

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในปี 2561 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเติบโตประมาณร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การส่งออกขยายตัวในเกณฑ์ที่ดี แม้จะชะลอตัวลงในช่วง 3-4 เดือนหลังของปี 2561 ก็ตาม 2) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวตามรายได้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นทั้งในและนอกภาคเกษตรกรรม และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ฟื้นตัวขึ้น 3) การท่องเที่ยวโดยรวมการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอาเซียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก แม้จะได้รับผลกระทบจากนักท่องเที่ยวจีนที่ลดลงในช่วงครึ่งปีหลังก็ตาม และ 4) ปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ เช่น การใช้จ่ายภาครัฐเพิ่มขึ้นจากมาตรการช่วยเหลือคนรายได้น้อยและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้น รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการผลิตที่ปรับเพิ่มขึ้นในหลายอุตสาหกรรม สำหรับปี 2562 เศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญจากการลงทุนภาครัฐและภาคเอกชน การบริโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป และการท่องเที่ยวที่ยังมีแนวโน้มเติบโตขึ้นเรื่อยๆ อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่จะกีดกันการเติบโตของเศรษฐกิจไทย อาทิ การเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว สงครามการค้า (Trade War) ระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีนยังไม่มีความชัดเจน ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อาจทำให้การส่งออกชะลอตัวลง และความต่อเนื่องของการลงทุนภาครัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานมีผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนในช่วงเปลี่ยนผ่านทางการเมือง จากการคาดการณ์สถานการณ์ดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นร้อยละ 1.75 จากร้อยละ 1.50 เมื่อเดือนธันวาคม 2561 เพื่อรักษาความสมดุลระหว่างการเติบโตของเศรษฐกิจและเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2561 มีรายได้รวม 36,458 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 จากปีก่อน และกำไรสุทธิ 11,216 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.3 จากปีก่อน เนื่องจากการบันทึกรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นประจำ คือ ค่าสินไหมทดแทนจากกรณีการก่อการร้าย 3,500 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีรายได้รวม 36,065 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 จากปีก่อน และมีกำไรสุทธิ 10,823 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 โดยบริษัทฯ ยังคงมีรายได้เติบโตอย่างต่อเนื่อง แม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์ และจากการโอนเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) เมื่อเดือนธันวาคม 2560

CPN ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นตามแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) เช่น โครงการที่พักอาศัย ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 32 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.7 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) รวมถึงมีอัตราเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับร้อยละ 93

รายได้และกำไรสุทธิของ
บริษัทฯ เติบโตขึ้นอย่าง
ต่อเนื่อง และเป็นไปตามแผน
ธุรกิจที่วางไว้

เหตุการณ์สำคัญในปี 2561

การเข้าซื้อหุ้นในบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ "GLAND" โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การเข้าซื้อกิจการ GLAND ซึ่งมีสินทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงนั้น ถือเป็นก้าวสำคัญของบริษัทฯ ในการเป็นผู้นำด้านการพัฒนาโครงการ Mixed-use development

- วันที่ 12 กันยายน 2561 (วันที่ซื้อ) บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (ซีพีเอ็น พัทยา) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CPN ถือหุ้นร้อยละ 100 ได้ซื้อหุ้นสามัญ GLAND สัดส่วนร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คิดเป็นจำนวนเงิน 10,162 ล้านบาท หรือที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น จากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GLAND
- ต่อมา ซีพีเอ็น พัทยา ได้ทำการเสนอซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมด (Tender Offer) ของ GLAND อีกร้อยละ 49.57 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น โดยมีผู้ตอบรับค่าเสนอซื้อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คิดเป็นจำนวนเงิน 3,445 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองหุ้น GLAND ทั้งหมดร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามที่ได้ประกาศผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561

จากเหตุการณ์ดังกล่าว ทำให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นประมาณ 36,938 ล้านบาท โดยหลักเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประมาณ 23,254 ล้านบาท และมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นประมาณ 17,796 ล้านบาท โดยหลักเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยประมาณ 7,695 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ GLAND

บริษัทฯ มองหาโอกาสในการเข้าซื้อกิจการเพื่อจะส่งเสริมแผนธุรกิจและกลยุทธ์การเติบโตในระยะยาว ซึ่งการเข้าซื้อกิจการของ GLAND นั้น เป็นก้าวที่สำคัญในการต่อยอดความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development) โดย GLAND มีสินทรัพย์และทำเลที่ดินที่มีศักยภาพสูง ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นโครงการต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่ ช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

การเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต (Central Phuket) ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองภูเก็ตบนพื้นที่ประมาณ 111 ไร่ ปักธงในการเป็นสักขีพยานแห่งแรกของ CPN ผสมผสานประสบการณ์การใช้ชีวิตและการพักผ่อนได้อย่างลงตัว เพื่อต่อยอดความเป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination ระดับโลกอย่างสมบูรณ์ให้แก่กลุ่มลูกค้าท้องถิ่นและกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยบริษัทมีการเปิดตัว **เซ็นทรัล ภูเก็ต อาคารฟลอเรสต้า (Central Phuket Floresta Building)** เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางของไลฟ์สไตล์สักขีพยาน โดยมีแบรนด์ดังระดับโลก ร้านค้า และร้านอาหาร และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีแอทแทรคชั่นแห่งแรกและแห่งเดียวของโลก อาทิ 1.) ไตรภูมิ สิมพาร์ครูปแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟ ซึ่งจะเปิดให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2562 ; 2.) Aquaria เป็นอะควาเรียมที่มีสัตว์น้ำมากถึง 25,000 ชนิด โดยจะเปิดให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2562 และ 3.) Tales of Thailand เป็นศูนย์รวมเรื่องราววัฒนธรรมและวิถีชีวิตของคนไทยในแต่ละภูมิภาคในรูปแบบร่วมสมัย

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ ในปี 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

"เซ็นทรัล ภูเก็ต อาคารฟลอเรสต้า" ศูนย์การค้าแห่งใหม่ของบริษัทฯ เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561

การปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์ ยังคงเป็นไปตามแผน โดยทยอยแล้วเสร็จอย่างมีนัยสำคัญในไตรมาส 4 ปี 2561

- **การปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation)** ประกอบด้วย 1.) เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งปรับปรุงทีละเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งทยอยแล้วเสร็จอย่างมีนัยสำคัญในไตรมาส 4 ปี 2561 โดย ณ สิ้นปี 2561 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 91 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนที่ร้อยละ 84 และ 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ซึ่งได้ปรับปรุงแล้วเสร็จและมีการเปิดตัวครั้งใหญ่ในเดือนสิงหาคม 2561 โดย ณ สิ้นปี 2561 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 92 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนที่ร้อยละ 82
- **การปรับปรุงในปี 2561 และจะทยอยแล้วเสร็จในปี 2562** ประกอบด้วย การปรับปรุงใหญ่ที่ 1.) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และ 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี โดยทั้งสองแห่งจะมีการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้าใหม่ๆ โดยเบื้องต้นคาดว่าจะพื้นที่จะเพิ่มขึ้นประมาณ 2,000 ตร.ม. ต่อแห่ง รวมถึงปรับปรุงพื้นที่เดิมเพื่อนำเสนอ Destination Concept ในศูนย์การค้า อาทิ Food Destination และ Co-working space เป็นต้น และการปรับปรุงย่อยที่ 1.) เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล เป็นการปรับปรุงพื้นที่เดิมของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลที่ย้ายไปฝั่งฟลอเรสต้า ให้เป็นพื้นที่ให้เช่า 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นการปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าเดิมให้เป็น Destination Concept ใหม่ และปรับปรุงทางเข้าศูนย์การค้าให้เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าในอนาคต และ 3.) เซ็นทรัลเฟสตีวัล พัทยา มีช มีการปรับปรุง Food Zone ให้ทันสมัย และนำเสนอร้านอาหารใหม่เพื่อดึงดูดลูกค้าชาวไทยและต่างชาติ

การกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Diversification) และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผสมผสานกับการออกแบบที่ทันสมัย และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมดังต่อไปนี้

- **โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอนให้แก่ลูกค้า** จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการเอสเซ็นท์ (ESCENT) ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2559 และก่อสร้างและตกแต่งเสร็จพร้อมโอนในปี 2561 โดยบริษัทฯ โอนห้องให้แก่ลูกค้าได้ร้อยละ 97 และจะทยอยโอนส่วนที่เหลือต่อไป
- **โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง** จำนวน 5 แห่ง ประกอบด้วยโครงการในต่างจังหวัด 3 แห่ง ได้แก่ โครงการเอสเซ็นท์ นครราชสีมา เอสเซ็นท์ วิลล์ (ESCENT VILLE) เชียงราย และเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2560 และมียอดจองเต็มจำนวน และโครงการในกรุงเทพฯ 2 แห่ง ได้แก่ โครงการฟิล พหล 34 (PHYLL PAHOL 34) เป็นโครงการคอนโดมิเนียม อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเสนาเนียม และใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว และโครงการนิยาม บรมราชชนนี เป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนถนนบรมราชชนนี ซึ่งอยู่ระหว่างศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา

โครงการคอนโดมิเนียมที่ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น สร้างเสร็จและโอนให้แก่ลูกค้าตามแผนที่วางไว้

ในปี 2561 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ฟิล พหล 34 และโครงการบ้านเดี่ยว นิยาม บรมราชชนนี ในกรุงเทพฯ

บริษัทฯ ได้รับเลือกเป็นสมาชิก
ของดัชนี DJSI World และ DJSI
Emerging Markets ในปี 2561

เติบโตแบบยั่งยืนเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) ประจำปี 2561 ในกลุ่มดัชนียั่งยืนระดับโลก (DJSI World) เป็นปีแรก โดยเป็นบริษัทแห่งเดียวในกลุ่มธุรกิจอาหารมัทรีพยและเป็นหนึ่งในแปดบริษัทของประเทศไทยที่ได้รับคัดเลือกให้อยู่ในกลุ่มระดับโลกนี้ และในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ห้า (ปี 2557-2561) สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

เหตุการณ์อื่นๆ

- **การเปิดตัว “อิกเกีย บางใหญ่” ที่เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต** ในเดือนมีนาคม 2561 ซึ่งเป็นอิกเกียรูปแบบใหม่และใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ด้วยพื้นที่กว่า 50,000 ตร.ม. เชื่อมต่อทุกชั้นเข้ากับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ทั้งนี้ การเป็นพันธมิตรกับอิกเกีย ซึ่งเป็นแบรนด์เฟอร์นิเจอร์อันดับ 1 ของโลก ช่วยต่อยอดให้เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เป็นสุดยอดศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Super-regional mall) เพื่อรองรับความเจริญฝั่งกรุงเทพฯ ตะวันตก ย่านบางใหญ่ ตามวิสัยทัศน์ที่ตั้งไว้ โดยภายหลังจากการเปิดอิกเกีย บางใหญ่ ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 12 จากปีก่อน และจำนวนรถยนต์เข้าศูนย์การค้า เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 30 จากปีก่อน
- **การขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2** เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถทำการบริหารและพัฒนาศูนย์การค้าได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขและราคาการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินและการเช่าอาคาร เพื่อเสนอสิทธิให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) ได้พิจารณาเป็นลำดับถัดไป
- **การร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทย** โดยมีผู้ร่วมลงทุนทั้งหมด 3 ราย ได้แก่ 1.) บริษัทฯ 2.) บริษัท Common Ground Works Sdn. Bhd. จากประเทศมาเลเซีย และ 3.) บริษัท MSB Asia Ltd. จากประเทศมาเลเซีย ร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 51, 29 และ 20 ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานประจำปี 2561

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ สิ้นปี 2561								อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ⁽³⁾
	รวม		CPN		CPNREIT ⁽¹⁾		CPNCG ⁽²⁾		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจศูนย์การค้า									
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	14	916,214	14	768,917	3	147,297			94
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	18 ⁽⁴⁾	784,095	18 ⁽⁴⁾	716,888	2	67,207			91
รวมธุรกิจศูนย์การค้า	32	1,700,309	32	1,485,805	5	214,503			93
ธุรกิจอื่น									
อาคารสำนักงาน	7	171,985	5	56,174	2	34,320	1	81,490	96
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	259 ห้อง	1	302 ห้อง			86
อาคารสำหรับพักอาศัย (ขาย)	3	1,227 ยูนิต	3	1,227 ยูนิต					97

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ณ สิ้นปี 2561						อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ)
	รวม		GLAND		GLANDRT		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจอื่น							
อาคารสำนักงาน	3	148,917	1	67,440	2	81,477	96
อาคารสำหรับพักอาศัย (ขาย)	1	1,991 ยูนิต	1	1,991 ยูนิต			98
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		26,163		26,163			71

- (1) สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- (2) สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNCG ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
- (3) อัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในแต่ละไตรมาส
- (4) โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วยอาคารฟลอเรสตาและอาคารเฟสติวัล ซึ่งนับเป็น 1 โครงการ

ภาพรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 32 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการ และต่างจังหวัด 18 โครงการ) ศูนย์อาหาร 30 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่ง อาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย 3 โครงการ (รวม 1,227 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ออนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

ณ สิ้นปี 2561 อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับร้อยละ 93 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 92 เพียงเล็กน้อย โดยหลักมาจากการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่ทยอยปรับปรุงแล้วเสร็จ อาทิ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) เติบโตร้อยละ 3.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยไม่นับรวม 1.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย 2.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา 3.) ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงใหญ่ในปี 2560 และ 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี และเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และ 4.) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งได้ออนไปยัง CPNREIT (บางส่วน) เมื่อเดือนธันวาคม 2560

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ 1,669 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิม (same store rental rate growth) เติบโตร้อยละ 2.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นจาก 1,634 บาทต่อตารางเมตรเป็น 1,674 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เล็กน้อย เนื่องจากศูนย์การค้าบางแห่งมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราต่ำกว่าปีก่อน และมีส่วนลดค่าเช่าเพิ่มขึ้นในช่วงปลายปี อย่างไรก็ตาม ในภาพรวมบริษัทฯ มีการเติบโตของอัตราค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มในการเพิ่มค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่และการลดลงของส่วนลดค่าเช่าในที่ดินขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

สรุปผลการดำเนินงาน GLAND

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วของ GLAND ประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมที่ร้อยละ 96) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่ไต้หวันไปยังไต้หวันเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ไร่ โดยปัจจุบันเหลืออยู่ 41 ไร่) พื้นที่ค่าปลิกให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยรวมกัน 26,163 ตร.ม. (อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมที่ร้อยละ 71) และมีที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับการพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) และอีก 2 แปลงสำหรับการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย โดยบริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ตั้งแต่วันที่ 13 กันยายน 2561 เป็นต้นไป

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมจาก GLAND จำนวน 498 ล้านบาท และไม่มีผลต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ GLAND เนื่องจาก GLAND บันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม และมีการรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในขณะที่บริษัทฯ บันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน โดยทั้ง 2 วิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่เลือกใช้ได้ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังนั้นเมื่อทางงบการเงินรวม จึงปรับใช้วิธีการบันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแบบเดียวกับบริษัทฯ ทำให้ไม่มีรับรู้รายได้จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำที่ไม่นำมารวมในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน ดังต่อไปนี้

- ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายการปรับปรุงทางบัญชีสำหรับการบันทึกค่าเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ตามสัญญาฉบับเดิม จำนวน 393 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นรายได้อื่น เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขยายระยะเวลาเช่าที่ดินและทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2561 สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) โดยบริษัทฯ ได้บันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายได้อื่นในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 308 ล้านบาท และในไตรมาส 4 ปี 2561 อีกจำนวน 85 ล้านบาท
- ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ ได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันการก่อการร้ายจำนวน 3,500 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นรายได้อื่น
- ในไตรมาส 4 ปี 2560 บริษัทฯ บันทึกกำไรสุทธิจากการแปลง CPNRF เป็น CPNREIT และการให้เช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 175 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการค่าธรรมเนียมเรียกเก็บจาก CPNREIT ในการดำเนินการให้เช่าสินทรัพย์

รายได้รวม

ในปี 2561 รายได้จาก การดำเนินงานหลัก เติบโตร้อยละ 18.0 จากปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามแผนที่วางไว้

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 36,065 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 9,247 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 18.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 18 จากปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 28,068 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 7.7 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 8,633 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 18.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) แม้ว่าได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงใหญ่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และการโอนศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) เข้า CPNREIT แต่โดยรวมยังคงเติบโตได้ดี โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ซึ่งทั้งสองโครงการได้เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 และจากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า ซึ่งได้เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2561
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหญ่ในปี 2560 และทยอยเปิดให้บริการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่น เช่น เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นต้น

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1,849 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 13.4 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 515 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 19.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2560 และปี 2561 ที่เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงศูนย์อาหารที่ปรับปรุงใหม่และเปิดให้บริการในปี 2561 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เป็นต้น

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,208 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 370 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 27.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการสำหรับทั้งปี 2561 จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น สำหรับผลการดำเนินงานกิจการโรงแรมยังคงมีการเติบโตเพียงเล็กน้อย โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปีของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 93 ลดลงจากร้อยละ 94 ในปีก่อนหน้า และของโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์อุดรธานี อยู่ที่ร้อยละ 75 ลดลงจากร้อยละ 80 ในปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากปริมาณการเข้า

พักของนักท่องเที่ยวลดลง อย่างไรก็ตาม ราคาห้องพักเฉลี่ยได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในโรงแรมทั้งสองแห่ง

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ มีรายได้จำนวน 2,762 บาท (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 377 ล้านบาท) จากการโอนคอนโดมิเนียมได้กว่าร้อยละ 97 ใน 3 โครงการ ได้แก่ เอสเซ้นท์ ระยอง เอสเซ้นท์ เชียงใหม่ และ เอสเซ้นท์ ขอนแก่น

รายได้อื่น

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 2,178 ล้านบาท (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 614 ล้านบาท) ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ CPNREIT และ CPNCG จำนวน 767 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.0 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 223 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 90.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ของ CPNREIT ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ตั้งแต่ปลายปี 2560

ต้นทุนรวม

ในปี 2561 ต้นทุนรวมเท่ากับ 17,579 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 จากปีก่อน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 17,579 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 4,570 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 14,142 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 3,797 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งมากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ค่าเช่าที่ดินและตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่เพิ่มขึ้น โดยที่ดินดังกล่าวได้มีการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 และจะสิ้นสุดในปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) จึงมีการบันทึกค่าเช่าที่ดินดังกล่าวตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) ตลอดอายุสัญญาเช่า
- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่และเปิดตัวในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 และศูนย์การค้าเปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่กลางปี 2560 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการใช้ปริมาณไฟฟ้าลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.9 จาก

ปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเกี่ยวกับการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง

- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดศูนย์การค้าใหม่

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 1,448 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 409 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) และเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับการเติบโตของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2560 และปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอร์เรสต์ รวมถึงการบริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 423 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.1 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 173 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 90.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการสำหรับทั้งปี 2561 จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น ในส่วนของต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรมนั้นเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนของห้องพัก และอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,565 ล้านบาท (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 191 ล้านบาท) ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอสเซ็นท์ ระยอง เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ และเอสเซ็นท์ ขอนแก่น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 เท่ากับ 6,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 20.7 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 1,875 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นตามกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นในศูนย์การค้า รวมถึงมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นใหม่ในปี 2561 อาทิ ค่าใช้จ่ายการโอนโครงการคอนโดมิเนียม ค่าเช่าโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่จ่ายให้ CPNREIT และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการ GLAND ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 17.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16.4 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 20.3 ลดลงจากในปีช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 21.1)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 6,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.7 จากปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 48.1 ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 34.5

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับปี 2561 ร้อยละ 48.1 ลดลงจากร้อยละ 49.6 ในปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 47.1 ลดลงจากในปีช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 47.7) และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานไม่รวมรายได้อื่นร้อยละ 34.5 ลดลงจากร้อยละ 36.6 ในปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 30.8 เพิ่มขึ้นจากในปีช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 30.2)

หากไม่รวมธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 49.8 ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายคอนโดมิเนียมเท่ากับร้อยละ 43.3 โดยบริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับเมื่อปีก่อนได้ แม้ว่าต้นทุนค่าเช่าและบริการได้ปรับเพิ่มขึ้นจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ในระหว่างปีก็ตาม นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่างๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ได้อีกต่อไป

กำไรสุทธิ

ในปี 2561 กำไรสุทธิเท่ากับ 10,823 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 จากปีก่อน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 10,823 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 9.4 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 2,445 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ การบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการค้าเงินธุรกิจ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม โดยส่วนใหญ่มาจากกำไรของ CPNREIT ที่เติบโตขึ้น ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น จากการเข้าซื้อกิจการ GLAND

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 4 2560	ไตรมาส 3 2561	ไตรมาส 4 2561	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	ปี 2560	ปี 2561	YoY (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,587	7,104	7,370	12%	4%	26,057	28,068	8%
<i>ศูนย์การค้า</i>	6,415	6,930	7,193	12%	4%	25,369	27,371	8%
<i>อาคารสำนักงาน</i>	172	174	177	3%	2%	688	698	1%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	290	265	370	28%	40%	1,097	1,208	10%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	433	459	515	19%	12%	1,631	1,849	13%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0	818	377	100%	(54%)	0	2,762	100%
รายได้อื่น	743	853	699	(6%)	(18%)	5,810	2,571	(56%)
รายได้รวม	8,053	9,499	9,332	16%	(2%)	34,595	36,458	5%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>7,834</i>	<i>9,191</i>	<i>9,247</i>	<i>18%</i>	<i>1%</i>	<i>30,875</i>	<i>36,065</i>	<i>17%</i>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,387	3,628	3,797	12%	5%	12,894	14,142	10%
<i>ศูนย์การค้า</i>	3,319	3,562	3,729	12%	5%	12,626	13,877	10%
<i>อาคารสำนักงาน</i>	68	66	68	0%	3%	268	265	(1%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	91	83	173	90%	108%	343	423	23%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	341	362	409	20%	13%	1,281	1,448	13%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	0	466	191	100%	(59%)	0	1,566	100%
ต้นทุนรวม	3,819	4,539	4,570	20%	1%	14,518	17,579	21%
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,694	1,598	1,875	11%	17%	5,094	6,114	20%
กำไรจากการดำเนินงาน	2,540	3,362	2,886	14%	(14%)	14,983	12,764	(15%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>2,365</i>	<i>3,054</i>	<i>2,801</i>	<i>18%</i>	<i>(8%)</i>	<i>11,314</i>	<i>12,371</i>	<i>9%</i>
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	214	434	356	66%	(18%)	1,415	1,549	9%
กำไรสุทธิ	2,326	2,928	2,530	9%	(14%)	13,568	11,216	(17%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>2,151</i>	<i>2,620</i>	<i>2,445</i>	<i>14%</i>	<i>(7%)</i>	<i>9,893</i>	<i>10,823</i>	<i>9%</i>
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.52	0.65	0.56	9%	(14%)	3.02	2.50	(17%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>0.48</i>	<i>0.58</i>	<i>0.54</i>	<i>14%</i>	<i>(7%)</i>	<i>2.20</i>	<i>2.41</i>	<i>9%</i>

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 9,529 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาเป็น 30,398 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยหลักมาเงินกู้จากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นเพื่อมาชำระการซื้อหุ้น GLAND ในช่วงเดือนกันยายน-ตุลาคม 2561 และการรวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ GLAND มาอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 3.31 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.17 เมื่อสิ้นปีก่อน โดยมีหนี้สินมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 46 และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 54 เนื่องจากมีการรวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ GLAND ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าเฉลี่ยของบริษัทฯ

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.07 เท่า ณ สิ้นปีก่อน เป็นผลมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากเหตุผลที่กล่าวไว้เบื้องต้น ประกอบกับเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวที่ลดลง

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสถานะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 3.31

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.37 เท่า

เงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิประจำปี เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2562 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2561 จำนวน 1.10 บาทต่อหุ้น โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 44.0 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2561

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้น ไตรมาส 4 2560	ณ สิ้น ไตรมาส 4 2561	YoY (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	5,361	3,067	(43%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,753	12,235	58%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	13,114	15,301	17%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	84,972	108,412	28%
สิทธิการเช่า	11,207	14,086	26%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,676	1,646	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,605	22,262	132%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	107,460	146,407	36%
สินทรัพย์รวม	120,574	161,708	34%
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	2,274	10,876	378%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,080	13,737	14%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,354	24,613	71%
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	7,255	19,522	169%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	35,085	43,397	24%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,340	62,919	49%
หนี้สินรวม	56,694	87,532	54%
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	50,890	55,094	8%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	12,990	19,082	47%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	63,880	74,176	16%

- (1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินอยู่ที่ 219,161 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (180,409 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2561 ข้อ 14 หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 4 2560	ไตรมาส 3 2561	ไตรมาส 4 2561	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	ปี 2560	ปี 2561	YoY (ร้อยละ)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	48%	48%	47%	(1%)	(0%)	50%	48%	(1%)
การให้เช่าและให้บริการ	49%	49%	48%	(0%)	(0%)	51%	50%	(1%)
การประกอบกิจการโรงแรม	69%	69%	53%	(15%)	(15%)	69%	65%	(4%)
การขายอาหารและเครื่องดื่ม	21%	21%	21%	(1%)	(1%)	21%	22%	0%
การขายอสังหาริมทรัพย์	0%	43%	49%	49%	6%	0%	43%	43%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	32%	35%	31%	(1%)	(4%)	43%	35%	(8%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	30%	33%	30%	0%	(3%)	37%	34%	(2%)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	29%	31%	27%	(2%)	(4%)	39%	31%	(8%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	27%	29%	26%	(1%)	(2%)	32%	30%	(2%)
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	23%	16%	16%	(7%)	0%	23%	16%	(7%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	17%	15%	16%	(1%)	0%	17%	16%	(1%)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	12%	8%	8%	(4%)	(0%)	12%	8%	(4%)

	ไตรมาส 4 2560	ณ สิ้นปี 2560	ณ สิ้นปี 2561	YoY (หน่วย)	YTD (หน่วย)
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.91	0.91	0.62	(0.29)	(0.29)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.37	0.37	0.12	(0.25)	(0.25)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	0.89	1.18	0.29	0.29
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (เท่า)	0.07	0.07	0.37	0.30	0.30

- (1) ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน
(2) อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2562-2566) ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) อย่างน้อยร้อยละ 13 ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการขยายธุรกิจในรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า รวมถึงการปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย

ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัย พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป อยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย และเวียดนาม เพื่อการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

โครงการพัฒนาศูนย์การค้า

การขยายธุรกิจในประเทศ

บริษัทฯ ได้ประกาศแผนเปิดศูนย์การค้าใหม่ในช่วงปี 2562 ถึงต้นปี 2563 จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1.) เซ็นทรัล วิลเลจ ซึ่งเป็นลักซูรีเอาต์เล็ตระดับโลกแห่งแรกในประเทศไทย โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาส 3 ปี 2562 และ 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรฯ ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในต้นปี 2563

บริษัทฯ ดำเนินแผนปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาส 1 ปี 2562 และได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว โดยคาดว่าแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าดังกล่าวจะทยอยเสร็จภายในปี 2562

นอกจากนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use project) ในประเทศ เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีได้ในอนาคต โดยในปี 2560 บริษัทฯ ประกาศแผนการร่วมทุนกับบริษัท ดลิตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC") เพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วย โรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4

โครงการของ GLAND บริษัทฯ ยังคงศึกษาแผนการพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าที่อยู่ภายใต้ GLAND ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงในกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในปี 2562 ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีแผนที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเติบโตของ GLAND ต่อไปในอนาคต

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ร่วมพัฒนาศูนย์การค้า Central i-City ในประเทศมาเลเซีย ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน จึงได้มองโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โครงการ Central i-City เป็นการร่วมทุนระหว่าง CPN ร้อยละ 60 และ I-R&D Sdn. Bhd (“IRD”) ร้อยละ 40 บริษัทลูกของ I-Berhad ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการตกแต่งศูนย์การค้าทั้งภายนอกและภายใน โดยมีแผนกำหนดเปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2562 นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมแผนการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มการเติบโตที่โดดเด่น และจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเติบโตของธุรกิจระยะยาวอีกแห่งหนึ่งในภูมิภาค

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use project) โดยวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ อาทิ โครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ

โครงการที่พักอาศัย ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 7 โครงการในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด และโครงการที่พักอาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยวจำนวน 1 โครงการในกรุงเทพฯ และยังคงศึกษาบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการประกาศโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ตารางที่ 5: ความคืบหน้าของโครงการในอนาคต

โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ปัจจุบัน >>									
			2561				2562					
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4		
ศูนย์การค้า <i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i> เซ็นทรัล วิลเลจ	ตร.ม.ให้เช่า 40,000	ไตรมาส/ปี 3/2562	○ เปิดตัว				ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า		★ เปิดบริการ			
<i>ในประเทศ - ต่างจังหวัด</i> เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เซ็นทรัลพลาซ่า อโยธยา	33,000 รอสสรูป	3/2561 1/2563	เปิดบริการ วันที่ 10 ก.ย. 2561 ★				○ เปิดตัว				ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า	
<i>ต่างประเทศ</i> เซ็นทรัล ไอ-ซิดี (มาเลเซีย)	89,700	1/2562	ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า				★ เปิดบริการ					
ที่พักอาศัย - คอนโดมิเนียม <i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i> ฟิล พนล 34	ห้อง 358	ไตรมาส/ปี 4/2562	เปิดตัว ○				พร้อมโอน ★					
<i>ในประเทศ - ต่างจังหวัด</i> เอสเซ็นท์ ระยอง เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	419 400 408	1/2561 1/2561 2/2561	★ พร้อมโอน ★ พร้อมโอน ★ พร้อมโอน									
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	380 312 450	3/2562 2/2562 2/2562	ยอดจองร้อยละ 100 ยอดจองร้อยละ 100 ยอดจองร้อยละ 100				★ พร้อมโอน ★ พร้อมโอน ★ พร้อมโอน					
ที่พักอาศัย - บ้านเดี่ยว <i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i> นิยาม บรมราชชนนี	ยูนิต 71	ไตรมาส/ปี 4/2561	เปิดตัวเฟสแรก (9 ยูนิต) ★									