

## ภาพรวม

ในไตรมาส 2 ปี 2567 การบริโภคภาคเอกชนยังคงได้รับแรงขับเคลื่อนหลักจากภาคการท่องเที่ยวรวมทั้งความคาดหวังเกี่ยวกับการฟื้นตัวของภาคการส่งออกที่ดีกว่าไตรมาสก่อนหน้า โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยในครึ่งปีแรกมีจำนวน 17.5 ล้านคน ซึ่งสอดคล้องกับประมาณการของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ที่คาดว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย 35-36 ล้านคน ในปี 2567 แม้ว่าดัชนีความเชื่อมั่นจะลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 1 แต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี จากการเบิกจ่ายงบประมาณของรัฐบาล และความชัดเจนเกี่ยวกับนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒน์ฯ) คาดว่าเศรษฐกิจไทย (GDP) ในปี 2567 จะเติบโตที่ร้อยละ 2.2-3.2 จากการบริโภคภาคเอกชนและการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนในปี 2567 จะเติบโตได้ร้อยละ 3 จากการฟื้นตัวของตลาดแรงงานและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค โดยในเดือนกรกฎาคม สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้ปรับคาดการณ์ GDP ปี 2567 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 2.4 (ที่ถูกปรับลดไปเมื่อเดือนเมษายนที่ผ่านมา) เป็นร้อยละ 2.7 จากมุมมองเชิงบวกที่เพิ่มขึ้นต่อการเติบโตของการบริโภคภาคเอกชน (จากร้อยละ 3.5 เป็นร้อยละ 4.5 จากปีก่อนหน้า) และภาคการส่งออกที่เติบโต (จากร้อยละ 4.0 เป็นร้อยละ 5.1 จากปีก่อนหน้า) นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อในเดือนเมษายนที่ผ่านมายังสามารถปรับตัวเป็นบวกได้เป็นครั้งแรกในรอบ 7 เดือน โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของราคาอาหารและพลังงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) มีผลประกอบการที่แข็งแกร่งต่อเนื่องจากไตรมาส 1 โดยรายรวมที่ไม่รวมรายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากปีก่อน และร้อยละ 10 จากไตรมาสก่อน จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าในศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ เซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม รวมถึงรายได้จากธุรกิจที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าจะมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยสัญญาเช่าจากการต่อสัญญาที่ดินโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ผลกระทบดังกล่าวได้ถูกหักล้างจากอัตราค่าไฟที่ลดลงจากปีก่อน (จากหน่วยละ 5.33 บาท ในเดือนเมษายน 2566 และหน่วยละ 4.70 บาท ในเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน 2566 เหลือหน่วยละ 4.18 บาท ในไตรมาส 2 ปี 2567) และรายได้จากการต่อสัญญาเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า กับ CPNREIT ส่งผลให้บริษัทฯ รายงานรายได้รวมในไตรมาส 2 ที่ 13,483 ล้านบาท และกำไรที่ 4,556 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 21 และร้อยละ 24 จากปีก่อนตามลำดับ แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้โดยอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมอยู่ในระดับใกล้เคียง หากไม่นับรวม 1) ผลกระทบทางบัญชีจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ซึ่งรอการชำระเงินจาก CPNREIT ในรายได้จากการลงทุน 380 ล้านบาท (หลังหักภาษี) 2) ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยสัญญาเช่าจากการต่อสัญญาที่ดินของเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่ 322 ล้านบาท (หลังหักภาษี) 3) รายได้จากการต่อสัญญาเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า กับ CPNREIT ที่ 146 ล้านบาท (หลังหักภาษี) และ 4) ค่าดำเนินการจากการต่อสัญญาเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า กับ CPNREIT ที่ 146 ล้านบาท (หลังหักภาษี) บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ในไตรมาส 1 ที่ 4,206 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 จากปีก่อนหน้า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหน้า 3)

ตั้งแต่ปลายปี 2566 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการศูนย์การค้าไปแล้ว 3 แห่ง ประกอบด้วย เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ เมื่อปลายปี 2566 เซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 โดยทั้ง 3 ศูนย์การค้า มีอัตราการเช่าพื้นที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งไตรมาส 2 ที่ผ่านมา นอกจากนี้ โครงการคอนโดมิเนียมเอสเซ็นท์ นครสวรรค์ และนครปฐม ที่เปิดขายในวันเดียวกับการเปิดตัวศูนย์การค้าก็มียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 90 และ 100 ตามลำดับ ณ สิ้นไตรมาส 2 โดยเป็น 2 โครงการหลักที่ทำให้บริษัทฯ มียอดขายซากธุรกิจที่พักอาศัยที่ค่อนข้างสูงในไตรมาสนี้ และล่าสุดบริษัทฯ ได้เปิดขายคอนโดเอสเซ็นท์ บางนา ซึ่งอยู่ห่างจากเซ็นทรัล บางนา ประมาณ 500 เมตร เมื่อกลางเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา

## ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลัก 4 ประเภท ได้แก่

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

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

### โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567

ประเภทธุรกิจ	รวม		CPN		CPNREIT		CPNCG	
	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม
<b>ศูนย์การค้า</b>								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	17	929	17	777	3	152		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	23	937	23	837	4	100		
ศูนย์การค้าต่างประเทศ	1	84	1	84				
ศูนย์การค้า ภายใต้กิจการร่วมค้า (JV)	1	169	1	169				
<b>ศูนย์การค้าทั้งหมด</b>	<b>42</b>	<b>2,120</b>	<b>42</b>	<b>1,867</b>	<b>7</b>	<b>253</b>		
<b>Community Mall</b>	<b>17</b>	<b>173</b>	<b>17</b>	<b>173</b>				
<b>รวมธุรกิจค้าปลีก</b>	<b>59</b>	<b>2,293</b>						
<b>ธุรกิจอื่น</b>								
อาคารสำนักงาน	7	170	4	53	2	34	1	82
โรงแรม	9	1,481 ห้อง	8	1,177 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	23							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	12							
<b>สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND</b>								
อาคารสำนักงาน	3	145	1	68	2	77		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	1							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	1							

บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงาน 42 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 17 โครงการ ต่างจังหวัด 23 โครงการ ต่างประเทศ 1 โครงการ โครงการภายใต้กิจการร่วมค้า 1 โครงการ ) ศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตี้มอลล์ 17 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 2.3 ล้านตร.ม. โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยปีเดียวไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 93 โดยมีการปรับตัวดีขึ้นในเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ นครสวรรค์ และนครปฐม แต่มีผลกระทบจากโครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงบ้างบางส่วน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ มีให้บริการทั้งหมด 10 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ 314,569 ตร.ม และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 2 ที่ร้อยละ 86 ลดลงจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 87 เป็นผลประจวบเหมาะไตรมาสจากการลดพื้นที่เช่าของผู้เช่าในอาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ และอาคารจิกาวเวอร์ ซึ่งขณะนี้กำลังอยู่ในช่วงการเจรจาหาผู้เช่ารายใหม่

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัท มีโรงแรมทั้งหมด 9 แห่ง รวม 1,481 ห้อง และมีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 70 ปรับตัวดีขึ้น จากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 67 ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นในเกือบทุกโรงแรมยกเว้นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยด้วยปัจจัยทางฤดูกาล

บริษัท เปิดตัวคอนโดมิเนียมเอสเซ็นท์ บางนา เมื่อกลางเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา ทำให้ปัจจุบันบริษัท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 28 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแนวสูงซึ่งส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมอยู่ติด ศูนย์การค้ารวม 15 โครงการ และโครงการแนวราบรวม 13 โครงการ

**กิจกรรมด้านความยั่งยืน**

บริษัท เป็นส่วนหนึ่งของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์โลก หรือ ดีเจเอสไอ เวิลด์ ในส่วนอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นปีที่ 6 ติดต่อกัน อยู่ในดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ของตลาดเกิดใหม่เป็นปีที่ 10 ติดต่อกัน และอยู่ใน S&P Global Sustainability Yearbook เป็นปีที่ 6 ติดต่อกัน ซึ่งเป็นสิ่งยืนยันความเป็นผู้นำในการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท ในระดับสากลได้เป็นอย่างดี โดยในปี 2566 บริษัท ได้รับการคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices: DJSI) สูงสุดเป็นอันดับ 1 ระดับโลก ในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Top 1% S&P Global CSA Score) จากจำนวนทั้งหมด 299 บริษัททั่วโลก จากการประกาศผลของ S&P Global Sustainability Yearbook 2024

**ผลการดำเนินงานทางการเงิน**

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงินเพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลัก ประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2567

หน่วย: ล้านบาท*	งบการเงิน	ผลกระทบจากการต่อสัญญาที่ดินกับเจ้าของที่ดิน	ผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้ากับ CPNREIT	ผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 กับ CPNREIT	ผลการดำเนินงานหลัก
รายได้จากการเช่าและบริการ	10,178		(183)		9,995
รายได้จากธุรกิจอื่น	2,698				2,698
รายได้อื่น	606		(182)		424
<b>รายได้จากการดำเนินงาน</b>	<b>13,483</b>		<b>(365)</b>		<b>13,118</b>
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(4,364)	104			(4,259)
ต้นทุนของธุรกิจอื่น	(1,553)				(1,553)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,003)				(2,003)
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน</b>	<b>5,564</b>	<b>104</b>			<b>5,303</b>
ส่วนแบ่งกำไรจาก บ.ร่วม/ร่วมค้า	524				524
รายได้จากการลงทุน	516			(475)	42
ต้นทุนทางการเงิน	(961)	298			(663)
ภาษีเงินได้	(1,042)	(81)	73	95	(955)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	(45)				(45)
<b>กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัท</b>	<b>4,556</b>	<b>322</b>	<b>(292)</b>	<b>(380)</b>	<b>4,206</b>

**รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน ในไตรมาส 2 ปี 2567**

- บริษัท บันทึกค่าเสื่อมและต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นผลกระทบจากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการ ปิ่นเกล้า จำนวน 83 ล้านบาท และ 238 ล้านบาท (หลังภาษี) ตามลำดับ โดยจะมีการรับรู้ตลอดอายุสัญญาจนถึงปี 2590
- บริษัท บันทึกรายได้ค่าเช่าและบริการจากการต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้ากับ CPNREIT จำนวน 146 ล้านบาท (หลังภาษี) โดยจะมีการรับรู้ตลอดอายุสัญญาจนถึงปี 2582

## รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ในไตรมาส 2 ปี 2567

- ค่าดำเนินการจากการต่อสัญญาเช่าที่ดินกับ CPNREIT ที่ 146 ล้านบาท (หลังหักภาษี)

## ผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ต้องงบการเงินของบริษัทฯ โดยเฉพาะมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS16) ซึ่งอาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง โดยสรุปผลกระทบจากนโยบายทางบัญชีดังกล่าวต้องงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2567 มี ดังนี้

- **การปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเงินกู้** บริษัทฯ มีการบันทึกลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจากการเช่าทำสัญญาเช่าเงินกู้ (Financial lease) กับ CPNREIT ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ณ วันที่เข้าทำรายการ และจะทยอยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสัญญาดังกล่าวผ่านรายได้จากการลงทุนไปจนถึงปี 2568 ที่จะรับรู้กระแสเงินสดจริง โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินกู้ 2 เป็น จำนวน 475 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 95 ล้านบาท

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน **ไม่รวมผลกระทบจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากมาตรฐาน TFRS16** ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้ประมาณการณอย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และส่วนลดค่าเช่าได้กลับเข้าสู่ภาวะปกติในระดับช่วงก่อนโควิดแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ปี 2566 ดังนั้นจะไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16 ในส่วนของรายได้จากการเช่าและบริการตั้งแต่ ไตรมาส 1 ปี 2566 เป็นต้นไป

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2666	ไตรมาส 1 ปี 2667	ไตรมาส 2 ปี 2667	YoY (%)	QoQ (%)	6 เดือนแรก ปี 2566	6 เดือนแรก ปี 2567	YoY (%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	9,230	9,659	10,178	10%	5%	17,981	19,837	10%
พื้นที่ศูนย์การค้า	8,869	9,303	9,830	11%	6%	17,258	19,133	11%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	360	355	348	(3%)	(2%)	723	704	(3%)
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	245	249	289	18%	16%	451	539	19%
รายได้จากการธุรกิจโรงแรม	368	491	452	23%	(8%)	721	943	31%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,023	1,306	1,957	91%	50%	1,693	3,263	93%
รายได้อื่น	269	529	606	126%	15%	578	1,136	97%
<b>รายได้รวม</b>	<b>11,133</b>	<b>12,234</b>	<b>13,483</b>	<b>21%</b>	<b>10%</b>	<b>21,424</b>	<b>25,717</b>	<b>20%</b>
<b>รายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)</b>	<b>11,133</b>	<b>12,234</b>	<b>13,118</b>	<b>18%</b>	<b>7%</b>	<b>21,424</b>	<b>25,352</b>	<b>18%</b>
ต้นทุนเช่าและบริการ	4,343	4,205	4,364	0%	4%	8,418	8,569	2%
พื้นที่ศูนย์การค้า	4,229	4,105	4,261	1%	4%	8,191	8,366	2%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	114	100	102	(10%)	2%	227	203	(11%)
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	119	126	137	15%	9%	228	263	15%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	125	155	153	22%	(2%)	243	309	27%
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	687	822	1,262	84%	54%	1,141	2,084	83%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>5,274</b>	<b>5,308</b>	<b>5,916</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>10,030</b>	<b>11,224</b>	<b>12%</b>
<b>ต้นทุนรวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)</b>	<b>5,274</b>	<b>5,204</b>	<b>5,812</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>10,030</b>	<b>11,016</b>	<b>10%</b>
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริการ (รวมผลกระทบจาก TFRS9)	1,652	1,996	2,003	21%	0%	3,404	3,998	17%
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>4,207</b>	<b>4,930</b>	<b>5,564</b>	<b>32%</b>	<b>13%</b>	<b>7,990</b>	<b>10,494</b>	<b>31%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)</b>	<b>4,207</b>	<b>5,034</b>	<b>5,303</b>	<b>26%</b>	<b>5%</b>	<b>7,990</b>	<b>10,337</b>	<b>29%</b>
ต้นทุนทางการเงิน / ภาษี / อื่นๆ	(493)	(722)	(963)	95%	33%	(1,004)	(1,686)	68%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(36)	(54)	(45)	23%	(17%)	(63)	(98)	56%
<b>กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>	<b>3,678</b>	<b>4,154</b>	<b>4,556</b>	<b>24%</b>	<b>10%</b>	<b>6,924</b>	<b>8,710</b>	<b>26%</b>
<b>กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)</b>	<b>3,373</b>	<b>4,121</b>	<b>4,206</b>	<b>25%</b>	<b>2%</b>	<b>6,314</b>	<b>8,327</b>	<b>32%</b>
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.82	0.93	1.02	24%	10%	1.54	1.94	26%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท) (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	0.75	0.92	0.94	25%	2%	1.41	1.86	32%

## รายได้จากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 13,118 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากปีก่อน โดยมาจากรายได้จาก 3 ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดตั้งแต่ปลายปี 2566 และรายได้จากการโอนคอนโดมิเนียม ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ รายได้จากธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 20 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ส่วนอัตราการเข้าพักของโรงแรมอื่นๆ ก็มีการปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน

1. ธุรกิจให้เช่าและบริการ มีรายได้สูงสุดเป็นประวัติการณ์ ที่ 9,995 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 3 จากไตรมาสก่อน จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่า และอัตราการเช่าใน 3 ศูนย์การค้าใหม่ซึ่งรับรู้เต็มไตรมาส ได้แก่ เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ นครสวรรค์ นครปฐม ซึ่งเป็น ปัจจัยหลักในการเพิ่มขึ้นของรายได้ในธุรกิจให้เช่าและบริการ
2. ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร มีรายได้ 289 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากปีก่อน และร้อยละ 16 จากไตรมาสก่อน จากจำนวนผู้เข้าใช้บริการศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นของทั้ง 3 ศูนย์การค้า เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ (ไตรมาส 4 ปี 2566) เซ็นทรัล นครสวรรค์ (31 มกราคม 2567) และเซ็นทรัล นครปฐม (30 มีนาคม 2567)
3. ธุรกิจโรงแรม มีรายได้ 452 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 8 จากไตรมาสก่อน อัตราการเข้าพักเฉลี่ยใกล้เคียงอยู่ที่ร้อยละ 70 สูงกว่าไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 67 โดยมีอัตราค่าห้องพักรวมเฉลี่ย (ADR) ลดลงร้อยละ 20 จากปีก่อน และร้อยละ 9 จากไตรมาสก่อน เนื่องจาก ADR ที่ต่ำกว่าของโรงแรมใหม่ที่เปิดให้บริการตั้งแต่กลางปี 2565 แต่ยังมี RevPar ที่ดีขึ้น ทำให้รายได้โรงแรมปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม โรงแรมฮิลตัน พัทยา ยังคงเป็นโรงแรมที่สร้างรายได้หลักในธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ แม้ RevPar จะลดลงร้อยละ 8 จากไตรมาสก่อน ด้วยอัตราเข้าพักที่ลดลงจากปัจจัยทางฤดูกาล
4. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย มีรายได้ 1,957 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 91 จากปีก่อน และร้อยละ 50 จากไตรมาสก่อน โดยในไตรมาส 2 ปี 2567 ยอดรายได้รับรู้ถือว่าร้อยละ 63 มาจากคอนโดมิเนียมที่มีการโอนต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ขณะที่รายได้รับรู้ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนมาจากโครงการที่เริ่มทยอยโอนในไตรมาส 2 นี้ ได้แก่ เอสเซ็นท์ วิลล์ สุพรรณบุรี และเอสเซ็นท์ วิลล์ ฉะเชิงเทรา
5. รายได้อื่น รวม 426 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 20 จากไตรมาสก่อน โดยเป็นผลจากอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับโครงการในต่างประเทศของบริษัทฯ

## กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 6,881 ล้านบาท ดีขึ้นร้อยละ 23 จากปีก่อน และร้อยละ 6 จากไตรมาสก่อน อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 54 (ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปั่นเกล้า) โดยลดลงจากไตรมาสก่อนเล็กน้อย (ไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 56 ไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 51) อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนในทุกกลุ่มธุรกิจ สอดคล้องกับการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ต้นทุนค่าไฟที่ลดลง และธุรกิจที่พักอาศัยที่มีการโอนคอนโดมิเนียมในชั้นที่สูงขึ้น แต่ลดลงจากไตรมาสก่อนเนื่องการเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจที่พักอาศัยที่มีอัตรากำไรขั้นต้นน้อยกว่าธุรกิจอื่นๆ

## กำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน 5,303 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 26 จากปีก่อน และร้อยละ 5 จากไตรมาสก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานหลักในไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 40 (ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปั่นเกล้า) (ไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 41 และไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 38) การปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนและไตรมาสก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรข้างต้นและรายได้อื่น (อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 15 ในไตรมาส 2 ปี 2567 และ 16 ในไตรมาส 1 ปี 2567)

## กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 4,206 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2567 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 25 และจากไตรมาสก่อนร้อยละ 2 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 32 (ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปั่นเกล้า) (ไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 34 ไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 30) กำไรสุทธิมีทิศทางดีขึ้นสอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ลดลงจากไตรมาสก่อนจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

## โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากสถาบันทางการเงิน (ไม่รวมหนี้สินจากกิจการที่เกี่ยวข้อง) ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2567 จำนวน 74,258 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2567 ที่ 73,289 ล้านบาท จากการกู้เงินเพิ่มเพื่อชำระเงินกู้เดิม ส่งผลให้อัตราหนี้สินรวมที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.68 เท่า ในไตรมาส 2 ปี 2567 เพิ่มขึ้นจากระดับ 0.66 เท่า ในไตรมาส 1 ปี 2567 โดยอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักมีทิศทางเพิ่มขึ้นตามสถานการณ์ดอกเบี้ยในตลาดเงินมาอยู่ที่ร้อยละ 3.03 ในไตรมาส 2 ปี 2567 จากร้อยละ 2.96 ในไตรมาส 1 ปี 2567 อย่างไรก็ตาม สถานะทางการเงินของบริษัทฯ ยังคงแข็งแกร่งด้วยความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยอยู่ที่ 20.02 เท่า ในไตรมาสนี้ (ต้นทุนทางการเงินที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นไตรมาส 2 ปี 2656	สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567	สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567	YoY (%)	QoQ (%)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสด เงินสดเทียบเท่า และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	5,877	5,541	6,834	16%	23%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	2,191	2,034	1,947	(11%)	(4%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,478	18,724	18,950	8%	1%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	25,546	26,298	27,731	9%	5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	170,222	182,319	182,605	7%	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,489	4,779	4,792	7%	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	77,975	80,156	86,789	11%	8%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	252,686	267,254	274,185	9%	3%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>278,232</b>	<b>293,552</b>	<b>301,917</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	32,724	27,183	24,146	(26%)	(11%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,828	17,882	17,682	5%	(1%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	49,551	45,065	41,828	(16%)	(7%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	49,353	46,106	50,112	2%	9%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	87,724	97,427	108,372	24%	11%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	137,077	143,533	158,484	16%	10%
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>186,628</b>	<b>188,598</b>	<b>200,313</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	83,389	96,617	93,290	12%	(3%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	8,215	8,338	8,314	1%	(0%)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>91,604</b>	<b>104,955</b>	<b>101,604</b>	<b>11%</b>	<b>(3%)</b>

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 2 ปี 2567	YoY (Chg)	QoQ (Chg)	6 เดือนแรก ปี 2566	6 เดือนแรก ปี 2567	YoY (Chg)
<b>อัตราส่วนความสามารถในการกำกับ</b>								
<b>อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)</b>	51%	55%	54%	3%	(1%)	52%	54%	2.4%
ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการบินเกล้า	51%	56%	54%	3%	(1%)	52%	55%	3.0%
<b>ธุรกิจให้เช่าและบริการ</b>	53%	56%	57%	4%	1%	53%	57%	3.6%
ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการบินเกล้า	53%	58%	57%	4%	(0%)	53%	57%	4.3%
<b>ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร</b>	51%	50%	53%	1%	3%	49%	51%	1.8%
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>	66%	68%	66%	0%	(2%)	66%	67%	1.0%
<b>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>	33%	37%	35%	3%	(2%)	33%	36%	3.5%
<b>อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายได้อื่น)</b>	36%	40%	41%	5%	1%	36%	41%	4.9%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการบินเกล้า	38%	41%	40%	3%	(1%)	37%	41%	3.5%
<b>อัตรากำไรสุทธิ (excl. share of profit)</b>	33%	34%	34%	1%	(0%)	32%	34%	1.6%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการบินเกล้า	30%	34%	32%	2%	(2%)	29%	33%	3.4%
<b>อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)</b>	15.0%	15.2%	16.6%	1.6%	1.4%	15.0%	16.6%	1.6%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการบินเกล้า	13.7%	14.5%	15.8%	2.1%	1.3%	13.7%	15.8%	2.1%
<b>อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>								
<b>อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)</b>	4.5%	5.4%	5.6%	1.1%	0.1%	4.5%	5.6%	1.1%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการบินเกล้า	4.1%	5.2%	5.3%	1.2%	0.1%	4.1%	5.3%	1.2%
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>								
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)</b>	0.52	0.58	0.66	0.15	0.08	0.52	0.66	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.16	0.17	0.21	0.05	0.04	0.16	0.21	0.05
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>								
<b>อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)</b>	2.04	1.80	1.97	(0.07)	0.17	2.04	1.97	(0.07)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.85	0.66	0.68	(0.17)	0.02	0.85	0.68	(0.17)
ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	18.16	18.94	20.02	1.86	1.08	18.16	20.02	1.86

\*ดอกเบี้ยไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16

## แผนธุรกิจในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงผลักดันแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมียอดเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ประมาณร้อยละ 10 ในระหว่างปี 2567 - 2571 โดยเป็นเป้าหมายเติบโตยังคงสอดคล้องกับสิ่งที่บริษัทฯ เคยตั้งไว้ในปีที่แล้วและปีก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 (ซึ่งไม่รวมผลกระทบการปี 2565 ที่มีฐานต่ำ) โดยหลังจากการเปิดโครงการที่พักอาศัยและโรงแรมในปี 2566 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการรูปแบบผสมที่ให้ศูนย์การค้าเป็นศูนย์กลาง ทำให้โครงการมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้นโดยบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นความเป็น “Center of Life” ที่จะผสานจุดเด่นของศูนย์การค้าเข้ากับธุรกิจอื่นๆ ในโครงการ ร่วมกับการปรับปรุงศูนย์การค้า การริเริ่มนำเสนอการบริการรูปแบบใหม่ๆ เพื่อเพิ่มประสบการณ์การใช้บริการในศูนย์การค้าผ่านการวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกับหุ้นส่วนทางการค้าและผู้เช่าต่างๆ บริษัทฯ วางแผนจะเพิ่มพื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยปีละ 100,000 ตรม ในปี 2567-2571 พร้อมด้วยแผนเปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในอีก 5 ปี โดยโครงการที่ได้ประกาศไปแล้วที่จะเปิดให้บริการในระหว่างปี 2567 - 2571 ประกอบด้วย

- 1) **เซ็นทรัล กระจับปี่** ด้วยงบลงทุนกว่า 2,300 ล้านบาท สำหรับพื้นที่ขายประมาณ 22,000 ตร.ม. เปิดบริการในปี 2568
- 2) โรงแรมในจังหวัด**ระยอง** เปิดบริการในปี 2567
- 3) โครงการ**ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค** ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โดยจะมีส่วนพื้นที่ GBA ศูนย์การค้า 80,000 ตร.ม. พื้นที่ GBA อาคารสำนักงาน 90,000 ตร.ม. โรงแรม 257 ห้อง และอาคารที่อยู่อาศัย 406 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 121,000 ล้านบาท สำหรับแผนพัฒนาโครงการ 5 ปี ข้างหน้า โดยหลักๆ งบลงทุนดังกล่าวจะมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

## โครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการค้าปลีกและโครงการรูปแบบผสม		ประเภท	กำหนดเปิด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1	เซ็นทรัล กระจับปี่	ศูนย์การค้า	ปี 2568	22,000
2	ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค	โครงการรูปแบบผสม		
	- โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ	ห้องพักร้อยละ 30	ก.ย.-67	257 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	โรงแรมในจังหวัดระยอง	Midscale Hotel	ปี 2567

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวสูง		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ (พันล้านบาท)	จำนวนยูนิต
1	พีล พลล 34	ก.ย. 61	2562	1.27	358
2	เอสเซ็นท์ ระยอง 2	ธ.ค. 63	2565	0.93	420
3	เอสเซ็นท์ ไคราช	ธ.ค. 63	2566	1.01	395
4	เอสเซ็นท์ หาดใหญ่	ธ.ค. 63	2566	1.52	665
5	เอสเซ็นท์ วิลลส์ ออยุธยา	พ.ย. 64	2566	0.90	396
6	พีล ภูเก็ต	ธ.ค. 64	2566	1.48	439
7	เอสเซ็นท์ วิลลส์ สุราษฎร์ธานี	ส.ค. 65	2567	1.02	459
8	เอสเซ็นท์ วิลลส์ สุพรรณบุรี	ต.ค. 65	2567	0.69	328
9	เอสเซ็นท์ วิลลส์ ฉะเชิงเทรา	ต.ค. 65	2567	0.65	362
10	เอสเซ็นท์ ตรัง	ธ.ค. 65	2567	0.88	378
11	เอสเซ็นท์ เพชรบุรี	มี.ย. 66	2568	0.43	196
12	เอสเซ็นท์ บุรีรัมย์	พ.ย. 66	2568	0.91	372
13	เอสเซ็นท์ นครสวรรค์	ม.ค. 67	2568	1.12	442
14	เอสเซ็นท์ นครปฐม	มี.ค. 67	2568	1.06	425
15	เอสเซ็นท์ บางนา	มี.ย. 67	2569	0.71	285

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวราบ		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ (พันล้านบาท)	จำนวนยูนิต
1	บิยาม บรมราชชนนี	พ.ย. 61	2562	2.17	71
2	เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	ธ.ค. 62	2563	0.96	243
3	บิณญา กัลปพฤกษ์	ธ.ค. 62	2563	1.51	144
4	นิรติ เชียงราย	ก.ย. 63	2563	1.09	183
5	นิรติ บางนา	ต.ค. 63	2563	1.21	156
6	นิรติ ดอนเมือง	ก.ย. 64	2564	1.94	248
7	เอสเซ็นท์ อเวนิว ระยอง	พ.ย. 64	2565	0.49	63
8	บ้านนิรติ เชียงใหม่	พ.ย. 65	2565	1.66	179
9	บ้านบิณญา ราชพฤกษ์	ธ.ค. 65	2565	1.35	132
10	บ้านนิรติ นครศรี	ส.ค. 66	2566	0.68	79
11	บ้านนิรดา พระราม 2	ต.ค. 09	2567	2.99	110
12	บ้านนิรดา อุทยาน-อักษะ	ธ.ค. 66	2567	2.36	93
13	บ้านนิรดา เอกชัย-วงแหวน	ม.ค. 67	2567	1.64	72