33%)
รายได้รวม	9,151	10,291	11,133	22%	8%	17,222	21,424	24%
รายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	8,806	10,291	11,133	26%	8%	16,877	21,424	27%
ต้นทุนเช่าและบริการ	3,804	4,075	4,343	14%	7%	7,431	8,418	13%
พื้นที่ศูนย์การค้า	3,715	3,962	4,229	14%	7%	7,262	8,191	13%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	89	113	114	28%	1%	169	227	34%
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	92	109	119	30%	9%	174	228	31%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	58	118	125	114%	6%	98	243	147%
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	453	453	687	52%	52%	760	1,141	50%
ต้นทุนรวม	4,407	4,755	5,274	20%	11%	8,463	10,030	19%
ต้นทุนรวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	4,407	4,755	5,274	20%	11%	8,463	10,030	19%
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริการ (รวมผลกระทบจาก TFRS9)	1,492	1,752	1,652	11%	(6%)	2,840	3,404	20%
กำไรจากการดำเนินงาน	3,251	3,784	4,207	29%	11%	5,920	7,990	35%
กำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	2,906	3,784	4,207	45%	11%	5,575	7,990	43%
ต้นทุนทางการเงิน / ภาษี / อื่นๆ	(472)	(511)	(493)	5%	(4%)	(772)	(1,004)	30%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(26)	(27)	(36)	37%	34%	(66)	(63)	(4%)
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,753	3,246	3,678	34%	13%	5,082	6,924	36%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	2,189	2,941	3,373	54%	15%	4,239	6,314	49%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.61	0.72	0.82	34%	13%	1.13	1.54	36%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท) (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	0.49	0.66	0.75	54%	15%	0.94	1.41	49%

* ไตรมาส 2 ปี 2565 รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ คือ รายการพิเศษจากการจำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 10 ในบริษัท วิมานสุริยา จำกัด ให้กับ

บริษัท ศุภิสราณี จำกัด (มหาชน) (345 ลบ ก่อนหักภาษี) ซึ่งบันทึกในรายได้อื่น

รายได้จากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 11,133 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการฟื้นตัวของส่วนลดค่าเช่าอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากไตรมาสก่อนหน้า จากรายได้ค่าบริการส่วนกลางที่เพิ่งปรับขึ้นตั้งแต่เดือน ก.พ. 2566 และรายได้จากการโอนที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน

1. **ธุรกิจให้เช่าและบริการ** มีรายได้ 9,230 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จากปีก่อน และร้อยละ 5 จากไตรมาสก่อน จากส่วนลดค่าเช่ามีระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิดแล้ว พร้อมกับอัตราค่าบริการส่วนกลางใหม่ การเพิ่มขึ้นของรายได้ส่วนลานกิจกรรมพื้นที่ส่วนกลาง (casual leasing) และการปรับตัวดีขึ้นจาก community mall

2. ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร มีรายได้ 245 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 18 จากไตรมาสก่อน จากจำนวนผู้เข้าใช้บริการศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ยอดขายศูนย์อาหารฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง
3. ธุรกิจโรงแรม มีรายได้ 368 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 81 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 4 จากไตรมาสก่อน จากอัตราการเข้าพักในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 61 ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ร้อยละ 65 แต่ดีขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2565 ที่ร้อยละ 60 อันเป็นผลมาจากการเป็นช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว และการเปิดตัว โก! โฮเทล บ้านฉาง เมื่อวันที่ 10 พ.ค. 2566 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ลดลงร้อยละ 6 จากปีก่อนหน้า จากการทยอยเปิดโรงแรมใหม่ตั้งแต่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 และลดลงร้อยละ 8 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากเข้าสู่ช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว
4. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย มีรายได้ 1,023 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54 จากปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 53 จากไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นรายได้จากโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยมีการเริ่มโอนคอนโดมิเนียมเอสเชิร์ก โคราช ในเดือน พ.ค. และเอสเชิร์ก ออยุธยา ในเดือน มิ.ย.
5. รายได้อื่น รวม 269 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากปีก่อน และลดลงร้อยละ 13 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากรายได้จากการบริหารงานเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่ดีขึ้นของ CPNREIT และ CPNCG อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นๆ จากกิจกรรมทางการตลาดลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าตามปัจจัยทางฤดูกาล

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 5,591 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนและไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 34 และ 7 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 51 จากร้อยละ 49 ในไตรมาส 2 ปี 2565 และลดลงจากร้อยละ 52 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการการเข้ามาของรายได้โรงแรมใหม่ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโรงแรมเดิม

กำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน 4,207 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 45 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 11 จากไตรมาสก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 38 (ไตรมาส 2 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 33 และไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 37) การปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้ามาจากการส่วนลดค่าเช่ากลับมาอยู่ในภาวะปกติตั้งแต่ต้นปี 2566 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารงานที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า (อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 15 ในไตรมาส 2 ปี 2566 และอยู่ที่ร้อยละ 17 ในไตรมาส 1 ปี 2566)

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 3,373 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 54 และดีขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 15 โดยมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 29 โดยกำไรสุทธิเป็นการปรับตัวไปในทิศทางเดียวกับกำไรที่ได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากสถาบันทางการเงิน ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จำนวน 82,525 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ 77,517 ล้านบาท ซึ่งมาจากการที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการจ่ายปันผลและการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืม ส่งผลให้อัตราหนี้สินรวมที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 0.85 เท่า ในไตรมาส 2 ปี 2566 จากระดับ 0.79x ในไตรมาส 1 ปี 2566 และอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักก็ปรับเพิ่มขึ้นตามสถานการณ์การขึ้นดอกเบี้ยในตลาดเงินมาอยู่ที่ร้อยละ 2.46 ในไตรมาส 2 ปี 2566 จากร้อยละ 2.22 ในไตรมาส 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม สถานะทางการเงินของบริษัทฯ ยังคงแข็งแกร่งด้วยความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยอยู่ที่ 9.64 เท่า ในไตรมาสนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นไตรมาส 2 ปี 2655	สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566	สิ้นไตรมาส 2 ปี 2656	YoY (%)	QoQ (%)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสด เงินสดเทียบเท่า และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8,200	5,388	5,877	(28%)	9%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	4,012	2,370	2,191	(45%)	(8%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13,481	16,481	17,478	30%	6%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	25,693	24,239	25,546	(1%)	5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	165,207	169,841	170,222	3%	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,397	4,290	4,489	32%	5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	72,264	77,080	77,975	8%	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	240,869	251,212	252,686	5%	1%
สินทรัพย์รวม	266,562	275,451	278,232	4%	1%
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	31,856	31,469	32,724	3%	4%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14,614	15,986	16,828	15%	5%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	46,471	47,455	49,551	7%	4%
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	49,810	45,604	49,353	(1%)	8%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	86,306	89,408	87,724	2%	(2%)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	136,117	135,012	137,077	1%	2%
หนี้สินรวม	182,587	182,467	186,628	2%	2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	75,860	84,806	83,389	10%	(2%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	8,114	8,177	8,215	1%	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	83,975	92,984	91,604	9%	(1%)

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2566	YoY (%)	QoQ (%)	ครึ่งปีแรก 2565	ครึ่งปีแรก 2566	YoY (%)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น	49%	52%	51%	3%	(1%)	48%	52%	4%
ธุรกิจให้เช่าและบริการ	50%	53%	53%	3%	(0%)	49%	53%	4%
ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร	41%	47%	51%	10%	4%	37%	49%	13%
ธุรกิจโรงแรม	71%	67%	66%	(5%)	(1%)	70%	66%	(4%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	32%	32%	33%	1%	0%	31%	33%	2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	34%	35%	36%	2%	1%	33%	36%	3%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	33%	37%	38%	5%	1%	33%	37%	4%
อัตรากำไรสุทธิ	28%	32%	30%	3%	(1%)	27%	30%	3%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	24%	29%	29%	5%	0%	24%	28%	4%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)	8%	13%	14%	5%	1%	8%	14%	5%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	7%	11%	13%	6%	1%	7%	13%	6%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	2.7%	4.2%	4.5%	1.9%	0.3%	3%	5%	2%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2.1%	3.7%	4.1%	2.0%	0.4%	2%	4%	2%
อัตราส่วนสภาพคล่อง								
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.55	0.51	0.52	(7%)	1%	0.55	0.52	(7%)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.26	0.16	0.16	(38%)	(0%)	0.26	0.16	(38%)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน								
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.17	1.96	2.04	(6%)	4%	2.17	2.04	(6%)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	0.79	0.85	(5%)	8%	0.89	0.85	(5%)
ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	10.32	9.77	9.64	(7%)	(1%)	9.65	9.69	0%

แผนธุรกิจในอนาคต

หลังจากที่ส่วนลดร้านค้าได้กลับมาอยู่ในภาวะปกติเหมือนช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ตั้งแต่ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ 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 ซึ่งจะทำให้โครงการศูนย์การค้ามีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น กลยุทธ์นี้ไม่เพียงแต่จะเป็นการเพิ่มรายได้และเพิ่มโอกาสทางธุรกิจเท่านั้นแต่ยังเป็นการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจอีกด้วย ดังที่ได้รับการพิสูจน์แล้วจากช่วงโควิดที่ผ่านมา โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 บริษัทฯ ได้เปิดบริการคอมมูนิตี้ มอลล์ **มาร์เช่ ทองหล่อ** และโรงแรมเช็กราร **อุบล** ในเดือน มี.ค. เปิดโรงแรม **โก! โฮเทล บ้านฉาง** ในเดือน พ.ค. โครงการที่พักอาศัย **เอสเซ็นท์ เพชรบุรี** ในเดือน มี.ย. และ โครงการที่ได้ประกาศไปแล้วที่จะเปิดให้บริการในระหว่างปี 2566 - 2570 ประกอบด้วย

ปี 2566

- 1) ศูนย์การค้า **เซ็นทรัล เวสต์วิลล์** บนถนนราชพฤกษ์ ด้วยงบลงทุนกว่า 3,600 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 32,000 ตร.ม. เปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2566
- 2) ธุรกิจโรงแรม บริษัทฯ มีแผนเปิดโรงแรม **โก! โฮเทล 2 แห่ง** ที่เซ็นทรัล ศรีราชา และเซ็นทรัล ชลบุรี ในเดือนสิงหาคม และเตรียมเปิด **โรงแรมเช็กราร ออยุธยา** และ **เช็กราร วัน ระยอง** ในช่วงครึ่งปีหลัง 2566

- 3) **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย** บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 6 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 8.5 พันล้านบาท โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ (เอสเซ็นท์ 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 งบลงทุนดังกล่าวจะมาจากระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

โครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการค้าปลีกและโครงการรูปแบบผสม		ประเภท	กำหนดเปิด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1	มาเซ่ กองหล่อ	ศูนย์การค้าขนาดเล็ก	เปิดแล้ว มี.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 กรุงเทพ	ห้องพักร้อยละ 30	ปี 2567	250 ห้อง
	- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค	ห้องพักร้อยละ 85	ปี 2568	80,000
	- เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเคส	ห้องพักร้อยละ 100	ปี 2568	90,000
	- ดุสิต เรสซิเดนเชส	ห้องพักร้อยละ 30	ปี 2568	550 ยูนิต

โครงการโรงแรม		ประเภท	กำหนดเปิด
1	เซ็นทารา อุบล	Upscale Hotel	เปิดแล้ว มี.ค. 2566
2	โก! โฮเทล บ้านฉาง	Premium budget Hotel	เปิดแล้ว พ.ค. 2566
3	โก! โฮเทล ศรีราชา	Premium budget Hotel	ส.ค. 2566
4	โก! โฮเทล ชลบุรี	Premium budget Hotel	ส.ค. 2566
5	เซ็นทารา อโยธยา	Upscale Hotel	ครึ่งปีหลัง 2566
6	เซ็นทารา วัน ระยอง	Midscale Hotel	ครึ่งปีหลัง 2566

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขยายแนวสูง		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ	จำนวนยูนิต
1	ฟล พหล 34	ก.ย. 61	2562	1,268	358
2	เอสเซ็นท์ ระยอง 2	ธ.ค. 63	2565	930	420
3	เอสเซ็นท์ โคราช	ธ.ค. 63	2566	1,014	395
4	เอสเซ็นท์ หาดใหญ่	ธ.ค. 63	2566	1,518	665
5	เอสเซ็นท์ วิลลส์ อโยธยา	พ.ย. 64	2566	895	396
6	ฟล ภูเก็ต	ธ.ค. 64	2566	1,483	439
7	เอสเซ็นท์ วิลลส์ สุราษฎร์ธานี	ส.ค. 65	2568	1,015	459
8	เอสเซ็นท์ วิลลส์ สุพรรณบุรี	ต.ค. 65	2568	694	328
9	เอสเซ็นท์ วิลลส์ ฉะเชิงเทรา	ต.ค. 65	2568	654	362
10	เอสเซ็นท์ ตรัง	ธ.ค. 65	2568	884	378
11	เอสเซ็นท์ เพชรบุรี	มี.ย. 66	2568	427	196

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขยายแนวราบ		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ	จำนวนยูนิต
1	นิยาม บรมราชชนนี	พ.ย. 61	2562	2,121	71
2	นิมิตา กัลปพฤกษ์	ธ.ค. 62	2563	1,032	311
3	เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	ธ.ค. 62	2563	1,514	144
4	นิรติ เชียงราย	ก.ย. 63	2563	1,086	183
5	นิรติ บางนา	ต.ค. 63	2563	1,208	156
6	นิรติ ดอนเมือง	ก.ย. 64	2564	1,852	262
7	เอสเซ็นท์ อเวนิว ระยอง	พ.ย. 64	2565	485	63
8	นิมิตา ราชพฤกษ์	พ.ย. 65	2565	1,663	179
9	นิรติ เชียงใหม่	ธ.ค. 65	2566	1,347	132