

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 เศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เป็นวงกว้าง ส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรงและมีแนวโน้มจะหดตัวต่อเนื่องตลอดทั้งปี ซึ่งกิจกรรมทางเศรษฐกิจไทยได้รับความกดดันจาก 1) ภาคการท่องเที่ยวที่หดตัวสูงซึ่งได้รับผลกระทบจากมาตรการจำกัดการเดินทางเพื่อควบคุมการระบาดของส่งผลทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติลดลง 2) ภาคการส่งออกได้รับผลกระทบจากมาตรการปิดเมืองของประเทศคู่ค้าทำให้อุปสงค์ชะลอตัวและเกิดการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานการผลิต 3) การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐหดตัวจากการรณรงค์ให้ชะงักงบประมาณปี 2563 และ 4) การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนหดตัวเช่นเดียวกัน กำลังซื้อภาคครัวเรือนที่อ่อนแอลงทั้งด้านรายได้ การจ้างงานและความเชื่อมั่น ขณะที่ภาวะหนี้ยังอยู่ในระดับสูง แม้ว่าจะมีการจับจ่ายซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นจากความกังวลต่อสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ภาครัฐได้ออกมาตรการเยียวยาต่างๆ เพื่อช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น สำหรับปี 2563 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ปรับลดประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2563 จากเดิมคาดว่าขยายตัวร้อยละ 1.5-2.5 มาเป็นหดตัวร้อยละ 5.3 และปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาอยู่ที่ร้อยละ 0.75 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและรักษาเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัทฯ ได้บริหารจัดการทุกธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ” หรือ “เซ็นทรัลพัฒนา”) รายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2563 มีรายได้รวม 11,423 ล้านบาทและกำไรสุทธิ 4,592 ล้านบาท โดยหลักมาจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และมาจากการเติบโตของรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ **หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรสุทธิลดลงร้อยละ 0.5 และ 8.7 ตามลำดับจากช่วงเดียวกันของปีก่อน** โดยหลักมาจากรผลกระทบจากการแพร่ระบาดโรค COVID-19 ต่อธุรกิจที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่

สืบเนื่องจากผลกระทบการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ ได้ให้ความร่วมมือกับทางภาครัฐในการปฏิบัติตามนโยบายจำกัดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการแพร่กระจายของโรค จึงได้ประกาศปิดศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราวทั้ง 33 แห่งในประเทศไทย และ 1 แห่งในประเทศมาเลเซีย รวมทั้งสิ้น 34 แห่ง โดยมีระยะเวลาการปิดศูนย์ที่แตกต่างกันตามแต่ละพื้นที่ระหว่าง 1-9 วันในไตรมาส 1 ปี 2020 โดยยังคงเปิดให้บริการในส่วนที่จำเป็นแก่ลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อบริหารจัดการให้ทันต่อเหตุการณ์ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วอยู่ตลอดเวลา โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีนโยบายบริหารต้นทุนและจัดสรรทรัพยากรภายในบริษัทให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมไปถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสดให้มีความเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในฐานะการดำเนินงานปัจจุบัน และจากการที่ตลาดซื้อขายตราสารทุนมีความผันผวนอย่างมากในปีซึ่งส่งผลต่อภาระระดมทุนของ CPNREIT บริษัทฯ จึงเลื่อนการทำรายการให้เข้าสิทธิประโยชน์แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ทั้ง 4 แห่ง ออกไปจนกว่าทาง CPNREIT จะมีความพร้อมในการระดมทุนอีกครั้งเมื่อสภาวะตลาดกลับมาสู่ระดับปกติ ปัจจุบัน บริษัทฯ บริหารจัดการศูนย์การค้า 34 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.8 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) รวมถึงมีอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับร้อยละ 92

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2563

การบริหารจัดการและดำเนินธุรกิจภายใต้สถานการณ์ COVID-19

บริษัทฯ ให้ความร่วมมือและดำเนินมาตรการต่างๆ เพื่อสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานรัฐในการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราวจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

ดำเนินมาตรการช่วยเหลือเยียวยาผู้ประกอบการภายในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบและดูแลพนักงานในองค์กรอย่างทั่วถึง

บริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและทบทวนแผนการลงทุนเพื่อรักษาสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

ปิดศูนย์การค้าทั่วประเทศเป็นการชั่วคราวเพื่อให้ความร่วมมือภาครัฐอย่างเต็มที่ในการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตามที่มีประกาศมาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 บริษัทฯ ได้ทยอยปิดศูนย์การค้าชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ไปจนกว่าภาครัฐจะมีการประกาศผ่อนคลายมาตรการ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยของลูกค้ำรวมถึงพนักงานเป็นสำคัญ บริษัทฯ ยังคงเปิดให้บริการพื้นที่ที่จำเป็นบางส่วน อาทิ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ ธนาคาร ร้านขายยา ร้านอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ take away และ delivery เป็นต้น รวมถึงอำนวยความสะดวกในการจัดสรรพื้นที่และจัดระเบียบให้มีบริการร้านอาหารแบบเดลิเวอรี่และแบบช้อปปิ้งบ้านโดยคำนึงถึงมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) อย่างเคร่งครัด รวมถึงการจัดทำระบบ Chat and Shop, Call Center, Pick Up Counter และ Drive Through Pick Up เพื่อเพิ่มความสะดวกและปลอดภัยสำหรับลูกค้ายิ่งขึ้น พร้อมทั้งมีมาตรการดูแลป้องกันอย่างทั่วถึงภายในศูนย์

บริษัทฯ ได้มีการยกเว้นค่าเช่าให้แก่ร้านค้าที่ไม่สามารถดำเนินการได้จากการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราว รวมถึงให้ส่วนลดค่าเช่าให้แก่ร้านค้าในศูนย์การค้าที่ยังเปิดให้บริการตามปกติแต่ได้รับผลกระทบในอัตราร้อยละ 10-50 เพื่อเป็นการช่วยเหลือเยียวยาร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความปลอดภัยของเพื่อนพนักงานจึงมีการจัดทำประกันภัย COVID-19 เป็นสวัสดิการคุ้มครองเพิ่มเติมให้แก่พนักงาน พร้อมทั้งจัดหาอุปกรณ์ในการดูแลสุขภาพอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างครอบคลุมและเพียงพอ และไม่มีการปรับลดจำนวนพนักงานประจำแต่อย่างใด มีการจัดสรรตารางการทำงานหรือสลับเปลี่ยนการทำงานภายในองค์กรให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ และให้พนักงานบางส่วนสามารถทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) ได้เพื่อเป็นการช่วยลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อรายได้และความสามารถในการทำกำไร โดยปรับลดค่าใช้จ่ายการดำเนินธุรกิจและการบริหาร อาทิ ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการจากภายนอก (Outsource) บางส่วน ตามระดับการปฏิบัติงานที่ลดลง รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปตามจำนวนพนักงานในสำนักงานที่ลดลงจากนโยบายให้ทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) นอกจากนี้ ยังมีมาตรการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นทั่วทั้งองค์กร ตลอดจนมีการเจรจากับคู่ค้าเพื่อให้การดำเนินงานและเงื่อนไขต่างๆ เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม

เพื่อรองรับสถานะการดำเนินธุรกิจท่ามกลางวิกฤต COVID-19 บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมด้านสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน โดย ณ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทยู่ที่ 0.38 เท่า ซึ่งยังคงอยู่ในระดับเป้าหมายที่ 1 เท่า และต่ำกว่าเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมที่ 1.75 เท่า โดยมีเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 13,996 ล้านบาท ประกอบกับอยู่ระหว่างพิจารณาทบทวนแผนการลงทุนทั้งหมด โดยคาดว่าจะชะลอและปรับแผนการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่รวมถึงการปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพของโครงการเดิมเพื่อลดภาระด้านการลงทุนในสินทรัพย์ (Capital Expenditure)

ปิดการให้บริการทั้ง 2 โรงแรม ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่แพร่ระบาดทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศนั้น ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงอย่างมีนัยสำคัญ กอปรกับการประกาศมาตรการล็อกดาวน์จากทางภาครัฐเพื่อจำกัดการเดินทางภายในประเทศ จากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทฯ จึงปิดให้บริการ รวมถึงปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินธุรกิจ โดยการลดต้นทุนให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ พร้อมทั้งเลื่อนแผนการปรับปรุงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ให้เร็วขึ้น โดยจะเริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ไปจนถึง เดือนพฤศจิกายน 2563 เพื่อยกระดับประสิทธิภาพในการดำเนินงานและเตรียมพร้อมเปิดให้บริการใหม่ต่อไป โดยบริษัทฯ จะติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิดในการพิจารณาเปิดให้บริการอีกครั้ง

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development)

เปิดตัวโครงการแนวราบใหม่ "เอสเซ็นท์ ทาวน์" ที่พิษณุโลก และ "นินญา กัลปพฤกษ์" ที่ กรุงเทพฯ ในไตรมาส 1 ปี 2563 ตามแผน

บริษัทฯ ได้เปิดตัว 2 โครงการใหม่ในช่วงต้นปีที่ผ่านมาตามแผน โดยมีจำนวนลูกค้าที่สนใจและเข้าเยี่ยมชมโครงการมากพอสมควร แม้ว่าอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมได้รับผลกระทบทางอ้อมจากเหตุการณ์ COVID-19 แต่บริษัทฯ ยังสามารถโอนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จให้แก่ลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง

โครงการที่เปิดตัว ได้แก่ เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก เป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 358 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย เริ่มต้น 141-165 ตร.ม. มูลค่าโครงการกว่า 1,000 ล้านบาท บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก และมีพื้นที่สวนขนาดใหญ่เชื่อมโยงไลฟ์สไตล์เมืองกับธรรมชาติเข้าด้วยกัน

และโครงการ นินญา กัลปพฤกษ์ เป็นโครงการบ้านแฝด จำนวน 144 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย เริ่มต้น 154-230 ตร.ม. มูลค่าโครงการกว่า 1,500 ล้านบาท บนทำเล ติดถนนใหญ่ กัลปพฤกษ์ ใกล้ถนนบางแค ถนนกาญจนาภิเษก ถนนเพชรเกษม และทางพิเศษกาญจนาภิเษก รายล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อาทิ ตลาด ศูนย์การค้า รวมถึงโรงเรียนและโรงพยาบาลชั้นนำ

โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จและโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว จำนวน 7 แห่ง ได้แก่ เอสเซ็นท์ ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ที่โอนห้องให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งหมด ส่วนเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย เอสเซ็นท์ นครราชสีมา และฟิล พหล 34 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนให้ลูกค้า

โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 5 แห่ง ประกอบด้วย 1) เอสเซ็นท์ อบุรราชธานี มียอดจองร้อยละ 80 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2563 ; 2) เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ มียอดจองร้อยละ 50 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2563 ; 3) เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก มีการขายและโอนแล้ว 11 ยูนิต โดยอยู่ระหว่างการก่อสร้างยูนิตเพิ่มเติม และ 4) นินญา กัลปพฤกษ์ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพร้อมขายและโอนภายในไตรมาส 2 ปี 2563 โดยปัจจุบันมียอดจองเข้ามาเป็นบางส่วน และ 5) โครงการนियาม บรมราชชนนี เป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนถนนบรมราชชนนีที่ได้มีการโอนบ้านให้ลูกค้าแล้วทั้งหมด 5 ยูนิต และอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งจำนวนยูนิตเพิ่มเติมเพื่อรองรับอุปสงค์ในอนาคต

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2563

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ ไตรมาส 1 ปี 2563								อัตราการเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ⁽³⁾
	รวม		CPN		CPNREIT ⁽¹⁾		CPNCG ⁽²⁾		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจศูนย์การค้า									ณ ไตรมาส 1
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	15	930,671	15	783,590	3	147,081			94
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด ⁽⁴⁾	18	792,869	18	725,403	2	67,466			91
รวมธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศ	33	1,723,540	33	1,508,993	5	214,547			92
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	84,727	1	84,727					82
รวมธุรกิจศูนย์การค้าทั้งหมด	34	1,808,267	34	1,593,720	5	214,547			92
ธุรกิจอื่น									
อาคารสำนักงาน	7	172,254	5	56,193	2	34,389	7	81,672	95
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	259 ห้อง	1	302 ห้อง			59
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	7	2727 ยูนิต	7	2727 ยูนิต					89
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	3	573 ยูนิต	3	573 ยูนิต					3
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND									
อาคารสำนักงาน	3	148,938	1	67,606	2	81,332			93
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1991 ยูนิต	1	1991 ยูนิต					99
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		24,196		24,196					71

- (1) สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ 1) เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (รวมถึงอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ บี) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช 2) โรงแรม 1 แห่ง ได้แก่ ฮิลตัน พัทยา และ 3) อาคารสำนักงานภายใต้การบริหารของ GLAND ได้แก่ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ ซึ่งได้รับโอนสิทธิการเช่าจากกองทรัสต์ GLANDRT ในไตรมาส 1 ปี 2563
- (2) สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNCG ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
- (3) อัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละกลุ่มธุรกิจ (ยกเว้นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์) เป็นค่าเฉลี่ยในแต่ละไตรมาส
- (4) โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วย เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ซึ่งนับเป็น 1 โครงการ

ภาพรวม

บริษัทฯ มี 4 ธุรกิจภายใต้การบริหารงาน ได้แก่ 1) ธุรกิจศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า 2) ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร 3) ธุรกิจโรงแรม และ 4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย ซึ่งรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 34 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 โครงการ ต่างจังหวัด 18 โครงการ และต่างประเทศ 1 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร ศูนย์อาหารทั้งสิ้น 30 แห่ง โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ เซ็นทารา อุดรธานี และ ฮิลตัน พัทยา โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 12 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูง 9 โครงการ แนวราบ 3 โครงการ โดยไตรมาส 1 ปี 2563 มี 2 โครงการแนวราบได้เปิดตัวตามที่ได้กล่าวข้างต้น

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 มีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศของบริษัทฯ เฉลี่ยที่ร้อยละ 92 เท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่สามารถรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงได้ แม้จะได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่ทำให้ต้องใช้มาตรการปิดศูนย์การค้าชั่วคราว แต่เนื่องจากบริษัทฯ มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นทำให้ยังสามารถรักษาผู้เช่าไว้ได้

รายได้จากการเช่าและบริการของ
ศูนย์การค้าเดิมลดลงร้อยละ 2.9
จากปีก่อนหน้า

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) ในไตรมาส 1 ปี 2563 ลดลงร้อยละ 2.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลกระทบจาก COVID-19 ทำให้มีการปรับลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ รวมถึงมีการจัดกิจกรรมและอีเวนต์ต่างๆ ลดลง และการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราวตามที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยตัวเลขดังกล่าวไม่นับรวม 1.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ไอ-ซีดี และเซ็นทรัล วิลเลจ 2.) ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงในปี 2562 และ 2563 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล เซ็นทรัลเฟสตีวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

สรุปผลการดำเนินงาน GLAND

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 GLAND มีสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้ว ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 93) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยกองทุน CPNREIT หลังจากที่มีการโอนสิทธิการเช่าโครงการจากกองทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) ในไตรมาส 1 ปี 2563 2) โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ยูนิต โดยปัจจุบันมีจำนวนรอขายและโอนอยู่ 20 ยูนิต) 3) พื้นที่ค่าปลีกให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยรวมกัน 24,196 ตร.ม. (อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 71) และ 4) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) และอีก 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัย

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ โดยมีรายได้รวม 453 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 77 ล้านบาท ซึ่งแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ GLAND เนื่องจากบริษัทฯ มีการบันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเทียบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ GLAND บันทึกไว้ ณ วันที่เข้าซื้อกิจการในปี 2561 จึงส่งผลให้ค่าเสื่อมและการตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินงานของ GLAND ที่บริษัทฯ รับรู้ที่สูงกว่าค่าเสื่อมและตัดจำหน่ายที่ GLAND บันทึกตามต้นทุนเดิม

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ GLANDRT ซึ่ง GLAND มีสัดส่วนถือครองร้อยละ 15 ได้เลิกกองและเพิกถอนการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้ทำการโอนสิทธิการบริหารงานในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่กองทุน CPNREIT โดยมีบริษัทฯ ได้บันทึกรายการดังกล่าวในงบการเงินรวมดังต่อไปนี้
 - รายได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าสินทรัพย์ จำนวน 270 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากบริษัทรวม
 - ค่าใช้จ่ายในการยกเลิกกองทุน GLANDRT จำนวน 227 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร
 - ค่าใช้จ่ายภาษีจากเงินปันผลรับจาก GLANDRT จำนวน 62 ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งสุดท้ายของ GLANDRT ก่อนยกเลิกกองทุน
- บริษัทฯ มีรายได้จากสัญญาเช่าเงินทุน (Financial lease) จำนวน 2,796 ล้านบาท ซึ่งเป็นการบันทึกในรายได้อื่นๆ และเป็นการบันทึกรายได้ครั้งเดียวตามมาตรฐานการบัญชี อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวไม่มีผลต่อกระแสเงินสด รวมถึงมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีจากรายได้จากสัญญาเช่าเงินทุน จำนวน 559 ล้านบาท

- บริษัทฯ มีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งเป็นรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 115 ล้านบาท
- 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 และมีการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในรายได้อื่นประมาณ 45 ล้านบาท

ผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน (TFRS9) และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS16) ซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงิน ดังนี้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เรื่อง "การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี")

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (TFRS9) ไม่มีผลกระทบเป็นนัยสำคัญกับงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) สัญญาเช่า มีผลกระทบเป็นนัยสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต้องบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
สินทรัพย์	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	58,145
สิทธิการเช่า	(20,783)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	804
รวมสินทรัพย์ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	38,166
หนี้สิน	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	46,856
รวมหนี้สิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	46,856
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(8,686)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8,690)

การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี TFRS16 ทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นการบันทึกเพียงครั้งเดียวเท่านั้น

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต้องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2563 ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ต้นทุนค่าเช่า ลดลง	639
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการใช้สินทรัพย์ (เพิ่มขึ้น)	(413)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลงสุทธิ	227
ต้นทุนทางการเงิน (เพิ่มขึ้น)	(295)
กำไรก่อนภาษีเงินได้ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(68)

การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี TFRS16 ส่งผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้ลดลงประมาณ 68 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2563

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานดังต่อไปนี้ ไม่รวมผลกระทบจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

รายได้รวม

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวม 8,627 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

ต้นทุนรวม

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 4,265 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 1,382 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายการบริหารอื่นๆ ที่ลดลง ซึ่งเป็นไปตามการปิดศูนย์การค้าชั่วคราว รวมถึงค่าเช่าที่บริษัทจ่ายให้กับ CPNREIT ในฐานะผู้เช่าช่วงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา บริษัทฯ มีการบริหารค่าใช้จ่ายการบริหารให้มีประสิทธิผลและสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงเพื่อรักษาการดำเนินงานให้เป็นปกติในสภาวะการณ์ปัจจุบัน ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 15.9 ลดลงจากร้อยละ 16.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเพียงเล็กน้อย

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 48 ลดลงจากร้อยละ 51.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ส่วนอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 34.8 ลดลงจากร้อยละ 37.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการดำเนินงานที่ลดลง

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,557 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากผลกระทบจากการที่ศูนย์การค้าไม่สามารถเปิดดำเนินการตามปกติได้ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับเหมาะสมเพื่อให้ธุรกิจสามารถรักษาการดำเนินงานให้เป็นปกติต่อไปได้โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน และ รักษาผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

ผลการดำเนินงานธุรกิจให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 7,482 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากการยกเว้นค่าเช่าและการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้ประกอบการในศูนย์การค้า ตามแนวทางปฏิบัติช่วยเหลือผู้ประกอบการในช่วงที่ปิดให้ศูนย์การค้าชั่วคราวเพื่อร่วมมือกับภาครัฐในการป้องกันการแพร่ระบาดไม่ให้เกิดลุกลาม ทั้งนี้ ศูนย์การค้าได้ชะลอการจัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมา ทำให้รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาดลดลงเช่นเดียวกัน

รายได้รวมลดลงร้อยละ 0.5 และต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงร้อยละ 2.8 จากปีก่อนหน้า

อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 48 และ 34.8 ตามลำดับ

กำไรสุทธิลดลงร้อยละ 8.7 จากปีก่อนหน้า



ธุรกิจให้เช่าและบริการมีรายได้ ลดลงร้อยละ 3.6 และต้นทุน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ ร้อยละ 48.4

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,859 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่ในช่วงปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ไอ-ซีดี เซ็นทรัล วิลเลจ เซ็นทรัล เวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล และเซ็นทรัลเฟสตีวัล พัทยา บีช เป็นต้น
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าลดลงจากการปิดศูนย์ชั่วคราว ซึ่งบริษัทฯ ยังคงมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิผลอย่างต่อเนื่อง โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมลดลงประมาณร้อยละ 8.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นในศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ และปรับปรุงแล้วเสร็จในช่วงปีที่ผ่านมา

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจให้เช่าและบริการ

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ที่ ร้อยละ 48.4 ลดลงจากร้อยละ 51.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ที่ลดลง และต้นทุนที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะยังคงรักษามาตรการและการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ หากเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้นของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Gross Profit Margin) เดิมโตร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Operating Profit Margin) ลดลงร้อยละ 0.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากค่าใช้จ่ายบริหาร

ผลการดำเนินงานธุรกิจบริการศูนย์อาหาร

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

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

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารจำนวน 160 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงให้ร้านอาหารเปิดดำเนินการบางส่วนในรูปแบบ take away และ delivery เท่านั้น

ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบันทึกต้นทุนจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่วันที่ 2562 เป็นต้นไป เพื่อให้เป็นไปตาม IFRS 15 เช่นเดียวกับรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนบริการศูนย์อาหารเท่ากับ 91 ล้านบาท เท่ากันกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากต้นทุนบางส่วนที่ยังไม่สามารถลดได้ทันทีที่มีการเปลี่ยนแปลงการให้บริการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เตรียมแนวทางการลดต้นทุนดังกล่าวไว้แล้ว โดยคาดว่าจะเริ่มเห็นประสิทธิภาพชัดเจนขึ้นในไตรมาสถัดไป



ธุรกิจบริการศูนย์อาหารมีรายได้ ลดลงร้อยละ 21.4 และต้นทุน เท่ากันกับปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 43

อัตราค่าไฉนต้นธุรกิจบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ มีอัตราค่าไฉนต้นของธุรกิจบริการศูนย์อาหารในไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 43 ลดลงจากร้อยละ 55.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากรายได้ที่ลดลงตามทีกกล่าวไว้ก่อนหน้า



ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมมีรายได้ลดลงร้อยละ 32.9 และต้นทุนลดลงร้อยละ 23.8 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตราค่าไฉนต้นอยู่ที่ร้อยละ 63.6

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ เป็นรับรู้รายได้ค่าบริการเต็มจำนวนในรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรับรู้ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเมื่อมีการจ่ายให้กับพนักงาน ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 207 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเป็นผลจากการที่นักท่องเที่ยวลดลงจากการแพร่ระบาด COVID-19 ตั้งแต่ช่วงต้นปี จากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้ประกาศปิดการดำเนินการชั่วคราวทั้ง 2 แห่ง ตั้งแต่เดือนเมษายน และเห็นสมควรเร่งการปรับปรุงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ขึ้นมาให้เร็วขึ้น ตามทีกกล่าวไว้ก่อนหน้า

ในไตรมาส 1 ปี 2563 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 61 ลดลงจากร้อยละ 93 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี อยู่ที่ร้อยละ 56 ลดลงจากร้อยละ 76 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ราคาห้องพักรวมในโรงแรมทั้งสองแห่งได้รับตัวลดลงเช่นเดียวกัน

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 75 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากการปิดให้บริการชั่วคราวดังกล่าวข้างต้น และทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลง

อัตราค่าไฉนต้นธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ มีอัตราค่าไฉนต้นธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 63.6 ลดลงจากร้อยละ 67.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งอยู่ในระดับที่คาดการณ์ไว้

ผลการดำเนินงานธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 ขายและโอนทั้งหมดแล้ว 4 โครงการ สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างโอน 3 โครงการ และอยู่ระหว่างการพัฒนา 2 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 350 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 146 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียมเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย เอสเซ็นท์ นครราชสีมา ฟิล พหล 34 และ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ในกรุงเทพฯ รวมถึงโครงการเอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก ที่เพิ่งเปิดตัวในไตรมาสนี้ โดยบริษัทฯ สามารถโอนและรับรู้เป็นรายได้ตามแผนที่วางไว้



ธุรกิจขาย
อสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 146 และต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 220 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 31.9

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 239 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 220 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการปรับปรุงต้นทุนขายโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 เพื่อสะท้อนต้นทุนของโครงการที่เหมาะสม ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 31.9 ลดลงจากร้อยละ 47.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการปรับปรุงต้นทุนขายโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 เพื่อสะท้อนต้นทุนของโครงการที่เหมาะสม

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 1 2562	ไตรมาส 4 2562	ไตรมาส 1 2563	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	7,758	8,183	7,482	(4%)	(9%)
<i>ศูนย์การค้า</i>	7,406	7,813	7,136	(4%)	(9%)
<i>อาคารสำนักงาน</i>	353	369	346	(2%)	(6%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	309	274	207	(33%)	(25%)
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	204	218	160	(21%)	(27%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	142	1,675	350	146%	(79%)
รายได้อื่น	306	723	3,223	953%	346%
รายได้รวม	8,719	11,073	11,423	31%	3%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>8,674</i>	<i>10,819</i>	<i>8,627</i>	<i>(1%)</i>	<i>(20%)</i>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,790	3,648	3,633	(4%)	(0%)
<i>ศูนย์การค้า</i>	3,678	3,558	3,536	(4%)	(1%)
<i>อาคารสำนักงาน</i>	113	91	97	(14%)	7%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	99	93	75	(24%)	(19%)
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	91	108	91	(0%)	(15%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	75	1,130	239	220%	(79%)
ต้นทุนรวม	4,055	4,978	4,038	(0%)	(19%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>4,055</i>	<i>4,978</i>	<i>4,265</i>	<i>5%</i>	<i>(14%)</i>
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,421	1,945	1,724	21%	(11%)
กำไรจากการดำเนินงาน	3,243	4,151	5,661	75%	36%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>3,198</i>	<i>3,897</i>	<i>2,981</i>	<i>(7%)</i>	<i>(24%)</i>
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	396	480	1,069	170%	123%
กำไรสุทธิ	2,847	3,671	4,592	61%	25%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>2,802</i>	<i>3,468</i>	<i>2,557</i>	<i>(9%)</i>	<i>(26%)</i>
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.63	0.82	1.02	61%	25%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>0.62</i>	<i>0.77</i>	<i>0.57</i>	<i>(9%)</i>	<i>(26%)</i>

โครงสร้างทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 2.65

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 34,029 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็น 42,762 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 อยู่ที่ร้อยละ 2.65 ต่อปี ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 2.91 ต่อปี โดยมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 74 และดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 26

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.38 เท่า

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.38 เท่า เป็นอัตราเดียวกันกับ ณ สิ้นปีก่อน แม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นเดียวกัน

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

เงินปันผล

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 0.80 บาทต่อหุ้น ซึ่งลดลงจากเงินปันผลที่ประกาศเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 จำนวน 1.30 บาทต่อหุ้น โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต รวมถึงการเตรียมแผนธุรกิจและสภาพคล่องให้เพียงพอต่อสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอนและเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ในขณะเดียวกันบริษัทฯ เห็นควรต่อการจ่ายเงินปันผลเพื่อรักษาผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในสถานการณ์ปัจจุบันและต่อเนื่องไปในระยะยาว

โครงการซื้อหุ้นคืน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้ประกาศโครงการซื้อหุ้นคืน (Shares Repurchase Project) เพื่อบริหารทางการเงิน โดยจำนวนหุ้นที่จะซื้อคืนไม่เกิน 77 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.7 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยเป็นการซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระหว่างวันที่ 6 มีนาคม 2562 ถึง 5 กันยายน 2562 โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ทำการซื้อหุ้นคืนจำนวน 17.15 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมเป็นต้นทุนทั้งหมด 761 ล้านบาท

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้นปี 2562	ณ สิ้น ไตรมาส 1 2563	YTD (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	3,055	13,996	358%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13,324	13,309	(0%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	16,378	27,305	67%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	104,503	149,450	43%
สิทธิการเช่า	20,783	0	(100%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,597	1,563	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26,672	41,091	54%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	153,555	192,103	25%
สินทรัพย์รวม	169,933	219,409	29%
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	8,865	16,243	83%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,210	13,788	13%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	21,075	30,031	42%
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	25,164	26,518	5%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	43,232	87,567	103%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	68,396	114,086	67%
หนี้สินรวม	89,471	144,117	61%
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	61,457	57,449	(7%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	19,005	17,842	(6%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	80,462	75,292	(6%)

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

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 1 2562	ไตรมาส 4 2562	ไตรมาส 1 2563	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	52%	52%	51%	(1%)	(1%)
<i>การให้เช่าและให้บริการ⁽¹⁾</i>	51%	55%	52%	1%	(4%)
<i>การประกอบกิจการโรงแรม</i>	68%	66%	64%	(4%)	(3%)
<i>การบริการศูนย์อาหาร</i>	55%	51%	43%	(12%)	(8%)
<i>การขายอสังหาริมทรัพย์</i>	47%	33%	32%	(15%)	(1%)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	37%	37%	50%	13%	12%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	37%	36%	35%	(2%)	(1%)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	33%	33%	40%	8%	7%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	32%	32%	30%	(2%)	(2%)
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) ⁽²⁾ (ร้อยละ)	16%	15%	18%	2%	3%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	15%	15%	15%	0%	(0%)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) ⁽²⁾ (ร้อยละ)	8%	7%	7%	(1%)	(0%)

	ไตรมาส 1 2562	ณ สิ้นปี 2562	ไตรมาส 1 2563	YoY (หน่วย)	YTD (หน่วย)
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.64	0.78	0.91	0.27	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.13	0.14	0.47	0.34	0.33
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.12	1.11	1.91	0.79	0.80
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.35	0.38	0.38	0.03	0.00

(1) ในไตรมาส 1 ปี 2563 หากไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16 อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจให้เช่าและบริการจะอยู่ที่ร้อยละ 48

(2) ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน

(3) อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

แผนธุรกิจในอนาคต

แนวโน้มผลการดำเนินงานปี 2563

*การดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกราย
เป็นสิ่งสำคัญในการรับมือ
สถานการณ์ COVID-19*

*"เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ" จะ
นำร่องการใช้ชีวิตของทุกคน
ในศูนย์การค้าสู่ความเป็น
New Normal*

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ยังมีความไม่แน่นอนและจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในหลากหลายมิตินั้น บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติทางธุรกิจให้มีมาตรฐานความสะอาดและความปลอดภัยสูงสุด เป็นไปตามมาตรฐานระดับสากลและสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติของภาครัฐ โดยคำนึงถึงความเป็นอยู่ที่ดีของผู้มีส่วนได้เสียทุกรายเป็นสิ่งสำคัญ โดยยังคงไว้ซึ่งการเป็นบริษัทค่านึงถึงการตอบแทนและดูแลเอาใจใส่สังคม เพื่อรักษาความยั่งยืนของพันธมิตรธุรกิจ ร้านค้า คู่ค้า และลูกค้าในวันนี้และในวันข้างหน้า และพยายามบริหารจัดการธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบให้ผ่านพ้นสถานการณ์ครั้งนี้เป็นอย่างดีที่สุด เพื่อรักษาผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาวต่อไป

บริษัทฯ ได้ริเริ่มการจัดทำแผนแม่บท "เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ" เพื่อยกระดับมาตรการความสะอาดและความปลอดภัยในเชิงรุกไว้ล่วงหน้า ที่สามารถนำมาปฏิบัติได้จริงกับศูนย์การค้า ร้านค้า และพนักงานทุกคน เพื่อร่วมกันเป็นส่วนหนึ่งของการลดการแพร่ระบาด และทำให้ทุกคนในศูนย์การค้าปลอดภัยขั้นสูงสุด อีกทั้งเพื่อตอบรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) หรือพฤติกรรมของผู้คนที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งครอบคลุมในเรื่องความสะอาดและความปลอดภัยใน 5 แกนหลัก กว่า 75 มาตรการ ได้แก่ 1) การคัดกรองอย่างเข้มงวด (Extra Screening) 2) มาตรฐาน Social Distancing ทุกจุด 3) การติดตามเพื่อความปลอดภัย (Safety Tracking) 4) การใส่ใจในความสะอาดทุกจุดสัมผัส (Deep Cleaning) และ 5) แนวทางลดการสัมผัส (Touchless Experience) ซึ่งที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ทดลองริเริ่มการใช้นวัตกรรมนี้ และปฏิบัติได้จริงกับการเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราชมาแล้ว และถือเป็นตัวอย่างความร่วมมืออันดีโดยได้รับการชื่นชมจากทางจังหวัดที่มาตรฐานเยี่ยม และลูกค้าว่ารู้สึกมั่นใจมากขึ้น

แม้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะคลี่คลายลง โดยธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ จะสามารถเปิดดำเนินการได้อีกครั้งตามประกาศของภาครัฐ บริษัทฯ คาดว่าผู้ประกอบการในศูนย์การค้าจะมีระยะเวลาการฟื้นฟูกิจการที่แตกต่างกันไป โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายย่อยที่อาจต้องใช้ระยะเวลาฟื้นตัวนาน ส่งผลให้แนวโน้มผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อาจจะไม่ฟื้นตัวมาสู่ระดับปกติได้ภายในปีนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด พร้อมปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา และยินดีให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการในศูนย์การค้าทุกรายในการฝ่าฟันความท้าทายครั้งนี้ได้ในที่สุด รวมทั้งเดินหน้าแผนลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อรายได้ และรักษาความสามารถทำกำไรอย่างสุดความสามารถ

แผนธุรกิจในอีก 5 ปีข้างหน้า

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุนและเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2563-2566) โดยจะทบทวนแผนการพัฒนาในทุกโครงการ โดยเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า โครงการที่พักอาศัย โครงการโรงแรมและอาคารสำนักงาน ทั้งส่วนที่ประกาศแผนการพัฒนาแล้วและส่วนที่ยังไม่ได้ประกาศ เพื่อเตรียมความพร้อมด้านการฐานะการเงิน รักษากระแสเงินสดและสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการรองรับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ท้าทายจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจภาพรวมและอุตสาหกรรมที่บริษัทฯ มีส่วนเกี่ยวข้องด้วย

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังเชื่อมั่นในกลยุทธ์การเติบโตด้วยวิสัยทัศน์ “Center of Life” โดยเชื่อว่าธุรกิจที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ ยังเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตที่มอบความสุขและสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ได้ตลอดเวลา รวมทั้งเป็นสถานที่ปลอดภัยในการใช้ชีวิตของทุกคนในแต่ละชุมชน โดยได้มีการศึกษาแนวทางการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการต่างๆ เพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าและแนวทางการดำเนินธุรกิจของร้านค้าที่เปลี่ยนไปสู่ (New Normal) ได้อย่างสมบูรณ์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสเข้าซื้อกิจการ (M&A) ในสินทรัพย์และธุรกิจที่มีศักยภาพเติบโตสูง และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่ดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย และเวียดนาม รวมถึงศึกษาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง เพื่อขยายช่องทางในการสร้างรายได้ใหม่และสอดคล้องกับแผนการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ตารางที่ 5: ความคืบหน้าของโครงการในอนาคต

โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ปัจจุบัน >>				2564			
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
<i>ในประเทศ - ต่างจังหวัด</i>										
เซ็นทรัล อยุธยา	รอสรูป	2564	อู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุน							
เซ็นทรัล ศรีราชา	รอสรูป	2564								
เซ็นทรัล จันทบุรี	รอสรูป	2565								
<u>ที่พักอาศัย - แนวสง</u>										
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>										
ฟิล พหล 34	358	4/2562	ยอดจองประมาณร้อยละ 40 โอนร้อยละ 24							
<i>ในประเทศ - ต่างจังหวัด</i>										
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	380	4/2562	โอนแล้วร้อยละ 95							
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	312	4/2562	โอนแล้วร้อยละ 99							
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	450	3/2562	โอนครบแล้ว							
เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	395	4/2563	ยอดจองประมาณร้อยละ 80 ★ พร้อมโอน							
เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	450	4/2563	ยอดจองประมาณร้อยละ 50 ★ พร้อมโอน							
<u>ที่พักอาศัย - แนวราบ</u>										
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>										
นิยาม บรมราชชนนี	71	4/2561	★ โอนแล้ว 5 หน่วย							
เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	358	1/2563	★ โอนแล้ว 11 หน่วย							
นินญา กัลปพฤกษ์	144	1/2563	★ อู่ระหว่างการก่อสร้างและรอโอนหน่วยที่มีการจองไว้							
<u>โครงการร่วมทุนพัฒนารูปแบบผสม</u>										
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>										
ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค *		2566-67	รื้อถอนโครงการปัจจุบัน และอู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุน							

* 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 พาร์คไซด์" จำนวนทั้งสิ้น 389 หน่วย โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40