ภาพรวม

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 นี้ เศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจการท่องเที่ยวมีแนวโน้มค่อยๆ ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสแรกของปี โดยมีปัจจัยบวกสนับสนุน ได้แก่ การกลับมาใช้ชีวิตประจำวันตามปกติ การผ่อนคลายมาตรการรักษาความปลอดภัยจากโรคโควิด-19 การขยายมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ รวมถึงการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยว ซึ่งทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเกือบ 3 เท่าจากเกือบ 5 แสนคนในไตรมาสแรก เป็น 1.5 ล้านคนในไตรมาสที่ 2 อย่างไรก็ดี ปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบในช่วงไตรมาสที่ 2 อย่างเช่น ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย และยูเครนที่ยืดเยื้อ นโยบายการปิดประเทศของจีนที่ยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนพลังงาน ต้นทุนสินค้าและบริการที่สูงขึ้น รวมถึงกระทบความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคในทางลบที่สุด และการดำเนินนโยบายการเงินตึงตัวของธนาคารกลางของเศรษฐกิจหลักของโลก ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทยมีแนวโน้มอาจเพิ่มอัตราดอกเบี้ยอีก 0.25% ได้เมื่อถึงเวลาที่เหมาะสม

อย่างไรก็ดี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 นี้ บริษัทฯ ประกาศ**รายได้รวม 9,151 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 2,753 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 13% และ 18% จากไตรมาสก่อนตามลำดับ <u>หากไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบทางมาตรฐานบัญชีแล้ว</u> บริษัทฯ จะมีรายได้รวม 8,961 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 2,313 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% และ 7% จากไตรมาสก่อนตามลำดับ ทุกธุรกิจหลักของบริษัทฯ มีการปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรม บริการศูนย์อาหาร และอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย มีการปรับตัวดีขึ้นมาก บริษัทฯ ยังคงควบคุมต้นทุน ค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรดีขึ้นด้วย

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นพันธมิตรในโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้น 10% ในบริษัทร่วมทุนจากบริษัทฯ ทำให้มีกำไรพิเศษก่อนหักภาษีเกิดขึ้นจำนวน 345 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 นี้ ส่งผลให้ บริษัทฯ เหลือสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วมทุนนี้ 30%

สำหรับในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 บริษัทฯ เพิ่มพื้นที่ให้เช่าสุทธิจากไตรมาสก่อน 2% จากการเปิดศูนย์การค้า**เซ็นทรัล จันทบุรี** ในเดือนพฤษภาคม และการปรับปรุง **เซ็นทรัล พระราม 2** แล้วเสร็จ ทำให้พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมอยู่ที่ 2.3 ล้าน ตร.ม. และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 90% ปัจจุบัน บริษัทฯ บริหารศูนย์การค้าทั้งหมด 56 แห่ง เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 39 แห่ง และศูนย์การค้าขนาดเล็กแบบเปิด 17 แห่ง

ด้วยเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสม บริษัทฯ ได้ประกาศแผนการขยายธุรกิจสำหรับ 5 ปีข้างหน้านี้ โดยในธุรกิจโรงแรมจะขยายเพิ่ม 37 แห่ง จำนวน 4,000 ห้อง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยขยายเพิ่ม 50 โครงการทั่วประเทศ

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ**บริษัท สยามฟิวเจอร์ส ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)** ครั้งที่ 1/2022 อนุมัติให้เพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้น คณะกรรมการตลาด

หลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติคำขอแล้ว และได้ทำการเพิกถอนหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน ที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือครองหุ้นทั้งหมด 99.73% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ล่าสุด บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท เจดับเบิ้ลยูดี สโตร์ อิท จำกัด (JWD Store it!) ในสัดส่วน 30% ภายใต้เงินลงทุน 93.86 ล้านบาท เพื่อขยายเข้าสู่ธุรกิจบริการพื้นที่เก็บของให้เช่า เป็นการอำนวยความสะดวก และตอบสนองความต้อมการที่เพิ่มมากขึ้นจากทั้งทางร้านค้า ผู้เช่าพื้นที่ และลูกค้าทั่วไป ซึ่งปัจจุบันมีให้บริการทั้งหมด 6 สาขา มีพื้นที่ให้บริการรวม 13,000 ตร.ม. การลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับกลยุทธ์บริษัทฯ ในการขยายธุรกิจไปยังอุตสาหกรรมอื่นที่เสริมความแข็งแกร่งของธุรกิจหลัก โดยร่วมลงทุนกับคู่ค้าที่มีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมนั้นๆ

เพื่อการพัฒนาสู่**ความเป็นเลิศด้านความยั่งยืน**อย่างต่อเนื่อง และสนับสนุนแผนระยะยาวของบริษัทฯ ในการเป็น Net Zero Company ภายในปี 2050 บริษัทฯ ได้ระดมทุน ผ่านการออกหุ้นกู้เพื่อโครงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (Green Bond) เป็นรายแรกของวงการอสังหาริมทรัพย์ และค้าปลีกไทย จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี อีกด้วย

ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลัก 4 ประเภท ได้แก่

1) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

2) ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร

3) ธุรกิจโรงแรม และ

4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย

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

บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงาน รวม 56 โครงการ เป็นศูนยการค้าขนาดใหญ่ 39 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 16 โครงการ ต่างจังหวัด 21 โครงการ ต่างประเทศ 1 โครงการ และโครงการร่วมทุน 1 โครงการ) และศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็ก หรือคอมมูนิตี้มอลล์ 17 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 2.3 ล้านตร.ม. ในไตรมาสที่ 2 นี้ บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้าใหม่ **เซ็นทรัล จันทบุรี** เพิ่มพื้นที่ให้เช่าสุทธิอีก 18,041 ตร.ม. เนื่องจาก**เซ็นทรัล รามอินทรา** ทำการปิดปรับปรุง ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้ารวมลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 90%

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ มีให้บริการทั้งหมด 10 อาคารคิดเป็นพื้นที่ 314,792 ตร.ม และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย 91%

ส่วนธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ มีอยู่ 2 แห่ง 563 ห้องนั้น มีอัตราการเข้าพักในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 อยู่ที่ 60% เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่ 49% อันเป็นผลมาจากการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยว และการส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐ

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายนั้น บริษัทฯ มีโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายทั้งสิ้น 22 โครงการ เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 14 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมอยู่ติดศูนย์การค้า 7 โครงการ และโครงการแนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาว์นโฮม และโฮมออฟฟิศ 7 โครงการ

จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ ไตรมาส 2 ปี 2565								
ประเภทธุรกิจ	รวม		CPN		CPNREIT		CPNCG	
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.
ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและบริการ								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	16	998,201	16	845,642	3	152,559		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	21	866,110	21	768,106	4	98,004		
คอมมูนิตี้มอลล์	17	169,124	17	169,124				
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		2,884		2,884				
รวมธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและบริการในประเทศ	**54**	**2,036,319**	**54**	**1,785,756**	**7**	**250,563**		
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	84,081	1	84,081				
รวมธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและบริการทั้งหมด	**55**	**2,120,400**	**55**	**1,869,837**	**7**	**250,563**		
ธุรกิจอื่น								
อาคารสำนักงาน	7	169,560	4	53,425	2	34,096	1	82,039
โรงแรม	2	563 ห้อง	1	259 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	14	5,889 ยูนิต	14	5,889 ยูนิต				
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	6	928 ยูนิต	6	928 ยูนิต				
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	3	145,233	1	67,604	2	77,629		
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1,991 ยูนิต	1	1,991 ยูนิต				
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	1	262 ยูนิต	1	262 ยูนิต				
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		20,342		20,342				
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท SF								
ศูนย์การค้า ภายใต้กิจการร่วมค้า	1	168,597	1	168,597				

ผลการดำเนินงานทางด้านการเงิน

<u>รายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</u>

ในไตรมาสที่ 2 นี้ บริษัทฯ มีกำไรที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำก่อนหักภาษี จากการจำหน่ายเงินลงทุน 10% ในบริษัท วิมานสุริยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ตามข้อตกลงเดิมเป็นจำนวนเงิน 345 ล้านบาท ทำให้ปัจจุบัน บริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วมทุนนี้ 30%

<u>ผลกระทบที่สำคัญจากมาตรฐานรายงานทางการเงินต่องบการเงินของบริษัทฯ</u>

บริษัทฯ ได้พิจารณาผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ต่องบการเงินของบริษัทฯ โดยเฉพาะมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS16) ซึ่งอาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง จึงสรุปผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2565 ได้ดังนี้

- **ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19** จากการให้ความช่วยเหลือร้านค้าต่างๆ ในรูปแบบส่วนลดค่าเช่าที่บริษัทฯ ประมาณการณ์ไว้ โดยมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและบริการที่จะทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าเป็นลักษณะเส้นตรงตลอดอายุสัญญาของผู้เช่าตามมาตรฐานบัญชี ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีจำนวน 155 ล้านบาท และมีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีจากการบันทึกรายการค่าเช่าดังกล่าว 31 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวไม่มีผลต่อกระแสเงินสด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 เรื่อง “ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019”)

- **การปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเงินทุน** บริษัทฯ มีการบันทึกลูกหนี้ที่เกิดจากการเข้าทำสัญญาเช่าเงินทุน (Financial lease) กับ CPNREIT ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ณ วันที่เข้าทำรายการ และจะทยอยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสัญญาดังกล่าวผ่านรายได้จากการลงทุนไปจนถึงปี 2568 ที่จะรับรู้กระแสเงินสดจริง โดยในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเซ็นทรัล พระราม 2 เป็นจำนวน 360 ล้านบาท รวมถึงมีการบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 72 ล้านบาท

ผลกระทบทั้งหมดจากรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2565 มีดังนี้

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงิน เพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลัก ประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2565

หน่วย: ล้านบาท*	ผลการดำเนินงานจากงบการเงิน	รายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	ผลการดำเนินงานหลัก	ผลกระทบจากมาตรฐาน TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก (ไม่รวม TFRS16)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	7,552		7,552	155	7,707
รายได้จากธุรกิจต่างๆ	1,024		1,024		1,024
รายได้อื่นๆ	575	(345)	230		230
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**9,151**	**(345)**	**8,806**	**155**	**8,961**
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	3,804		3,804		3,804
ต้นทุนของธุรกิจต่างๆ	604		604		604
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,492		1,492		1,492
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	**3,251**	**(345)**	**2,906**	**155**	**3,061**
(+)ส่วนแบ่งกำไรจากบ.ร่วม/ร่วมค้า	384		384		384
(+)รายได้จากการลงทุน	381		381	(360)	21
(-)ต้นทุนทางการเงิน	523		523		523
(-)ภาษีเงินได้	713	(69)	644	(40)	604
(-)ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	26		26		26
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัทฯ	**2,753**	**(275)**	**2,478**	**(165)**	**2,313**

* ตัวเลขมีการปัดเศษทศนิยม

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน **ไม่รวม**ผลกระทบจากรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากมาตรฐาน TFRS16 ที่กล่าวไว้ก่อนหน้า ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้ประมาณการณ์อย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลบนงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.)

รายได้จากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 8,731 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54% จากปีก่อน และ 10% จากไตรมาสก่อน อันเป็นผลมาจากการฟื้นตัวในทุกๆ ธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรม ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

1) <u>ธุรกิจให้เช่าและบริการ</u> มีรายได้ (หลังหักรายการที่มิได้เกิดขึ้นประจำ และผลกระทบของ TFRS16) 7,707 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52% จากปีก่อน และ 7% จากไตรมาสก่อน อันเป็นผลมาจากการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าได้ 2% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ **เซ็นทรัล จันทบุรี** และ การปรับปรุงพื้นที่แล้วเสร็จของ **เซ็นทรัล พระราม 2** นอกจากนี้ การผ่อนคลายมาตรการป้องกันโรคโควิด19 ส่งผลให้ปริมาณผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น รวมถึงยอดขายของผู้เช่าพื้นที่กระเตื้องขึ้น ทำให้การสนับสนุนทางด้านส่วนลดจากทางบริษัทฯ ต่อผู้เช่าพื้นที่ลดลง 1% จากไตรมาสก่อน ในขณะที่ค่าเช่าประเภทส่วนแบ่งจากยอดขายของผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น 15% จากไตรมาสก่อน

ในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีสัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้น 15% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 2% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวขึ้น

2) <u>ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร</u> มีรายได้ 156 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 117% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 31% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวและพนักงานบริษัทเริ่มกลับเข้ามาเป็นปกติ บริษัทฯ ได้เพิ่มความหลากหลายของร้านค้าให้บริการ รวมถึงการจัดส่งนอกสถานที่ และกิจกรรมทางการตลาดเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการมากขึ้นด้วย

3) <u>ธุรกิจโรงแรม</u> มีรายได้ 203 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 332% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 60% จากไตรมาสก่อนอันเป็นผลมาจากการท่องเที่ยว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาสที่ 2 นี้ เพิ่มขึ้นเป็น 60% และมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ดีขึ้น

4) <u>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย</u> มีรายได้ 665 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 53% จากไตรมาสก่อน จากการเร่งก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ได้รับผลกระทบจากการปิดแคมป์คนงานก่อสร้างในปีก่อน และยอดขายโครงการแนวสูงที่เพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 4,323 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน 107% และ 12% ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 50% เพิ่มขึ้นจาก 37% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 49% ในไตรมาสก่อน เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุน บริษัทฯ ยังคงการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพของบริษัทฯ ท่ามกลางสภาวะที่ต้นทุนในการดำเนินธุรกิจต่างๆ ทยอยเพิ่มขึ้น

กำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน 3,062 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนมากถึง 196% เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงจาก 22% ในปีก่อน มาอยู่ที่ 16.7% ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานดีขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 17% มาอยู่ที่ 34%

กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 9% จากไตรมาสก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานคงที่ เนื่องจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 16.4% ในไตรมาสก่อน มาเป็น 16.7% ในไตรมาสที่ 2 นี้ ในขณะที่รายได้อื่นๆ ลดลง 21% จากไตรมาสก่อนด้วย เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 2,313 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2565 คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 25% ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 268% และ 7% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการลงทุน และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกันก็มีภาษีจ่ายเพิ่มมากขึ้นด้วยเช่นกัน

(ตัวเลขในตารางข้างล่างนี้ เป็นไปตามงบกำไรขาดทุนที่ได้รายงานไป)

*งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)**	ไตรมาส 2 2564	ไตรมาส 1 2565	**ไตรมาส 2 2565**	YOY %	QOQ %	ครึ่งปีแรก 2564	**ครึ่งปีแรก 2565**	YOY %
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,396	7,097	7,552	40%	6%	11,360	14,649	29%
ศูนย์การค้า	*5,100*	*6,761*	*7,210*	*41%*	*7%*	*10,740*	*13,971*	*30%*
อาคารสำนักงาน	*296*	*336*	*342*	*15%*	*2%*	*620*	*678*	*9%*
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	47	127	203	332%	60%	114	330	189%
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	72	120	156	117%	31%	166	276	66%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	466	435	665	43%	53%	851	1,100	29%
รายได้อื่น	383	293	575	50%	96%	3,401	868	(74%)
รายได้รวม	**6,364**	**8,072**	**9,151**	**44%**	**13%**	**15,892**	**17,222**	**8%**
รายได้รวม (หักรายการที่มิได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	*5,933*	*8,208*	*8,961*	*51%*	*9%*	*12,581*	*17,168*	*36%*
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,152	3,626	3,804	21%	5%	6,327	7,431	17%
ศูนย์การค้า	*3,070*	*3,547*	*3,719*	*21%*	*5%*	*6,163*	*7,266*	*18%*
อาคารสำนักงาน	*82*	*80*	*85*	*4%*	*7%*	*164*	*165*	*0%*
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	26	40	58	123%	45%	53	98	85%
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	68	83	92	35%	11%	139	174	25%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	328	307	453	38%	48%	584	760	30%
ต้นทุนรวม	**3,574**	**4,056**	**4,407**	**23%**	**9%**	**7,104**	**8,463**	**19%**
ต้นทุนรวม (หักรายการที่มิได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	*3,574*	*4,056*	*4,407*	*23%*	*9%*	*7,104*	*8,463*	*19%*
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,326	1,347	1,492	13%	11%	2,590	2,840	10%
กำไรจากการดำเนินงาน	**1,464**	**2,668**	**3,251**	**122%**	**22%**	**6,198**	**5,920**	**(4%)**
กำไรจากการดำเนินงาน (หักรายการที่มิได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	*1,033*	*2,804*	*3,062*	*196%*	*9%*	*2,887*	*5,867*	*103%*
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	195	340	497	155%	46%	1,095	838	(23%)
กำไรสุทธิ	**1,269**	**2,328**	**2,753**	**117%**	**18%**	**5,103**	**5,082**	**(0.4%)**
กำไรสุทธิ (หักรายการที่มิได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	*629*	*2,158*	*2,313*	*268%*	*7%*	*1,885*	*4,471*	*137%*
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	**0.28**	**0.52**	**0.62**	**117%**	**18%**	**1.14**	**1.14**	**0%**
กำไรสุทธิต่อหุ้น (หักรายการที่มิได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	*0.14*	*0.48*	*0.52*	*268%*	*7%*	*0.42*	*1.00*	*169%*

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 81,886 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 3% และมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลงมาอยู่ที่ 1.62% โดยเป็นสัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ 46% อายุหนี้สินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 2.6 ปี โดยเป็นหนี้สินระยะสั้นอายุน้อยกว่า 1 ปี 42%

สำหรับอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.89 เท่า เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อย ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 1.75 เท่า บริษัทฯ คงนโยบายรักษาการบริหารสภาพคล่องอย่างรอบคอบและรัดกุม อีกทั้งให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 14 เท่าในไตรมาสที่ 2 นี้ เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายลดลงเหลือ 218 ล้านบาท อันเป็นผลจากสัดส่วนหนี้สินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำเพิ่มขึ้น

*งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)**	ไตรมาส 2 2564	ไตรมาส 1 2565	**ไตรมาส 2 2565**	YOY %	QOQ %
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	8,062	7,024	8,200	2%	17%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,803	17,512	17,493	11%	(0.1%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	23,865	24,536	25,693	8%	5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	157,691	165,702	165,207	5%	(0.3%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,127	3,281	3,397	9%	4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	38,726	71,457	72,264	87%	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	199,544	240,440	240,869	21%	0.2%
สินทรัพย์รวม	**223,408**	**264,976**	**266,562**	**19%**	**1%**
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สิ้นที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	13,408	25,256	32,190	140%	27%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,425	13,316	14,281	15%	7%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	25,832	38,572	46,471	80%	20%
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สิ้นที่มีภาระดอกเบี้ย	34,003	55,295	50,769	49%	(8%)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	84,281	86,868	85,348	1%	(2%)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	118,284	142,163	136,117	15%	(4%)
หนี้สินรวม	**144,117**	**180,735**	**182,587**	**27%**	**1%**
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	60,666	65,023	65,200	7%	0.3%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	18,626	19,218	18,774	1%	(2%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**79,292**	**84,241**	**83,975**	**6%**	**(0.3%)**

* ตัวเลขมีการปัดเศษทศนิยม

การให้สินเชื่อทางการค้า

บริษัทฯ มีนโยบายการให้สินเชื่อทางการค้า (Credit term) ระหว่าง 1-30 วัน โดยระหว่างปีที่เกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนนโยบายดังกล่าว ซึ่งในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 บริษัทฯ มีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย 44 วัน ลดลงจากไตรมาสก่อนเล็กน้อย บริษัทฯ ยังคงให้การช่วยเหลือสนับสนุนผู้เช่าในด้านส่วนลดค่าเช่าและบริการ รวมถึงด้านอื่นๆ อีกด้วยตามความเหมาะสม

ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีลูกหนี้รวม 4,012 ล้านบาท ลดลง 14% จากไตรมาสก่อน

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 2 2564	ไตรมาส 1 2565	**ไตรมาส 2 2565**	YOY %	QOQ %	ครึ่งปีแรก 2564	**ครึ่งปีแรก 2565**	YOY %
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น	40%	48%	49%	8%	1%	43%	48%	5%
หัก ผลกระทบจาก TFRS16	*37%*	*49%*	*50%*	*13%*	*1%*	*41%*	*49%*	*8%*
ธุรกิจให้เช่าและบริการ	*42%*	*49%*	*50%*	8%	1%	44%	49%	5%
หัก ผลกระทบจาก TFRS16	*38%*	*50%*	*51%*	*13%*	*1%*	*42%*	*50%*	*8%*
ธุรกิจโรงแรม	*45%*	*68%*	*71%*	27%	3%	53%	70%	17%
ธุรกิจให้บริการศูนย์อาหาร	*5%*	*31%*	*41%*	36%	10%	16%	37%	21%
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	*30%*	*30%*	*32%*	2%	2%	32%	31%	(1%)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	22%	32%	34%	12%	3%	37%	33%	(5%)
หัก รายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และ TFRS16	*17%*	*34%*	*34%*	*17%*	*0%*	*23%*	*34%*	*11%*
อัตรากำไรสุทธิ	18%	27%	28%	9%	1%	30%	27%	(3%)
หัก รายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และ TFRS16	*10%*	*25%*	*25%*	*14%*	*(0%)*	*15%*	*25%*	*10%*
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)	13%	7%	9%	(4%)	2%	13%	9%	(4%)
หัก รายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และ TFRS16	*7%*	*5%*	*8%*	*1%*	*3%*	*7%*	*8%*	*1%*
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	4%	2%	3%	(1%)	1%	4%	3%	(1%)
หัก รายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และ TFRS16	*3%*	*2%*	*3%*	*0%*	*1%*	*3%*	*3%*	*0%*
อัตราส่วนสภาพคล่อง								
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.92	0.65	0.55	(37%)	(10%)	0.92	0.55	(37%)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.47	0.30	0.26	(21%)	(4%)	0.47	0.26	(21%)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน								
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.82	2.15	2.17	35%	2%	1.82	2.17	35%
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.50	0.87	0.89	39%	2%	0.50	0.89	39%

แผนธุรกิจในอนาคต

สำหรับธุรกิจศูนย์การค้า บริษัทฯ มีแผนเปิดโครงการใหม่ **เซ็นทรัล เวสท์วิลล์** บนถนนราชพฤกษ์ ด้วยงบลงทุนกว่า 6,200 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 32,000 ตร.ม. ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปลายปี 2566 เป็นต้นไป นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงแผนการขยายและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่องตลอดปีนี้อีกด้วย อาทิเช่น **เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ** และ**เซ็นทรัล รามอินทรา** เป็นต้น

บริษัทฯ อยู่ในช่วงพัฒนาโครงการ**มาร์เช่ ทองหล่อ** ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมที่ใหญ่ที่สุดในพื้นที่ทองหล่อ มีพื้นที่ขายสุทธิ 12,000 ตรม พื้นที่อาคารสำนักงาน 13,687 ตรม และจะมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมอีกในอนาคต ด้วยเป้าหมายที่จะเป็นศูนย์รวมซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านอาหารชั้นนำ โครงการใช้งบลงทุนทั้งหมด 2,223 ล้านบาท และคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปลายปีนี้ พื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานจะบริหารโดยคู่ค้าของบริษัทฯ คือ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ส จำกัด (มหาชน)

ในไตรมาสที่ 2 นี้ บริษัทฯ ประกาศแผนขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติมทั้งหมด 37 แห่ง รวม 4,000 ห้อง โดยวางงบลงทุนไว้ทั้งหมด 10,000 ล้านบาทสำหรับระยะเวลา 5 ปี กลยุทธ์การขยายโรงแรมนี้สอดคล้อง และต่อยอดโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมของบริษัทฯ รวมถึงตอบสนองความต้องการโรงแรมที่ได้มาตรฐาน ตอบโจทย์นักเดินทางทุกกลุ่ม ด้วยโรงแรม 3 แบรนด์ที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน คือ

1. **เซ็นทารา** เจาะลูกค้ากลุ่มบน ด้วยบริการครบวงจร ในทำเลเมืองท่องเที่ยว หรือเมืองขนาดใหญ่
2. **เซ็นทารา วัน** เจาะลูกค้ากลุ่มกลางที่เน้นการทำงาน และการพักผ่อนไปพร้อมกัน ในเมืองท่องเที่ยวรอง
3. **โก!** เจาะลูกค้ากลุ่มประหยัด หรือลูกค้าที่เน้นการทำงานในเมืองต่างๆ

โรงแรมล่าสุดของบริษัทฯ ที่จะเปิดให้บริการในเดือนกันยายนปีนี้ คือ เซ็นทารา โคราช จำนวน 218 ห้อง

บริษัทฯ ได้ประกาศแผนงานขยายการลงทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัยในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมานี้ ด้วยเงินลงทุนกว่า 40,000 ล้านบาท บริษัทฯ จะขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัยเพิ่มอีก 50 โครงการใน 14 จังหวัด ในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้านี้ สำหรับปีนี้ บริษัทฯ จะเปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 6 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์**เอสเซนท์** 4 โครงการ ในจังหวัดสุราษฎร์ธานี สุพรรณบุรี ฉะเชิงเทรา และตรัง สำหรับอีก 2 โครงการเป็นโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์**นินญา ราชพฤกษ์** และ**นิรติ เชียงใหม่**

ความคืบหน้าของโครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง			2565		
โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
พื้นที่ให้เช่าและบริการ					
เซ็นทรัล เวสท์วิลล์	*34,000 ตรม*	*2566*	*อยู่ในช่วงพัฒนาโครงการ*		
มาร์เช่ ทองหล่อ	12,000 ตรม	*2565*			★ 18 ธ.ค
โรงแรม	ห้อง				
เซนทารา โคราช	218	*2565*		★ 13 ก.ย	
เซนทารา วัน อุบลราชธานี		*2565*	อยู่ในช่วงพัฒนาโครงการ		
โก! บ่อวิน ชลบุรี		2565	อยู่ในช่วงพัฒนาโครงการ		
ที่พักอาศัยเพื่อขาย					
โครงการแนวสูง	ห้อง				
เอสเซ็นท์ ระยอง 2	420	2566	ยอดจองร้อยละ 55		
เอสเซ็นท์ หาดใหญ่	665	2566	ยอดจองร้อยละ 100		
เอสเซ็นท์วิลล์ อยุธยา	396	2566	ยอดจองร้อยละ 82		
ฟิล ภูเก็ต	439	2566	ยอดจองร้อยละ 19		
เอสเซ็นท์ โคราช	395	2566	ยอดจองร้อยละ 77		
โครงการแนวราบ					
กรุงเทพฯ	ยูนิต				
นิรติ ดอนเมือง	262		ยอดจอง 77 ยูนิต โอนแล้ว 47 ยูนิต		
นิยาม บรมราชชนนี	71		ยอดจอง 37 ยูนิต โอนแล้ว 29 ยูนิต		
นินญา กัลปพฤกษ์	144		ยอดจอง 74 ยูนิต โอนแล้ว 67 ยูนิต		
นิรติ บางนา	156		ยอดจอง 63 ยูนิต โอนแล้ว 56 ยูนิต		
ต่างจังหวัด					
เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	311		ยอดจอง 78 ยูนิต โอนแล้ว 75ยูนิต		
นิรติ เชียงราย	183		ยอดจอง 52 ยูนิต โอนแล้ว 44 ยูนิต		
เอสเซ็นท์อะเวนิว ระยอง	63	2565	ยอดจอง 16 ยูนิต โอนแล้ว 2 ยูนิต		
โครงการร่วมทุนพัฒนารูปแบบผสม					
ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค		2567 เป็นต้นไป			