

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินโดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ

นายปรีชา เอกคุณากุล
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการใหญ่

งบการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ผู้สอบบัญชี คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2562 2561 และ 2560
ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31
ธันวาคม ของปี 2562 2561 และ 2560

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,418,138,796	2.0	3,021,030,701	1.9	2,053,237,349	1.2
เงินลงทุนชั่วคราว	2,943,116,488	2.4	45,520,769	0.0	1,001,374,831	0.6
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,308,097,843	1.1	1,278,625,107	0.8	1,355,706,522	0.8
ลูกหนี้อื่น	2,838,749,752	2.4	3,168,772,085	2.0	3,606,333,839	2.1
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	3,606,162,607	3.0	7,787,315,457	4.8	8,361,607,398	4.9
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	13,114,265,486	10.9	15,301,264,119	9.5	16,378,259,939	9.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0	0.0	11,222,888	0.0	1,000,000	0.0
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,920,082,060	4.9	7,045,707,212	4.4	7,357,462,849	4.3
เงินลงทุนในการร่วมค้า	380,079,010	0.3	2,853,474,276	1.8	4,809,159,317	2.8
เงินลงทุนระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	66,250,000	0.1	1,908,857,872	1.2	1,557,186,704	0.9
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	127,555,078	0.1	172,924,286	0.1	199,188,980	0.1
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	0	0.0	0	0.0	2,309,616,000	1.4
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	134,319,205	0.1	4,518,469,601	2.8	5,166,689,978	3.0
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,422,943,436	1.2	1,899,878,950	1.2	2,226,344,210	1.3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	84,972,214,794	70.5	108,412,457,321	67.0	104,503,446,798	61.5
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์-สุทธิ	1,675,813,726	1.4	1,646,079,488	1.0	1,596,512,025	0.9
ค่าความนิยม	0	0.0	1,036,491,639	0.6	1,036,491,639	0.6
สิทธิการเช่า	11,207,056,686	9.3	14,085,954,198	8.7	20,782,536,590	12.2
สิทธิการใช้สินทรัพย์	451,942,388	0.4	414,568,118	0.3	377,196,868	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,101,068,594	0.9	2,400,476,442	1.5	1,631,942,264	1.0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	107,459,324,977	89.1	146,406,562,291	90.5	153,554,774,222	90.4
รวมสินทรัพย์	120,573,590,463	100.0	161,707,826,410	100.0	169,933,034,161	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0	0.0	7,948,005,411	4.9	4,970,000,000	2.9
เจ้าหนี้การค้า	1,105,875,706	0.9	1,782,454,493	1.1	1,694,324,758	1.0
เจ้าหนี้อื่น	5,317,472,349	4.4	6,180,048,570	3.8	5,563,848,687	3.3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	90,089,296	0.1	125,761,218	0.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	14,229,014	0.0	0	0.0	0	0.0
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,274,077,220	1.9	2,927,965,861	1.8	3,769,203,285	2.2
เจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	33,333,333	0.0	0	0.0	0	0.0
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	1,387,287,909	1.2	1,720,153,388	1.1	1,842,399,134	1.1
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	455,838,437	0.4	662,266,277	0.4	921,155,034	0.5
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	13,128,350	0.0	0	0.0	0	0.0
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	3,752,736,726	3.1	3,272,005,023	2.0	2,188,285,081	1.3
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,353,979,044	11.9	24,582,988,319	15.2	21,074,977,197	12.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	7,255,200,000	6.0	19,522,147,447	12.1	24,470,814,350	14.4
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	418,017,667	0.3	418,017,667	0.3	0	0.0
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0	0.0	2,035,483,307	1.3	1,974,785,570	1.2
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	345,494,336	0.3	461,329,522	0.3	649,366,793	0.4
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	26,938,527,778	22.3	32,310,327,223	20.0	32,292,675,950	19.0
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	6,858,851,553	5.7	7,692,519,955	4.8	8,027,661,841	4.7
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	264,368,003	0.2	275,479,220	0.2	287,057,469	0.2
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	259,365,296	0.2	233,796,711	0.1	707,362	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,339,824,633	35.1	62,949,101,052	38.9	68,395,793,786	40.2
รวมหนี้สิน	56,693,803,677	47.0	87,532,089,371	54.1	89,470,770,983	52.7

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,244,000,000		2,244,000,000		2,244,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244,000,000	1.9	2,244,000,000	1.4	2,244,000,000	1.3
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	8,558,557,850	7.1	8,558,557,850	5.3	8,558,557,850	5.0
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	224,400,000	0.2	224,400,000	0.1	224,400,000	0.1
ยังไม่ได้จัดสรร	50,890,234,034	42.2	55,007,135,395	34.0	61,457,082,400	36.2
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(116,168,918)	(0.1)	(308,073,729)	(0.2)	(355,632,169)	(0.2)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,078,763,820	1.7	8,449,717,523	5.2	8,333,855,097	4.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	63,879,786,786	53.0	74,175,737,039	45.9	80,462,263,178	47.3
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	120,573,590,463	100.0	161,707,826,410	100.0	169,933,034,161	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	26,057,214,156	75.3	29,025,855,290	81.9	31,843,166,597	82.5
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	1,630,596,993	4.7	733,018,504	2.1	851,460,677	2.2
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,097,195,048	3.2	1,207,833,474	3.4	1,120,527,271	2.9
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0	0.0	2,761,736,087	7.8	2,904,236,972	7.5
รายได้จากการลงทุน	23,211,972	0.1	115,143,290	0.3	187,169,749	0.5
รายได้จากเงินชดเชยประกันภัย	3,500,000,000	10.1	0	0.0	0	0.0
รายได้อื่น	2,309,066,459	6.7	1,613,078,936	4.5	1,683,415,423	4.4
รวมรายได้	34,617,284,628	100.0	35,456,665,581	100.0	38,589,976,689	100.0
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	12,894,153,904	37.2	14,143,042,184	39.9	15,480,793,657	40.1
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	1,280,463,427	3.7	332,150,484	0.9	393,999,648	1.0
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	343,542,403	1.0	423,005,969	1.2	378,503,657	1.0
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	0	0.0	1,564,737,158	4.4	1,833,045,051	4.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,109,938,621	14.8	6,114,292,602	17.2	6,838,814,813	17.7
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	19,628,098,355	56.7	22,577,228,397	63.7	24,925,156,826	64.6
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	14,266,846,463	41.2	17,265,507,560	45.3	18,633,049,504	45.5
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	838,708,545	2.4	987,151,119	2.8	1,292,258,297	3.3
ต้นทุนทางการเงิน	(363,859,110)	(1.1)	(426,332,773)	(1.2)	(811,468,750)	(2.1)
ภาษีเงินได้	(1,794,526,413)	(5.2)	(2,056,902,384)	(5.8)	(2,336,357,717)	(6.1)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13,669,509,295	39.5	11,383,353,146	32.1	11,809,251,693	30.6
(กำไร)ขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(101,864,403)	(0.3)	(167,700,279)	(0.5)	(70,846,743)	(0.2)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	13,567,644,892	39.2	11,215,652,867	31.6	11,738,404,950	30.4

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	(77,655,190)		28,946,025		(176,866,113)	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของเงินลงทุนเพื่อขาย	3,429,482		(220,850,836)		71,566,027	
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	0		(26,483,672)		0	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิจากภาษี	(74,225,708)		(218,388,483)		(105,300,086)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13,595,283,587		11,164,964,663		11,703,951,607	
(กำไร)ขาดทุนเบ็ดเสร็จของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(101,864,403)		(167,700,279)		(13,105,096)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	13,493,419,184		10,997,264,384		11,690,846,511	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	41,052,032,491		50,890,234,034		55,007,135,395	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี*						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	(4,438,790)		(789,180,044)		(351,862,666)	
เงินปันผลจ่าย	(3,725,004,559)		(6,283,087,790)		(4,936,595,279)	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	13,567,644,892		11,215,652,867		11,738,404,950	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	0		(26,483,672)		0	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	50,890,234,034		55,007,135,395		61,457,082,400	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน	3.02		2.50		2.62	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิสำหรับปี	13,669,509,295	51.4	11,383,353,146	66.4	11,809,251,693	66.5
รายการปรับปรุง						
โครงการอสังหาริมทรัพย์ลดจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	0	0.0	1,564,737,158	9.1	1,833,045,051	10.3
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,314,523,307	20.0	5,905,735,427	34.5	7,116,898,885	40.0
รายได้จากการลงทุน	(23,211,972)	(0.1)	(115,143,290)	(0.7)	(187,169,749)	(1.1)
ต้นทุนทางการเงิน	363,859,110	1.4	426,332,773	2.5	811,468,750	4.6
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	6,488,129	0.0	34,496,992	0.2	(15,505,315)	(0.1)
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,870,323	0.0	3,890,492	0.0	56,981,896	0.3
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	(7,673,576)	(0.0)	(48,941,617)	(0.3)
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	0	0.0	(16,403,862)	(0.1)	(6,773,793)	(0.0)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	(49,766,621)	(0.2)	(3,504,608)	(0.0)	(1,651,964)	(0.0)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,013,794,304)	(3.8)	(1,640,018,757)	(9.6)	(1,878,052,127)	(10.6)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	47,081,658	0.2	56,735,638	0.3	201,691,121	1.1
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (สุทธิจากภาษี)	(838,708,545)	(3.2)	(987,151,119)	(5.8)	(1,295,501,982)	(7.3)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	0	0.0	74,956	0.0	33,609,677	0.2
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน	(3,209,759)	(0.0)	0	0.0	192,118,451	1.1
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,794,526,413	6.7	2,056,902,384	12.0	2,336,357,717	13.1
	19,270,167,034	72.4	18,662,363,754	108.9	20,957,826,694	117.9
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้า	(212,259,028)	(0.8)	75,037,114	0.4	(61,576,100)	(0.3)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(912,569,339)	(3.4)	201,745,226	1.2	(557,802,649)	(3.1)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(2,987,266,274)	(11.2)	(1,362,139,329)	(7.9)	(1,981,901,213)	(11.2)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(573,935,144)	(2.2)	(919,442,407)	(5.4)	614,300,093	3.5
เจ้าหนี้การค้า	105,859,673	0.4	(143,915,969)	(0.8)	(200,036,003)	(1.1)
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	990,384,766	3.7	599,208,342	3.5	(719,231,428)	(4.0)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12,978,017,491	48.8	1,588,333,205	9.3	1,982,646,600	11.2
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	247,877,811	0.9	606,140,848	3.5	335,141,886	1.9
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(538,120)	(0.0)	(3,878,100)	(0.0)	(13,653,850)	(0.1)
ภาษีเงินได้จ่าย	(2,306,828,146)	(8.7)	(2,164,122,589)	(12.6)	(2,584,463,889)	(14.5)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	26,598,910,724	100.0	17,139,330,095	100.0	17,771,250,141	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
ดอกเบี้ยรับ	21,053,794	(0.1)	20,982,103	(0.1)	41,234,236	(0.3)
เงินปันผลรับ	776,793,484	(5.3)	913,380,125	(5.0)	1,053,942,734	(6.6)
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(2,349,227,588)	16.1	2,910,997,710	(15.8)	(947,371,608)	6.0
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและ การร่วมค้า	(669,158,643)	4.6	(75,348,250)	0.4	(2,126,027,397)	13.4
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	0	0.0	0	0.0	(2,309,616,000)	14.5
เงินสดรับคืนจากการลดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0	0.0	21,889,868	(0.1)	0	0.0
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	0	0.0	(44,818,286)	0.2	0	0.0
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	(2,147,314,306)	11.6	(98,298,426)	0.6
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	43,635,398	(0.2)	560,349,250	(3.5)
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(130,833,653)	0.9	(56,202,750)	0.3	(551,299,493)	3.5
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	62,650,403	(0.3)	0	0.0
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,609,758,555)	59.1	(4,811,278,120)	26.1	(6,282,122,909)	39.5
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(187,103,791)	1.3	(182,411,550)	1.0	(211,075,777)	1.3
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0	0.0	0	0.0	(3,676,086)	0.0
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	(1,560,858,981)	10.7	(3,765,670,031)	20.4	(3,290,602,281)	20.7
เงินสดรับจากการขายสิทธิการเช่าและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	111,951,717	(0.8)	68,760,493	(0.4)	136,554,305	(0.9)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า	(210,502,961)	1.4	(228,220,975)	1.2	(228,220,975)	1.4
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้สิทธิการเช่า	0	0.0	(33,333,333)	0.2	(418,017,667)	2.6
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(1,768,402,565)	12.1	(1,436,670,415)	7.8	(1,221,972,671)	7.7
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	0	0.0	(9,710,732,944)	52.6	0	0.0
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(14,576,047,742)	100.0	(18,449,704,860)	100.0	(15,896,220,765)	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากเงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	0	0.0	0	0.0	10,222,888	(0.4)
ดอกเบี้ยจ่าย	(482,966,161)	4.0	(610,576,876)	(32.4)	(966,667,807)	36.3
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	16,500,000,000	(137.3)	24,828,865,411	1,317.7	32,638,778,000	(1,224.3)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	(24,875,010,460)	207.0	(12,569,734,572)	(667.1)	(29,826,878,273)	1,118.8
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	75,807,000	4.0	1,228,327,392	(46.1)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	(330,000,000)	12.4
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	14,037,773	(0.1)	0	0.0	0	0.0
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(1,590,663)	0.0	(820,863)	(0.0)	(2,709,608)	0.1
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	0	0.0	(4,053,923,103)	(215.1)	(24,616,290)	0.9
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(3,724,688,810)	31.0	(6,282,449,843)	(333.4)	(5,014,931,019)	188.1
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	554,204,105	(4.6)	497,153,491	26.4	(377,481,898)	14.2
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(12,016,014,216)	100.0	1,884,320,645	100.0	(2,665,956,615)	100.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น						
- สุทธิ	6,848,766		573,945,880		(790,927,239)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,488,945,220		2,418,138,796		3,021,030,701	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงิน	(77,655,190)		28,946,025		(176,866,113)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,418,138,796		3,021,030,701		2,053,237,349	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่กระทบเงินสด
ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 7,834.0 ล้านบาท (2561: 9,587.7 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 7,191.8 ล้านบาท (2561: 8,759.3 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 82.3 ล้านบาท (2561: 93.4 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 584.3 ล้านบาท (2561: 735.0 ล้านบาท)

บริษัทได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 2,263.8 ล้านบาท (2561: 1,854.6 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,645.8 ล้านบาท (2561: 1,347.1 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 6.1 ล้านบาท (2561: 56.3 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 600.4 ล้านบาท (2561: 451.2 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 635.6 ล้านบาท (2561: 2,595.4 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้ กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 457.8 ล้านบาท (2561: 1,362.1 ล้านบาท) โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวนเงินรวม 259.5 ล้านบาท (2561: 934.9 ล้านบาท) ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 82.1 ล้านบาท (2561: 90.3 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 177.7 ล้านบาท (2561: 208.1 ล้านบาท)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2560	2561	2562
<u>LIQUIDITY RATIO</u>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.91	0.62	0.78
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.47	0.18	0.21
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย ⁽⁵⁾ (เท่า)	23.13	22.44	24.48
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	16	16	15
<u>PROFITABILITY RATIO</u>			
อัตรากำไรขั้นต้น ^{(1) (5)} (%)	52.98%	52.89%	52.53%
อัตรากำไรสุทธิ ^{(1) (5)} (%)	31.03%	30.06%	29.36%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ^{(2) (3)} (%)	23.84%	17.59%	17.03%
<u>EFFICIENCY RATIO</u>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽³⁾ (%)	12.05%	7.95%	7.08%
<u>FINANCIAL POLICY RATIO</u>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	1.18	1.11
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น ⁽⁴⁾ (เท่า)	0.07	0.37	0.37
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	46%	44%	50%

หมายเหตุ:

- (1) อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ
- (2) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ไม่รวมส่วนของส่วนผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย
- (3) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม) และอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ คำนวณจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน
- (4) หนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง หลังหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว
- (5) ปี 2561 มีการปรับวิธีบันทึกรายได้การให้เช่าและบริการ รายได้จากศูนย์อาหาร และรายได้อื่น ตามที่เปิดเผยในงบการเงินประจำปี 2562

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 ชะลอตัวลงจากปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.2 เป็นผลจากการส่งออกหดตัวรวมถึงการแข็งค่าของเงินบาท เนื่องมาจากจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าจากผลกระทบของสงครามการค้า (Trade War) ซึ่งกระทบกับเศรษฐกิจทั่วโลกโดยรวม อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงมีแรงขับเคลื่อนจากปัจจัยดังต่อไปนี้ 1) การท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวขึ้น โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีหลัง 2) การใช้จ่ายและการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของรัฐยังขยายตัว แม้ว่าจะชะลอตัวลงจากความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาลและการรื้อประกาศใช้งบประมาณปี 2563 3) การบริโภคภาคเอกชนที่ยังคงขยายตัวจากมาตรการของภาครัฐที่กระตุ้นการใช้จ่ายในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย การท่องเที่ยวภายในประเทศ สำหรับปัจจัยกดดันการเติบโตของเศรษฐกิจไทยทั้งภายในและภายนอกประเทศ อาทิ สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนยังไม่มีข้อสรุป สำหรับปี 2563 เศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ โดยคาดว่าจะขยายตัวในกรอบร้อยละ 1.5-2.5 เนื่องจากการส่งออกยังไม่ฟื้นตัวประกอบกับสถานการณ์ภัยแล้งและผลกระทบของการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (COVID-19) ซึ่งจะกระทบต่อเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก โดยคาดว่าจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวเพื่อประคองการเติบโตของเศรษฐกิจไทย และล่าสุดได้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาอยู่ที่ร้อยละ 1.0 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและรักษาเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัทฯ รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2562 มีรายได้รวม 38,403 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 จากปีก่อน และกำไรสุทธิ 11,738 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากปีก่อน จากการเติบโตจากธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก โดยเฉพาะการเติบโตของรายได้จากศูนย์การค้าเดิม (Same-Store Rental Revenue Growth) ที่อยู่ในเกณฑ์ที่ดี ประกอบกับบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตร้อยละ 9.0 และกำไรสุทธิเติบโตร้อยละ 7.4 จากปีก่อน

บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นตามแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม เช่น โครงการที่พักอาศัยรวมถึงการศึกษาโอกาสเข้าซื้อกิจการ (M&A) ที่น่าสนใจและให้ผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการทำรายการให้เข้าสินทรัพย์เพิ่มเติมอีก 4 แห่ง รวมถึงการต่ออายุสิทธิการเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 ให้แก่ CPNREIT โดยมีมูลค่ารายการสูงสุดไม่เกิน 48,560 ล้านบาท ตามที่ข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2562 โดยปัจจุบันบริษัทฯ บริหารจัดการศูนย์การค้า 34 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.8 ล้านตร.ม. รวมถึงมีอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับร้อยละ 93

เหตุการณ์สำคัญในปี 2562

การพัฒนาศูนย์การค้าใหม่เพื่อเป็นศูนย์รวมแห่งการใช้ชีวิต (Center of Life)

- เปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี (Central i-City) เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกในต่างประเทศ โดยเริ่มให้บริการบางส่วนเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2562 และเปิดให้บริการเต็มรูปแบบเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2562 เป็นการร่วมลงทุนกับกลุ่มไอ-เบอร์ฮาด (i-Berhad) ผู้นำด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมาเลเซียในสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูงในโครงการ ไอ-ซิตี อัลตราโพลิส (i-City Ultrapolis)

ในเมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมขนาดใหญ่ ซึ่งได้รับความนิยมจากผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าเป็นอย่างดี ณ สิ้นปี 2562 อัตราการเข้าพักพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 83

- **เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า ยกกระดับความเป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination** โดยเปิดให้บริการ “ไตรภูมิ มหัศจรรย์สามโลก” (TRIBHUM: The Mystic of Three Worlds) เป็นอิมพาร์ครูปแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟแห่งแรกของโลก ภายใต้แนวคิดการเป็นจุดหมายปลายทางทางการท่องเที่ยวของโลก (The World's Must Visit Destination in Thailand) และยังเปิดโซนลักซูรีโดยรวมรวมที่สุดของความหรูหราจากแบรนด์ชั้นนำระดับโลก นอกจากนี้ ยังเปิดตัวพิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย “AQUARIA Phuket” ภายในยังมี Andasi ร้านอาหารไดน้ำที่ใหญ่ที่สุดในโลกและบาร์ไดน้ำแห่งแรกในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งจะทำให้เมืองภูเก็ตสมบูรณ์แบบเทียบชั้นเมืองตากอากาศชายทะเลของโลกและเป็นจุดหมายปลายทางทางการช้อปปิ้งและการท่องเที่ยวที่ผสมผสานความหรูหราและการพักผ่อนหย่อนใจเข้าด้วยกัน
- **เปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ (เฟสแรก)** เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2562 เป็นศูนย์การค้ารูปแบบลักซูรีเอาต์เล็ตระดับโลกแห่งแรกของประเทศไทย และเป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 34 ของบริษัทฯ บนทำเลที่ดีที่สุดใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ รองรับทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ รวบรวมสินค้าแบรนด์เนมกว่า 130 ร้านค้า มีจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมศูนย์การค้าเฉลี่ยกว่า 17,000 คนต่อวัน ซึ่งในเฟสแรกนั้นได้เปิดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 20,000 ตร.ม. ณ สิ้นปี 2562 อัตราการเข้าพักพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 96 จากความสำเร็จในการเปิดตัวเซ็นทรัล วิลเลจ บริษัทฯ ได้ผนึกพันธมิตรระดับโลกอย่างบริษัท Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd. (“MEA”) เข้าร่วมทุน โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ผ่านการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด เมื่อ 26 พฤศจิกายน 2562 คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 ด้วยมูลค่าเข้าทำรายการกว่า 1 พันล้านบาท โดย MEA ถือว่าเป็นผู้ร่วมทุนที่มีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในรูปแบบลักซูรีเอาต์เล็ตในญี่ปุ่น ซึ่งสามารถนำความรู้และประสบการณ์มาต่อยอดในการดำเนินธุรกิจจะช่วยยกระดับเซ็นทรัล วิลเลจ เป็นผู้นำลักซูรีเอาต์เล็ตในภูมิภาคอาเซียนได้อย่างแท้จริง

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ (Asset Enhancement Initiatives)

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้เน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

- **การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่ทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2562** ประกอบด้วย 1) เซ็นทรัล เชียงราย ปัจจุบันปรับปรุงเสร็จแล้ว โดยเปิดตัวโซน Food Park และภาคหลวง 2) เซ็นทรัล ชลบุรี ปรับปรุงพื้นที่เสร็จแล้ว นำเสนอ Destination Concept ในศูนย์การค้า อาทิ Food Destination และ Co-working Space เป็นต้น 3) เซ็นทรัล ลาดพร้าว ปรับปรุงพื้นที่เสร็จแล้ว โดยปรับร้านค้าเดิมให้เป็น Destination Concept ใหม่ และปรับปรุงทางเข้าศูนย์การค้าให้เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าห้าแยกลาดพร้าว และปรับปรุงพื้นที่บริเวณชั้น 4 เป็นโซนร้านอาหาร
- **การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมในปี 2562 และจะทยอยแล้วเสร็จในปี 2563** ประกอบด้วย 1) เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสดีเวล ได้ปรับปรุงพื้นที่เดิมของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นพื้นที่เช่าเสร็จแล้วบางส่วน โดยมีร้านค้าทยอยเข้ามาตกแต่งและเปิดให้บริการอย่างต่อเนื่อง และ 2) เซ็นทรัล พัทยา ปรับปรุง Food Park เดิมเสร็จ

แล้วแต่อยู่ระหว่างการปรับปรุง International Food Park เพื่อนำเสนอร้านอาหารใหม่ ๆ เพื่อดึงดูดลูกค้าชาวไทยและต่างชาติ

การลงทุนเพื่อกระจายแหล่งรายได้ใหม่ (Income Diversification)

บริษัทฯ มองหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตที่สูงให้เป็นแรงขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจ พร้อมกับเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลาย และสนับสนุนกลยุทธ์การเติบโตอย่างยั่งยืนโดยในปี 2562 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในการลงทุนธุรกิจใหม่ดังต่อไปนี้

- **การลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย (“Grab”)** เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33 ในบริษัท Porto Worldwide Limited (“Porto”) เพื่อลงทุนในธุรกิจ Grab ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ช่วยเพิ่มช่องทางในการขยายธุรกิจและเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้า และมีบริการส่งอาหาร (Food Delivery) ที่จะช่วยเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าที่อยู่ภายในศูนย์การค้าอีกด้วย
- **เปิดตัว Common Ground โคเวิร์คกิงสเปซ (Co-working Space) แห่งแรกในประเทศไทย** ที่อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ (G Tower) พระราม 9 ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 ด้วยพื้นที่เช่ากว่า 4,500 ตร.ม. โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท Common Ground จากประเทศมาเลเซีย ผลมผลสานการทำงานกับการใช้ชีวิตใกล้ศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดตัว Common Ground อีกหนึ่งสาขา ซึ่งอยู่ในอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ในปี 2563

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผลมผลสานกับการออกแบบที่ทันสมัย และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมดังต่อไปนี้

- **การลงทุนในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (“เบย์วอเตอร์”)** เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของเบย์วอเตอร์ โดยการลงทุนครั้งนี้จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและเพิ่มฐานรายได้ในการเติบโต เนื่องจากเบย์วอเตอร์ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในอนาคต รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและลดความเสี่ยงในการเข้ามาถือหุ้นของบุคคลอื่น
- **การร่วมมือศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม** เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท เอชเคแอล (ไทยดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด (HKL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มฮอว์กแลนด์ เพื่อร่วมมือกันศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมแห่งหนึ่งในประเทศไทย โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองร้อยละ 51 และ HKL มีสัดส่วนถือครองร้อยละ 49 ในบริษัทร่วมดังกล่าว ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท
- **การพัฒนาและบริหารโครงการที่พักอาศัย**

- โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จและโอนให้แก่ลูกค้าแล้วจำนวน 7 แห่ง ได้แก่ เอสเซ็นท์ ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ที่โอนห้องให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งหมด ส่วนเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย เอสเซ็นท์ นครราชสีมา และฟิลา พหล 34 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนให้แก่ลูกค้า
- โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย 1) เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี มียอดจองร้อยละ 80 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2563 2) เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ มียอดจองร้อยละ 50 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2563 และ 3) นิยาม บรมราชชนนี เป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนถนนบรมราชชนนี ที่ได้เปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2561 โดย ณ สิ้นปี 2562 ได้มีการโอนบ้านให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งหมด 5 ยูนิต และอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งจำนวนยูนิตเพิ่มเติมเพื่อรองรับอุปสงค์ในอนาคต

ความเป็นเลิศในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน (Sustainability Excellence)

บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) ประจำปี 2562 ในกลุ่มดัชนียั่งยืนระดับโลก (DJSI World) เป็นปีที่สองติดต่อกัน (ปี 2561-2562) โดยบริษัทฯ เป็นบริษัทแห่งเดียวในกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์และเป็นหนึ่งในสิบสองบริษัทของประเทศไทยที่ได้รับคัดเลือกให้อยู่ในกลุ่มระดับโลกนี้ รวมถึงในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่หก (ปี 2557-2562) สะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานประจำปี 2562

ตารางที่ 1 สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เข้าภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ณ สิ้นปี 2562								อัตราการ เช่า/ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ³
	รวม		Central Pattana		CPNREIT ¹		CPNCG ²		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจศูนย์การค้า									
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	15	931,128	15	784,048	3	147,080			95
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด ⁴	18	792,566	18	725,356	2	67,210			91
รวมธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศ	33	1,723,694	33	1,509,404	5	214,290			93
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	85,326	1	85,326					83
รวมธุรกิจศูนย์การค้าทั้งหมด	34	1,809,020	34	1,594,730	5	214,290			93
ธุรกิจอื่น									
อาคารสำนักงาน	7	172,173	5	56,194	2	34,307	1	81,672	95
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	259 ห้อง	1	302 ห้อง			77
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	7	2,727 ยูนิต	7	2,727 ยูนิต					84
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	1	71 ยูนิต	1	71 ยูนิต					7

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เข้าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ณ สิ้นปี 2562						อัตราการ เช่า/ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ณ สิ้นปี 2562
	รวม		GLAND		GLANDRT		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจอื่น							
อาคารสำนักงาน	3	148,938	1	67,606	2	81,332	96
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1,991 ยูนิต	1	1,991 ยูนิต			99
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่าง ๆ		25,944		25,944			65

¹ สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

(รวมถึงอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ บี) เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัล พัทยา

² สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNCG ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

³ อัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพักในแต่ละไตรมาส

⁴ โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วย เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ซึ่งนับเป็น 1 โครงการ

ภาพรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 34 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 โครงการ ต่างจังหวัด 18 โครงการ และต่างประเทศ 1 โครงการ) ศูนย์อาหาร 30 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่ง และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 7 โครงการ ขายและโอนทั้งหมดแล้ว 3 โครงการ สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างโอน 4 โครงการ และอยู่ระหว่างการพัฒนา 2 โครงการและโครงการแนวราบ 1 โครงการ ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยัง CPNREIT และ CPNCG แล้ว

ณ สิ้นปี 2562 อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศของบริษัทฯ เฉลี่ยที่ร้อยละ 93 เท่ากันกับช่วงปีก่อน โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่สามารถรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงได้ แม้จะได้รับผลกระทบระยะสั้นบางส่วนจากศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงก็ตาม อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงจะทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2563 ซึ่งจะช่วยให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคต หากรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ชิตี้ ที่เปิดให้บริการเต็มรูปแบบเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 93 โดยภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 91 โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ชิตี้ มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม ในปี 2562 เติบโตร้อยละ 3.4 จากปีก่อน โดยภาพรวมของศูนย์การค้ายังมีอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นไปตามเป้าหมายโดยตัวเลขดังกล่าวไม่นับรวม 1) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า 2) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ไอ-ชิตี้ และเซ็นทรัล วิลเลจ 3) ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล ลาดพร้าว เซ็นทรัล ชลบุรี เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล และเซ็นทรัล พัทยา

สรุปผลการดำเนินงาน GLAND

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 GLAND มีสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราการเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 96) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่ได้โอนไปยัง GLANDRT 2) โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ยูนิต โดยปัจจุบันมีจำนวนรอขายและโอนอยู่ 24 ยูนิต) 3) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยรวมกัน 25,944 ตร.ม. (อัตราการเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 65) และ 4) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการรูปแบบผสม และอีก 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัย โดยบริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ตั้งแต่วันที่ 13 กันยายน 2561 เป็นต้นไป

ในปี 2562 บริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ โดยมีรายได้รวม 1,791 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 312 ล้านบาท (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 มีรายได้รวม 599 ล้านบาทและกำไรสุทธิ 110 ล้านบาท) ซึ่งแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ GLAND เนื่องจากบริษัทฯ มีการบันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเทียบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ GLAND บันทึกไว้ ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ จึงส่งผลให้ค่าเสื่อมและการตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินงานของ GLAND ที่บริษัทฯ รับรู้มันสูงกว่าค่าเสื่อมและตัดจำหน่ายที่ GLAND บันทึกตามต้นทุนเดิม

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในช่วงปี 2562 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังต่อไปนี้

- ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในหุ้นของบริษัทดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC") จำนวน 42.5 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.0 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดในราคาหุ้นละ 12 บาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองหุ้น DTC ลดลงจากร้อยละ 22.58 เป็นร้อยละ 17.58 และมีการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในรายได้อื่นจำนวน 44.8 ล้านบาท
- ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณการเงินสดเชยเกษียณอายุจำนวน 116 ล้านบาท รวมถึงมีการบันทึกปรับปรุงค่าใช้จ่ายย้อนหลังของ GLAND ประมาณ 15 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯ ได้ขายหุ้นในบริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด ให้กับ Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd. ("MEA") เพื่อร่วมลงทุนในโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีการบันทึกกำไรก่อนหักภาษีในรายได้อื่นจำนวน 254 ล้านบาท
- ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายการปรับปรุงทางบัญชีสำหรับการบันทึกค่าเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาฉบับเดิม จำนวน 393 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเนื่องจากบริษัทฯ ได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2561 ถึงสิ้นปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน)

รายได้รวม

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 38,104 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 จากปีก่อน โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

บริษัทฯ มีการจัดประเภทรายการใหม่ โดยมีการปรับปรุงการบันทึกระหว่างรายได้จากการให้เช่าและให้บริการกับรายได้อื่น ให้มีความเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจ โดยมีรายละเอียดของจำนวนที่ปรับปรุงในปี 2561 ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 39

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 31,843 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 9.7 จากปีก่อน แม้ว่าได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงก็ตาม โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการ ได้แก่ 1) เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2561 2) เซ็นทรัล ไอ-ซิตี เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2562 และ 3) เซ็นทรัล วิลเลจ เปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม 2562
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหญ่และทยอยเปิดให้บริการในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลเชียงใหม่ เซ็นทรัล ชลบุรี และเซ็นทรัล ลาดพร้าว
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่นเช่น เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล อีสตวิลล์ เซ็นทรัล มหาชัย เซ็นทรัล นครศรี เซ็นทรัล เวสต์เกต เซ็นทรัล เชียงใหม่ เซ็นทรัล พิชญ์โลก และเซ็นทรัล พระราม 9 เป็นต้น

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

เนื่องจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS 15) เรื่องรายได้ที่ทำได้ทำสัญญากับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป บริษัทฯ จึงปรับปรุงการรับรู้รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป เพื่อให้สะท้อนลักษณะการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์อาหาร และปรับปรุงข้อมูลของปีก่อน เพื่อการเปรียบเทียบที่เหมาะสม

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารจำนวน 851 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 16.2 จากปีก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และเซ็นทรัล วิลเลจ รวมถึงศูนย์อาหารที่ปรับปรุงใหม่และเปิดให้บริการในปี 2562 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล เชียงราย และเซ็นทรัล ชลบุรี
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล นครศรี เซ็นทรัล อุบล เซ็นทรัล ระยอง เซ็นทรัล ขอนแก่น และเซ็นทรัล พิษณุโลก

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ เป็นรับรู้รายได้ค่าบริการเต็มจำนวนในรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรับรู้ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเมื่อมีการจ่ายให้กับพนักงาน ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยบันทึกรายได้เต็มจำนวนในไตรมาส 4 ปี 2561

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,121 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.2 จากปีก่อน เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ดังกล่าวข้างต้น ในขณะที่ผลการดำเนินงานกิจการโรงแรมปรับตัวลดลง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 89 ลดลงจากร้อยละ 93 ในปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากภาวะการท่องเที่ยวโดยรวมที่ซบเซาลง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี อยู่ที่ร้อยละ 71 ลดลงจากร้อยละ 75 ในปีก่อนหน้า ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยในโรงแรมทั้งสองแห่งได้ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,904 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยหลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียมที่เชียงใหม่ (แห่งที่ 2) เชียงราย นครราชสีมา พิลพหล 34 และเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ในกรุงเทพฯ รวมถึงโครงการบ้านเดี่ยวนิยาม บรมราชชนนี โดยบริษัทฯ สามารถโอนและรับรู้เป็นรายได้ตามแผนที่วางไว้

ต้นทุนรวม

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 18,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 จากปีก่อน โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 15,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 จากปีก่อน โดยรวมเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการทั้งปีโดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่ในช่วงปี 2561 ถึงปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เซ็นทรัล ไอ-ซิตี เซ็นทรัล วิลเลจ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล ชลบุรี เซ็นทรัล ลาดพร้าว และเซ็นทรัล พัทยา เป็นต้น
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนในขณะที่ปริมาณการใช้ไฟฟ้าลดลง โดยบริษัทฯ ยังคงมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมลดลงประมาณร้อยละ 0.6 จากปีก่อน
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่

ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบันทึกต้นทุนจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป เพื่อให้เป็นไปตาม TFRS 15 เช่นเดียวกับรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนบริการศูนย์อาหารเท่ากับ 394 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 จากปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และเซ็นทรัล วิลเลจ และศูนย์อาหารที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล ชลบุรี และเซ็นทรัล พัทยา ซึ่งบริษัทฯ บริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยบันทึกต้นทุนเต็มจำนวนในไตรมาส 4 ปี 2561

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 379 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.5 จากปีก่อน เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวข้างต้น และทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพทั้งในส่วนของโรงแรมพักและอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,833 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 17.1 จากปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าเช่าโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่จ่ายให้ CPNREIT ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 เท่ากับ 6,708 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต รวมถึงค่าเช่าที่บริษัทฯ จ่าย

ให้กับ CPNREIT ในฐานะผู้เช่าช่วงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา และมีการบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ GLAND ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นต้นมา แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับรายได้ที่เติบโตขึ้นทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่ร้อยละ 17.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.4 จากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย

อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับปี 2562 ร้อยละ 50.7 ลดลงจากร้อยละ 51.2 ในช่วงปีก่อนหน้า และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 35.2 ลดลงจากร้อยละ 35.6 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 51.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51.3 ในช่วงปีก่อนหน้าจากการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ หากเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้นของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Gross Profit Margin) เติบโตร้อยละ 1.9 จากปี ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Operating Profit Margin) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปีก่อน จากการที่บริษัทฯ ควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และยังมุ่งมั่นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่าง ๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ได้ต่อไป

กำไรสุทธิ

ในปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 11,621 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากปีก่อน โดยมาจากรายได้จากการให้เช่าและให้บริการศูนย์การค้าที่เติบโตอย่างโดดเด่น และการบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น แม้ต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้นภายหลังเข้าซื้อกิจการ GLAND เมื่อเดือนกันยายน 2561 และมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตจากแหล่งรายได้ใหม่ก็ตาม อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นที่จะบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ

ตารางที่ 2 สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	29,026	31,843	10%
ศูนย์การค้า	28,078	30,433	8%
อาคารสำนักงาน	948	1,410	49%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,208	1,121	(7%)
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	733	851	16%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,762	2,904	5%
รายได้อื่น	1,613	1,683	4%
รายได้รวม	35,341	38,403	9%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	34,949	38,104	9%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	14,142	15,481	9%
ศูนย์การค้า	13,843	15,050	9%
อาคารสำนักงาน	300	431	44%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	423	379	(11%)
ต้นทุนจากการบริการศูนย์อาหาร	332	394	19%
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,566	1,833	17%
ต้นทุนรวม	16,463	18,087	10%
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	6,114	6,839	12%
กำไรจากการดำเนินงาน	12,764	13,478	6%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	12,371	13,310	8%
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	1,548	1,739	12%
กำไรสุทธิ	11,216	11,738	5%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	10,823	11,621	7%
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	2.50	2.62	5%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2.41	2.59	7%

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัท มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 30,398 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น 33,210 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ใหม่ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 2.91 ต่อปี ซึ่งลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 3.31 ต่อปี โดยมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 56 และดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 44

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า เป็นอัตราเดียวกันกับ ณ สิ้นปีก่อน แม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัท มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นเดียวกัน

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาดำเนินทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

เงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิประจำปี เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในวันที่ 29 เมษายน 2563 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2562 จำนวน 1.30 บาทต่อหุ้น โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 49.7 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2562

โครงการซื้อหุ้นคืน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติโครงการซื้อหุ้นคืน (Shares Repurchase Project) เพื่อบริหารทางการเงิน โดยจำนวนหุ้นที่จะซื้อคืนไม่เกิน 77 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.7 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยเป็นการซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระหว่างวันที่ 6 มีนาคม 2562 ถึง 5 กันยายน 2562

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 169,933 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8,225 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.1 จากปีก่อนโดยสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน

สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าสุทธิ ลูกหนี้อื่น และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 16,378 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,077 ล้านบาทหรือร้อยละ 7.0 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 574 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้อื่นจำนวน 438 ล้านบาท จากรายได้ค้างรับรอเรียกเก็บจากลูกค้า

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า และการใช้สินทรัพย์ ค่าความนิยม และเงินลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 153,555 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7,148 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.0 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่าจำนวน 6,697 ล้านบาท เป็นผลจากการต่อสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 2 การโอนมูลค่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยหลักมาจากการลงทุนเพื่อ

ปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัล ลาดพร้าว รวมถึงการจ่ายเงินเพื่อสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดิน เพื่อรองรับการขยายกิจการของบริษัทฯ ในอนาคต

- การจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (“เบย์วอเตอร์”) จำนวน 2,310 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 2,267 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินลงทุนในบริษัท คอมมอนกราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด และการลงทุนในบริษัท Porto Worldwide Limited เพื่อลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย (Grab)
- การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,909 ล้านบาท จากการโอนไปเป็นสิทธิการเช่า
- การลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เป็นผลจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าเป็นต้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 89,471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,939 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.2 จากปีก่อนโดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

หนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น หนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายใน 1 ปี ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 21,075 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,508 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.3 จากปีก่อนโดยมีความเคลื่อนไหวของหนี้สินหมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การลดลงสุทธิของหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้น เช่น ตัวสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,137 ล้านบาท
- การลดลงของเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง จำนวน 1,084 ล้านบาท และการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นรวมจำนวน 704 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนอื่น เช่น ภาษีเงินได้ค้างจ่ายและรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่กำหนดรับรู้ภายใน 1 ปี เป็นต้น

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย หนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะยาว หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เจ้าหนี้สิทธิการเช่า รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เงินมัดจำรับจากลูกค้า เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า และประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ 68,396 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,447 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.7 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของหนี้สินไม่หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะยาวจำนวน 5,641 ล้านบาท จากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อนำมาบริหารโครงสร้างทางการเงินให้มีประสิทธิภาพเพียงพอต่อแผนการลงทุนและรักษาสถานะดอกเบี้ยในระดับต่ำ
- การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 335 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนร้านค้าที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น
- การเพิ่มขึ้นของการบันทึกรายการประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 188 ล้านบาทจากการประมาณการเงินชดเชยเกษียณอายุตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ที่ถูกปรับปรุงให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ถูกเลิกจ้างเพิ่มเติม
- การลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เช่น เจ้าหนี้สิทธิการเช่า เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เป็นต้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 80,462 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,287 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.5 จากปีก่อนโดยมีความเคลื่อนไหวของส่วนของผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมที่ไม่ได้จัดสรร จำนวน 6,450 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปีจำนวน 11,738 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีจำนวน 4,937 ล้านบาท และการได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 352 ล้านบาท
- การลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 48 ล้านบาท โดยหลักมาจากผลจากการแปลงค่างบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ
- การลดลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 116 ล้านบาท

ตารางที่ 3 สรุปฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)

	ณ สิ้นปี 2561	ณ สิ้นปี 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	3,067	3,055	(0%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,235	13,324	9%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	15,301	16,378	7%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ¹	108,412	104,503	(4%)
สิทธิการเช่า	14,086	20,783	48%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,646	1,597	(3%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,262	26,672	20%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	146,407	153,555	5%
สินทรัพย์รวม	161,708	169,933	5%
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	10,876	8,739	(20%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,707	12,336	(10%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	24,583	21,075	(14%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	19,522	24,471	25%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	43,427	43,925	1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	62,949	68,396	9%
หนี้สินรวม	87,532	89,471	2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	55,007	61,457	12%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	19,169	19,005	(1%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	74,176	80,462	8%

¹ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินอยู่ที่ 252,051 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 219,161 ล้านบาท) โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2562 ข้อ 14 หัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน”

สภาพคล่อง และความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,053 ล้านบาท ลดลงจำนวน 968 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 จากปีก่อน โดยรายการเคลื่อนไหวของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีดังต่อไปนี้

- **กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน** ในปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานและผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 17,594 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดสุทธิรับจากผลกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้น และเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานระหว่างปี อาทิ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น และรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างการพัฒนาลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย ทำให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องที่เหมาะสมกับฐานธุรกิจที่ใหญ่ขึ้นสำหรับการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ และสนับสนุนการเติบโตของทุกธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน** ในปี 2562 บริษัทฯ ใช้เงินสดสุทธิไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 15,896 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า รวมถึงเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ไอ-ชิตี และเซ็นทรัล วิลเลจ รวมถึงการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม อาทิ เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล ชลบุรี และเซ็นทรัล ลาดพร้าวประกอบกับการจ่ายเงินสดเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ข้าราชการการเช่าจากการต่อสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว
- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมหาเงิน** ในปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมหาเงินจำนวน 2,666 ล้านบาท โดยหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายและการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน สอดคล้องกับนโยบายบริหารโครงสร้างทางการเงินให้เหมาะสมกับสถานะตลาดเงินตลาดทุนและแผนการดำเนินธุรกิจ
- **รายจ่ายลงทุน** ในปี 2562 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุนจำนวน 20,838 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 9,566 ล้านบาท การลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 6,728 ล้านบาท และการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ได้แก่ โครงการที่พักอาศัย โรงแรม จำนวน 2,412 ล้านบาท และการลงทุนเพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักจำนวน 2,132 ล้านบาท

แผนธุรกิจในอนาคต

แนวโน้มผลการดำเนินงานปี 2563

บริษัทฯ ได้เตรียมแผนธุรกิจประจำ ปี 2563 ซึ่งมีปัจจัยที่จะขับเคลื่อนผลการดำเนินงานระหว่างปีอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ การเติบโตของรายได้ ต้นทุนดำเนินงานและทางการเงิน และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีการติดตามแผนการดำเนินงานในแต่ละไตรมาส และเตรียมพร้อมปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไป โดยสรุปประมาณการในปี 2563 ดังต่อไปนี้

การเติบโตของรายได้

ในปี 2563 บริษัทฯ คาดการณ์ว่ารายได้รวมสามารถเติบโตได้ประมาณร้อยละ 8 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังต่อไปนี้

- รายได้จากการให้เช่าและบริการโดยรวมยังคงเติบโตได้ดี แม้ว่าในปี 2563 จะไม่มีศูนย์การค้าใหม่เปิดให้บริการ แต่ยังสามารถเติบโตจากศูนย์การค้าเดิม ศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จและศูนย์การค้าใหม่ในปี 2562
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะเติบโตขึ้น โดยบริษัทฯ มีจำนวนโครงการที่พักอาศัยที่เปิดตัวแล้วและอยู่ระหว่างการขายและโอนอยู่ 7 โครงการ ณ สิ้นปี 2562 พร้อมกับมีโครงการที่เตรียมเปิดตัวในปี 2563 เพิ่มขึ้นอีก 4-5 โครงการ โดยบางโครงการสามารถรับรู้เป็นรายได้ภายในปี โดยเฉพาะจากโครงการที่อยู่ใกล้ศูนย์การค้าที่ยังคงมีอุปสงค์ที่แข็งแกร่ง
- รายได้อื่น ๆ ที่จะเติบโตสอดคล้องกับการเติบโตของธุรกิจศูนย์การค้า

ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินสถานการณ์โรคระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานระหว่างปี โดยในเบื้องต้นคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเป้าหมายการเติบโตของรายได้

ต้นทุนการดำเนินงานและทางการเงิน

ในปี 2563 บริษัทฯ คาดการณ์ว่าต้นทุนการดำเนินงานจะเพิ่มสูงขึ้นแต่ในอัตราที่ต่ำกว่าการเติบโตของรายได้ โดยบริษัทฯ ยังคงเน้นบริหารโครงสร้างต้นทุนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีแนวทางลดต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจให้เข้าและบริการอย่างต่อเนื่อง โดยมีมาตรการประหยัดพลังงานที่ใช้ตามศูนย์การค้าต่าง อาทิ การวางแผนโซลาร์รูฟท็อป และการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคให้มีค่าใช้จ่ายต่อหน่วยการใช้งานที่ลดลงรวมถึงการควบคุมต้นทุนอื่น ๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

โดยแผนการบริหารต้นทุนการดำเนินงาน ประกอบกับความสามารถในการเพิ่มรายได้ที่กล่าวไว้ จะช่วยทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นบริหารต้นทุนทางการเงินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยมีแผนที่จะปรับโครงสร้างดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมให้สอดคล้องกับแนวโน้มดอกเบี้ยที่อยู่กลาง ประกอบกับการลดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยภายหลังจากการเข้าทำรายการกับ CPNREIT แล้วเสร็จ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงิน (ไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ 16) ปรับตัวลดลงได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2563 บริษัทฯ คาดการณ์ว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารจะปรับตัวสูงขึ้นในอัตราที่สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ อาทิ ค่าใช้จ่ายการตลาดที่จะช่วยส่งเสริมการเพิ่มรายได้จากศูนย์การค้า และบริหารค่าใช้จ่ายด้านบริหารธุรกิจและองค์กร ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิค่าใช้จ่ายการบริหารต่อรายได้รวม (SG&A Expense to Total Revenue Ratio) อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้าได้

หมายเหตุ: แนวโน้มผลการดำเนินงานปี 2563 ตามที่เปิดเผยในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการซึ่งได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563

แผนธุรกิจในอีก 5 ปีข้างหน้า

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2563-2566) ที่จะมียาได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) ประมาณร้อยละ 12 ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการขยายธุรกิจในรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ประกอบด้วย การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า รวมถึงการปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย และอาคารสำนักงาน รวมถึงศึกษาโอกาสเข้าซื้อกิจการในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพเติบโตสูง และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่ดี

ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยพร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย และเวียดนาม รวมถึงศึกษาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง เพื่อขยายช่องทางในการสร้างรายได้ใหม่และสอดคล้องกับแผนการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การขยายธุรกิจในประเทศ

บริษัทฯ ได้ประกาศแผนการลงทุนใหม่ 3 แห่งในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงของประเทศ ได้แก่ ออยุธยา ศรีราชา และจันทบุรี เพื่อตอบรับการเติบโตทั้งในด้านการลงทุนใน Infrastructure การค้าของประเทศ การอุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว ด้วยรูปแบบโครงการมิกซ์ยูสรูปแบบใหม่ นำโดยการสร้างศูนย์การค้าที่มีเอกลักษณ์เฉพาะท้องถิ่นนั้น ๆ ประกอบไปด้วย

- **โครงการมิกซ์ยูสเซ็นทรัล ออยุธยา** ประกอบด้วยศูนย์การค้าศูนย์ประชุม โรงแรม และที่พักอาศัย ภายใต้แนวคิด ความรุ่งเรืองแห่งพระนครศรีอยุธยา คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564
- **โครงการมิกซ์ยูสเซ็นทรัล ศรีราชา** ประกอบด้วยศูนย์การค้าศูนย์ประชุม โรงแรม อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย และศูนย์การศึกษา ภายใต้แนวคิด Living Green in Smart City of EEC Center คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564
- **โครงการมิกซ์ยูสเซ็นทรัล จันทบุรี** ประกอบด้วยศูนย์การค้าและการพัฒนารูปแบบผสมอื่น ๆ ภายใต้แนวคิด The Shining Gem of ECC plus 2 คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2565

นอกจากนี้ ยังจับมือร่วมกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ในการพัฒนาโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีได้ในอนาคต โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดแห่งหนึ่งในใจกลางเมืองกรุงเทพฯ บนที่ดินกว่า 23 ไร่ บนที่ดินบริเวณห้วยมถนอสถและถนนพระราม 4 เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ในส่วนของโครงการมีองค์ประกอบดังนี้

- **ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค** พื้นที่เช่าประมาณ 80,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 85 นำเสนอความโดดเด่นในการสร้างประสบการณ์ให้เข้ากับคนแต่ละกลุ่มและคัดสรรแบรนด์ชั้นนำระดับโลกและประเทศไทยให้ครอบคลุมทุกไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของคนเมือง โดยให้ความสำคัญกับสัดส่วนพื้นที่สีเขียวกว่า 1,000 ตร.ม.
- **อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส** พื้นที่เช่าประมาณ 90,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 100 ภายใต้คอนเซ็ปต์ Sharing Economy สร้างสรรค์พื้นที่ให้ผู้เช่าสามารถออกแบบและใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุด
- **โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ** ขนาด 250 ห้อง โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 40 โดยโรงแรมยังคงเอกลักษณ์โดดเด่นของอาคารเดิมด้วยยอดชฎาสีทองซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากพระปรางค์วัดอรุณราชวรารามฯ โดยนำกลับมาออกแบบใหม่บนชั้นดาดฟ้าให้กลายเป็นจุดชมวิวบนยอดสูงของอาคาร พร้อมพื้นที่สำหรับจัดแสดงแกลเลอรีแบบดิจิทัลรวมถึงร้านอาหารและรูปท้อปบาร์
- **โครงการที่พักอาศัย** รวมทั้งสิ้น 389 ยูนิต ภายใต้ชื่อ “ดุสิต เรสซิเดนเซส” จำนวน 159 ยูนิต และ “ดุสิต พาร์ค ไซด์” จำนวน 230 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 40 นำเสนอจุดเด่นในแง่ของทำเลที่ตั้งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค จะเริ่มทำการก่อสร้างภายหลังจากทำการรื้อถอนโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ (เดิม) เสร็จเรียบร้อยแล้วโดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จทยอยเปิดให้บริการภายในปี 2567 เริ่มจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ (ใหม่)

ใหม่) ตามด้วยศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค และอาคารสำนักงาน เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส ในส่วนของโครงการที่พักอาศัยจะเปิดจองภายในปี 2562 โดยจะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนให้ลูกค้าภายในปี 2568

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าระหว่างปี 2563-2565 ทั้งหมด 14 แห่ง ซึ่งเป็นการปรับปรุงใหญ่ 2 แห่ง ประกอบด้วย 1) **เซ็นทรัล พระราม 2** เป็น The Largest Regional Mall - Gateway of South Bangkok เชื่อมโยงทุกทิศของขอบเมืองชั้นใน และจะผลักดันให้ย่านพระราม 2 กลายเป็น New Urbanized District แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ และจัดสรรพื้นที่ประมาณ 37 ไร่ สำหรับการพัฒนาพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ “Central Plearn Park” และ 2) **เซ็นทรัล ราชอินทรา** ภายใต้แนวคิด Living Lab of Ramindra เพื่อรองรับกลุ่มประชากรที่เติบโตขึ้นจากที่พักอาศัยที่จะพัฒนาตามการเติบโตของ Infrastructure ในย่านราชอินทรา อาทิ Monorail สายสีชมพู รวมถึงมีแผนการปรับปรุงทั่วไปอีก 12 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 9, เซ็นทรัล อีสตวิลล์ เซ็นทรัล บางนา เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัล ขอนแก่น เซ็นทรัล อุดร เซ็นทรัล เชียงใหม่ เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล มารีน่า เซ็นทรัล สมุย และเซ็นทรัล หาดใหญ่

โครงการของ GLAND บริษัทฯ ยังคงศึกษาแผนการพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าที่อยู่ภายใต้ GLAND ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงในกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในปี 2563 ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีแผนที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเติบโตของ GLAND ต่อไปในอนาคต

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมแผนการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มการเติบโตที่โดดเด่น และจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเติบโตของธุรกิจระยะยาวอีกแห่งหนึ่ง และยังคงศึกษาหาโอกาสการลงทุนในตลาดที่มีศักยภาพในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ต่อไป

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในบริเวณใกล้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม โดยวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่น ๆ อาทิ โครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ

โครงการที่พักอาศัย ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 9 โครงการในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยโอนแล้ว 7 โครงการ และอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 2 โครงการ รวมถึงมีโครงการที่พักอาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยว จำนวน 1 โครงการในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงศึกษาบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการประกาศโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป โดยมีแผนที่จะเปิดโครงการที่พักอาศัยอีก 2 โครงการภายในไตรมาส 1 ปี 2563 และมีแผนที่จะเปิดตัวโครงการเพิ่มเติมระหว่างปี อีกเช่นกัน

การให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT มีมติอนุมัติให้ CPNREIT เช่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 4 แห่ง ได้แก่ 1) เซ็นทรัล มารีน่า มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดปี 2578 2) เซ็นทรัล ลำปาง มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 22 ปี สิ้นสุดปี 2584 3) เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี มีสัญญาให้เช่าเป็น

ระยะเวลา 30 ปี และ 4) เซ็นทรัล อูบล มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยคาดว่าทั้ง 4 รายการ ดังกล่าว รวมถึงการลงนามสัญญาขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ไปอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 จะดำเนินการภายในปี 2563 โดยมีมูลค่ารวมรายการทั้งหมดไม่เกิน 48,560 ล้านบาท

ตารางที่ 4 ความคืบหน้าของโครงการในอนาคต

โครงการ	พื้นที่	กำหนด เสร็จ	ปี 2562				ปี 2563			
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
ศูนย์การค้า										
รวมให้เช่า ไตรมาส/ปี										
ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ			เปิดบริการแล้ว							
เซ็นทรัล วิลเลจ	40,000	3/2562								
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด										
เซ็นทรัลพลาซ่า ชอยุธยา	รอสรุป	2564	ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65							
เซ็นทรัลพลาซ่า ศรีราชา	รอสรุป	2564	ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65							
เซ็นทรัลพลาซ่า จันทบุรี	รอสรุป	2565	ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65							
ต่างประเทศ			เปิดบริการบางส่วน							
เซ็นทรัล โฮ-ซิตี (มาเลเซีย)	83,000	1/2562	เปิดบริการเต็ม							
ที่พักอาศัย - คอนโดมิเนียม										
รวม ให้เช่า ไตรมาส/ปี										
ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ										
พิก พหล 34	358	4/2562	ยอจองประมาณร้อยละ 40 โอนแล้วร้อยละ 22							
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด										
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	380	4/2562	ยอจองร้อยละ 100 โอนแล้วร้อยละ 79							
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	312	4/2562	ยอจองร้อยละ 100 โอนแล้วร้อยละ 95							
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	450	3/2562	ยอจองร้อยละ 100 โอนแล้วร้อยละ 100							
เอสเซ็นท์ อูบลราชธานี	396	2563	ยอจองประมาณร้อยละ 80 พร้อมโอน							
เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	450	2563	เปิดตัว ยอจองประมาณร้อยละ 50 พร้อมโอน							
ที่พักอาศัย - บ้านเดี่ยว										
รวม ให้เช่า ไตรมาส/ปี										
ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ										
นิยาม บรมราชชนนี	71	4/2561	ขายและโอนแล้ว 5 ยูนิต							
โครงการร่วมทุนพัฒนารูปแบบผสม			ไตรมาส/ปี							
ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ										
ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค*	2567-68	เปิดตัว	รื้อถอนโครงการปัจจุบัน				ก่อสร้าง ตกแต่ง และเวรจวนเข้า			

* โครงการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) บนที่ดิน 23 ไร่ ตรงมณฑลนสีม - พระราม 4 ซึ่งประกอบด้วย

- 1) ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค : พื้นที่เช่าประมาณ 80,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 85
- 2) อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส : พื้นที่เช่าประมาณ 90,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 100
- 3) โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ : โรงแรมขนาด 250 ห้อง โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40
- 4) โครงการที่พักอาศัย ภายใต้ชื่อ "ดุสิต เรสซิเดนซ์" และ "ดุสิต พาร์คไซด์" จำนวนทั้งสิ้น 389 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40