

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2562 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากการส่งออกที่มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง ตามการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ชะลอลง โดยการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวตามรายได้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นทั้งในและนอกภาคเกษตรกรรม และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ฟื้นตัวขึ้น 2) การท่องเที่ยวโดยรวมการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากประเทศอินเดีย ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และภูมิภาคอาเซียน รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่เริ่มฟื้นตัวขึ้น เป็นผลจากการขยายระยะเวลาการยกเว้นค่าธรรมเนียมการตรวจลงตรา ณ ด่านตรวจคนเข้าเมือง (Visa on Arrival) ออกไปจนถึงสิ้นเดือนเมษายน 2562 และ 3) ปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ เช่น มาตรการภาครัฐช่วยเหลือคนรายได้น้อยเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้น รวมถึงการลงทุนที่มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นในโครงการร่วมลงทุนภาครัฐและภาคเอกชน (Public Private Partnership: PPP) และโครงสร้างพื้นฐานของระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่กดดันการเติบโตของเศรษฐกิจไทย อาทิ การเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว สงครามการค้า (Trade War) ระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีนยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน และความกังวลของนักลงทุนต่างชาติต่อการลงทุนในประเทศไทย เนื่องจากการเลือกตั้งในเดือนมีนาคม 2562 ยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน จากสถานการณ์ดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับลดประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2562 จากเดิมร้อยละ 4.1 มาเป็นร้อยละ 3.8 และคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.75 เพื่อรักษาความสมดุลระหว่างการเติบโตของเศรษฐกิจและเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) รายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2562 มีรายได้รวม 8,719 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีกำไรจากการดำเนินงาน 3,325 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลการดำเนินงานภาพรวมที่ดีขึ้น และมีกำไรสุทธิ 2,847 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำและภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงการรับรู้รายได้และต้นทุนจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (IFRS 15) แต่ไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ แต่อย่างใด

บริษัทฯ มีรายได้เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเป็นไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้

หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีรายได้รวม 8,674 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จากปีก่อน โดยมีกำไรจากการดำเนินงาน 3,380 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 6.4 และมีกำไรสุทธิ 2,902 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 2.8 โดยบริษัทฯ ยังคงมีรายได้และกำไรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าภาระดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้น หลังจากเข้าซื้อกิจการของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ “GLAND” เมื่อเดือนกันยายน 2561

เมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562 กับไตรมาส 4 ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิเติบโตในอัตราเดียวกันที่ร้อยละ 12.5 เป็นผลจากความสามารถในการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ แม้รายได้ลดลงร้อยละ 3.4 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามยอดโอนคอนโดมิเนียม และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เป็นไปตามสภาวะตลาดโดยรวมขณะที่บริษัทฯ

CPN ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นตามแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) เช่น โครงการที่พักอาศัย ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 33 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.8 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) รวมถึงมีอัตราเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 92

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2562

"เซ็นทรัล ไอ-ซิตี" ศูนย์การค้าแห่งแรกในต่างประเทศ และศูนย์การค้าลำดับที่ 33 ของ CPN เปิดให้บริการบางส่วนเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2562

การเปิดให้บริการบางส่วน (Soft Opening) ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี (Central i-City) เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2562 เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกในต่างประเทศ และเป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 33 ของบริษัทฯ ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูงในโครงการ ไอ-ซิตี อัลตราโพลิส (i-City Ultrapolis) ในเมืองซาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use Development) ขนาดใหญ่แห่งหนึ่งของประเทศ สามารถเดินทางสะดวกทั้งในเขตซาห์อลัม เขตกลอง และกัวลาลัมเปอร์ โดยบริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับกลุ่ม ไอ-เบอร์ฮาด (i-Berhad) ผู้นำด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมาเลเซีย เพื่อพัฒนาโครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ในสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ เพื่อสร้างประสบการณ์และเอกลักษณ์อันโดดเด่นของความเป็นไทยที่คนมาเลเซียชื่นชอบ รวมถึงมีแบรนด์ชั้นนำระดับประเทศและสากลเข้าร่วมในโครงการ อาทิ ห้างสรรพสินค้า SOGO, ซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียม Village Grocer, โรงภาพยนตร์ TGV และศูนย์อาหารแนวไลฟ์สไตล์ Food Empire รวมถึงร้านค้าและร้านอาหารรวมกว่า 365 ร้าน โดย ณ สิ้น ไตรมาส 1 ปี 2562 อัตราเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 50 เนื่องจาก SOGO เปิดให้บริการในเดือนเมษายนและร้านค้าต่างๆ อยู่ระหว่างตกแต่งและทยอยเปิด ทั้งนี้ คาดว่าอัตราเช่าพื้นที่จะทยอยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2562

"ไตรภูมิ" สิมปาร์คพลาซ่าแบบสามมิติแห่งแรกของโลก ได้เปิดให้บริการแล้วที่เซ็นทรัล ภูเก็ต

การเปิดให้บริการ "ไตรภูมิ มหัศจรรย์สามโลก" (TRIBHUM: The Mystic of Three Worlds) ที่เซ็นทรัล ภูเก็ต (Central Phuket) ซึ่งเป็นซิมปาร์คแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟแห่งแรกของโลก ได้เปิดให้บริการแล้วเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก (The World's Must Visit Destination in Thailand) เพื่อมอบความสุขและประสบการณ์เรียนรู้เกี่ยวกับตำนานความเชื่อของไทยในรูปแบบสากล ให้แก่กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ พร้อมเติมเต็มเซ็นทรัล ภูเก็ต ให้เป็นศูนย์กลางระดับโลกด้านการช้อปปิ้งและพักผ่อนที่ผสมผสานกันอย่างลงตัว

การปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์ ได้ทยอยแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2562 และเตรียมเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในปี 2562

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

- **การปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์** ซึ่งปรับปรุงที่ละเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งทยอยแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2562 โดยจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในปี 2562 โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 มีอัตราเช่าพื้นที่ร้อยละ 91 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนที่ร้อยละ 82

บริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุง
ศูนย์การค้าเดิมอย่างต่อเนื่อง เพื่อ
เพิ่มประสิทธิภาพในการ
ดำเนินงานอย่างสูงสุด

- การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่เริ่มขึ้นในปี 2561 และจะทยอยเสร็จในปี 2562 ประกอบด้วย การปรับปรุงใหญ่ที่ 1) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และ 2) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี โดยทั้งสองแห่งจะมีการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้าใหม่ๆ โดยเบื้องต้นคาดว่าจะพื้นที่จะเพิ่มขึ้นประมาณ 1,000-2,000 ตร.ม. ต่อแห่ง รวมถึงปรับปรุงพื้นที่เดิมเพื่อนำเสนอ Destination Concept ในศูนย์การค้า อาทิ Food Destination และ Co-working space เป็นต้น และการปรับปรุงย่อยที่ 1) เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล เป็นการปรับปรุงพื้นที่เดิมของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลที่ ย้ายไปฝั่งฟลอเรสต้า ให้เป็นพื้นที่ให้เช่า 2) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นการปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าเดิมให้เป็น Destination Concept ใหม่ และปรับปรุงทางเข้า ศูนย์การค้าให้เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าในอนาคต และ 3) เซ็นทรัลเฟสตีวัล พัทยา บีช มีการปรับปรุง Food Zone ให้ทันสมัย และนำเสนอร้านอาหารใหม่เพื่อดึงดูด ลูกค้าชาวไทยและต่างชาติ

การกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Diversification) สู่ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ที่มีทั้งโครงการ ที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผสมผสานกับการออกแบบที่ทันสมัย และตอบโจทย์ ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญใน โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมดังต่อไปนี้

- โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอนให้แก่ลูกค้า จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการเอสเซ็นท์ (ESCENT) ระยอง เชียงใหม่ และ ขอนแก่น โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ โอนห้องให้แก่ลูกค้าได้ร้อยละ 99 และจะทยอยโอนส่วนที่เหลือต่อไป
- โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 6 แห่ง ประกอบด้วย 1) เอสเซ็นท์ นครราชสีมา มียอดจองเต็มจำนวน และคาดว่าจะ ก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในไตรมาส 4 ปี 2562 ; 2) เอสเซ็นท์ วิลล์ (ESCENT VILLE) เชียงราย มียอดจองเต็มจำนวน และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและ พร้อมโอนภายในไตรมาส 4 ปี 2562 ; 3) เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ มียอดจอง เต็มจำนวน และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในไตรมาส 3 ปี 2562 ; 4) เอสเซ็นท์ อนุราชธานี มียอดจองร้อยละ 70 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและ พร้อมโอนภายในปี 2563 ; 5) โครงการฟิล พหล 34 (PHYLL PAHOL 34) เป็น โครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ มียอดจองร้อยละ 30 และคาดว่าจะก่อสร้าง เสร็จและพร้อมโอนภายในไตรมาส 4 ปี 2562 และ 6) โครงการนิยาม บรมราช ชนนี้ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนถนนบรมราชชนนี ซึ่งได้ทำการก่อสร้างเสร็จสิ้นไป แล้ว 9 ยูนิต และอยู่ระหว่างการขายและโอนให้แก่ลูกค้า

โครงการที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่าง
การก่อสร้าง คาดว่าจะทยอยเสร็จ
และพร้อมโอนตั้งแต่ครึ่งปีหลัง
2562 เป็นต้นไป

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2562

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ ไตรมาส 1 ปี 2562								อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ⁽³⁾ ณ ไตรมาส 1 2562
	รวม		CPN		CPNREIT ⁽¹⁾		CPNCG ⁽²⁾		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจศูนย์การค้า									
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	14	916,324	14	768,943	3	147,381			94
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	18 ⁽⁴⁾	785,035	18 ⁽⁴⁾	717,811	2	67,224			91
รวมธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศ	32	1,701,358	32	1,486,753	5	214,605			92
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	83,271	1	83,271					50
รวมธุรกิจศูนย์การค้าทั้งหมด	33	1,784,629	33	1,570,024	5	214,605			90
ธุรกิจอื่น									
อาคารสำนักงาน	7	171,985	5	56,174	2	34,320	1	81,490	95
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	259 ห้อง	1	302 ห้อง			85
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	3	1,227 ยูนิต	3	1,227 ยูนิต					99
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	1	9 ยูนิต	1	9 ยูนิต					11

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ณ ไตรมาส 1 ปี 2562						อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ณ ไตรมาส 1 2562
	รวม		GLAND		GLANDRT		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจอื่น							
อาคารสำนักงาน	3	148,917	1	67,440	2	81,477	97
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	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 ออฟฟิศเตส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
- (3) อัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพักในแต่ละไตรมาส
- (4) โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วย เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรนซ์ต้า และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ซึ่งนับเป็น 1 โครงการ

ภาพรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 33 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการ ต่างจังหวัด 18 โครงการ และต่างประเทศ 1 โครงการ) ศูนย์อาหาร 30 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่ง อาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ประกอบด้วยโครงการแนวสูง 3 โครงการ (รวม 1,227 ยูนิต) และโครงการแนวราบ 1 โครงการ (9 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไต่โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศของบริษัทฯ เฉลี่ยที่ร้อยละ 92 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 91 หากรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซีดี ที่เพิ่งเปิดให้บริการบางส่วนเมื่อปลายเดือนมีนาคม 2562 อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 90 เป็นผลจากการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ที่ทยอยปรับปรุงแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าลดลงจากเมื่อสิ้นปีก่อนที่ร้อยละ 93 เนื่องจากมีการทยอยปรับปรุงศูนย์การค้าเพิ่มเติม ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2562 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ในระยะสั้น

รายได้จากการเช่าและบริการของ
ศูนย์การค้าเดิมเติบโตร้อยละ 2.4
จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) เติบโตร้อยละ 2.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งต่ำกว่าที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เล็กน้อย เป็นผลจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในบางพื้นที่ อาทิ นครราชสีมา ส่งผลกระทบต่อการปรับขึ้นค่าเช่า และมีการให้ส่วนลดเพิ่มขึ้น โดยภาพรวมของศูนย์การค้าอื่น ๆ ยังมีอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นไปตามเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม ในภาพรวมบริษัทฯ มีการเติบโตของอัตราค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง โดยตัวเลขดังกล่าวไม่นับรวม 1) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า 2) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ไอ-ซีดี 3) ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงใหญ่ในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

สรุปผลการดำเนินงาน GLAND

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 สินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วของ GLAND ประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราการเช่าพื้นที่รวมที่ร้อยละ 97) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่ไต้หวันไปยังไต้หวันเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) รวมถึงโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ยูนิต โดยปัจจุบันเหลืออยู่ 37 ยูนิต) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักรวมกัน 26,163 ตร.ม. (อัตราการเช่าพื้นที่รวมที่ร้อยละ 71) และมีที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับการพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) และอีก 2 แปลงสำหรับการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย โดยบริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ตั้งแต่วันที่ 13 กันยายน 2561 เป็นต้นไป

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมจาก GLAND จำนวน 418 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจาก GLAND จำนวน 67 ล้านบาท ซึ่งแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ GLAND เนื่องจากบริษัทฯ มีการบันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเทียบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ GLAND บันทึกไว้ ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ จึงส่งผลให้ค่าเสื่อมและการตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินงานของ GLAND ที่บริษัทฯ รับรู้ นั้นสูงกว่าค่าเสื่อมและตัดจำหน่ายที่ GLAND บันทึกตามต้นทุนเดิม

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในหุ้นของบริษัท ดิสิตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC") จำนวน 42.5 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 12 บาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองหุ้น DTC ลดลงจากร้อยละ 22.58 เป็นร้อยละ 17.58 และมีการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในรายได้อื่นจำนวน 44.8 ล้านบาท

ในไตรมาส 1 ปี 2561 ไม่มีการบันทึกต้นทุนค่าเช่าและบริการจากการต่อสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ที่ต่อสัญญาเมื่อปลายเดือนมิถุนายน 2561 โดยมีการบันทึกค่าเช่าที่ดินดังกล่าวตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) ตลอดอายุสัญญาเช่า ทำให้ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 100 ล้านบาทต่อไตรมาส

รายได้รวม

ในไตรมาส 1 ปี 2562 รายได้รวมเท่ากับ 8,674 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 8.9 จากปีก่อน

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 8,674 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 7,488 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 10.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงศูนย์การค้าและสถานะการแข่งขันในบางพื้นที่ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ก็ตาม โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2561 จึงรับรู้รายได้เต็มไตรมาส
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหญ่และทยอยเปิดให้บริการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่น เช่น เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เป็นต้น

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

เนื่องจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (IFRS 15) เรื่องรายได้ที่ทำสัญญากับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป บริษัทฯ จึงปรับปรุงการรับรู้รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ในไตรมาส 1 ปี 2562 ให้สะท้อนลักษณะการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์อาหาร และปรับปรุงข้อมูลของปีก่อน เพื่อการเปรียบเทียบที่เหมาะสม

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารจำนวน 204 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 20.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2561 ที่เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงศูนย์อาหารที่ปรับปรุงใหม่และเปิดให้บริการในปี 2561 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก และ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เป็นต้น

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 309 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 93 ลดลงจากร้อยละ 98 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากปริมาณการเข้าพักของนักท่องเที่ยวลดลง ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี อยู่ที่ร้อยละ 76 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 73 ในปีก่อนหน้า ประกอบกับราคาห้องพักเฉลี่ยได้ปรับตัวลดลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเติบโตขึ้นในโรงแรมทั้งสองแห่ง

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 142 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจาก

- การโอนโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ 3 แห่ง ได้แก่ เอสเซ้นท์ ระยอง เอสเซ้นท์ เชียงใหม่ และ เอสเซ้นท์ ขอนแก่น ส่วนที่เหลือเพียงเล็กน้อยหลังจากที่ได้ทยอยโอนเกือบหมดแล้วในปี 2561

- การโอนโครงการบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ ได้แก่ นิยาม บรมราชชนนี จำนวน 1 ยูนิต
- การโอนโครงการคอนโดมิเนียม เบลล์ แอท แกรนด์ รามาไนน์ ภายใต้ GLAND จำนวน 4 ยูนิต

ต้นทุนรวม

ในไตรมาส 1 ปี 2562 ต้นทุนรวมเท่ากับ 3,955 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 จากปีก่อน

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 3,955 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,690 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งใกล้เคียงกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่และเปิดตัวในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการใช้ปริมาณไฟฟ้าน้อยลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วน of ศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.6 จากปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเกี่ยวกับการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดศูนย์การค้าใหม่

ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบันทึกต้นทุนจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2562 ให้เป็นไปตาม TFRS 15 เช่นเดียวกับรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนบริการศูนย์อาหารเท่ากับ 91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับการเติบโตของรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร ซึ่งต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงการบริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วน of ห้องพัก และอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 75 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,421 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 จากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าเช่าโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่จ่ายให้ CPNREIT ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 1,421 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นตามขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น และเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ GLAND ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 16.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15.1 ในปีช่วงเดียวกันของปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 50.2 ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 37.5

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 ร้อยละ 50.2 ลดลงจากร้อยละ 51.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานไม่รวมรายได้อื่นร้อยละ 37.5 ลดลงจากร้อยละ 39.8 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้น (Same Store Gross Profit Margin) เดิมโตร้อยละ 1.5 ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Operating Profit Margin) ลดลงร้อยละ 0.7 ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 49.4 ลดลงจากร้อยละ 51.3 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ในเดือนมิถุนายน 2561 หากไม่รวมปัจจัยดังกล่าว บริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับเมื่อปีก่อนได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่างๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ได้อีกต่อไป

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2561 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานเดิมโตร้อยละ 1.4 และร้อยละ 5.3 ตามลำดับ เป็นผลจากการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2562 กำไรสุทธิเท่ากับ 2,902 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากปีก่อน

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,902 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเหตุผลหลักมาจากต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น ภายหลังจากเข้าซื้อกิจการ GLAND เมื่อเดือนกันยายน 2561 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานจากรายได้ที่เติบโตขึ้นและการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานธุรกิจ

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 1 2561	ไตรมาส 4 2561	ไตรมาส 1 2562	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,776	7,370	7,488	11%	2%
<i>ศูนย์การค้า</i>	6,603	7,193	7,310	11%	2%
<i>อาคารสำนักงาน</i>	173	177	178	3%	0%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	310	370	309	(0%)	(17%)
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	169	211	204	21%	(4%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	216	377	142	(34%)	(62%)
รายได้อื่น	492	699	577	17%	(17%)
รายได้รวม	7,962	9,028	8,719	10%	(3%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	7,962	8,943	8,674	9%	(3%)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,299	3,797	3,790	15%	(0%)
<i>ศูนย์การค้า</i>	3,234	3,729	3,725	15%	(0%)
<i>อาคารสำนักงาน</i>	65	68	65	0%	(5%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	87	173	99	14%	(43%)
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	71	106	91	28%	(14%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	135	191	75	(44%)	(61%)
ต้นทุนรวม	3,592	4,267	4,055	13%	(5%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	3,592	4,167	3,955	10%	(5%)
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,203	1,875	1,421	18%	(24%)
กำไรจากการดำเนินงาน	3,168	2,886	3,243	2%	12%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	3,168	2,901	3,298	4%	14%
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	345	356	396	15%	11%
กำไรสุทธิ	2,822	2,530	2,847	1%	13%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	2,822	2,545	2,902	3%	14%
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.63	0.56	0.63	1%	13%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	0.63	0.57	0.65	3%	14%

โครงสร้างทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 3.30

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.32 เท่า

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจาก 30,398 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น 29,875 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับสิ้นปีก่อน โดยมีหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 47 และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 53

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.32 เท่า ลดลงจาก 0.37 เท่า ณ สิ้นปีก่อน เป็นผลมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจากเหตุผลที่กล่าวไว้เบื้องต้น ประกอบกับสัดส่วนผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิประจำงวด

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

เงินปันผล

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2561 จำนวน 1.10 บาทต่อหุ้น โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 44.0 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2561 โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลวันที่ 7 พฤษภาคม 2562

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้น ไตรมาส 1 2561	ณ สิ้นปี 2561	ณ สิ้น ไตรมาส 1 2562	YoY (ร้อยละ)	YTD (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	7,157	3,067	3,143	(56%)	2%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8,591	12,235	11,872	38%	(3%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	15,749	15,301	15,015	(5%)	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	84,012	108,412	103,341	23%	(5%)
สิทธิการเช่า	11,030	14,086	20,773	88%	47%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,593	1,646	1,606	1%	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,982	22,262	22,348	124%	0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	106,617	146,407	148,068	39%	1%
สินทรัพย์รวม	122,366	161,708	163,082	33%	1%
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	2,234	10,876	10,133	354%	(7%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11,044	13,737	13,214	20%	(4%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13,278	24,613	23,347	76%	(5%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	7,172	19,522	19,652	174%	1%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	35,122	43,397	43,033	23%	(1%)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,294	62,919	62,685	48%	(0%)
หนี้สินรวม	55,571	87,532	86,032	55%	(2%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	53,604	55,094	57,694	8%	5%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	13,190	19,082	19,356	47%	1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	66,794	74,176	77,050	15%	4%

- (1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินอยู่ที่ 219,161 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2561 ข้อ 14 หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 1 2561	ไตรมาส 4 2561	ไตรมาส 1 2562	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	52%	49%	50%	(2%)	1%
<i>การให้เช่าและให้บริการ⁽¹⁾</i>	51%	48%	49%	(2%)	1%
<i>การประกอบกิจการโรงแรม</i>	72%	53%	68%	(4%)	15%
<i>การบริการศูนย์อาหาร</i>	58%	50%	55%	(3%)	5%
<i>การขายอสังหาริมทรัพย์</i>	38%	49%	47%	10%	(2%)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	40%	32%	37%	(3%)	5%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	40%	32%	38%	(2%)	6%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	35%	28%	33%	(3%)	5%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	35%	28%	33%	(2%)	5%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (ร้อยละ)	22%	16%	16%	(7%)	(1%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	16%	16%	15%	(1%)	(1%)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽²⁾ (ร้อยละ)	12%	8%	8%	(4%)	(0%)

	ไตรมาส 1 2561	ไตรมาส 4 2561	ไตรมาส 1 2562	YoY (หน่วย)	YTD (หน่วย)
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.19	0.62	0.64	(0.55)	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.54	0.12	0.13	(0.41)	0.01
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.83	1.18	1.12	0.29	(0.06)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.03	0.37	0.35	0.32	(0.02)

- (1) รวมผลกระทบจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินขอศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561
(2) ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน
(3) อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2562-2566) ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) ประมาณร้อยละ 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

การขยายธุรกิจในประเทศ

บริษัทฯ ได้ประกาศแผนเปิดศูนย์การค้าใหม่ในช่วงปี 2562 ถึงต้นปี 2563 จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1) **เซ็นทรัล วิลเลจ** ซึ่งเป็นลักซูรีเอาต์เล็ตระดับโลกแห่งแรกในประเทศไทย โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาส 3 ปี 2562 และ 2) **เซ็นทรัลพลาซ่า ออยุธยา** ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2563

นอกจากนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use project) ในประเทศ เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีใต้ในอนาคต โดยเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 บริษัทฯ ร่วมกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ประกาศแผนการพัฒนาโครงการ **ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค** ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมบนทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดแห่งหนึ่งในใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 23 ไร่ บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้า BTS และรถไฟใต้ดิน MRT ในส่วนของโครงการมีองค์ประกอบดังนี้

- **ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค** พื้นที่เช่าประมาณ 80,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 85
- **อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเชส** พื้นที่เช่าประมาณ 90,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 100
- **โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ** ขนาด 250 ห้อง โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 40
- **โครงการที่พักอาศัย** รวมทั้งสิ้น 389 ยูนิต ภายใต้ชื่อ "ดุสิต เรสซิเดนเชส" จำนวน 159 ยูนิต และ "ดุสิต พาร์คไซด์" จำนวน 230 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 40

โครงการดสิต เซ็นทรัล พาร์ค จะเริ่มทำการก่อสร้างภายหลังจากทำการรื้อถอนโรงแรม ดสิตธานี กรุงเทพฯ (เดิม) เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จทยอยเปิดให้บริการ ภายในปี 2567 เริ่มจากโรงแรมดสิตธานี กรุงเทพฯ (โฉมใหม่) ตามด้วยศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค และอาคารสำนักงาน เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเชส ในส่วนของโครงการที่พักอาศัยจะ เปิดจองภายในปี 2562 โดยจะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนให้ลูกค้าภายในปี 2568

โครงการของ GLAND บริษัทฯ ยังคงศึกษาแผนการพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าที่อยู่ภายใต้ GLAND ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงในกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุป ภายในปี 2562 ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีแผนที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในสินทรัพย์ที่ดำเนินการ แล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเติบโตของ GLAND ต่อไป ในอนาคต

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจในระยะยาวและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน จึงได้มองโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2562 **โครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี** ในประเทศมาเลเซีย ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่าง CPN ร้อยละ 60 และ I-R&D Sdn. Bhd (“IRD”) ร้อยละ 40 บริษัทลูกของ I-Berhad ได้เปิดให้บริการบางส่วน (Soft Opening) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเตรียมจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบ ในช่วงกลางปี 2562

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมแผนการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มี แนวโน้มการเติบโตที่โดดเด่น และจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเติบโตของธุรกิจระยะ ยาวอีกแห่งหนึ่ง

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในบริเวณใกล้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use project) โดยวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าใน ปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ อาทิ โครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และ โรงแรม เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้าง มูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ

โครงการที่พักอาศัย ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียม จำนวน 8 โครงการในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยโอนแล้ว 3 โครงการ และอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 5 โครงการ รวมถึงมีโครงการที่พักอาศัยรูปแบบ บ้านเดี่ยว จำนวน 1 โครงการในกรุงเทพฯ ซึ่งได้ทยอยสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 9 ยูนิต นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงศึกษาบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่ พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการประกาศโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ตารางที่ 5: ความคืบหน้าของโครงการในอนาคต

โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ปัจจุบัน >>				2563				
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
ศูนย์การค้า ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ เซ็นทรัล วิลเลจ	ตร.ม. ให้เช่า	ไตรมาส/ปี				★ เปิดบริการ					
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด เซ็นทรัลพลาซ่า ออยุธยา	รอสรรูป	2563	สรุปแผนการพัฒนา				ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า				
ต่างประเทศ เซ็นทรัล ไอ-ซิดดี (มาเลเซีย)	83,000	1/2562	★ เปิดบริการ								
ที่พักอาศัย - คอนโดมิเนียม ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ ฟิล พหล 34	ห้อง	ไตรมาส/ปี				ยอดจองร้อยละ 30		★ พร้อมโอน			
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	380	4/2562				ยอดจองร้อยละ 100		★ พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	312	4/2562				ยอดจองร้อยละ 100		★ พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	450	3/2562				ยอดจองร้อยละ 100		★ พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	395	2563				ยอดจองร้อยละ 70					
ที่พักอาศัย - บ้านเดี่ยว ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ นิยาม บรมราชชนนี	ยูนิต	ไตรมาส/ปี				★ พร้อมโอน 9 ยูนิต					
โครงการพัฒนารูปแบบผสม ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค *		ไตรมาส/ปี				🕒 เปิดตัว	รื้อถอนโครงการปัจจุบัน	ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาผู้เช่า			

* โครงการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) บนที่ดิน 23 ไร่ ตรงมุมถนนสีลม - 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 เรสซิเดนเซส" และ "ดุสิต พาร์คไฮต" จำนวนทั้งสิ้น 389 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40