

ภาพรวม

ในไตรมาส 1 ปี 2569 การบริโภคในประเทศไทยมีการฟื้นตัว โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวสูงขึ้นแตะระดับสูงสุดรอบ 9 เดือนในเดือนกุมภาพันธ์ปีนี้ ซึ่งสะท้อนความเชื่อมั่นที่สูงขึ้นหลังการเลือกตั้ง การใช้จ่ายภาครัฐในช่วงเดือนมกราคม - มีนาคมขยายตัวจากปีก่อนจากการเบิกจ่ายรายจ่ายเกี่ยวกับการเลือกตั้งและฐานที่ต่ำจากการเบิกจ่ายงบประมาณล่าช้าในปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี เพื่อลดภาระหนี้ครัวเรือนและสนับสนุนการใช้จ่ายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวส่งผลบวกต่อการบริโภค โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากปีก่อนในเดือนมีนาคม หนุนโดยตลาดระยะใกล้ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนซึ่งฟื้นตัวแข็งแกร่งกว่าร้อยละ 38 จากปีก่อนในเดือนมีนาคม และร้อยละ 12 จากปีก่อนในไตรมาส 1 ปี 2569

แนวโน้มการบริโภคหนุนโดยมาตรการภาครัฐ จากข้อมูล ธปท. เศรษฐกิจก่อนเกิดความขัดแย้งในตะวันออกกลางมีแนวโน้มที่แข็งแกร่งกว่าคาดการณ์ก่อนหน้าจากภาคการบริโภคในประเทศและการส่งออกสินค้า ในไตรมาสถัดๆไป มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐซึ่งอาจช่วยกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจในระยะสั้น ได้แก่ (1) มาตรการไทยช่วยไทย ซึ่งช่วยลดภาระค่าครองชีพโดยลดราคาสินค้าจำเป็นเพื่อพยุงกำลังซื้อในช่วงราคาน้ำมันปรับขึ้น (2) มาตรการไทยช่วยไทยพลัส ซึ่งรัฐบาลสนับสนุนวงเงินเพื่อใช้ซื้อสินค้า คล้ายกับมาตรการคนละครึ่งพลัสในไตรมาส 4 ปี 2568 หลังจากคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบร่างพระราชกำหนดกู้เงินวงเงิน 400,000 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งจะนำมาใช้สำหรับมาตรการข้างต้น ธปท. ได้ปรับคาดการณ์การเติบโตของ GDP ปี 2569 ล่าสุดขึ้นจากร้อยละ 1.5 เป็นร้อยละ 2.1 ในเดือนพฤษภาคม เพื่อสะท้อนผลบวกจากมาตรการดังกล่าวต่อกำลังซื้อในประเทศ

ผลประกอบการของบริษัทเชิงรุกพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ในไตรมาส 1 ปี 2569

บริษัทฯ ยังคงรายงานผลประกอบการที่แข็งแกร่งจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจให้เช่าและบริการยังเป็นปัจจัยหลักที่ผลักดันการเติบโต โดยสามารถทำผลการดำเนินงานสูงสุดเป็นประวัติการณ์อีกครั้งในไตรมาส 1 ปี 2569 ต่อเนื่องมา 3 ไตรมาสติดต่อกัน ทั้งรายได้ค่าเช่าและบริการและอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) รายได้ค่าเช่าและบริการในศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตอย่างแข็งแกร่ง จากจำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น และยอดขายร้านค้าที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะจากร้านค้าใหม่ ๆ ทั้งจากต่างประเทศและในไทย (2) การเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในครึ่งหลังของปี 2568 และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ (3) การเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานตามแผนงานต่าง ๆ รวมถึงผลบวกจากอัตราค่าไฟฟ้า (Ft) ที่ลดลงเทียบกับปีก่อนหน้า จากการเติบโตของรายได้และการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการทำจุดสูงสุดใหม่ในไตรมาสนี้อีกครั้ง ทั้งนี้ รายได้ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตร้อยละ 5 และร้อยละ 1 ตามลำดับเทียบกับปีก่อนหน้า โดยโรงแรม Centara และ GO! Hotel มี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และร้อยละ 8 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ส่งผลให้บริษัทฯ รายงานรายได้รวมไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ 13,352 ล้านบาท และหากไม่รวมรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รายได้รวมจะเติบโตร้อยละ 10 จากปีก่อน และร้อยละ 2 จากไตรมาสก่อน

กำไรสุทธิหลักสูงสุดเป็นประวัติการณ์ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ 4,971 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากปีก่อน และร้อยละ 2 จากไตรมาสก่อน หากไม่รวมรายการที่มีได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามที่แสดงในหน้า 3 กำไรสุทธิหลักในไตรมาสนี้ 1 ปี 2569 จะสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 4,872 ล้านบาท **หากไม่รวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและรายการที่มีได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน กำไรสุทธิหลักจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากปีก่อน และร้อยละ 9 จากไตรมาสก่อน** นอกจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เติบโตสม่ำเสมอและอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นในทุกธุรกิจเทียบกับปีก่อนหน้าแล้ว การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม/ร่วมค้า และการเติบโตของรายได้อื่น ก็เป็นตัวช่วยผลักดันให้กำไรสุทธิปรับตัวขึ้นจากปีก่อนและจากไตรมาสก่อน

ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลัก 3 ประเภท ได้แก่

- 1) ธุรกิจให้เช่าและบริการ (ศูนย์การค้า ศูนย์อาหาร อาคารสำนักงาน)
- 2) ธุรกิจโรงแรม และ
- 3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย

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

โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569

ประเภทธุรกิจ	รวม		CPN		CPNREIT		CPNCG	
	จำนวน	'000 ตร.ม.	จำนวน	'000 ตร.ม.	จำนวน	'000 ตร.ม.	จำนวน	'000 ตร.ม.
ศูนย์การค้า								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	18	951	17	789	3	162		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	24	941	24	842	4	100		
ศูนย์การค้าต่างประเทศ	1	85	1	85				
ศูนย์การค้าเมกา บางนา	1	177	1	177				
ศูนย์การค้าทั้งหมด	44	2,154	43	1,892	7	262		
Community Mall	16	171	16	171				
รวมธุรกิจค้าปลีก	60	2,325						
ธุรกิจอื่น								
อาคารสำนักงาน	8	237	5	120	2	35	1	82
โรงแรม	11	1,860 ห้อง	10	1,556 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัย - active (แนวสูง)	17							
อาคารสำหรับพักอาศัย - active (แนวราบ)	17							
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	3	144	1	68	2	77		
อาคารสำหรับพักอาศัย - active (แนวราบ)	1							

ธุรกิจให้เช่าและบริการศูนย์การค้า บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงาน 44 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 18 โครงการ ต่างจังหวัด 24 โครงการ ต่างประเทศ 1 โครงการ และโครงการเมกา บางนา) ศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตีโมดูล 16 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 2.3 ล้านตร.ม. บริษัทฯ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมในไตรมาส 1 ปี 2569 ดีขึ้นจากไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ร้อยละ 92 จากการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการเช่าในศูนย์การค้าที่เปิดครั้งหลังของปี 2568 ได้แก่ เซ็นทรัล พาร์ค และเซ็นทรัล กระจับปี่ และในศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จในช่วงครึ่งหลังของปี 2568

ธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าทั้งหมด 11 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ 381,665 ตร.ม. หากไม่รวมเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส ที่เปิดให้บริการเมื่อเดือนกันยายนปี 2568 และเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเซส อัตราการเช่าไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ในระดับใกล้เคียงไตรมาส 1 ปี 2568

ธุรกิจโรงแรม ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีโรงแรมทั้งหมด 11 แห่ง รวม 1,860 ห้อง มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 79 ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนที่ร้อยละ 76 โดยทุกโรงแรมมีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568 โดยเฉพาะโรงแรม GO! Hotel

ธุรกิจที่พักอาศัยเพื่อขาย ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ ไม่ได้เปิดขายโครงการใหม่ ทำให้ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอน (active) ทั้งหมด 35 โครงการ (คอนโดมิเนียม 17 แห่ง และแนวราบ 18 แห่ง)

ผลการดำเนินงานทางการเงิน

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงินเพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลัก ประจำปีไตรมาสที่ 1 ปี 2569

หน่วย: ล้านบาท*	งบการเงิน	ผลกระทบจากการต่อสัญญาโครงการ เซ็นทรัล พระราม 2 กับ CPNREIT	ผลการดำเนินงานหลัก
รายได้จากการเช่าและบริการ	11,428		11,428
รายได้จากธุรกิจอื่น	1,163		1,163
รายได้อื่น	762		762
รายได้จากการดำเนินงาน	13,352		13,352
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(4,375)		(4,375)
ต้นทุนของธุรกิจอื่น	(575)		(575)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมผลกระทบจาก TFRS9)	(2,180)		(2,180)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	6,222		6,222
ส่วนแบ่งกำไรจาก บ.ร่วม/ร่วมค้า	794		794
รายได้จากการลงทุน	163	(123)	40
ต้นทุนทางการเงิน	(1,004)		(1,004)
ภาษีเงินได้	(1,105)	25	(1,080)
ส่วนของผูไม่มีอำนาจควบคุม	(99)		(99)
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัท	4,971	(98)	4,872

รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2569

- บริษัท มีการบันทึกลูกหนี้ที่เกิดจากการเช่าทำสัญญาเช่าเงินกู้ (Financial lease) กับ CPNREIT ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ณ วันที่เข้าทำรายการ โดยบริษัท ทอยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสัญญาดังกล่าวผ่านรายได้จากการลงทุนจนถึงเดือนสิงหาคม 2568 ซึ่งมีการชำระค่าต่อสัญญาบางส่วน โดยในปี 2568 บริษัท มีการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 98 ล้านบาท (หลังหักภาษี) โดยในไตรมาสถัด ๆ ไป บริษัท จะบันทึกรายได้จากการลงทุนโดยคำนวณจากเงินต้นคงเหลือไปจนกว่าจะมีการชำระค่าต่อสัญญาเต็มจำนวน

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน **ไม่รวม**ผลกระทบจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และจากมาตรฐาน TFRS16 ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัท ได้ประมาณการณ้อย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลงบการเงินของบริษัท ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (SEC)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2668	ไตรมาส 4 ปี 2668	ไตรมาส 1 ปี 2669	YoY (%)	QoQ (%)
รายได้จากการเช่าและบริการ (ศูนย์การค้า ศูนย์อาหาร สำนักงาน)	10,792	11,372	11,428	6%	0%
รายได้จากการธุรกิจโรงแรม	528	537	556	5%	3%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	602	2,630	607	1%	(77%)
รายได้อื่น	240	606	762	217%	26%
รายได้รวม	12,162	15,144	13,352	10%	(12%)
รายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	12,162	15,144	13,352	10%	(12%)
รายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	11,560	12,514	12,745	10%	2%
ต้นทุนเช่าและบริการ	4,306	4,435	4,375	2%	(1%)
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	171	169	177	3%	5%
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	400	1,729	398	(0%)	(77%)
ต้นทุนรวม	4,878	6,333	4,951	1%	(22%)
ต้นทุนรวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	4,878	6,333	4,951	1%	(22%)
ต้นทุนรวม (ไม่รวมต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	4,478	4,604	4,552	2%	(1%)
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริการ (รวมผลกระทบจาก TFRS9)	2,048	2,689	2,180	6%	(19%)
กำไรจากการดำเนินงาน	5,236	6,121	6,222	19%	2%
กำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	5,236	6,121	6,222	19%	2%
ต้นทุนทางการเงิน / ภาษี / อื่นๆ	(931)	(1,144)	(1,152)	24%	1%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(78)	(92)	(99)	27%	7%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	4,227	4,885	4,971	18%	2%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	3,847	4,786	4,872	27%	2%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.94	1.09	1.11	18%	2%
กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท) (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)	0.86	1.07	1.09	27%	2%

รายได้จากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมจากการดำเนินงาน 13,352 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อน แต่ลดจากร้อยละ 12 จากไตรมาสก่อน หากไม่รวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทฯ จะมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อน และร้อยละ 2 จากไตรมาสก่อน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- ธุรกิจให้เช่าและบริการ** มีรายได้ในไตรมาส 1 ปี 2568 สูงสุดเป็นประวัติการณ์ติดต่อกันเป็นไตรมาสที่ 3 ที่ 11,428 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีก่อน โดยหลักมาจาก 1) รายได้ค่าเช่าและบริการในศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตอย่างแข็งแกร่ง 2) รายได้จากศูนย์การค้าเปิดใหม่ในปี 2568 ได้แก่ เซ็นทรัล พาร์ค และเซ็นทรัล กระจับ และ 3) การกลับมาให้บริการเต็มรูปแบบของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ การปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน โดยหลักมาจากอัตราการเข้าพักพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของเซ็นทรัล พาร์ค เซ็นทรัล กระจับ และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ
- ธุรกิจโรงแรม** ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ 556 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 5 จากปีก่อน จากอัตราการเข้าพักซึ่งปรับตัวดีขึ้นในทุก ๆ แบนด์ ทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 76 ในไตรมาส 1 ปี 2568 เป็นร้อยละ 79 ในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยโรงแรม Centara และ GO! Hotel มี RevPAR ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 5 และ 8 จากปีก่อน ตามลำดับ ซึ่งมาจากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนโรงแรม Hilton มี RevPAR ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาส 1 ปี 2568 ขณะที่ Hilton Pattaya มีอัตราการเข้าพักสูงกว่าระดับไตรมาส 1 ปี 2568 แล้ว
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** ไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ 607 ล้านบาท เพิ่มร้อยละ 1 จากปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 77 จากไตรมาสก่อน โดยอัตราการโอนอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้าทั้งโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ ขณะที่ยอดโอนลดลงจากไตรมาสก่อนสอดคล้องกับแผนการโอน

คอนโดมิเนียม ESCENT NAKHONSAWAN และ ESCENT NAKHONPATHOM ที่เริ่มโอนไปตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2568

4. รายได้อื่น ไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ 762 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 240 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2568 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากไตรมาสก่อน โดยหลักเป็นผลกระทบทางบัญชีจากอัตราแลกเปลี่ยนของการดำเนินงานในต่างประเทศ และการลงทุนอื่นๆ ของบริษัทฯ

กำไรขั้นต้น

ไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 7,640 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อน โดยหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการและอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 7 โดยหลักมาจากแผนการโอนโครงการคอนโดมิเนียมที่กล่าวไปข้างต้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นรวมในไตรมาส 1 ปี 2569 สูงเป็นประวัติการณ์อีกครั้งที่ร้อยละ 61 (ไตรมาส 4 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 56 และไตรมาส 1 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 59) จากผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของธุรกิจให้เช่าและบริการ โดยอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจให้เช่าและบริการปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนและไตรมาสก่อน ขณะที่ธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีอัตรากำไรขั้นต้นใกล้เคียงกับไตรมาส 1 และไตรมาส 4 ปี 2568

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 6,222 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากปีก่อน และร้อยละ 2 จากไตรมาสก่อน ด้วยอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่ร้อยละ 47 (ไตรมาส 4 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 40 และไตรมาส 1 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 43) อัตรากำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มจากไตรมาสก่อนโดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายการตลาดที่ลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2568 ด้วยปัจจัยทางฤดูกาล และปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นและรายได้อื่นที่กล่าวไปข้างต้น (อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 16 ในไตรมาส 1 ปี 2569 ร้อยละ 18 ในไตรมาส 4 ปี 2568 และร้อยละ 17 ในไตรมาส 1 ปี 2568)

กำไรสุทธิ

ไตรมาส 1 ปี 2569 **บริษัทฯ มีกำไรสุทธิหลัก 4,872 ล้านบาท** เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 จากปีก่อน และร้อยละ 2 จากไตรมาสก่อน โดยเพิ่มขึ้นจากกำไรจากการดำเนินงานและการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไร และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน การเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิสอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงาน โดยอัตรากำไรสุทธิหลักไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 36 (ไตรมาส 4 ปี 2568 ร้อยละ 32 และไตรมาส 1 ปี 2568 ร้อยละ 32)

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากสถาบันทางการเงิน (ไม่รวมหนี้สินจากกิจการที่เกี่ยวข้อง) ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 60,094 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2568 ที่ 61,280 ล้านบาท จากการชำระหนี้ระหว่างไตรมาส ส่งผลให้อัตรานี้สินรวมที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.45 เท่า ในไตรมาส 4 ปี 2568 เหลือ 0.40 เท่า ในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ร้อยละ 2.77 ลดลงจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 2.81 บริษัทฯ ยังคงมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งด้วยความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย ณ ไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ 27.52 เท่า (ต้นทุนทางการเงินที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นไตรมาส 1 ปี 2568	สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568	สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569	YoY (%)	QoQ (%)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสด เงินสดเทียบเท่า และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	7,602	8,806	10,469	38%	19%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	1,413	1,300	1,584	12%	22%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	33,372	21,856	21,944	(34%)	0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	42,387	31,962	33,998	(20%)	6%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	187,063	189,781	190,467	2%	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,788	5,280	5,427	13%	3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	74,722	75,600	76,791	3%	2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	266,573	270,661	272,686	2%	1%
สินทรัพย์รวม	308,960	302,623	306,683	(1%)	1%
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	18,919	19,393	22,990	22%	19%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23,264	19,526	19,686	(15%)	1%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	42,183	38,918	42,676	1%	10%
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	48,589	41,887	37,103	(24%)	(11%)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	104,428	102,557	102,712	(2%)	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	153,017	144,444	139,815	(9%)	(3%)
หนี้สินรวม	195,200	183,362	182,492	(7%)	(0%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	104,512	109,881	114,739	10%	4%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	9,247	9,380	9,453	2%	1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	113,760	119,260	124,192	9%	4%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	308,960	302,623	306,683	(1%)	1%

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2569	YoY (Chg)	QoQ (Chg)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	59.1%	56.4%	60.7%	1.6%	4.2%
ธุรกิจให้เช่าและบริการ (ศูนย์การค้า ศูนย์อาหาร สำนักงาน)	60.1%	61.0%	61.7%	1.6%	0.7%
ธุรกิจโรงแรม	67.5%	68.5%	68.1%	0.6%	(0.4%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	33.5%	34.2%	34.4%	0.9%	0.1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายได้อื่น)	43.1%	40.4%	46.6%	3.5%	6.2%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและรายการที่มีใช้ผลการดำเนินงาน	43.1%	40.4%	46.6%	3.5%	6.2%
อัตรากำไรสุทธิ (ไม่รวมรายได้จากการลงทุนและรายได้ส่วนแบ่งกำไร)	34.8%	32.3%	37.2%	2.5%	5.0%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและรายการที่มีได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน	31.6%	31.6%	36.5%	4.9%	4.9%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นใหญ่ (ROE)	16.1%	17.1%	17.1%	1.0%	(0.1%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและรายการที่มีได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน	15.0%	15.2%	15.5%	0.5%	0.2%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	5.4%	6.2%	6.4%	0.9%	0.2%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและรายการที่มีได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน	5.1%	5.5%	5.8%	0.7%	0.3%
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.00	0.82	0.80	(0.21)	(0.02)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.21	0.26	0.28	0.07	0.02
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.72	1.54	1.47	(0.25)	(0.07)
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.53	0.45	0.40	(0.13)	(0.04)
ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	23.80	27.96	27.52	3.72	(0.44)

* ดอกเบี้ยไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16

แผนธุรกิจในอนาคต

โครงการค้าปลีกและโครงการรูปแบบผสม		กำหนดเปิด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1	เซ็นทรัล ขอนแก่น แคมปัส	20-พ.ค.-69	NLA 20,000 - 30,000 ตร.ม.
2	เซ็นทรัล นอร์ธวิลล์	03-ก.ค.-69	NLA 40,000 - 45,000 ตร.ม.
3	เซ็นทรัล ภูเก็ต - ส่วนขยาย Luxury Zone	ไตรมาส 4 ปี 2569	NLA 10,000 - 15,000 ตร.ม.
4	เดอะ เซ็นทรัล	ไตรมาส 1 ปี 2570	NLA 90,000 - 100,000 ตร.ม.

□□□□□□□□□□ □□□□□□ □□□□□□□□□□

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวสูง	เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ (พันล้านบาท)	จำนวนยูนิต	
1	ฟิว พลล 34	ก.ย. 61	ไตรมาส 4 ปี 2562	1.3	358
2	เอสเซ็นท์ ตรัง	ธ.ค. 65	ไตรมาส 4 ปี 2567	0.9	378
3	เอสเซ็นท์ วิลลส์ สุราษฎร์ธานี	ส.ค. 65	ไตรมาส 3 ปี 2567	1.1	459
4	เอสเซ็นท์ วิลลส์ สุพรรณบุรี	ต.ค. 65	ไตรมาส 2 ปี 2567	0.7	328
5	เอสเซ็นท์ วิลลส์ จะเข็งเกรา	ต.ค. 65	ไตรมาส 2 ปี 2567	0.7	362
6	เอสเซ็นท์ เพชรบุรี	มิ.ย. 66	ไตรมาส 4 ปี 2567	0.5	196
7	เอสเซ็นท์ นครสวรรค์	ม.ค. 67	ไตรมาส 4 ปี 2568	1.2	442
8	เอสเซ็นท์ นครปฐม	มี.ค. 67	ไตรมาส 4 ปี 2568	1.1	425
9	เอสเซ็นท์ บางนา	มิ.ย. 67	2569	0.7	285
10	เอสเซ็นท์ ภูเก็ต	ก.ย. 67	2569	1.5	513
11	เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี 2	พ.ย. 67	2569	1.1	411
12	เอสเซ็นท์ หาดใหญ่ 2	ก.ย. 67	2570	1.8	662
13	เอสเซ็นท์ นครศรี	ธ.ค. 67	2570	1.3	459
14	ฟิว ภูเก็ต 2	ก.ย. 68	2570	1.8	393
15	ฟิว พลล 59 สเตชั่น	ต.ค. 68	2571	1.3	398
16	ฟิว กระบี่	ต.ค. 68	2570	0.8	160
17	เอสเซ็นท์ ชลบุรี	ต.ค. 68	2571	2.3	981

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวราบ	เปิดตัว	พร้อมโอน	มูลค่าโครงการ (พันล้านบาท)	จำนวนยูนิต	
1	นิยาม บรมราชชนนี	พ.ย. 61	ไตรมาส 1 ปี 2562	2.2	71
2	เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	ธ.ค. 62	ไตรมาส 1 ปี 2563	0.9	243
3	นิรติ เชียงราย	ก.ย. 63	ไตรมาส 4 ปี 2563	0.8	158
4	นิรติ ดอนเมือง	ก.ย. 64	ไตรมาส 4 ปี 2564	1.9	248
5	เอสเซ็นท์ อเวนิว ระยอง	พ.ย. 64	ไตรมาส 2 ปี 2565	0.5	63
6	บ้านนิรติ เชียงใหม่	พ.ย. 65	ไตรมาส 4 ปี 2565	1.6	179
7	บ้านนิรติ ราชพฤกษ์	ธ.ค. 65	ไตรมาส 1 ปี 2565	1.6	118
8	บ้านนิรติ นครศรี	ส.ค. 66	ไตรมาส 3 ปี 2566	0.7	79
9	บ้านนิรติ พระราม 2	ต.ค. 66	ไตรมาส 2 ปี 2567	3.0	110
10	บ้านนิรติ อุกยา-อักษะ	ธ.ค. 66	ไตรมาส 2 ปี 2567	2.4	96
11	บ้านนิรติ เอกชัย-วงแหวน	ม.ค. 67	ไตรมาส 2 ปี 2567	1.6	72
12	บ้านนิรติ นครปฐม	ต.ค. 67	ไตรมาส 4 ปี 2567	1.0	124
13	บ้านนิรติ ศรีวารี บางนา	พ.ย. 67	ไตรมาส 4 ปี 2567	2.5	228
14	บ้านนิรติ แจ้งวัฒนะ - ชัยพฤกษ์	มี.ค. 68	ไตรมาส 2 ปี 2568	1.7	118
15	บ้านนิรติ แจ้งวัฒนะ - ชัยพฤกษ์	พ.ค. 68	ไตรมาส 3 ปี 2568	1.9	68
16	บ้านนิรติ กุญแจพาร์ทเมนท์ มอเตอร์เวย์	ก.ค. 68	ไตรมาส 3 ปี 2568	2.7	185
17	บ้านนิรติ กระบี่	ส.ค. 68	ไตรมาส 4 ปี 2568	1.6	100
18	บ้านนิรติ รามอินทรา 83	พ.ย. 68	2569	1.5	86