

ภาพรวม

ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีการปรับลดคาดการณ์ตัวเลขการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ปีนี้ลง เนื่องจากการเติบโต GDP ในไตรมาส 2 ปี 2566 ซึ่งต่ำกว่าคาดการณ์ที่ 1.8% จากการส่งออกที่ชะลอตัว สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจะส่งผลกระทบต่อ การส่งออกและการท่องเที่ยวของไทย แม้จะได้ปรับลดคาดการณ์การเติบโต GDP ปี 2566 เหลือ 2.5-3.0% จาก 2.7-3.7% และเหลือ 2.8% จาก 3.6% ตามลำดับ แต่คาดการณ์ว่าการเติบโตของ GDP จะเร่งตัวอีกครั้งในปี 2567 โดยในช่วงที่เหลือของปี 2566 กำลังซื้อในประเทศจะเป็นตัวขับเคลื่อนหลักและต่อเนื่องไปถึงปี 2567 ซึ่งจะได้รับปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากมาตรการภาครัฐ การส่งออก และการท่องเที่ยว เข้ามาร่วมด้วย ทั้งนี้ ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้นในเดือนสิงหาคมและกันยายน หลังจากจัดตั้งรัฐบาลชุดใหม่สำเร็จและมีความชัดเจนทางการเมืองมากขึ้น

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) มีผลประกอบการที่ดีขึ้นจากกำลังซื้อทั้งในประเทศและนักท่องเที่ยว ที่สอดคล้องกับตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งส่วนใหญ่มาจากประเทศจีนและตะวันออกกลาง ส่งผลให้ยอดขายของผู้เช่าในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแม้ว่าจะเป็นช่วงฤดูฝนที่ปกติจะเป็น low season ของธุรกิจศูนย์การค้าและโรงแรม แม้ว่าตัวเลขหนี้ครัวเรือนจะเพิ่มสูงขึ้นแต่ทางบริษัทฯ ยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจศูนย์การค้าและที่อยู่อาศัยมากนัก เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มีรายได้ระดับกลางถึงบน และอีกส่วนหนึ่งเป็นผลจากการดำเนินกลยุทธ์ธุรกิจแบบผสม (mixed-use development) ซึ่งสร้างจุดแข็งให้กับโครงการของบริษัทฯ นอกจากนี้ การปรับลดอัตราค่าไฟฟ้าจาก 5.33 บาท/หน่วย เป็น 4.70 บาท/หน่วย ในเดือน พ.ค.-ส.ค. 2566 และ 3.99 บาท/หน่วย ในเดือน ก.ย.-ธ.ค. 2566 ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ยังส่งผลให้อัตรากำไรของบริษัทฯ มีทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 จากการโอนโครงการคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเป็นอย่างมาก บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 12,277 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 4,162 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 และ 45 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ รายได้รวมและกำไรได้ปรับตัวดีขึ้นกว่าช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 หรือก่อนโควิดแล้วที่ร้อยละ 30 และร้อยละ 48 ตามลำดับ รายได้รวมและกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และร้อยละ 13 จากไตรมาสก่อนหน้าตามลำดับ จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย และมีตัวเลขกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการที่สูงขึ้น หากไม่รวมผลกระทบทางมาตรฐานบัญชี ในไตรมาสนี้บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิสูงสุดตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ ถึง 3,829 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49 จากปีก่อนหน้า

โดยในไตรมาสที่ 3 จำนวนผู้เช่าใช้บริการในศูนย์การค้ายังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยยังอยู่ในระดับเดียวกับไตรมาส 2 สำหรับการขยายพื้นที่และโครงการเปิดใหม่ระหว่างไตรมาส ได้แก่ การเปิดศูนย์ประชุมแห่งใหม่ที่โครงการเซ็นทรัล อูบล เพื่อรองรับการเป็นเมืองไมซ์ (Mice City) ของจังหวัด ธุรกิจโรงแรมมีการเปิดเพิ่มอีก 2 แห่ง คือ โก! โฮเทล ศรีราชา บริเวณเดียวกับเซ็นทรัล ศรีราชา เมื่อวันที่

1 สิงหาคม 2566 และโก! โฮเทล ชลบุรี บริเวณเดียวกับเซ็นทรัล ชลบุรี เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 โดยทั้ง 2 แห่ง มีจำนวนห้องพักแห่งละ 79 ห้อง โดยโรงแรมที่เปิดใหม่ในปีที่แล้วและปีนี้มีอัตราการเข้าพักที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย บริษัทฯ เปิดโครงการบ้านนิรติ นครศรี เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 มูลค่าโครงการ 677 ล้านบาท โดยในไตรมาสนี้มีการโอนคอนโดมิเนียมเพิ่มในโครงการเอสเซ็น วิลล์ ออยุธยา เอสเซ็น หาดใหญ่ และฟิวท์ภูเก็ต

ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลัก 4 ประเภท ได้แก่

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

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

โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้นไตรมาส 3 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	8	1,257 ห้อง	5	953 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัยระยะยาว (แนวสูง)	19							
อาคารสำหรับพักอาศัยระยะยาว (แนวราบ)	9							
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	3	145	1	68	2	77		
อาคารสำหรับพักอาศัยระยะยาว (แนวสูง)	1							
อาคารสำหรับพักอาศัยระยะยาว (แนวราบ)	1							

บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงาน 38 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 16 โครงการ ต่างจังหวัด 21 โครงการ ต่างประเทศ 1 โครงการ) ศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตีมีอลล์ 17 โครงการ และโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า 1 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 2.3 ล้านตร.ม. อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ในระดับเดียวกับไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 91

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ มีให้บริการทั้งหมด 10 อาคารคิดเป็นพื้นที่ 319,894 ตร.ม และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 87 คงที่จากไตรมาสก่อนหน้า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีโรงแรมทั้งหมด 8 แห่ง รวม 1,257 ห้อง และมีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 67 ดีขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 61 โดยอัตราการเข้าพักมีการปรับตัวดีขึ้นทุกๆ โรงแรม

บริษัทฯ มีโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายทั้งสิ้นรวม 30 โครงการ โดยเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ คือ บ้านนิรติ นครศรี ทำให้ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 21 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมอยู่ติดศูนย์การค้า 11 โครงการ และโครงการแนวราบรวม 10 โครงการ

กิจกรรมด้านความยั่งยืน

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

ผลการดำเนินงานทางการเงิน

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงินเพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลัก ประจำปีไตรมาสที่ 3 ปี 2566

หน่วย: ล้านบาท*	งบการเงิน	ผลกระทบจาก TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก
รายได้จากการเช่าและบริการ	9,358		9,358
รายได้จากธุรกิจอื่น	2,560		2,560
รายได้อื่น	359		359
รายได้จากการดำเนินงาน	12,277		12,277
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	4,230		4,230
ต้นทุนของธุรกิจอื่น	1,534		1,534
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,755		1,755
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	4,758		4,758
(+) ส่วนแบ่งกำไรจาก บ.ร่วม/ร่วมค้า	579		579
(+) รายได้จากการลงทุน	445	(415)	30
(-) ต้นทุนทางการเงิน	660		660
(-) ภาษีเงินได้	908	(83)	825
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	53		53
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัทฯ	4,162	(332)	3,829

ผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ต่องบการเงินของบริษัทฯ โดยเฉพาะมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS16) ซึ่งอาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง โดยสรุปผลกระทบจากนโยบายทางบัญชีดังกล่าวต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 3 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 มีการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเซ็นทรัล พระราม 2 เป็น จำนวน 415 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 83 ล้านบาท

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

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2566	YoY (%)	QoQ (%)	9 เดือนแรกปี 2565	9 เดือนแรกปี 2566	YoY (%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	7,951	9,230	9,358	18%	1%	22,600	27,339	21%
พื้นที่ศูนย์การค้า	7,602	8,869	8,996	18%	1%	21,573	26,255	22%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	349	360	362	4%	0%	1,026	1,084	6%
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	182	245	229	26%	(7%)	457	680	49%
รายได้จากการธุรกิจโรงแรม	252	368	384	53%	4%	581	1,105	90%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	627	1,023	1,947	210%	90%	1,727	3,640	111%
รายได้อื่น	338	269	359	6%	34%	1,206	937	(22%)
รายได้รวม	9,349	11,133	12,277	31%	10%	26,571	33,701	27%
รายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	9,349	11,133	12,277	31%	10%	26,226	33,701	28%
ต้นทุนเช่าและบริการ	3,924	4,343	4,230	8%	(3%)	11,355	12,648	11%
พื้นที่ศูนย์การค้า	3,826	4,229	4,126	8%	(2%)	11,088	12,317	11%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	98	114	104	6%	(8%)	267	331	24%
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	101	119	116	15%	(3%)	275	344	25%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	77	125	134	74%	7%	175	377	115%
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	421	687	1,284	205%	87%	1,181	2,425	105%
ต้นทุนรวม	4,523	5,274	5,764	27%	9%	12,986	15,793	22%
ต้นทุนรวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	4,523	5,274	5,764	27%	9%	12,986	15,793	22%
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริการ (รวมผลกระทบจาก TFRS9)	1,538	1,652	1,755	14%	6%	4,377	5,159	18%
กำไรจากการดำเนินงาน	3,289	4,207	4,758	45%	13%	9,208	12,749	38%
กำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	3,289	4,207	4,758	45%	13%	8,863	12,749	44%
ต้นทุนทางการเงิน / ภาษี / อื่นๆ	(394)	(493)	(544)	38%	10%	(1,167)	(1,548)	33%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(22)	(36)	(53)	140%	46%	(88)	(116)	32%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,872	3,678	4,162	45%	13%	7,954	11,085	39%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	2,567	3,373	3,829	49%	14%	6,806	10,144	49%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.64	0.82	0.93	45%	13%	1.77	2.47	39%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท) (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	0.57	0.75	0.85	49%	14%	1.52	2.26	49%

รายได้จากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 12,277 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการฟื้นตัวของส่วนลดค่าเช่าอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และรายได้จากการโอนคอนโดมิเนียมโดยถือเป็นรายได้หลักที่ทำให้รายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากไตรมาสก่อนหน้า

1. ธุรกิจให้เช่าและบริการ มีรายได้ 9,358 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากปีก่อน และร้อยละ 1 จากไตรมาสก่อน จากส่วนลดค่าเช่ามีระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิดตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยจากค่าเช่าร้านค้าประเภทส่วนแบ่งรายได้จากยอดขายที่สามารถขยายสินค้าได้มากขึ้น
2. ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร มีรายได้ 229 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากจำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ยอดขายศูนย์อาหารฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง แต่ลดลงร้อยละ 7 จากไตรมาสก่อน
3. ธุรกิจโรงแรม มีรายได้ 384 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 4 จากไตรมาสก่อน จากอัตราการเข้าพักในไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 67 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 61 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในทั้ง 8 โรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมที่เริ่มเปิดตัวในครึ่งปีหลังของปี 2565 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ลดลงร้อยละ 23 จากปีก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 15 จากไตรมาสก่อน จากการทยอยเปิดโรงแรมใหม่ทั้ง 6 แห่ง ที่มี ADR เดิมและมีสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ฮิลตัน พัทยา ยังเป็นโรงแรมที่สร้างรายได้หลักให้กับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ โดยมี ADR ลดลงร้อยละ 6 จากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากเข้าสู่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวแม้อัตราการเข้าพักจะปรับตัวดีขึ้น
4. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย มีรายได้ 1,947 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 627 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 90 จากไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมในสัดส่วนกว่า 3/4 ของรายได้ทั้งหมด โดยในไตรมาส 3 นี้ มีการเริ่มโอนคอนโดมิเนียมเอสเซ้นท์ หาดใหญ่ และฟิวส์ ภูเก็ต
5. รายได้อื่น รวม 359 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีก่อน และร้อยละ 34 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากรายได้จากการบริหารงานเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่ดีขึ้นของ CPNREIT และ CPNCG รายได้อื่นๆ จากกิจกรรมทางการตลาดที่เกิดขึ้นในไตรมาสนี้

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 6,154 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนและไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 37 และ 10 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 52 จากร้อยละ 51 ในไตรมาส 2 ปี 2566 โดยเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นของคอนโดมิเนียมที่ดีขึ้นและมีจำนวนการโอนมากในไตรมาสนี้ รวมถึงต้นทุนค่าไฟที่ลดลง

กำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน 4,757 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 45 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 13 จากไตรมาสก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 39 (ไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 35 และไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 38) การปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้ามาจากรายได้ส่วนลดค่าเช่ากลับมาอยู่ในภาวะปกติตั้งแต่ต้นปี 2566 และมีค่าใช้จ่ายใน

การบริหารงานที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า (อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 14 ในไตรมาส 3 ปี 2566 และอยู่ที่ร้อยละ 15 ในไตรมาส 2 ปี 2566)

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 3,829 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 49 และดีขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 13 โดยมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 30 (ไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 26 และไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 29) โดยกำไรสุทธิเป็นการปรับตัวไปในทิศทางเดียวกับกำไรที่ได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากสถาบันทางการเงิน (ไม่รวมหนี้สินจากกิจการที่เกี่ยวข้อง) ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2566 จำนวน 77,683 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2566 ที่ 82,077 ล้านบาท จากการคืนเงินกู้บางส่วนในไตรมาสนี้ ส่งผลให้อัตราหนี้สินรวมที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.76 เท่า ในไตรมาส 3 ปี 2566 จากระดับ 0.85 เท่า ในไตรมาส 2 ปี 2566 และอัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักก็ปรับเพิ่มขึ้นตามสถานการณ์การขึ้นดอกเบี้ยในตลาดเงินมาอยู่ที่ร้อยละ 2.67 ในไตรมาส 3 ปี 2566 จากร้อยละ 2.46 ในไตรมาส 2 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม สถานะทางการเงินของบริษัทฯ ยังคงแข็งแกร่งด้วยความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยอยู่ที่ 10.48 เท่า ในไตรมาสนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นไตรมาส 3 ปี 2655	สิ้นไตรมาส 2 ปี 2656	สิ้นไตรมาส 3 ปี 2656	YoY (%)	QoQ (%)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสด เงินสดเทียบเท่า และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	5,651	5,877	4,357	(23%)	(26%)
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	3,367	2,191	2,049	(39%)	(7%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,275	17,478	17,128	12%	(2%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	24,293	25,546	23,533	(3%)	(8%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	168,470	170,222	172,165	2%	1%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,707	4,489	4,694	27%	5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	73,379	77,975	78,853	7%	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	245,556	252,686	255,712	4%	1%
สินทรัพย์รวม	269,849	278,232	279,245	3%	0%
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	29,478	32,724	36,703	25%	12%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14,615	16,828	16,566	13%	(2%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	44,093	49,551	53,269	21%	8%
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	49,137	49,353	40,980	(17%)	(17%)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	89,569	87,724	88,276	(1%)	1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	138,706	137,077	129,256	(7%)	(6%)
หนี้สินรวม	182,799	186,628	182,524	(0%)	(2%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	78,950	83,389	88,503	12%	6%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	8,100	8,215	8,218	1%	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	87,050	91,604	96,721	11%	6%

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2566	YoY (%)	QoQ (%)	9 เดือนแรกปี 2565	9 เดือนแรกปี 2566	YoY (%)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น	50%	51%	52%	2%	0%	49%	52%	3%
ธุรกิจให้เช่าและบริการ	51%	53%	55%	4%	2%	50%	54%	4%
ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร	45%	51%	49%	5%	(2%)	40%	49%	10%
ธุรกิจโรงแรม	69%	66%	65%	(4%)	(1%)	70%	66%	(4%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	33%	33%	34%	1%	1%	32%	33%	2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	34%	36%	37%	4%	1%	33%	36%	3%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	35%	38%	39%	4%	1%	34%	38%	4%
อัตรากำไรสุทธิ	31%	33%	34%	3%	1%	30%	33%	3%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	27%	30%	31%	4%	1%	26%	30%	4%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)	11%	14%	14%	3%	1%	11%	14%	3%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	10%	13%	14%	4%	1%	10%	14%	4%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	3.6%	4.5%	5.0%	1.4%	0.4%	4%	5%	1%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	3.1%	4.1%	4.7%	1.6%	0.6%	3%	5%	2%
อัตราส่วนสภาพคล่อง								
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.55	0.52	0.44	(20%)	(14%)	0.55	0.44	(20%)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.20	0.16	0.12	(41%)	(26%)	0.20	0.12	(41%)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน								
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.10	2.04	1.89	(10%)	(7%)	2.10	1.89	(10%)
อัตราส่วนหนี้สินมีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.85	0.85	0.76	(11%)	(11%)	0.85	0.76	(11%)
ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	9.83	9.64	10.48	7%	9%	9.71	9.96	3%

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** และโรงแรม **เช็กราร่า อุบล** ในเดือน มี.ค. เปิดโรงแรม **โก! โฮเทล บ้านฉาง** ในเดือน พ.ค. **โก! โฮเทล ศรีราชา** และ **โก! โฮเทล ชลบุรี** ในเดือน ส.ค. โครงการที่พักอาศัย **เอสเซ็นท์ เพชรบุรี** ในเดือน มี.ย. **บ้านนิรติ นครศรี** ในเดือน ส.ค. และ โครงการที่ได้ประกาศไปแล้วที่จะเปิดให้บริการในระหว่างปี 2566 - 2570 ประกอบด้วย

ปี 2566

- 1) **ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวสต์วิลล์** บนถนนราชพฤกษ์ ด้วยงบลงทุนกว่า 3,600 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 32,000 ตร.ม. เปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2566
- 2) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทฯ มีแผนเปิดโรงแรม **เช็กราร่า อูร์ยา** ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566

- 3) **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย** บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 5 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 8.7 พันล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี 2566 โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ (เอสเซ็นท์ บุรีรัมย์ และบางนา) และโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ 3 โครงการ (บ้านนิรดา พระราม 2 อุกยาน 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. เปิดบริการครั้งแรกของปี 2567
- 3) **เซ็นทรัล กระบี่** ด้วยงบลงทุนกว่า 2,300 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 22,000 ตร.ม. เปิดบริการในปี 2568
- 4) **โรงแรมเซ็นทารา วัน ระยอง** ในปี 2567
- 5) **โครงการดุสิต 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

โครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการค้าปลีกและโครงการรูปแบบผสม	ประเภท	กำหนดเปิด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1 มาเช่ กองหล่อ	ศูนย์การค้าขนาดเล็ก	เปิดแล้ว 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	ครั้งแรกปี 2567	25,000
5 เซ็นทรัล กระบี่	ศูนย์การค้า	ปี 2568	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	เปิดแล้ว ส.ค. 2566
4	โก! โฮเทล ชลบุรี	Premium budget Hotel	เปิดแล้ว ส.ค. 2566
5	เซ็นทารา อโยธยา	Upscale Hotel	ไตรมาส 4 ปี 2566
6	เซ็นทารา วัน ระยอง	Midscale Hotel	ปี 2567

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวสูง		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ	จำนวนยูนิต
1	ฟล พลล 34	ก.ย. 61	2562	1,268	358
2	เอสเชิร์ก ระยอง 2	ธ.ค. 63	2565	930	420
3	เอสเชิร์ก โคราซ	ธ.ค. 63	2566	1,014	395
4	เอสเชิร์ก หาดใหญ่	ธ.ค. 63	2566	1,518	665
5	เอสเชิร์ก วิลล์ อโยธยา	พ.ย. 64	2566	895	396
6	ฟล ภูเก็ต	ธ.ค. 64	2566	1,483	439
7	เอสเชิร์ก วิลล์ สุราษฎร์ธานี	ส.ค. 65	2567	1,015	459
8	เอสเชิร์ก วิลล์ สุพรรณบุรี	ต.ค. 65	2567	694	328
9	เอสเชิร์ก วิลล์ ฉะเชิงเทรา	ต.ค. 65	2567	654	362
10	เอสเชิร์ก ตรัง	ธ.ค. 65	2567	884	378
11	เอสเชิร์ก เพชรบุรี	มี.ย. 66	2568	427	196

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวราบ		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ	จำนวนยูนิต
1	นิยาม บรมราชชนนี	พ.ย. 61	2562	2,171	71
2	เอสเชิร์ก ทาวน์ พิษณุโลก	ธ.ค. 62	2563	961	243
3	นิมิตา กัลปพฤกษ์	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	1,944	248
7	เอสเชิร์ก อเวนิว ระยอง	พ.ย. 64	2565	485	63
8	บ้านนิรติ เชียงใหม่	พ.ย. 65	2565	1,663	179
9	บ้านนิมิตา ราชพฤกษ์	ธ.ค. 65	2565	1,347	132
10	บ้านนิรติ นครศรี	ส.ค. 66	2566	677	79