

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2562 เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในภาวะชะลอตัว เป็นผลจากการส่งออกหดตัวลง ตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าจากผลกระทบของสงครามการค้า (Trade War) อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงมีแรงขับเคลื่อนจากปัจจัยดังต่อไปนี้ 1.) การท่องเที่ยวโดยรวมขยายตัวได้จากมาตรการ visa on arrival และเหตุการณ์ความไม่สงบในฮ่องกงที่มีส่วนทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้น 2.) การใช้จ่ายภาครัฐมีการเบิกจ่ายงบลงทุนด้านการคมนาคมเป็นสำคัญเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน 3.) การบริโภคภาคเอกชนที่ยังคงขยายตัวแม้ว่าจะขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง แมื่วกำลังซื้อโดยรวมแผ่วลงแต่ยังมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้น สำหรับปัจจัยกดดันการเติบโตของเศรษฐกิจไทยทั้งภายนอกและภายในประเทศ อาทิ การเติบโตของเศรษฐกิจโลกชะลอตัว และสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนยังไม่มียุทธสรุป ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ปรับลดประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2562 จากร้อยละ 3.3 เป็นร้อยละ 2.8 และล่าสุดได้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาอยู่ที่ร้อยละ 1.25 เพื่อรักษาความสมดุลระหว่างการเติบโตของเศรษฐกิจและเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) รายงานผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2562 มีรายได้รวม 9,413 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และกำไรสุทธิ 2,816 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 27,330 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 และกำไรสุทธิ 8,068 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำและผลการดำเนินงานจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ **บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตร้อยละ 8.9 และกำไรสุทธิเติบโตร้อยละ 12.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน** (งวดเก้าเดือนปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งเติบโตจากธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก โดยเฉพาะจากศูนย์การค้าเดิม (Same-store basis) ซึ่งมีรายได้เติบโตในเกณฑ์ที่ดี และสามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับสูงกว่าปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ในกรอบเป้าหมายที่บริษัทฯ วางไว้

CPN ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นตามแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) เช่น โครงการที่พักอาศัย รวมถึงการศึกษาโอกาสเข้าซื้อกิจการ (M&A) ที่น่าสนใจและให้ผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ CPN อยู่ระหว่างเตรียมทำรายการให้เข้าสินทรัพย์แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) เพิ่มเติมอีก 4 แห่ง รวมถึงการต่ออายุสิทธิการเช่าของเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ให้แก่ CPNREIT โดยมีมูลค่ารายการสูงสุดไม่เกิน 48,560 ล้านบาท ตามที่ชาวแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2562 โดยปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 34 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.8 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) รวมถึงมีอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 92

*รายได้และกำไรเติบโตขึ้น
จากธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก
ตามกรอบเป้าหมายที่
บริษัทฯ วางไว้*

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2562

การพัฒนาศูนย์การค้าใหม่เพื่อเป็นศูนย์รวมแห่งการใช้ชีวิต (Center of Life)

เปิดตัว “เซ็นทรัล วิลเลจ” ศูนย์การค้าในรูปแบบ luxury outlet แห่งแรกในประเทศไทย เมื่อ 31 สิงหาคม 2562

เปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ (เฟสแรก) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2562 เป็นศูนย์การค้ารูปแบบลักซูรี่เอาต์เล็ตระดับโลกแห่งแรกของประเทศไทย และเป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 34 ของบริษัทฯ ออกแบบโดยเชิดชูอัตลักษณ์ความเป็นไทยที่จะสร้างความภาคภูมิใจในฐานะเดสทินเนชั่นแห่งการช้อปปิ้งบนทำเลที่ดีที่สุดใกล้สนามบินสุวรรณภูมิรองรับทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยรวบรวมสินค้าแบรนด์เนมกว่า 130 ร้านค้า ภายหลังจากที่เซ็นทรัล วิลเลจ เปิดให้บริการแล้ว ทางศูนย์การค้าได้รับกระแสตอบรับที่ดีอย่างล้นหลาม โดยมีจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมศูนย์การค้าเฉลี่ยกว่า 17,000 คนต่อวัน ซึ่งในเฟสแรกนั้นได้เปิดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 20,000 ตารางเมตร และมีอัตราการใช้พื้นที่เท่ากับร้อยละ 77 ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2562

เปิดตัว “Aquadria Phuket” พิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า

เปิดตัวพิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย “AQUARIA Phuket” ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า ด้วยพื้นที่กว่า 10,000 ตารางเมตร ภายใต้คอนเซ็ปต์ “An Ocean of Myth and Legend” โดยได้รับแรงบันดาลใจมาจากเทพตำนานและวัฒนธรรมของไทย ตั้งแต่ตำนานป่าหิมพานต์จนถึงใต้ท้องมหาสมุทรมีสัตว์น้ำกว่า 300 สายพันธุ์ รวม 51,000 ตัว ภายใต้มังยังมี Andasi ร้านอาหารใต้พื้นที่ที่ใหญ่ที่สุดในโลกและบาร์ไดน้ำแห่งแรกในภูมิภาคเอเชียที่ให้บริการในรูปแบบร้านอาหาร Fine-Dining ที่หรูหราและมีสไตล์ รวมทั้ง 4D Trick Eye Museum “Augmented Reality Art Museum” พิพิธภัณฑ์ภาพ 4 มิติ แห่งแรกของโลกซึ่งตั้งอยู่ที่บริเวณชั้น B1 AQUARIA Phuket

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ (Asset enhancement initiatives)

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้ว เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากกิจการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

บริษัทฯ ปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานอย่างสูงสุด โดยปรับปรุงเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี แล้วเสร็จ

การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงและทยอยแล้วเสร็จในปี 2562 ประกอบด้วย การปรับปรุงที่ 1.) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย ปัจจุบันปรับปรุงเสร็จแล้ว โดยเปิดตัวโซน Food Park และกาดหลวง 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี ปรับปรุงพื้นที่เสร็จแล้ว นำเสนอ Destination Concept ในศูนย์การค้า อาทิ Food Destination และ Co-working Space เป็นต้น 3.) เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสต้า ได้ปรับปรุงพื้นที่เดิมของห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลเป็นพื้นที่เช่าเสร็จแล้วบางส่วน โดยมีร้านค้าทยอยเข้ามาตกแต่งและเปิดให้บริการอย่างต่อเนื่อง 4.) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นการปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าเดิมให้เป็น Destination Concept ใหม่ และปรับปรุงทางเข้าศูนย์การค้าให้เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าห้าแยกลาดพร้าว และอยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่บริเวณชั้น 4 เป็นโซนร้านอาหาร และ 5.) เซ็นทรัลเฟสต้า พัทยา บีช อยู่ระหว่างการปรับปรุง Food Zone ให้ทันสมัย และนำเสนอร้านอาหารใหม่ๆ เพื่อดึงดูดลูกค้าชาวไทยและต่างชาติ

การกระจายการลงทุนเพื่อแสวงหาแหล่งรายได้ใหม่ (Income diversification)

บริษัทฯ มองหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตที่สูงให้เป็นแรงขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจ พร้อมกับเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลาย และสนับสนุนกลยุทธ์การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในการลงทุนธุรกิจใหม่ดังต่อไปนี้

เปิดตัว Common Ground co-working space แห่งแรกของประเทศไทย ที่ G Tower บนใจกลางย่านธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ

เปิดตัว Common Ground โคเวิร์คกิ้งสเปซ (Co-working Space) แห่งแรกในประเทศไทย ที่อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ (G Tower) พระราม 9 ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9 ด้วยพื้นที่เช่ากว่า 4,500 ตารางเมตร โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท Common Ground จากประเทศมาเลเซีย เพื่อสร้างความเป็น Destination แห่งใหม่ในใจกลางย่านธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ของกรุงเทพฯ สำหรับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ และผู้ประกอบการธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่มีไลฟ์สไตล์การทำงานนอกบ้านและนอกออฟฟิศ และผสมผสานการทำงานกับการใช้ชีวิตใกล้ศูนย์การค้าอีกเช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดตัว Common Ground อีกหนึ่งสาขา ซึ่งอยู่ในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเซส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

ความเป็นเลิศในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน (Sustainability excellence)

CPN เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์แห่งเดียวของประเทศไทยที่ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของดัชนี DJSI World เป็นปีที่สองติดต่อกัน

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

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2562

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ ไตรมาส 3 ปี 2562								อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ⁽³⁾ ณ ไตรมาส 3 2562
	รวม		CPN		CPNREIT ⁽¹⁾		CPNCG ⁽²⁾		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจศูนย์การค้า									
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	15	931,130	15	784,398	3	146,732			93
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด ⁽⁴⁾	18	790,235	18	723,056	2	67,179			91
รวมธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศ	33	1,721,365	33	1,507,454	5	213,911			92
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	83,359	1	83,359					74
รวมธุรกิจศูนย์การค้าทั้งหมด	34	1,804,724	34	1,590,813	5	213,911			91
ธุรกิจอื่น									
อาคารสำนักงาน	7	172,167	5	56,175	2	34,320	1	81,672	95
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	259 ห้อง	1	302 ห้อง			81
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	5	1570 ยูนิต	5	1570 ยูนิต					100
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	1	71 ยูนิต	1	71 ยูนิต					7

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ณ ไตรมาส 3 ปี 2562						อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ณ ไตรมาส 3 2562
	รวม		GLAND		GLANDRT		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจอื่น							
อาคารสำนักงาน	3	148,772	1	67,440	2	81,332	97
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1991 ยูนิต	1	1991 ยูนิต			98
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		25,944		25,944			66

- (1) สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (รวมถึงอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ บี) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- (2) สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNCG ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
- (3) อัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพักในแต่ละไตรมาส
- (4) โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วย เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ซึ่งนับเป็น 1 โครงการ

ภาพรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 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 9 โครงการ ขายและโอนทั้งหมดแล้ว 3 โครงการ สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างโอน 2 โครงการ และอยู่ระหว่างการพัฒนา 4 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ (จำนวนรวมทุกเฟส 71 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไต่โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมิร์เชี่ยล โกรท (CPNCG)

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2562 อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศของบริษัทฯ เฉลี่ยที่ร้อยละ 92 เท่ากันกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่สามารถรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงได้ แม้จะได้รับผลกระทบระยะสั้นจากศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงก็ตาม อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงจะทยอยแล้วเสร็จตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 ถึงปี 2563 ซึ่งจะทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต หากรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิติ้ ที่เปิดให้บริการเต็มรูปแบบเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 91 โดยภาพรวมอัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 90 โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิติ้ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายได้จากการเช่าและบริการของ
ศูนย์การค้าเดิมเติบโตร้อยละ 3.1
จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) เติบโตร้อยละ 3.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้จะมีการแข่งขันในบางพื้นที่ อาทิ นครราชสีมา แต่โดยภาพรวมของศูนย์การค้าอื่น ๆ ยังมีอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นไปตามเป้าหมาย โดยตัวเลขดังกล่าวไม่นับรวม 1.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอร์สเตา 2.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ไอ-ซิติ์ และเซ็นทรัล วิลเลจ 3.) ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

สรุปผลการดำเนินงาน GLAND

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 GLAND มีสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้ว ประกอบด้วย 1.) อาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราการเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 97) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) 2.) โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ยูนิต โดยปัจจุบันมีจำนวนรอขายและโอนอยู่ 30 ยูนิต) 3.) พื้นที่ค้ำปลักให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยรวมกัน 25,944 ตร.ม. (อัตราการเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 66) และ 4.) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) และอีก 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัย โดยบริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ตั้งแต่วันที่ 13 กันยายน 2561 เป็นต้นไป

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ดังนี้

- รายได้รวม 387 ล้านบาท และกำไรสุทธิจำนวน 67 ล้านบาท (งวดเก้าเดือนปี 2562 มีรายได้รวม 1,193 ล้านบาท มีกำไรสุทธิจำนวน 128 ล้านบาท หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ GLAND มีกำไรสุทธิงวดเก้าเดือนปี 2562 จำนวน 143 ล้านบาท) ซึ่งแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ GLAND เนื่องจากบริษัทฯ มีการบันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเทียบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ GLAND บันทึกไว้ ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ จึงส่งผลให้ค่าเสื่อมและการตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินงานของ GLAND ที่บริษัทฯ รับรู้ นั้นสูงกว่าค่าเสื่อมและตัดจำหน่ายที่ GLAND บันทึกตามต้นทุนเดิม

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในช่วงปี 2562 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังต่อไปนี้

- ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณการเงินชดเชยเกษียณอายุจำนวน 116 ล้านบาท รวมถึงมีการบันทึกปรับปรุงค่าใช้จ่ายย้อนหลังของ GLAND ประมาณ 15 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในหุ้นของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC") จำนวน 42.5 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.0 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 12 บาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองหุ้น DTC ลดลงจากร้อยละ 22.58 เป็นร้อยละ 17.58 และมีการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในรายได้อื่นจำนวน 44.8 ล้านบาท
- ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายการปรับปรุงทางบัญชีสำหรับการบันทึกค่าเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ตามสัญญาฉบับเดิม จำนวน 308

ล้านบาท โดยบันทึกเป็นรายได้อื่น เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ในเดือนมิถุนายน 2561

- ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทฯ เริ่มบันทึกต้นทุนค่าเช่าและบริการจากการต่อสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โดยมีการบันทึกค่าเช่าที่ดินดังกล่าวตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) ตลอดอายุสัญญาเช่า ทำให้ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 100 ล้านบาทต่อไตรมาส (งวดเก้าเดือนปี 2562 ประมาณ 300 ล้านบาท) เทียบกับเก้าเดือนของปี 2561 จำนวน 100 ล้านบาท

รายได้รวม

ในไตรมาส 3 ปี 2562 รายได้รวมเท่ากับ 9,413 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 5.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 9,413 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 27,285 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 7,726 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 8.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 22,878 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) แม้ว่าได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงศูนย์การค้าและสภาวะการแข่งขันในบางพื้นที่ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ก็ตาม โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการ ได้แก่ 1.) เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2561 2.) เซ็นทรัล ไอ-ซิดี เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2562 และ 3.) เซ็นทรัล วิลเลจ เปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม 2562
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหญ่และทยอยเปิดให้บริการในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่น เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9 เป็นต้น

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

เนื่องจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (IFRS 15) เรื่องรายได้ที่ทำสัญญากับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป บริษัทฯ จึงปรับปรุงการรับรู้รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป เพื่อให้สะท้อนลักษณะการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์อาหาร และปรับปรุงข้อมูลของปีก่อน เพื่อการเปรียบเทียบที่เหมาะสม

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารจำนวน 209 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 15.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 633 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และเซ็นทรัล วิลเลจ รวมถึงศูนย์อาหารที่ปรับปรุงใหม่และเปิดให้บริการระหว่างไตรมาส 3 ปี 2561 ถึงไตรมาส 3 ปี 2562 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี

- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าห้างในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลพลาซ่า รัชโย่ง เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช และ เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ เป็นรับรู้รายได้ค่าบริการเต็มจำนวนในรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรับรู้ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเมื่อมีการจ่ายให้กับพนักงาน ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 274 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 846 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ดังกล่าวข้างต้น ในขณะที่ผลการดำเนินงานกิจการโรงแรมปรับตัวลดลงเล็กน้อย โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 89 ลดลงจากร้อยละ 92 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากภาวะการแข่งขันในตลาดโดยรวม อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี อยู่ที่ร้อยละ 72 ซึ่งใกล้เคียงกับในปีก่อนหน้า และราคาห้องพักเฉลี่ยในโรงแรมทั้งสองแห่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 602 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 1,229 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 48.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลมาจากจำนวนการโอนอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวนหลายยูนิตจาก 3 โครงการ ที่ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ขณะที่ ในไตรมาส 3 ปี 2562 ได้มีการโอนโครงการคอนโดมิเนียม เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ ต่อเนื่องจากไตรมาสที่แล้ว และการเริ่มโอนโครงการเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย ในไตรมาสนี้

ต้นทุนรวม

ในไตรมาส 3 ปี 2562 ต้นทุนรวมเท่ากับ 4,458 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 4,458 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 12,808 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,919 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 11,533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 ถึงไตรมาส 3 ปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล

ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เซ็นทรัล ไอ-ซีดี เซ็นทรัล วิลเลจ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เป็นต้น

- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน และมีการใช้ปริมาณไฟฟ้าเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากศูนย์ที่เปิดใหม่และศูนย์ที่ทำการปรับปรุงแล้วเสร็จในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมลดลงประมาณร้อยละ 1.7 จากปีก่อน
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่

ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบันทึกต้นทุนจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป เพื่อให้เป็นไปตาม TFRS 15 เช่นเดียวกับรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนบริการศูนย์อาหารเท่ากับ 100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 286 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับการเติบโตของรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และเซ็นทรัล วิลเลจ และศูนย์อาหารที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และ เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี รวมถึงการบริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 286 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดที่เพิ่มขึ้นเพื่อส่งเสริมรายได้ของโรงแรมในสภาวะการท่องเที่ยวที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนของห้องพัก และอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 345 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 704 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 48.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,637 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ปี ก่อน

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

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 1,637 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ 4,763 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต รวมถึงค่าเช่าที่บริษัทฯจ่ายให้กับ CPNREIT ในนามของ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา มีการเปลี่ยนวิธีบันทึกบัญชีจากเดิมรับรู้ตามเกณฑ์เงินสดตามที่รับจริงมาเป็นรับรู้แบบ straight line และมีการบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ GLAND ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นต้นมา แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับรายได้ที่เติบโตขึ้น ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 17.4 ลดลงจากร้อยละ 17.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (ในส่วนของงวดเก้าเดือนแรกปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 17.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน)

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 49.4 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 35.5

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 ร้อยละ 49.4 ลดลงจากร้อยละ 50.3 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 49.9 ลดลงจากร้อยละ 50.5 ในปีก่อน) และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 35.5 ลดลงจากร้อยละ 35.6 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรกปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 35.9 ลดลงจากร้อยละ 37.3 ในปีก่อน)

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 49.3 ลดลงจากร้อยละ 50.3 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรกปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 49.6 ลดลงจากร้อยละ 50.5 ในปีก่อน) เนื่องจากศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าศูนย์การค้าเดิม อย่างไรก็ตาม หากเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้นของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Gross Profit Margin) เดิมโตร้อยละ 1.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เดิมโตร้อยละ 1.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Operating Profit Margin) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนปี 2562 เดิมโตร้อยละ 1.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่างๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ได้อีกต่อไป

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2562 กำไรสุทธิเท่ากับ 2,916 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,916 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 8,454 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักมาจากการเติบโตของรายได้รวม และการบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น แม้อัตราต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น ภายหลังจากเข้าซื้อกิจการ GLAND เมื่อเดือนกันยายน 2561 และมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตจากแหล่งรายได้ใหม่ก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นที่จะบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการค้าในธุรกิจ

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 3 2561	ไตรมาส 2 2562	ไตรมาส 3 2562	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	9 เดือน 2561	9 เดือน 2562	YoY (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	7,104	7,664	7,726	9%	1%	20,698	22,878	11%
ศูนย์การค้า	6,869	7,319	7,384	7%	1%	20,117	21,838	9%
อาคารสำนักงาน	235	345	342	46%	(1%)	582	1,041	79%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	265	264	274	3%	4%	838	847	1%
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	181	224	209	15%	(7%)	528	633	20%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	818	485	602	(26%)	24%	2,385	1,229	(48%)
รายได้อื่น	853	563	603	(29%)	7%	1,872	1,743	(7%)
รายได้รวม	9,221	9,201	9,413	2%	2%	26,320	27,330	4%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	8,913	9,201	9,413	6%	2%	26,012	27,285	5%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,628	4,045	4,019	11%	(1%)	10,346	11,833	14%
ศูนย์การค้า	3,545	3,927	3,910	10%	(0%)	10,131	11,493	13%
อาคารสำนักงาน	84	118	109	30%	(8%)	215	340	58%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	83	92	94	14%	2%	250	286	14%
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	83	98	100	20%	2%	232	286	23%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	466	284	345	(26%)	22%	1,375	704	(49%)
ต้นทุนรวม	4,261	4,519	4,558	7%	1%	12,203	13,108	7%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	4,161	4,419	4,458	7%	1%	12,103	12,808	6%
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,598	1,815	1,637	2%	(10%)	4,239	4,894	15%
กำไรจากการดำเนินงาน	3,362	2,866	3,218	(4%)	12%	9,878	9,327	(6%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	3,154	3,098	3,318	5%	7%	9,670	9,713	0%
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	434	429	402	(7%)	(6%)	1,192	1,260	6%
กำไรสุทธิ	2,928	2,437	2,816	(4%)	16%	8,686	8,068	(7%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	2,720	2,669	2,916	7%	9%	8,478	8,454	(0%)
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.65	0.54	0.63	(4%)	16%	1.94	1.80	(7%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	0.61	0.59	0.65	7%	9%	1.89	1.88	(0%)

โครงสร้างทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 2.96

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.45 เท่า

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 30,398 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น 36,812 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ใหม่ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 2.96 ต่อปี ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 3.20 ต่อปี โดยมีหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 54 และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 46

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.45 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.37 เท่า ณ สิ้นปีก่อน เป็นผลมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากเหตุผลที่กล่าวไว้เบื้องต้น

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสถานะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาด้านทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้น ไตรมาส 3 2561	ณ สิ้นปี 2561	ณ สิ้น ไตรมาส 3 2562	YoY (ร้อยละ)	YTD (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	2,682	3,067	2,262	(16%)	(26%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,600	12,235	14,056	21%	15%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	14,283	15,301	16,318	14%	7%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	107,889	108,412	103,614	(4%)	(4%)
สิทธิการเช่า	13,960	14,086	21,002	50%	49%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,629	1,646	1,593	(2%)	(3%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,676	22,262	26,891	19%	21%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	146,154	146,407	153,100	5%	5%
สินทรัพย์รวม	160,437	161,708	169,418	6%	5%
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	12,009	10,876	9,651	(20%)	(11%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,732	13,737	12,289	(3%)	(11%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	24,741	24,613	21,940	(11%)	(11%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	16,826	19,522	27,161	61%	39%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	43,396	43,397	43,575	0%	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	60,222	62,919	70,736	17%	12%
หนี้สินรวม	84,962	87,532	92,676	9%	6%
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	52,913	55,094	57,847	9%	5%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	22,561	19,082	18,894	(16%)	(1%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	75,474	74,176	76,741	2%	3%

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

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 3 2561	ไตรมาส 2 2562	ไตรมาส 3 2562	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	9 เดือน 2561	9 เดือน 2562	YoY (ร้อยละ)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	49%	48%	48%	(1%)	1%	50%	49%	(1%)
การให้เช่าและให้บริการ ⁽¹⁾	49%	47%	48%	(1%)	1%	50%	48%	(2%)
การประกอบกิจการโรงแรม	69%	65%	65%	(3%)	0%	70%	66%	(4%)
การบริการศูนย์อาหาร	54%	56%	52%	(2%)	(4%)	56%	55%	(1%)
การขายอสังหาริมทรัพย์	43%	41%	43%	(0%)	1%	42%	43%	0%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	37%	31%	34%	(3%)	3%	38%	34%	(4%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	35%	34%	35%	(0%)	2%	37%	36%	(2%)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	32%	26%	30%	(2%)	3%	33%	30%	(4%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	31%	29%	31%	0%	2%	33%	31%	(2%)
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (ร้อยละ)	16%	16%	14%	(2%)	(2%)	16%	14%	(2%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	16%	16%	15%	(1%)	(1%)	16%	15%	(1%)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽²⁾ (ร้อยละ)	8%	7%	6%	(2%)	(1%)	8%	6%	(2%)

	ไตรมาส 3 2561	ณ สิ้นปี 2561	ไตรมาส 3 2562	YoY (หน่วย)	YTD (หน่วย)
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.58	0.62	0.74	0.16	0.12
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.12	0.10	(0.01)	(0.02)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.13	1.18	1.21	0.08	0.03
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.35	0.37	0.45	0.10	0.08

- (1)รวมผลกระทบจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินขอศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ซึ่งเป็นรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ
- (2)ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน
- (3)อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2562-2566) ที่จะมีรายได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) ประมาณร้อยละ 13 ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการขยายธุรกิจในรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า รวมถึงการปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย และอาคารสำนักงาน รวมถึงศึกษาโอกาสเข้าซื้อกิจการ (M&A) ในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพเติบโตสูง และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่ดี

ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัย พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป อยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย และเวียดนาม รวมถึงศึกษาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง เพื่อขยายช่องทางในการสร้างรายได้ใหม่และสอดคล้องกับแผนการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การขยายธุรกิจในประเทศ

บริษัทฯ ได้ประกาศแผนการลงทุนใหม่ 3 แห่งในจังหวัดที่มีศักยภาพสูงของประเทศ ได้แก่ อยุธยา ศรีราชา และจันทบุรี เพื่อตอบรับการเติบโตทั้งในด้านการลงทุนใน infrastructure การค้าของประเทศ การอุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว ด้วยรูปแบบโครงการมิกซ์ยูสรูปแบบใหม่มาโดยการสร้างศูนย์การค้าที่มีเอกลักษณ์เฉพาะท้องถิ่นนั้นๆ ประกอบไปด้วย

- 1.) โครงการมิกซ์ยูส **เซ็นทรัลพลาซ่า อยุธยา** ประกอบด้วยศูนย์การค้า ศูนย์ประชุม โรงแรม และที่พักอาศัย ภายใต้แนวคิด ความเรืองรองแห่งพระนครศรีอยุธยา คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564
- 2.) โครงการมิกซ์ยูส **เซ็นทรัลพลาซ่า ศรีราชา** ประกอบด้วยศูนย์การค้า ศูนย์ประชุม โรงแรม อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย และศูนย์การศึกษา ภายใต้แนวคิด Living Green in Smart City of EEC Center คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564
- 3.) โครงการมิกซ์ยูส **เซ็นทรัลพลาซ่า จันทบุรี** ประกอบด้วยศูนย์การค้าและการพัฒนารูปแบบผสมอื่นๆ ภายใต้แนวคิด The Shining Gem of ECC plus 2 คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2565

นอกจากนี้ ยังจับมือร่วมกับบริษัท ดลิตธานี จำกัด (มหาชน) ในการพัฒนา**โครงการดลิตธานีเซ็นทรัล พาร์ค** เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดแห่งหนึ่งในใจกลางเมืองกรุงเทพฯ บนที่ดินกว่า 23 ไร่ บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ในส่วนของโครงการมีองค์ประกอบดังนี้

- **ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค** พื้นที่เช่าประมาณ 80,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 85 นำเสนอความโดดเด่นในการสร้างประสบการณ์ให้เข้ากับคนแต่ละกลุ่ม และคัดสรรแบรนด์ชั้นนำระดับโลกและประเทศไทยให้ครอบคลุมทุกไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของคนเมือง โดยให้ความสำคัญกับสัดส่วนพื้นที่สีเขียวกว่า 1,000 ตร.ม.

- อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเชส พื้นที่เช่าประมาณ 90,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 100 ภายใต้คอนเซ็ปต์ sharing economy สร้างสรรค์พื้นที่ให้ผู้เช่าสามารถออกแบบและใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุด
- โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ขนาด 250 ห้อง โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 40 โดยโรงแรมยังคงเอกลักษณ์โดดเด่นของอาคารเดิมด้วยยอดชฎาสีทองซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากพระปรางค์วัดอรุณราชวรารามฯ โดยนักกลับมาออกแบบใหม่บนชั้นดาดฟ้าให้กลายเป็นจุดชมวิวยอดสูงของอาคาร พร้อมพื้นที่สำหรับจัดแสดงแกลลอรี่แบบดีจิจิตอล รวมถึงร้านอาหารและรูฟท็อปบาร์
- โครงการที่พักอาศัย รวมทั้งสิ้น 389 ยูนิต ภายใต้ชื่อ "ดุสิต เรสซิเดนเชส" จำนวน 159 ยูนิต และ "ดุสิต พาร์คไซด์" จำนวน 230 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 40 นำเสนอจุดเด่นในแง่ของทำเลที่ตั้งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค จะเริ่มทำการก่อสร้างภายหลังจากทำการรื้อถอนโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ (เดิม) เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จทยอยเปิดให้บริการภายในปี 2567 เริ่มจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ (โฉมใหม่) ตามด้วยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพาร์ค และอาคารสำนักงาน เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเชส ในส่วนของโครงการที่พักอาศัยจะเปิดจองภายในปี 2562 โดยจะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนให้ลูกค้าภายในปี 2568

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าระหว่างปี 2563-2565 ทั้งหมด 14 แห่ง ซึ่งเป็นการปรับปรุงใหญ่ 2 แห่ง ประกอบด้วย 1.) เซ็นทรัลพลาซ่า 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.) เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา ภายใต้แนวคิด Living Lab of Ramindra เพื่อรองรับกลุ่มประชากรที่เติบโตขึ้นจากที่พักอาศัยที่จะพัฒนาตามการเติบโตของ infrastructure ในย่านรามอินทรา อาทิ Monorail สายสีชมพู รวมถึงมีแผนการปรับปรุงทั่วไปอีก 12 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9, เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์, เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา, เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ, เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น, เซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานี, เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต, เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช, เซ็นทรัล มารินา พัทยา, เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

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

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

โครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิติ์ ในประเทศมาเลเซีย ที่บริษัทได้เล็งเห็นโอกาสเข้าไปขยายธุรกิจเพื่อกระจายความเสี่ยงและเติบโตต่อไปในต่างประเทศ ได้เปิดให้บริการบางส่วน (Soft Opening) เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2562 และเปิดให้บริการเต็มรูปแบบเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2562 ได้นำเสนอเอกลักษณ์ความเป็นไทยที่โดดเด่นทั้งในด้านการตกแต่งและศูนย์อาหารที่ยังคงตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนมาเลเซียบนทำเลศักยภาพสูง ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดี

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมแผนการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มการเติบโตที่โดดเด่น และจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเติบโตของธุรกิจระยะยาวอีกแห่งหนึ่ง

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในบริเวณใกล้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ

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

โครงการที่พักอาศัย ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 9 โครงการในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยโอนแล้ว 5 โครงการ และอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 4 โครงการ รวมถึงมีโครงการที่พักอาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยว จำนวน 1 โครงการในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงศึกษาบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการประกาศโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

การให้เข้าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ CPNREIT

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2562 บริษัทฯ มีมติตกลงให้ CPNREIT เข้าสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 4 แห่ง ได้แก่ 1.) เซ็นทรัลมารีนา มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดปี 2578 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 22 ปี สิ้นสุดปี 2584 3.) เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี และ 4.) เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยคาดว่าทั้งสี่รายการดังกล่าวจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2563 และยังมี การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ไปอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 โดยคาดว่าจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสินทรัพย์ภายหลังต่ออายุสัญญาแล้วเสร็จ ซึ่งมีมูลค่ารวมรายการทั้งหมดไม่เกิน 48,560 ล้านบาท

ตารางที่ 5: ความสำเร็จของโครงการในอนาคต

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	เปิดบริการเฟสแรก ★							
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด เซ็นทรัลพลาซ่า อยุธยา เซ็นทรัลพลาซ่า ศรีราชา เซ็นทรัลพลาซ่า จันทบุรี	รอสรรูป	2564	★ ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65							
	รอสรรูป	2564	★ ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65							
	รอสรรูป	2565	★ ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65							
ต่างประเทศ เซ็นทรัล ไอ-ซิตี (มาเลเซีย)	83,000	1/2562	เปิดบริการบางส่วน ★							
			★ เปิดบริการเต็ม							
ที่พักอาศัย - คอนโดมิเนียม ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ ฟิล พนล 34	ห้อง	ไตรมาส/ปี	ยอดจองมากกว่าร้อยละ 30				★ พร้อมโอน			
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	358	4/2562	ยอดจองร้อยละ 100				★ พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	380	4/2562	ยอดจองร้อยละ 100				★ พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	312	4/2562	ยอดจองร้อยละ 100 ★				พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	450	3/2562	ยอดจองร้อยละ 100				★ พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ พัชรวิลล์ เชียงใหม่	395	2563	ยอดจองมากกว่าร้อยละ 75				พร้อมโอน ★			
เอสเซ็นท์ พัชรวิลล์ เชียงใหม่	450	2563	เปิดตัว ○				ยอดจองมากกว่าร้อยละ 40			
							พร้อมโอน ★			
ที่พักอาศัย - บ้านเดี่ยว ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ นิยาม บรมราชชนนี	ยูนิต	ไตรมาส/ปี	★ ขายและโอนแล้ว 5 ยูนิต							
โครงการร่วมทุนพัฒนารูปแบบผสม ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค *		ไตรมาส/ปี	○ เปิดตัว				รื้อถอนโครงการปัจจุบัน			
		2567-68					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 เรสซิเดนเชส" และ "ดุสิต พาร์คไฮต" จำนวนทั้งสิ้น 389 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40