ภาพรวม

ในไตรมาส 3 ปี 2567 การบริโภคภาคเอกชนมีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นในเดือนกรกฎาคมจากเดือนก่อนหน้าแต่ชะลอตัวลงในเดือนสิงหาคมและกันยายน ส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากฝนซึ่งตกหนักในช่วงเดือนดังกล่าว ภาคการท่องเที่ยวยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทย โดย 9 เดือนแรกของปีนี้ มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยแล้วกว่า 26 ล้านคน ซึ่งสอดคล้องกับประมาณการของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ที่คาดว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปีนี้จำนวน 35-36 ล้านคน อย่างไรก็ตาม ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนกันยายนยังคงลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในหลายๆ พื้นที่ แต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นได้ในช่วงที่เหลือของปีจากสถานการณ์การเมืองที่เริ่มมีเสถียรภาพและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจปี 2567 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒน์ฯ) คาดว่าเศรษฐกิจไทย (GDP) ในปี 2567 จะเติบโตได้ร้อยละ 2.2-2.8 จากปีก่อน จากการบริโภคภาคเอกชนและการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดว่าการบริโภคภาคเอกชนในปี 2567 จะเติบโตได้ร้อยละ 4.5 จากปีก่อน จากการฟื้นตัวของตลาดแรงงานและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ในเดือนตุลาคมสำนักงานเศรษฐกิจการคลังยังคงประมาณการการเติบโตของ GDP ปี 2567 ไว้ที่ร้อยละ 2.7 หลังจากปรับขึ้นจากร้อยละ 2.4 ในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา และประเมินว่า GDP ในปี 2568 จะสามารถเติบโตได้ร้อยละ 3 โดยอัตราเงินเฟ้อยังมีการปรับตัวขึ้นเล็กน้อยอันเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและอาหาร

สำหรับผลประกอบการโดยสรุปในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ยังคงมีผลประกอบการที่เติบโตจากปีก่อน โดยรายได้รวมที่ไม่รวมรายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 5 จากไตรมาสก่อน รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าและโรงแรมยังเติบโตเมื่อเทียบกับปีก่อนและไตรมาสก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าในศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ เซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม รวมถึงรายได้ของผู้เช่าในศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจที่พักอาศัยลดลงเนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมหลายแห่งที่ทยอยโอนตั้งแต่ครึ่งหลังของปี 2566 มีการโอนกรรมสิทธิ์ครบแล้วในไตรมาสนี้ ในส่วนของค่าใช้จ่าย แม้ว่าจะมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยสัญญาเช่าจากการต่อสัญญาที่ดินโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า แต่ผลกระทบดังกล่าวได้ถูกหักล้างจากอัตราค่าไฟที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน (จากหน่วยละ 4.70 บาท ในเดือนกรกฎคม-สิงหาคม 2566 เหลือหน่วยละ 4.18 บาท ในไตรมาส 3 ปี 2567) และรายได้จากการต่อสัญญาเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า กับ CPNREIT โดยบริษัทฯ รายงานรายได้รวมในไตรมาส 3 (รวมรายได้อื่น) ที่ 12,284 ล้านบาท และกำไรที่ 4,126 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระดับใกล้เคียงกับระดับของปีก่อน แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 รายได้รวมและกำไรลดลงร้อยละ 9 จากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมที่กล่าวไปข้างต้น หากไม่นับรวม 1) ผลกระทบทางบัญชีจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ซึ่งรอการชำระเงินจาก CPNREIT ในรายได้จากการลงทุน 380 ล้านบาท (หลังหักภาษี) 2) ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยสัญญาเช่าจากการต่อสัญญาที่ดินของเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่ 330 ล้านบาท (หลังหักภาษี) และ 3) รายได้จากการต่อสัญญาเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า กับ CPNREIT ที่ 154 ล้านบาท (หลังหักภาษี) บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิหลักจากการดำเนินงาน ที่ **3,922** ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากปีก่อนหน้า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหน้า 3)

สำหรับพัฒนาการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2567 อัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าที่ทยอยเปิดตั้งแต่ปลายปี 2566 ประกอบด้วย เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ เซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม มีการปรับตัวดีขึ้นตลอดทั้งไตรมาส ในส่วนของธุรกิจ community mall บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการต่อสัญญาที่ดินโครงการ community mall 2 แห่ง คือ Market Place บางบอน และ B-Quick เหม่งจ๋าย หลังสัญญาเดิมสิ้นสุดในเดือนมิถุนายนและกันยายน 2567 ตามลำดับ สำหรับธุรกิจโรงแรมและที่พักอาศัยในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีการเปิดโรงแรม Hilton Garden Inn Rayong บริเวณติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล ระยอง ในเดือนสิงหาคม และเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม 2 แห่ง ในเดือนกันยายน ได้แก่ เอสเซ็นท์ หาดใหญ่ 2

และเอสเซ็นท์ ภูเก็ต ซึ่งมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 20 และร้อยละ 40 ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯ ยังคงมียอดขายจากธุรกิจที่พักอาศัยที่ดีอย่างต่อเนื่อง

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

โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2567

ประเภทธุรกิจ	รวม		CPN		CPNREIT		CPNCG	
	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม
ศูนย์การค้า								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	17	929	17	788	3	152		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	23	937	23	823	4	100		
ศูนย์การค้าต่างประเทศ	1	84	1	84				
ศูนย์การค้าเมกา บางนา	1	169	1	169				
ศูนย์การค้าทั้งหมด	**42**	**2,120**	42	1,864	7	253		
Community Mall	**15**	**173**	17	173				
รวมธุรกิจค้าปลีก	**57**	**2,293**						
ธุรกิจอื่น								
อาคารสำนักงาน	7	170	4	53	2	34	1	82
โรงแรม	10	1,681 ห้อง	9	1,377 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	25							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	12							
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
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 และโครงการเมกา บางนา) ศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตี้มอลล์ 15 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 2.3 ล้านตร.ม. โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยใกล้เคียงไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 92 โดยเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ นครสวรรค์ และนครปฐม มีอัตราเช่าที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่โครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงมีอัตราการเช่าที่ลดลง

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ มีให้บริการทั้งหมด 10 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ 314,654 ตร.ม และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาสนี้ ที่ร้อยละ 85 ใกล้เคียงไตรมาสก่อนหน้า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 บริษัทฯ มีโรงแรมทั้งหมด 10 แห่ง รวม 1,681 ห้อง และมีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 71 ใกล้เคียงไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นในเกือบทุกโรงแรม ยกเว้นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยด้วยปัจจัยทางฤดูกาล

บริษัทฯ เปิดตัวคอนโดมิเนียมเอสเซ็นท์ หาดใหญ่ 2 และเอสเซ็นท์ ภูเก็ต ในเดือนกันยายนที่ผ่านมา ทำให้ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 26 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแนวสูงซึ่งส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมติดศูนย์การค้ารวม 13 โครงการ และโครงการแนวราบรวม 13 โครงการ

กิจกรรมด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์โลก หรือ ดีเจเอสไอ เวิลด์ ในส่วนอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นปีที่ 6 ติดต่อกัน อยู่ในดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ของตลาดเกิดใหม่เป็นปีที่ 10 ติดต่อกัน และอยู่ใน S&P Global Sustainability Yearbook เป็นปีที่ 6 ติดต่อกัน ซึ่งเป็นสิ่งยืนยันความเป็นผู้นำในการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในระดับสากลได้เป็นอย่าดี โดยในปี 2566 บริษัทฯ 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

ในเดือนสิงหาคมในปี 2567 บริษัทฯ ได้ออกตราสารหนี้เพื่อความยั่งยืน (Sustainability-linked Bond) เพื่อสนับสนุนโครงการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก รวมทั้งโครงการหรือสินทรัพย์ในโครงการที่เกี่ยวข้องกับพลังงานหมุนเวียน การจัดการน้ำและน้ำเสียอย่างยั่งยืน และโครงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนเพื่อทำให้เซ็นทรัลพัฒนาบรรลุเป้าหมายมุ่งสู่การเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในปี พ.ศ. 2593 ซึ่งตราสารหนี้ดังกล่าวเป็นการระดมทุนภายใต้กรอบหลักเกณฑ์การระดมทุนเพื่อโครงการส่งเสริมความยั่งยืน (Sustainability-linked Finance Framework) ของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับหลักการของตราสารหนี้ส่งเสริมความยั่งยืน (Sustainability-Linked Bond Principles หรือ “SLBP”) ที่ออกโดย International Capital Market Association นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับรางวัล Commended Sustainability ในกลุ่ม Sustainability Excellence และรางวัล Outstanding Investor Relations ในกลุ่ม Business Excellence จาก SET Awards 2024 ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและวารสารการเงินธนาคารอีกด้วย

ผลการดำเนินงานทางด้านการเงิน

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงินเพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลัก ประจำไตรมาสที่3 ปี 2567

หน่วย: ล้านบาท*	งบการเงิน	ผลกระทบจากการต่อสัญญาที่ดิน PKO	ผลกระทบจากการต่อสัญญา PKO กับ CPNREIT	ผลกระทบจาก TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก
รายได้จากการเช่าและบริการ	10,511		(193)		10,318
รายได้จากธุรกิจอื่น	1,732				1,732
รายได้อื่น	41				41
รายได้จากการดำเนินงาน	**12,284**		**(193)**		**12,091**
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(4,373)	106			(4,267)
ต้นทุนของธุรกิจอื่น	(919)				(919)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,986)				(1,986)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	**5,005**	**106**			**4,918**
ส่วนแบ่งกำไรจาก บ.ร่วม/ร่วมค้า	509				509
รายได้จากการลงทุน	633			(475)	158
ต้นทุนทางการเงิน	(969)	307			(661)
ภาษีเงินได้	(980)	(83)	39	95	(929)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	(73)				(73)
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัทฯ	**4,126**	**330**	**(154)**	**(380)**	**3,922**

<u>รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน ในไตรมาส 3 ปี 2567</u>

- บริษัทฯ บันทึกค่าเสื่อมและต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นผลกระทบจากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของที่ดิน) จำนวน 413 ล้านบาท (ก่อนภาษี) และ 330 ล้านบาท (หลังภาษี) ตามลำดับ โดยจะมีการรับรู้ตลอดอายุสัญญาจนถึงปี 2590
- บริษัทฯ บันทึกรายได้ค่าเช่าและบริการจากการต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้ากับ CPNREIT จำนวน 193 ล้านบาท (ก่อนภาษี) และ 154 ล้านบาท (หลังภาษี) โดยจะมีการรับรู้ตลอดอายุสัญญาจนถึงปี 2582
- บริษัทฯ มีการบันทึกลูกหนี้ที่เกิดจากการเข้าทำสัญญาเช่าเงินทุน (Financial lease) กับ CPNREIT ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ณ วันที่เข้าทำรายการ และจะทยอยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสัญญาดังกล่าวผ่านรายได้จากการลงทุนไปจนถึงปี 2568 ที่จะรับรู้กระแสเงินสดจริง โดยในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 475 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 95 ล้านบาท รวมเป็น 380 ล้านบาท (หลังภาษี)

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน **<u>ไม่รวม</u>**<u>ผลกระทบจากรายการที่มิได้เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และจากมาตรฐาน TFRS16</u> ที่กล่าวไว้ก่อนหน้า ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้ประมาณการณ์อย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลบนงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (SEC)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2666	ไตรมาส 2 ปี 2667	ไตรมาส 3 ปี 2667	YoY (%)	QoQ (%)	9 เดือนแรก ปี 2566	9 เดือนแรก ปี 2567	YoY (%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	9,358	10,178	10,511	12%	3%	27,339	30,348	11%
พื้นที่ศูนย์การค้า	8,996	9,830	10,160	13%	3%	26,255	29,293	12%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	362	348	351	(3%)	1%	1,084	1,055	(3%)
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	229	289	268	17%	(7%)	680	807	19%
รายได้จากการธุรกิจโรงแรม	384	452	472	23%	4%	1,105	1,415	28%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,947	1,957	991	(49%)	(49%)	3,640	4,254	17%
รายได้อื่น	359	606	41	(89%)	(93%)	937	1,177	26%
รายได้รวม	**12,277**	**13,483**	**12,284**	**0%**	**(9%)**	**33,701**	**38,000**	**13%**
รายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	**12,277**	**13,118**	**12,091**	**(2%)**	**(8%)**	**33,701**	**37,442**	**11%**
ต้นทุนเช่าและบริการ	4,230	4,364	4,373	3%	0%	12,648	12,941	2%
พื้นที่ศูนย์การค้า	4,126	4,261	4,274	4%	0%	12,317	12,640	3%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	104	102	99	(5%)	(4%)	331	301	(9%)
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	116	137	133	15%	(3%)	344	396	15%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	134	153	159	19%	4%	377	467	24%
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	1,284	1,262	627	(51%)	(50%)	2,425	2,712	12%
ต้นทุนรวม	**5,764**	**5,916**	**5,292**	**(8%)**	**(11%)**	**15,793**	**16,516**	**5%**
ต้นทุนรวม (ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	**5,764**	**5,812**	**5,186**	**(10%)**	**(11%)**	**15,793**	**16,202**	**3%**
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริการ (รวมผลกระทบจาก TFRS9)	1,755	2,003	1,986	13%	(1%)	5,159	5,985	16%
กำไรจากการดำเนินงาน	**4,758**	**5,564**	**5,005**	**5%**	**(10%)**	**12,749**	**15,499**	**22%**
กำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	**4,758**	**5,303**	**4,918**	**3%**	**(7%)**	**12,749**	**15,255**	**20%**
ต้นทุนทางการเงิน / ภาษี / อื่นๆ	(544)	(963)	(807)	48%	(16%)	(1,548)	(2,492)	61%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(53)	(45)	(73)	38%	63%	(116)	(171)	48%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	**4,162**	**4,556**	**4,126**	**(1%)**	**(9%)**	**11,085**	**12,836**	**16%**
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่(ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	**3,829**	**4,206**	**3,922**	**2%**	**(7%)**	**10,144**	**12,249**	**21%**
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.93	1.02	0.92	(1%)	(9%)	2.47	2.86	16%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท) (ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	0.85	0.94	0.87	2%	(7%)	2.26	2.73	21%

<u>รายได้จากการดำเนินงาน</u>

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวมจากการดำเนินงาน 12,091 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2 จากปีก่อน แม้ว่ารายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ รวมถึงรายได้จากธุรกิจโรงแรมยังคงเติบโตได้มากกว่าร้อยละ 10 จากปีก่อน แต่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงจากโครงการคอนโดมิเนียมที่โอนกรรมสิทธิ์ครบและผลกระทบทางบัญชีจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นในไตรมาสนี้ส่งผลให้ทำให้รายได้รวมลดลงจากปีก่อน

1. ธุรกิจให้เช่าและบริการ มีรายได้สูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 10,318 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อน และร้อยละ 3 จากไตรมาสก่อน จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าใน 3 ศูนย์การค้า ได้แก่ เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ นครสวรรค์ นครปฐม รวมถึงรายได้ของผู้เช่าในศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าข้างต้นและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้รายได้ในธุรกิจให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบไตรมาสก่อน
2. ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร มีรายได้ 268 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 7 จากไตรมาสก่อน ด้วยปัจจัยทางฤดูกาล โดยรายได้ธุรกิจศูนย์อาหารที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนมาจากจำนวนศูนย์อาหารที่เพิ่มขึ้นใน 3 ศูนย์การค้า ได้แก่ เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ (ไตรมาส 4 ปี 2566) เซ็นทรัล นครสวรรค์ (31 มกราคม 2567) และเซ็นทรัล นครปฐม (30 มีนาคม 2567)
3. ธุรกิจโรงแรม มีรายได้ 472 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากปีก่อน และร้อยละ 4 จากไตรมาสก่อน อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71 ใกล้เคียงไตรมาสก่อน โดยมีอัตราค่าห้องพักรวมเฉลี่ย (ADR) ลดลงร้อยละ 11 จากปีก่อน และร้อยละ 6 จากไตรมาสก่อน เนื่องจาก โรงแรมที่เปิดให้บริการใหม่มี ARD ในระดับต่ำกว่าโรงแรมเดิม รายได้ธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนเนื่องจาก RevPar ของแต่ละโรงแรมปรับตัวดีขึ้น และรายได้เพิ่มขึ้นจากโรงแรมแห่งใหม่ อย่างไรก็ตาม โรงแรมฮิลตัน พัทยา ยังคงเป็นโรงแรมที่สร้างรายได้หลักในธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ โดย RevPar ลดลงร้อยละ 3 จากไตรมาสก่อน จากปัจจัยทางฤดูกาล
4. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย มีรายได้ 991 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49 จากปีก่อนและจากไตรมาสก่อน โดยการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมลดลงร้อยละ 67 จากปีก่อน และร้อยละ 62 จากไตรมาสก่อน ซึ่งสอดคล้องกับแผนการโอน โดยโครงการเอสเซ็นท์ โคราช เอสเซ็นท์ หาดใหญ่ เอสเซ็นท์ วิลล์ อยุธยา และฟิล ภูเก็ต มีการโอนกรรมสิทธิ์ครบแล้วในไตรมาสนี้ ขณะที่การโอนโครงการแนวราบอยู่ระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 27
5. รายได้อื่น รวม 41 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 193 จากปีก่อน และร้อยละ 168 จากไตรมาสก่อน โดยเป็นผลกระทบทางบัญชีจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการดำเนินงานในต่างประเทศและการลงทุนอื่นของบริษัทฯ

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 6,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปีก่อน และใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 57 (ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปิ่นเกล้า) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและปีก่อนหน้า (ไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 54 ไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 52) อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนในทุกกลุ่มธุรกิจ จากการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ต้นทุนค่าไฟที่ลดลง และธุรกิจที่พักอาศัยที่มีการโอนคอนโดมิเนียมในชั้นที่สูงขึ้น โดยธุรกิจศูนย์อาหารเป็นเพียงธุรกิจเดียวที่มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากไตรมาสก่อนจากปัจจัยทางฤดูกาล

กำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน 4,918 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 7 จากไตรมาสก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานหลักในไตรมาส 3 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 41 (ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปิ่นเกล้า) (ไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 40 และไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 39) การปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนและไตรมาสก่อนสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นและรายได้อื่น ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น (อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 16 ในไตรมาส 3 ปี 2567 และ 15 ในไตรมาส 2 ปี 2567)

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิหลักจากการดำเนินงาน **3,922** ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 6 จากไตรมาสก่อน ขณะที่อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 32 (ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญา

โครงการปิ่นเกล้า) (ไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 32 ไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 31) โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกำไรจากการดำเนินงาน

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากสถาบันทางการเงิน (ไม่รวมหนี้สินจากกิจการที่เกี่ยวข้อง) ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2567 จำนวน 71,828 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2567 ที่ 74,258 ล้านบาท จากการชำระเงินกู้เดิมส่งผลให้อัตราหนี้สินรวมที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.62 เท่า ในไตรมาส 3 ปี 2567 ลดลงจากระดับ 0.68 เท่า ในไตรมาส 2 ปี 2567 โดยอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักมีทิศทางเพิ่มขึ้นจากตราสารหนี้ที่ออกใหม่ที่มีวันครบกำหนดชำระยาวขึ้น มาอยู่ที่ร้อยละ 3.19 ในไตรมาส 3 ปี 2567 จากร้อยละ 3.03 ในไตรมาส 2 ปี 2567 อย่างไรก็ตาม สถานะทางการเงินของบริษัทฯ ยังคงแข็งแกร่งด้วยความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยอยู่ที่ 20.47 เท่า ในไตรมาสนี้ (ต้นทุนทางการเงินที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นไตรมาส 3 ปี 2656	สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567	สิ้นไตรมาส 3 ปี 2567	YoY (%)	QoQ (%)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสด เงินสดเทียบเท่า และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,357	6,834	6,403	47%	(6%)
ลูกหนี้การค้าและตั๋วเงินรับ	2,049	1,947	1,701	(17%)	(13%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,128	18,950	31,884	86%	68%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	23,533	27,731	39,988	70%	44%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	172,165	182,605	182,859	6%	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,694	4,792	4,805	2%	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	78,853	86,789	75,336	(4%)	(13%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	255,712	274,185	263,000	3%	(4%)
สินทรัพย์รวม	**279,245**	**301,917**	**302,988**	**9%**	**0%**
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สิ้นที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	36,703	24,146	13,858	(62%)	(43%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,566	17,682	20,330	23%	15%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	53,269	41,828	34,188	(36%)	(18%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สิ้นที่มีภาระดอกเบี้ย	40,980	50,112	57,970	41%	16%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	88,276	108,372	104,539	18%	(4%)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	129,256	158,484	162,510	26%	3%
หนี้สินรวม	**182,524**	**200,313**	**196,698**	**8%**	**(2%)**
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	88,503	93,290	97,122	10%	4%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	8,218	8,314	9,168	12%	10%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**96,721**	**101,604**	**106,290**	**10%**	**5%**

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2567	ไตรมาส 3 ปี 2567	YoY (Chg)	QoQ (Chg)	9 เดือนแรก ปี 2566	9 เดือนแรก ปี 2567	YoY (Chg)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	52%	54%	57%	5.1%	2.7%	52%	55%	3.4%
ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปิ่นเกล้า	52%	54%	57%	5.3%	2.7%	52%	56%	3.8%
ธุรกิจให้เช่าและบริการ	55%	57%	58%	3.6%	1.3%	54%	57%	3.6%
ไม่รวมรายการผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปิ่นเกล้า	55%	57%	59%	3.8%	1.3%	54%	58%	4.1%
ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร	49%	53%	50%	0.9%	(2.3%)	49%	51%	1.5%
ธุรกิจโรงแรม	65%	66%	66%	1.2%	0.2%	66%	67%	1.1%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	34%	35%	37%	2.7%	1.3%	33%	36%	2.9%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายได้อื่น)	39%	41%	41%	2.0%	(0.5%)	36%	41%	4.3%
ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปิ่นเกล้า	39%	40%	41%	2.0%	0.2%	38%	41%	2.9%
อัตรากำไรสุทธิ (excl. share of profit)	34%	34%	34%	(0.3%)	(0.2%)	33%	34%	0.9%
ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปิ่นเกล้า	31%	32%	32%	1.2%	0.4%	30%	33%	2.6%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)	14.4%	16.6%	15.8%	1.5%	(0.8%)	14.4%	15.8%	1.5%
ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปิ่นเกล้า	13.5%	15.8%	15.2%	1.6%	(0.6%)	13.5%	15.2%	1.6%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	5.0%	5.6%	5.6%	0.6%	0.0%	5.0%	5.6%	0.6%
ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการปิ่นเกล้า	4.7%	5.3%	5.3%	0.6%	0.0%	4.7%	5.3%	0.6%
อัตราส่วนสภาพคล่อง								
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.44	0.66	1.17	0.73	0.51	0.44	1.17	0.73
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.12	0.21	0.24	0.12	0.03	0.12	0.24	0.12
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน								
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า)	1.89	1.97	1.85	(0.04)	(0.12)	1.89	1.85	(0.04)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น(เท่า)	0.77	0.68	0.62	(0.15)	(0.06)	0.77	0.62	(0.15)
ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	18.16	20.02	20.47	2.31	0.45	18.16	20.47	2.31

*ดอกเบี้ยไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16

แผนธุรกิจในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงผลักดันแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมีรายได้เติบโตเฉลี่ย (CAGR) ประมาณร้อยละ 10 ในระหว่างปี 2567 - 2571 โดยเป็นเป้าการเติบโตยังคงสอดคล้องกับสิ่งที่บริษัทฯ เคยตั้งไว้ในปีที่แล้วและปีก่อนการแพร่ระบาดโควิด-19 (ซึ่งไม่รวมผลกระกอบการปี 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 กระบี่** ด้วยงบลงทุนกว่า 2,300 ล้านบาท สำหรับพื้นที่ขายประมาณ 22,000 ตร.ม. เปิดบริการในครึ่งหลังปี 2568
2) โครงการ**ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค** ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โดยจะมีส่วนพื้นที่ GBA ศูนย์การค้า 130,000 ตร.ม. พื้นที่ NLA อาคารสำนักงานประมาณ 60,000 ตร.ม. โรงแรม 257 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 121,000 ล้านบาท สำหรับแผนพัฒนาโครงการ 5 ปี ข้างหน้า โดยหลักงบลงทุนดังกล่าวจะมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

โครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการค้าปลีกและโครงการรูปแบบผสม		ประเภท	กำหนดเปิด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1	เซ็นทรัล กระบี่	ศูนย์การค้า	ครึ่งหลังปี 2568	22,000
2	ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค	โครงการรูปแบบผสม		
	- โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ	ถือหุ้นร้อยละ 30	เปิดให้บริการแล้ว ก.ย. 67	257 ห้อง
	- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค	ถือหุ้นร้อยละ 85	ครึ่งหลังปี 2568	130,000 (GBA)
	- เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเศส	ถือหุ้นร้อยละ100	ครึ่งหลังปี 2568	Apx. 60,000
	- ดุสิต เรสซิเดนเซส	ถือหุ้นร้อยละ 30	ครึ่งหลังปี 2568	550 ยูนิต

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวสูง		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ (พันล้านบาท)	จำนวนยูนิต
1	ฟิล พหล 34	ก.ย. 61	พ.ย. 62	1.30	358
2	เอสเซ็นท์ ระยอง 2	ธ.ค. 63	พ.ย. 65	0.93	420
3	เอสเซ็นท์ วิลล์ สุราษ์ธานี	ส.ค. 65	2567	1.11	459
4	เอสเซ็นท์ วิลล์ สุพรรณบุรี	ต.ค. 65	พ.ค. 67	0.70	328
5	เอสเซ็นท์ วิลล์ ฉะเชิงเทรา	ต.ค. 65	เม.ย. 67	0.66	362
6	เอสเซ็นท์ ตรัง	ธ.ค. 65	2567	0.88	378
7	เอสเซ็นท์ เพชรบุรี	มิ.ย. 66	2568	0.45	196
8	เอสเซ็นท์ บุรีรัมย์	พ.ย. 66	2568	0.91	372
9	เอสเซ็นท์ นครสวรรค์	ม.ค. 67	2568	1.15	442
10	เอสเซ็นท์ นครปฐม	มี.ค. 67	2569	1.07	425
11	เอสเซ็นท์ บางนา	มิ.ย. 67	2569	0.71	285
12	เอสเซ็นท์ หาดใหญ่ 2	ก.ย. 67	2569	1.76	662
13	เอสเซ็นท์ ภูเก็ต	ก.ย. 67	2569	1.46	513

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวราบ		เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ (พันล้านบาท)	จำนวนยูนิต
1	นิยาม บรมราชชนนี	พ.ย. 61	ก.พ. 62	2.17	71
2	เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	ธ.ค. 62	มี.ค. 63	0.93	243
3	นินญา กัลปพฤกษ์	ธ.ค. 62	เม.ย. 63	1.49	144
4	นิรติ เชียงราย	ก.ย. 63	ต.ค. 63	0.78	158
5	นิรติ บางนา	ต.ค. 63	พ.ย. 63	1.21	153
6	นิรติ ดอนเมือง	ก.ย. 64	ต.ค. 64	1.93	248
7	เอสเซ็นท์ อเวนิว ระยอง	พ.ย. 64	มิ.ย. 65	0.47	63
8	บ้านนิรติ เชียงใหม่	พ.ย. 65	ธ.ค. 65	1.63	179
9	บ้านนินญา ราชพฤกษ์	ธ.ค. 65	มี.ค. 65	1.61	132
10	บ้านนิรติ นครศรี	ส.ค. 66	ก.ย. 66	0.71	79
11	บ้านนิรดา พระราม 2	ต.ค. 09	มิ.ย. 67	2.96	110
12	บ้านนิรดา อุทยาน-อักษะ	ธ.ค. 66	เม.ย. 67	2.36	96
13	บ้านนิรดา เอกชัย-วงแหวน	ม.ค. 67	เม.ย. 67	1.63	72