

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ  
ผลการดำเนินงานสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานของ  
บริษัทฯ จากงบการเงินรวมประจำปี 2561 ดังนี้

### ภาพรวมผลประกอบการในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ มีรายได้รวม 206,575 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18,577 ล้านบาท จากปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และมีกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง 11,105 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,571 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.0 ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นร้อยละ 5.4 ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายที่ดินภายใต้การปรับโครงสร้างธุรกิจ รายได้จากการให้บริการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดพลาซ่าแห่งใหม่จำนวน 3 แห่ง และการรับรู้ผลประโยชน์ตอบแทนปีของพลาซ่า 2 แห่ง ที่เปิดให้บริการในปี 2560 หักลบกับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ลดลง

### สรุปงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	180,614	87.4%	168,043	89.4%	12,571	7.5%
- รายได้จากการขายจากส่วนงานแฟชั่น	62,766	30.4%	60,511	32.2%	2,255	3.7%
- รายได้จากการขายจากส่วนงานฮาร์ดไลน์	39,550	19.1%	35,414	18.8%	4,136	11.7%
- รายได้จากการขายจากส่วนงานฟู้ด	78,299	37.9%	72,119	38.4%	6,180	8.6%
รายได้การให้บริการเช่า	6,842	3.3%	6,189	3.3%	653	10.6%
รายได้จากการให้บริการ	1,574	0.8%	1,512	0.8%	62	4.1%
รายได้จากการลงทุน	739	0.4%	448	0.2%	291	65.0%
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1,915	0.9%	36	0.0%	1,879	5,286.4%
กำไรจากการจำหน่ายธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	496	0.2%	-	0.0%	496	n.a.
รายได้อื่น <sup>(1)</sup>	14,394	7.0%	11,770	6.3%	2,624	22.3%
<b>รวมรายได้</b>	<b>206,575</b>	<b>100.0%</b>	<b>187,998</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,577</b>	<b>9.9%</b>
ต้นทุนขาย	129,526	62.7%	120,447	64.1%	9,079	7.5%
กำไรขั้นต้นจากการขาย <sup>(2)</sup>	51,088	28.3%	47,597	28.3%	3,492	7.3%
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ	3,161	1.5%	2,663	1.4%	498	18.7%
กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและการให้บริการ <sup>(3)</sup>	5,255	62.4%	5,039	65.4%	216	4.3%
กำไรขั้นต้น <sup>(4)</sup>	56,343	29.8%	52,635	29.9%	3,708	7.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43,747	21.2%	40,299	21.4%	3,448	8.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15,549	7.5%	15,459	8.2%	89	0.6%

	ปีสิ้นสุดวันที่		ปีสิ้นสุดวันที่		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		ล้านบาท	ร้อยละ
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
ขาดทุนจากการจำหน่ายธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	0.0%	36	0.0%	(36)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	287	0.1%	461	0.2%	(173)	(37.6%)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	<b>14,879</b>	<b>7.2%</b>	<b>9,555</b>	<b>5.1%</b>	<b>5,324</b>	<b>55.7%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	1,186	0.6%	1,187	0.6%	(0)	(0.0%)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	<b>13,693</b>	<b>6.6%</b>	<b>8,369</b>	<b>4.5%</b>	<b>5,324</b>	<b>63.6%</b>
ภาษีเงินได้	2,588	1.3%	835	0.4%	1,753	210.0%
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	<b>11,105</b>	<b>5.4%</b>	<b>7,534</b>	<b>4.0%</b>	<b>3,571</b>	<b>47.4%</b>
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก-สุทธิจากภาษี <sup>(5)</sup>	(1,073)	(0.5%)	(2,546)	(1.4%)	1,474	(57.9%)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>10,033</b>	<b>4.9%</b>	<b>4,988</b>	<b>2.7%</b>	<b>5,045</b>	<b>101.1%</b>
<b>ข้อมูลการดำเนินงานที่สำคัญ</b>						
EBITDA	25,123	12.2%	19,363	10.3%	5,760	29.7%
EBITDA หลังรายการปรับปรุงกำไร <sup>(6)</sup>	22,050	10.7%	20,630	11.0%	1,420	6.9%
กำไรสุทธิหลังรายการปรับปรุงกำไร <sup>(6)(7)</sup>	8,647	4.2%	8,548	4.5%	99	1.2%
SSSG ของส่วนงานแฟชั่น		1.1%		-2.0%		
SSSG ของส่วนงานฮาร์ดไลน์		-0.2%		-3.5%		
SSSG ของส่วนงานฟู้ด		2.2%		2.2%		

<sup>(1)</sup> รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการส่งเสริมการขายและโฆษณาประชาสัมพันธ์ รายได้ค่าขนส่งและค่ากระจายสินค้า รายได้จากรายการพิเศษที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เป็นต้น

<sup>(2)</sup> มูลค่าร้อยละคำนวณจาก กำไรขั้นต้นจากการขาย หดด้วยรายได้จากการขาย

<sup>(3)</sup> มูลค่าร้อยละคำนวณจาก กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและการให้บริการ หดด้วยผลรวมของรายได้จากการให้บริการเช่าและรายได้จากการให้บริการ

<sup>(4)</sup> มูลค่าร้อยละคำนวณจาก กำไรขั้นต้นจากการขาย การให้เช่าและการให้บริการ หดด้วยผลรวมของรายได้จากการขาย การให้เช่าและการให้บริการ

<sup>(5)</sup> ในปี 2560 และ 2561 กลุ่มบริษัทได้ขายบริษัทย่อยออกไปภายใต้การปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยได้ขายบริษัทย่อยใน 5 ประเทศ และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงแรมและการบริหารทรัพย์สินออกไปทั้งนี้ บริษัทฯ ได้บันทึกผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นผลการดำเนินงานของการดำเนินงานที่ยกเลิกไว้ในปีก่อนหน้าที่จะมีการขายบริษัทย่อยดังกล่าวออกไป

<sup>(6)</sup> รายการปรับปรุงได้แก่ กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน กลับรายการ (ขาดทุน) จากการต่อค่า กำไร(ขาดทุน) จากการจำหน่ายสินทรัพย์ กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว แก้ไขโครงการเพื่อผลประโยชน์พนักงาน

<sup>(7)</sup> รายการปรับปรุงหลังภาษีเงินได้

### ผลประกอบการสำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ มีกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง 11,105 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.4 เพิ่มขึ้น 3,571 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่องของปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ 7,534 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจกปัจจัยดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขาย** เท่ากับ 180,614 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,571 ล้านบาท จากปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.5 โดยรายได้จากการขายสามารถจำแนกได้ตามประเภทธุรกิจของบริษัทฯ ดังนี้
  - I. **ส่วนงานแฟชั่น** เท่ากับ 62,766 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,255 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 โดยมีสาเหตุมาจากการขยายร้านค้าที่อยู่ในภายใต้ธุรกิจห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย และ SSSG ที่เข้มแข็งของธุรกิจห้างสรรพสินค้าในประเทศอิตาลีที่มีอัตราร้อยละ 5.1

- II. **ส่วนงานฮาร์ดไลน์** เท่ากับ 39,550 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,136 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก SSSG ของธุรกิจกลุ่มฮาร์ดไลน์ในประเทศไทยที่มีอัตราร้อยละ 6.8 ซึ่งรวมถึงการนำเสนอสินค้าใหม่ๆ และการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกภายในร้านค้า
- III. **ส่วนงานฟู้ด** เท่ากับ 78,299 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,180 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก SSSG ของธุรกิจกลุ่มฟู้ดในประเทศเวียดนามที่มีอัตราร้อยละ 6.1 เมื่อเปรียบเทียบกับ SSSG ที่ร้อยละ 1.9 ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยเฉพาะจากผลการดำเนินงานของบิกซีเวียดนาม และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ขายสุทธิรวมของกลุ่มฟู้ดในประเทศไทย
2. **รายได้จากการให้บริการเช่า** เท่ากับ 6,842 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 653 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.6 โดยหลักประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกของกลุ่มบริษัทฯ ในร้านค้า พลาซ่า และพื้นที่อื่นๆ ทั้งนี้ กลุ่มธุรกิจที่มีรายได้จากการให้บริการเช่าเพิ่มขึ้นสูงที่สุดคือ กลุ่มแฟชั่น ตามมาด้วยกลุ่มฟู้ด และกลุ่มฮาร์ดไลน์ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปิดพลาซ่าแห่งใหม่ 3 แห่งภายใต้ธุรกิจห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย รวมถึงการรับรัฐผลประกอบการปีแรกเต็มปีของพลาซ่า 2 แห่งที่เปิดให้บริการในปี 2560 และจากอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยที่สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560
3. **รายได้จากการให้บริการ** เท่ากับ 1,574 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.1 ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากการขาย โดยหลักประกอบด้วยรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร นอกจากนี้ ยังมีรายได้เพิ่มเติมจากการให้บริการต่างๆ เช่น บริการติดตั้งอุปกรณ์เครื่องใช้ที่บ้านและบริการซ่อมนาฬิกา เป็นต้น
4. **กำไรขั้นต้น** เท่ากับ 56,343 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,708 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.8 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ 52,635 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากส่วนงานฮาร์ดไลน์ ซึ่งส่วนงานฮาร์ดไลน์มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าส่วนงานอื่น
5. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** เท่ากับ 43,747 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,448 ล้านบาท หรือคิดเป็นเป็นร้อยละ 8.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน และค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์
6. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** เท่ากับ 15,549 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.6 ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ และค่าใช้จ่ายจากการตั้งสำรองสำหรับสินค้าสูญหายและล้าสมัยของกลุ่มฮาร์ดไลน์ในประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.5 เนื่องจากนโยบายการระบายสินค้าครั้งใหญ่ในปี 2560
7. **ต้นทุนทางการเงิน** เท่ากับ 1,186 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมและเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร โดยต้นทุนทางการเงินในปี 2561 เปลี่ยนแปลงไม่มากจากปี 2560
8. **ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมและการร่วมค้าของบริษัทฯ** เท่ากับ 287 ล้านบาท ลดลง 173 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งค่าเผื่อภาระหนี้ภาษีเงินได้จำนวน 69.5 ล้านบาทตามสัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ในการร่วมค้าเหียงนคิมในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
9. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** เท่ากับ 2,588 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นจำนวน 1,753 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 210.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่องและการที่กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิยกมาจากรายการฮาร์ดไลน์ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
10. **รายการปรับปรุงกำไร** ซึ่งเป็นรายได้สุทธิเท่ากับ 3,072 ล้านบาท ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยประกอบด้วย รายการปรับปรุงกำไรที่เป็นรายได้เท่ากับ 3,237 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย และรายการปรับปรุงกำไรที่เป็นค่าใช้จ่ายเท่ากับ 165 ล้านบาท ซึ่งมาจากขาดทุนจากการด้อยค่า

**ฐานะทางการเงิน**

1. **สินทรัพย์รวม** เท่ากับ 177,560 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และเท่ากับ 260,989 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงร้อยละ 32.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระหนี้ระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากการขายธุรกิจภายใต้การปรับโครงสร้างธุรกิจ
2. **หนี้สินรวม** เท่ากับ 110,233 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และเท่ากับ 194,350 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงร้อยละ 43.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระหนี้ระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
3. **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** เท่ากับ 67,327 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และเท่ากับ 66,638 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0

ขอแสดงความนับถือ

-นายปิยะ จุ้ยอัคมหาวงศ์-

(นายปิยะ จุ้ยอัคมหาวงศ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน  
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)