

## ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 ชะลอลดลงจากปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 เป็นผลจากการส่งออกหดตัวรวมถึงการแข็งค่าของเงินบาท เนื่องมาจากจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าจากผลกระทบของสงครามการค้า (Trade War) ซึ่งกระทบกับเศรษฐกิจทั่วโลกโดยรวม อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงมีแรงขับเคลื่อนจากปัจจัยดังต่อไปนี้ 1.) การท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวขึ้น โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีหลัง 2.) การใช้จ่ายและการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของรัฐยังขยายตัว แม้ว่าจะชะลอลงจากความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาล และการรอประกาศใช้งบประมาณปี 2563 3.) การบริโภคภาคเอกชนที่ยังคงขยายตัวจากมาตรการของภาครัฐที่กระตุ้นการใช้จ่ายในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย การท่องเที่ยวภายในประเทศ สำหรับปัจจัยกดดันการเติบโตของเศรษฐกิจไทยทั้งภายนอกและภายในประเทศ อาทิ สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนยังไม่มีข้อสรุป สำหรับปี 2563 เศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ โดยคาดว่าจะขยายตัวในกรอบร้อยละ 1.5-2.5 เนื่องจากการส่งออกยังไม่ฟื้นตัว ประกอบกับสถานการณ์ภัยแล้งและผลกระทบของการแพร่ระบาดไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (COVID-19) ซึ่งจะกระทบต่อเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก โดยคาดว่าจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวเพื่อประคองการเติบโตของเศรษฐกิจไทย และล่าสุดได้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาอยู่ที่ร้อยละ 1.0 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและรักษาเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

รายได้และกำไรเติบโตขึ้น  
จากธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก ตามกรอบเป้าหมายที่  
บริษัทฯ วางไว้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ” หรือ “เซ็นทรัลพัฒนา”) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2562 มีรายได้รวม 38,403 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 จากปีก่อน และกำไรสุทธิ 11,738 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากปีก่อน จากการเติบโตจากธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก โดยเฉพาะการเติบโตของรายได้จากศูนย์การค้าเดิม (Same-store rental revenue growth) ที่อยู่ในเกณฑ์ที่ดี ประกอบกับบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตร้อยละ 9.0 และกำไรสุทธิเติบโตร้อยละ 7.4 จากปีก่อน

บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นตามแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) เช่น โครงการที่พักอาศัย รวมถึงการศึกษาโอกาสเข้าซื้อกิจการ (M&A) ที่น่าสนใจและให้ผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการทํารายการให้เช่าสินทรัพย์แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) เพิ่มเติมอีก 4 แห่ง รวมถึงการต่ออายุสิทธิการเช่าของเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ให้แก่ CPNREIT โดยมีมูลค่ารายการสูงสุดไม่เกิน 48,560 ล้านบาท ตามที่ข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2562 โดยปัจจุบันบริษัทฯ บริหารจัดการศูนย์การค้า 34 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.8 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) รวมถึงมีอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับร้อยละ 93

# เหตุการณ์สำคัญในปี 2562

## การพัฒนาศูนย์การค้าใหม่เพื่อเป็นศูนย์กลางแห่งการใช้ชีวิต (Center of Life)

เปิดตัว "เซ็นทรัล ไอ-ซิตี"  
ศูนย์การค้าแห่งแรกใน  
ต่างประเทศ

เปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี (Central i-City) เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกในต่างประเทศ โดยเริ่มให้บริการบางส่วนเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2562 และเปิดให้บริการเต็มรูปแบบเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2562 เป็นการร่วมลงทุนกับกลุ่ม ไอ-เบอร์ฮาด (i-Berhad) ผู้นำด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมาเลเซียในสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูงในโครงการ ไอ-ซิตี อัลตราโพลิส (i-City Utrapolis) ในเมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use Development) ขนาดใหญ่ ซึ่งได้รับความนิยมนอกจากผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าเป็นอย่างดี ณ สิ้นปี 2562 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 83

เซ็นทรัล ภูเก็ต เปิดให้บริการ  
"ไตรภูมิ" สิมพาร์ครบแบบ 3 มิติ  
แห่งแรกของ เปิดโซนลักซูรี่แบบ  
รנדตั้งระดับโลก รวมถึงเปิดตัว  
"Aquaria Phuket" ระหว่างปี

เซ็นทรัล ภูเก็ต ยกระดับความเป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination โดยเปิดให้บริการ "ไตรภูมิ มหัศจรรย์สามโลก" (TRIBHUM: The Mystic of Three Worlds) เป็นซิมพาร์ครบแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟแห่งแรกของโลก ภายใต้แนวคิดการเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวของโลก (The World's Must Visit Destination in Thailand) และยังเปิดโซนลักซูรี่โดยรวมรวมที่สุดของความหรูหราจากแบรนด์ชั้นนำระดับโลก นอกจากนี้ยังเปิดตัวพิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย "AQUARIA Phuket" ภายในยังมี Andasi ร้านอาหารใต้ที่ใหญ่ที่สุดในโลกและบาร์ใต้แห่งแรกในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งจะทำให้เมืองภูเก็ตสมรณะแบบเทียบชั้นเมืองตากอากาศชายทะเลของโลกและเป็นจุดหมายปลายทางทางการช้อปปิ้งและการท่องเที่ยวที่ผสมผสานความหรูหราและการพักผ่อนหย่อนใจเข้าด้วยกัน

เปิดตัว "เซ็นทรัล วิลเลจ"  
ศูนย์การค้าในรูปแบบลักซูรี่เอาท์  
เล็ตแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อ  
31 สิงหาคม 2562 และล่าสุดได้  
ดึงผู้นำด้านลักซูรี่เอาท์เล็ตอย่าง  
MEA มาเป็นพันธมิตร

เปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ (เฟสแรก) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2562 เป็นศูนย์การค้ารูปแบบลักซูรี่เอาท์เล็ตระดับโลกแห่งแรกในประเทศไทย และเป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 34 ของบริษัทฯ บนทำเลที่ดีที่สุดใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ รองรับทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ รวบรวมสินค้าแบรนด์เนมกว่า 130 ร้านค้า มีจำนวนผู้เข้าชมศูนย์การค้าเฉลี่ยกว่า 17,000 คนต่อวัน ซึ่งในเฟสแรกนั้นได้เปิดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 20,000 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2562 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 96

จากความสำเร็จในการเปิดตัวเซ็นทรัล วิลเลจ บริษัทฯ ได้ผนึกพันธมิตรระดับโลกอย่างบริษัท Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd. ("MEA") เข้าร่วมทุน โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ผ่านการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด เมื่อ 26 พฤศจิกายน 2562 คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 ด้วยมูลค่าเข้าทำรายการกว่า 1 พันล้านบาท โดย MEA ถือว่าเป็นผู้ร่วมทุนที่มีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในรูปแบบลักซูรี่เอาท์เล็ตในญี่ปุ่น ซึ่งสามารถนำความรู้และประสบการณ์ มาต่อยอดในการดำเนินธุรกิจ จะช่วยยกระดับเซ็นทรัล วิลเลจ เป็นผู้นำลักซูรี่เอาท์เล็ตในภูมิภาคอาเซียนได้อย่างแท้จริง

## การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ (Asset enhancement initiatives)

บริษัทฯ ปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม  
อย่าง ต่อเนื่อง เพื่อเพิ่ม  
ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน  
อย่างสูงสุด

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้ว เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่ทยอยแล้วเสร็จในภายในปี 2562 ประกอบด้วย 1.) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย ปัจจุบันปรับปรุงเสร็จแล้ว โดยเปิดตัวโซน Food Park และ กาดหลวง 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี ปรับปรุงพื้นที่เสร็จแล้วนำเสนอ Destination Concept ในศูนย์การค้า อาทิ Food Destination และ Co-working Space เป็นต้น 3.) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ปรับปรุงพื้นที่เสร็จแล้ว โดยปรับร้านค้าเดิมให้เป็น Destination Concept ใหม่ และปรับปรุงทางเข้าศูนย์การค้าให้เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าห้าแยกลาดพร้าว และปรับปรุงพื้นที่บริเวณชั้น 4 เป็นโซนร้านอาหาร

**การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมในปี 2562 และจะทยอยแล้วเสร็จในปี 2563** ประกอบด้วย 1.) เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล ได้ปรับปรุงพื้นที่เดิมของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เป็นพื้นที่เช่าเสร็จแล้วบางส่วน โดยมีร้านค้าทยอยเข้ามาตกแต่งและเปิดให้บริการอย่างต่อเนื่อง และ 2.) เซ็นทรัลเฟสตีวัล พัทยา บีชปรับปรุง Food Park เดิมเสร็จแล้วแต่อยู่ระหว่างการปรับปรุง International Food Park เพื่อนำเสนอร้านอาหารใหม่ๆ เพื่อดึงดูดลูกค้าชาวไทยและต่างชาติ

## การลงทุนเพื่อกระจายแหล่งรายได้ใหม่ (Income diversification)

บริษัทฯ มองหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตที่สูงให้เป็นแรงขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจ พร้อมกับเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลาย และสนับสนุนกลยุทธ์การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในการลงทุนธุรกิจใหม่ดังต่อไปนี้

### การลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย ("Grab")

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33 ในบริษัท Porto Worldwide Limited ("Porto") เพื่อลงทุนในธุรกิจ Grab ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ช่วยเพิ่มช่องทางในการขยายธุรกิจและเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้า และมีบริการส่งอาหาร (Food delivery) ที่จะช่วยเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าที่อยู่ภายในศูนย์การค้าอีกด้วย

*บริษัทฯ ลงทุนในธุรกิจ Grab เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจ และเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง*

*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 ผสมผสานการทำงานกับการใช้ชีวิตใกล้ศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดตัว Common Ground อีกหนึ่งสาขา ซึ่งอยู่ในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเซส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ในปี 2563

## การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผสมผสานกับการออกแบบที่ทันสมัย และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมดังต่อไปนี้

### การลงทุนในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ("เบย์วอเตอร์")

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของเบย์วอเตอร์ โดยการลงทุนครั้งนี้จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและเพิ่มฐานรายได้ในการเติบโต เนื่องจากเบย์วอเตอร์ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธินซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในอนาคต รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและลดความเสี่ยงในการเข้ามาถือหุ้นของบุคคลอื่น

*การเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เป็นอีกก้าวสำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมที่มีศักยภาพสูง*

## การร่วมมือศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท เอชเคแอล (ไทยดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด (HKL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มฮ่องกงแลนด์ เพื่อร่วมมือกันศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมแห่งหนึ่งในประเทศไทย โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองร้อยละ 51 และ HKL มีสัดส่วนถือครองร้อยละ 49 ในบริษัทร่วมดังกล่าว ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

## การพัฒนาและบริหารโครงการที่พักอาศัย

เปิดตัวโครงการใหม่ "เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่" พร้อมกับทยอยขายและโอนโครงการที่พักอาศัยได้ตามแผน

- โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จและโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว จำนวน 7 แห่ง ได้แก่ เอสเซ็นท์ ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ที่โอนห้องให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งหมด ส่วนเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ เอสเซ็นท์ เชียงราย เอสเซ็นท์ นครราชสีมา และฟิล พหล 34 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนให้แก่ลูกค้า
- โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย 1) เอสเซ็นท์ อปุราธานี มียอดจองร้อยละ 80 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2563 ; 2) เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ มียอดจองร้อยละ 50 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2563 และ 3) นิยาม บรมราชชนนี เป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนถนนบรมราชชนนีที่ได้เปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2561 โดย ณ สิ้นปี 2562 ได้มีการโอนบ้านให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งหมด 5 ยูนิต และอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งจำนวนยูนิตเพิ่มเติม เพื่อรองรับอุปสงค์ในอนาคต

## ความเป็นเลิศในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน (Sustainability excellence)

เซ็นทรัลพัฒนา เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์แห่งเดียวของประเทศไทยที่ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของดัชนี DJSI World เป็นปีที่สองติดต่อกัน

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

# ผลการดำเนินงานประจำปี 2562

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

|   | จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ ไตรมาส 4 ปี 2562 |                  |           |                  |                        |                |                      |        | อัตราค่าเช่า/<br>ขายพื้นที่<br>(ร้อยละ) <sup>(3)</sup><br>ณ ไตรมาส 4<br>2562 |
|---|--|------------------|-----------|------------------|------------------------|----------------|----------------------|--------|--|
|   | รวม  |                  | CPN       |                  | CPNREIT <sup>(1)</sup> |                | CPNCG <sup>(2)</sup> |        |  |
|   | จำนวน  | ตร.ม.            | จำนวน     | ตร.ม.            | จำนวน                  | ตร.ม.          | จำนวน                | ตร.ม.  |  |
| <b>ธุรกิจศูนย์การค้า</b>                |  |                  |           |                  |                        |                |                      |        |  |
| ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล        | 15   | 931,128          | 15        | 784,048          | 3                      | 147,080        |                      |        | 95   |
| ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด <sup>(4)</sup> | 18   | 792,566          | 18        | 725,356          | 2                      | 67,210         |                      |        | 91   |
| <b>รวมธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศ</b>     | <b>33</b>  | <b>1,723,694</b> | <b>33</b> | <b>1,509,403</b> | <b>5</b>               | <b>214,290</b> |                      |        | <b>93</b>  |
| ศูนย์การค้าในต่างประเทศ                 | 1  | 85,326           | 1         | 85,326           |                        |                |                      |        | 83   |
| <b>รวมธุรกิจศูนย์การค้าทั้งหมด</b>      | <b>34</b>  | <b>1,809,020</b> | <b>34</b> | <b>1,594,729</b> | <b>5</b>               | <b>214,290</b> |                      |        | <b>93</b>  |
| <b>ธุรกิจอื่น</b>                       |  |                  |           |                  |                        |                |                      |        |  |
| อาคารสำนักงาน                           | 7  | 172,173          | 5         | 56,194           | 2                      | 34,307         | 1                    | 81,672 | 95   |
| โรงแรม                                  | 2  | 561 ห้อง         | 1         | 259 ห้อง         | 1                      | 302 ห้อง       |                      |        | 77   |
| อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)            | 9  | 3572 ยูนิต       | 9         | 3572 ยูนิต       |                        |                |                      |        | 74   |
| อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)            | 1  | 71 ยูนิต         | 1         | 71 ยูนิต         |                        |                |                      |        | 7  |

  

|                              | จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ณ ไตรมาส 4 ปี 2562 |            |       |            |         |        | อัตราค่าเช่า/<br>ขายพื้นที่<br>(ร้อยละ)<br>ณ ไตรมาส 4<br>2562 |
|------------------------------|--|------------|-------|------------|---------|--------|---|
|                              | รวม  |            | GLAND |            | GLANDRT |        |   |
|                              | จำนวน  | ตร.ม.      | จำนวน | ตร.ม.      | จำนวน   | ตร.ม.  |   |
| <b>ธุรกิจอื่น</b>            |  |            |       |            |         |        |   |
| อาคารสำนักงาน                | 3  | 148,938    | 1     | 67,606     | 2       | 81,332 | 96  |
| อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง) | 1  | 1991 ยูนิต | 1     | 1991 ยูนิต |         |        | 99  |
| พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ   |  | 25,944     |       | 25,944     |         |        | 65  |

- (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 ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
- (3) อัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพักในแต่ละไตรมาส
- (4) โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วย เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรนซ์ และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ซึ่งนับเป็น 1 โครงการ

## ภาพรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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 4 โครงการ และอยู่ระหว่างการพัฒนา 2 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

ณ สิ้นปี 2562 อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศของบริษัทฯ เฉลี่ยที่ร้อยละ 93 เท่ากันกับช่วงปีก่อน โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่สามารถรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงได้ แม้จะได้รับผลกระทบระยะสั้นบางส่วนจากศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงก็ตาม อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงจะทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2563 ซึ่งจะทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคต หากรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ที่เปิดให้บริการเต็มรูปแบบเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 93 โดยภาพรวมอัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 91 โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายได้จากการเช่าและบริการของ  
ศูนย์การค้าเดิมเติบโตร้อยละ 3.4  
จากปีก่อนหน้า

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) ในปี 2562 เติบโตร้อยละ 3.4 จากปีก่อน โดยภาพรวมของศูนย์การค้ายังมีอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นไปตามเป้าหมาย โดยตัวเลขดังกล่าวไม่นับรวม 1.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา 2.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ไอ-ซีดี 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 31 ธันวาคม 2562 GLAND มีสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้ว ประกอบด้วย 1.) อาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราการเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 96) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) 2.) โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ยูนิต โดยปัจจุบันมีจำนวนรอขายและโอนอยู่ 24 ยูนิต) 3.) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยรวมกัน 25,944 ตร.ม. (อัตราการเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 65) และ 4.) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) และอีก 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัย โดยบริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ตั้งแต่วันที่ 13 กันยายน 2561 เป็นต้นไป

ในปี 2562 บริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ โดยมีรายได้รวม 1,791 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 312 ล้านบาท (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 มีรายได้รวม 599 ล้านบาทและกำไรสุทธิ 110 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 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในหุ้นของบริษัท ดิสคานี 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 2 ปี 2562 บริษัทฯ บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณการเงินชดเชยเกษียณอายุจำนวน 116 ล้านบาท รวมถึงมีการบันทึกปรับปรุงค่าใช้จ่ายย้อนหลังของ GLAND ประมาณ 15 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯ ได้ขายหุ้นในบริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด ให้กับ Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd. ("MEA") เพื่อร่วมลงทุนในโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีการบันทึกกำไรก่อนหักภาษีในรายได้อื่นจำนวน 254 ล้านบาท
- ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายการปรับปรุงทางบัญชีสำหรับการบันทึกค่าเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ตามสัญญาฉบับเดิม จำนวน 393 ล้านบาท (เฉพาะไตรมาส 4 ปี 2561 จำนวน 85 ล้านบาท) โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเนื่องจากบริษัทฯ ได้ขยายระยะเวลาเช่าที่ดินและทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2561 สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน)

ในปี 2562 รายได้รวมเท่ากับ 38,104 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 9.0 จากปีก่อนหน้า

## รายได้รวม

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 38,104 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 10,819 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

บริษัทฯ มีการจัดประเภทรายการใหม่ โดยมีการปรับปรุงการบันทึกระหว่างรายได้จากการให้เช่าและให้บริการกับรายได้อื่น ให้มีความเหมาะสมกับลักษณะประกอบธุรกิจ โดยมีรายละเอียดของจำนวนที่ปรับปรุงในปี 2561 ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 39

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 31,843 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 9.7 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 8,183 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) แม้ว่าได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงก็ตาม โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการ ได้แก่ 1.) เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต่า เปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2561 2.) เซ็นทรัล ไอ-ซีดี เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2562 และ 3.) เซ็นทรัล วิลเลจ เปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม 2562
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหญ่และทยอยเปิดให้บริการในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี และ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่น เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9 เป็นต้น

### รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

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

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารจำนวน 851 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 16.2 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 218 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต่า และเซ็นทรัล วิลเลจ รวมถึงศูนย์อาหารที่ปรับปรุงใหม่และเปิดให้บริการในปี 2562 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น และ เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก

### รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ เป็นรับรู้รายได้ค่าบริการเต็มจำนวนในรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรับรู้ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเมื่อมีการจ่ายให้กับพนักงาน ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยบันทึกรายได้เต็มจำนวนในไตรมาส 4 ปี 2561

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,121 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.2 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 274 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ดังกล่าวข้างต้น ในขณะที่ผลการดำเนินงานกิจการโรงแรมปรับตัวลดลง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 89 ลดลงจากร้อยละ 93 ในปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากภาวะการท่องเที่ยวโดยรวมที่ซบเซาลง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี อยู่ที่ร้อยละ 71 ลดลงจากร้อยละ 75 ในปีก่อนหน้า ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยในโรงแรมทั้งสองแห่งได้ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย

#### *รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,904 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 1,675 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 344.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยหลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียมที่เชียงใหม่ (แห่งที่ 2) เชียงราย นครราชสีมา พิษณุโลก 34 และ เบ็ล แกรนด์ พระราม 9 ในกรุงเทพฯ รวมถึงโครงการบ้านเดี่ยว นิยาม นรมราชชนนี โดยบริษัทฯ สามารถโอนและรับรู้เป็นรายได้ตามแผนที่วางไว้

#### **ต้นทุนรวม**

*ในปี 2562 ต้นทุนรวมเท่ากับ 18,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 จากปีก่อนหน้า*

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 18,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 4,978 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### *ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ*

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 15,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 3,648 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เนื่องจากมีการปรับปรุงรายการบันทึกต้นทุนค่าเช่าและบริการสำหรับปี 2562) โดยรวมเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการทั้งปี โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่ในช่วงปี 2561 ถึงปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอร์สเต้า เซ็นทรัล ไอ-ซิติ้ เซ็นทรัล วิลเลจ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เป็นต้น
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน ในขณะที่ปริมาณการใช้ไฟฟ้าลดลง โดยบริษัทฯ ยังคงมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วน of ศูนย์การค้าเดิมลดลงประมาณร้อยละ 0.6 จากปีก่อน
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่

#### *ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร*

บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบันทึกต้นทุนจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป เพื่อให้เป็นไปตาม TFRS 15 เช่นเดียวกับรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร



ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนบริการศูนย์อาหารเท่ากับ 394 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 108 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และเซ็นทรัล วิลเลจ และศูนย์อาหารที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งบริษัทฯ บริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

#### *ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม*

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงรายการดังกล่าว โดยบันทึกต้นทุนเต็มจำนวนในไตรมาส 4 ปี 2561

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 379 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.5 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 93 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 46.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวข้างต้น และ ทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพทั้งในส่วนของห้องพักและอาหารและเครื่องดื่ม

#### *ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์*

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,833 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 1,130 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 491.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีการปรับปรุงต้นทุนขายโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 เพื่อสะท้อนต้นทุนของโครงการที่เหมาะสม) ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

*ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 6,708 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปีก่อนหน้า*

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

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 เท่ากับ 6,708 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 1,945 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต รวมถึงค่าเช่าที่บริษัทจ่ายให้กับ CPNREIT ในฐานะผู้เช่าช่วงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา และมีการบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ GLAND ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นต้นมา แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับรายได้ที่เติบโตขึ้น ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 17.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.4 จากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 18.0 ลดลงจากร้อยละ 21.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน)

### **อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

*อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 50.7 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 35.2*

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับปี 2562 ร้อยละ 50.7 ลดลงจากร้อยละ 51.2 ในช่วงปีก่อนหน้า (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 51.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50.2 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการบันทึกรายการปรับปรุงวิธีรับรู้รายได้และต้นทุนธุรกิจโรงแรมของปี 2561 ที่กล่าวไว้ข้างต้น) และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

ร้อยละ 35.2 ลดลงจากร้อยละ 35.6 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 36.3 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการปรับปรุงต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่กล่าวไว้ข้างต้น)

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 51.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51.3 ในช่วงปีก่อนหน้า (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 55.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50.0 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน) จากการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ หากเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้นของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Gross Profit Margin) เดิมโตร้อยละ 1.9 จากปี ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Operating Profit Margin) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปีก่อน จากการที่บริษัทฯ ควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และยังคงมั่นใจที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่างๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ต่อไป

### กำไรสุทธิ

ในปี 2562 กำไรสุทธิเท่ากับ 11,621 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากปีก่อนหน้า

ในปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 11,621 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากปีก่อน (งวดไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 3,468 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากกำไรธุรกิจขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ) โดยมาจากรายได้จากการให้เช่าและให้บริการศูนย์การค้าที่เติบโตอย่างโดดเด่น และการบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น แม้อัตราต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น ภายหลังเข้าซื้อกิจการ GLAND เมื่อเดือนกันยายน 2561 และมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตจากแหล่งรายได้ใหม่ก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นที่จะบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

| หน่วย : ล้านบาท                              | ไตรมาส 4     | ไตรมาส 3     | ไตรมาส 4      | YoY        | QoQ        | ปี            | ปี            | YoY        |
|--|--------------|--------------|---------------|------------|------------|---------------|---------------|------------|
|  | 2561         | 2562         | 2562          | (ร้อยละ)   | (ร้อยละ)   | 2561          | 2562          | (ร้อยละ)   |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ              | 7,601        | 8,005        | 8,183         | 8%         | 2%         | 29,026        | 31,843        | 10%        |
| <i>ศูนย์การค้า</i>                           | 7,234        | 7,663        | 7,813         | 8%         | 2%         | 28,078        | 30,433        | 8%         |
| <i>อาคารสำนักงาน</i>                         | 367          | 342          | 369           | 1%         | 8%         | 948           | 1,410         | 49%        |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม               | 370          | 274          | 274           | (26%)      | 0%         | 1,208         | 1,121         | (7%)       |
| รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร                 | 205          | 209          | 218           | 7%         | 5%         | 733           | 851           | 16%        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์               | 377          | 602          | 1,675         | 344%       | 178%       | 2,762         | 2,904         | 5%         |
| รายได้อื่น                                   | 468          | 324          | 723           | 54%        | 123%       | 1,613         | 1,683         | 4%         |
| <b>รายได้รวม</b>                             | <b>9,022</b> | <b>9,413</b> | <b>11,073</b> | <b>23%</b> | <b>18%</b> | <b>35,341</b> | <b>38,403</b> | <b>9%</b>  |
| <i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i> | 8,937        | 9,413        | 10,819        | 21%        | 15%        | 34,949        | 38,104        | 9%         |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ                    | 3,797        | 4,019        | 3,648         | (4%)       | (9%)       | 14,142        | 15,481        | 9%         |
| <i>ศูนย์การค้า</i>                           | 3,712        | 3,910        | 3,558         | (4%)       | (9%)       | 13,843        | 15,050        | 9%         |
| <i>อาคารสำนักงาน</i>                         | 85           | 109          | 91            | 6%         | (17%)      | 300           | 431           | 44%        |
| ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม               | 173          | 94           | 93            | (46%)      | (2%)       | 423           | 379           | (11%)      |
| ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร                       | 100          | 100          | 108           | 8%         | 8%         | 332           | 394           | 19%        |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์                  | 191          | 345          | 1,130         | 491%       | 227%       | 1,566         | 1,833         | 17%        |
| <b>ต้นทุนรวม</b>                             | <b>4,261</b> | <b>4,558</b> | <b>4,978</b>  | <b>17%</b> | <b>9%</b>  | <b>16,463</b> | <b>18,087</b> | <b>10%</b> |
| ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร                   | 1,875        | 1,637        | 1,945         | 4%         | 19%        | 6,114         | 6,839         | 12%        |
| <b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>                   | <b>2,886</b> | <b>3,218</b> | <b>4,151</b>  | <b>44%</b> | <b>29%</b> | <b>12,764</b> | <b>13,478</b> | <b>6%</b>  |
| <i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i> | 2,801        | 3,218        | 3,897         | 39%        | 21%        | 12,371        | 13,310        | 8%         |
| ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ             | 356          | 402          | 480           | 35%        | 19%        | 1,548         | 1,739         | 12%        |
| <b>กำไรสุทธิ</b>                             | <b>2,530</b> | <b>2,816</b> | <b>3,671</b>  | <b>45%</b> | <b>30%</b> | <b>11,216</b> | <b>11,738</b> | <b>5%</b>  |
| <i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i> | 2,445        | 2,816        | 3,468         | 42%        | 23%        | 10,823        | 11,621        | 7%         |
| <b>กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)</b>         | <b>0.56</b>  | <b>0.63</b>  | <b>0.82</b>   | <b>45%</b> | <b>30%</b> | <b>2.50</b>   | <b>2.62</b>   | <b>5%</b>  |
| <i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i> | 0.54         | 0.63         | 0.77          | 42%        | 23%        | 2.41          | 2.59          | 7%         |

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 2.91

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.37 เท่า

### โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 30,398 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น 33,210 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ใหม่ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 2.91 ต่อปี ซึ่งลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 3.31 ต่อปี โดยมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 56 และดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 44

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า เป็นอัตราเดียวกันกับ ณ สิ้นปีก่อน แม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นเดียวกัน

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

### เงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิประจำปี เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2563 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2562 จำนวน 1.30 บาทต่อหุ้น โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 49.7 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2562

### โครงการซื้อหุ้นคืน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติโครงการโครงการซื้อหุ้นคืน (Shares Repurchase Project) เพื่อบริหารทางการเงิน โดยจำนวนหุ้นที่จะซื้อคืนไม่เกิน 77 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.7 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยเป็นการซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระหว่างวันที่ 6 มีนาคม 2562 ถึง 5 กันยายน 2562

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

| หน่วย : ล้านบาท                             | ณ สิ้น ไตรมาส 4<br>2561 | ณ สิ้น ไตรมาส 4<br>2562 | YoY<br>(ร้อยละ) |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                   |                         |                         |                 |
| เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว                  | 3,067                   | 3,055                   | (0%)            |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                      | 12,235                  | 13,324                  | 9%              |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                | <b>15,301</b>           | <b>16,378</b>           | <b>7%</b>       |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                |                         |                         |                 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup> | 108,412                 | 104,503                 | (4%)            |
| สิทธิการเช่า                                | 14,086                  | 20,783                  | 48%             |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์                     | 1,646                   | 1,597                   | (3%)            |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                   | 22,262                  | 26,672                  | 20%             |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>             | <b>146,407</b>          | <b>153,555</b>          | <b>5%</b>       |
| <b>สินทรัพย์รวม</b>                         | <b>161,708</b>          | <b>169,933</b>          | <b>5%</b>       |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                     |                         |                         |                 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี       | 10,876                  | 8,739                   | (20%)           |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                        | 13,707                  | 12,336                  | (10%)           |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                  | <b>24,583</b>           | <b>21,075</b>           | <b>(14%)</b>    |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                  |                         |                         |                 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย                    | 19,522                  | 24,471                  | 25%             |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                     | 43,427                  | 43,925                  | 1%              |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>               | <b>62,949</b>           | <b>68,396</b>           | <b>9%</b>       |
| <b>หนี้สินรวม</b>                           | <b>87,532</b>           | <b>89,471</b>           | <b>2%</b>       |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                    |                         |                         |                 |
| กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร                  | 55,007                  | 61,457                  | 12%             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น                       | 19,169                  | 19,005                  | (1%)            |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>                 | <b>74,176</b>           | <b>80,462</b>           | <b>8%</b>       |

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

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

|   | ไตรมาส 4<br>2561 | ไตรมาส 3<br>2562 | ไตรมาส 4<br>2562 | YoY<br>(ร้อยละ) | QoQ<br>(ร้อยละ) | ปี<br>2561 | ปี<br>2562 | YoY<br>(ร้อยละ) |
|---|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------|------------|-----------------|
| <b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>               |                  |                  |                  |                 |                 |            |            |                 |
| อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)                           | 50%              | 50%              | 52%              | 2%              | 2%              | 51%        | 51%        | (0%)            |
| <i>การให้เช่าและให้บริการ</i>                       | 50%              | 50%              | 55%              | 5%              | 6%              | 51%        | 51%        | 0%              |
| <i>การประกอบกิจการโรงแรม</i>                        | 53%              | 65%              | 66%              | 13%             | 1%              | 65%        | 66%        | 1%              |
| <i>การบริการศูนย์อาหาร</i>                          | 51%              | 52%              | 51%              | (1%)            | (1%)            | 55%        | 54%        | (1%)            |
| <i>การขายอสังหาริมทรัพย์</i>                        | 49%              | 43%              | 33%              | (17%)           | (10%)           | 43%        | 37%        | (6%)            |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)                   | 32%              | 34%              | 37%              | 5%              | 3%              | 36%        | 35%        | (1%)            |
| <i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>        | 31%              | 34%              | 36%              | 5%              | 2%              | 35%        | 35%        | (0%)            |
| อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)                             | 28%              | 30%              | 33%              | 5%              | 3%              | 32%        | 31%        | (1%)            |
| <i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>        | 27%              | 30%              | 32%              | 5%              | 2%              | 31%        | 30%        | (0%)            |
| อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น <sup>(1)</sup> (ร้อยละ) | 16%              | 14%              | 15%              | (1%)            | 1%              | 16%        | 15%        | (1%)            |
| <i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>        | 16%              | 14%              | 15%              | (1%)            | 1%              | 16%        | 15%        | (1%)            |
| <b>อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>           |                  |                  |                  |                 |                 |            |            |                 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>(1)</sup> (ร้อยละ)   | 8%               | 6%               | 7%               | (1%)            | 1%              | 8%         | 7%         | (1%)            |

|  | ไตรมาส 4<br>2561 | ณ สิ้นปี<br>2561 | ไตรมาส 4<br>2562 | YoY<br>(หน่วย) | YTD<br>(หน่วย) |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>  |                  |                  |                  |                |                |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)  | 0.62             | 0.62             | 0.78             | 0.16           | 0.16           |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)  | 0.12             | 0.12             | 0.14             | 0.02           | 0.02           |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>  |                  |                  |                  |                |                |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)                                      | 1.18             | 1.18             | 1.11             | (0.07)         | (0.07)         |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(2)</sup> (เท่า) | 0.37             | 0.37             | 0.37             | 0.00           | 0.00           |

(1) ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน

(2) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

### แนวโน้มผลการดำเนินงานปี 2563

บริษัทฯ ได้เตรียมแผนธุรกิจประจำปี 2563 ซึ่งมีปัจจัยที่จะขับเคลื่อนผลการดำเนินงานระหว่างปีอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ การเติบโตของรายได้ ต้นทุนดำเนินงานและทางการเงิน และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาส และเตรียมพร้อมปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไป โดยสรุปประมาณการในปี 2563 ดังต่อไปนี้

#### *การเติบโตของรายได้*

*ในปี 2563 คาดว่ารายได้รวมเติบโตประมาณร้อยละ 8 จากปีก่อนหน้า*

ในปี 2563 บริษัทฯ คาดการว่ารายได้รวมสามารถเติบโตได้ประมาณร้อยละ 8 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังต่อไปนี้

- รายได้จากให้เช่าและบริการโดยรวมยังคงเติบโตได้ดี แม้ว่าในปี 2563 จะไม่มีศูนย์การค้าใหม่เปิดให้บริการ แต่ยังสามารถเติบโตจากศูนย์การค้าเดิม ศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จและศูนย์การค้าใหม่ในปี 2562
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะเติบโตขึ้น โดยบริษัทฯ มีจำนวนโครงการที่พักอาศัยที่เปิดตัวแล้วและอยู่ระหว่างการขายและโอนอยู่ 7 โครงการ ณ สิ้นปี 2562 พร้อมกับมีโครงการที่เตรียมเปิดตัวในปี 2563 เพิ่มขึ้นอีก 4-5 โครงการ โดยบางโครงการสามารถรับรู้เป็นรายได้ภายในปี โดยเฉพาะจากโครงการที่อยู่ใกล้ศูนย์การค้าที่ยังคงมีอุปสงค์ที่แข็งแกร่ง
- รายได้อื่นๆ ที่จะเติบโตสอดคล้องกับการเติบโตของธุรกิจศูนย์การค้า

#### *ต้นทุนดำเนินงานและทางการเงิน*

ในปี 2563 บริษัทฯ คาดการว่าต้นทุนการดำเนินงานจะเพิ่มสูงขึ้นแต่ในอัตราที่ต่ำกว่าการเติบโตของรายได้ โดยบริษัทฯ ยังคงเน้นบริหารโครงสร้างต้นทุนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีแนวทางลดต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจให้เช่าและบริการอย่างต่อเนื่อง โดยมีมาตรการประหยัดพลังงานที่ใช้ตามศูนย์การค้าต่าง อาทิ การวางแผงโซลาร์รูฟท็อป และการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคให้มีการค่าใช้จ่ายต่อหน่วยการใช้งานที่ลดลง รวมถึงการควบคุมต้นทุนอื่นๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

*ในปี 2563 คาดว่าอัตราค่าไรซ์ตันตันจะปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามแผนงานที่วางไว้*

โดยแผนการบริหารต้นทุนการดำเนินงาน ประกอบกับความสามารถในการเพิ่มรายได้ที่กล่าวไว้ จะช่วยทำให้อัตราค่าไรซ์ตันตันของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นบริหารต้นทุนทางการเงินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยมีแผนที่จะปรับโครงสร้างดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมให้สอดคล้องกับแนวโน้มดอกเบี้ยที่อยู่ขาลง ประกอบกับการลดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยภายหลังจากการเข้าทำรายการกับ CPNREIT แล้วเสร็จ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงิน (ไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ 16) ปรับตัวลดลงได้

#### *ค่าใช้จ่ายในการบริหาร*

*ในปี 2563 คาดว่าอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารต่อรายได้รวมจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า*

ในปี 2563 บริษัทฯ คาดการว่าค่าใช้จ่ายการบริหารจะปรับตัวสูงขึ้นในอัตราที่สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ อาทิ ค่าใช้จ่ายการตลาดที่จะช่วยส่งเสริมการเพิ่มรายได้จากศูนย์การค้าและบริหารค่าใช้จ่ายด้านบริหารธุรกิจและองค์กรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลให้อัตราค่าใช้จ่ายการบริหารต่อรายได้รวม (SG&A Expense to Total Revenue Ratio) อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้าได้

## **แผนธุรกิจในอีก 5 ปีข้างหน้า**

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2563-2566) ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) ประมาณร้อยละ 12 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 อยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนี้ 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 ความรุ่งเรืองแห่งพระนครศรีอยุธยา 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 ดิสิตธานี จำกัด (มหาชน) ในการพัฒนา**โครงการดิสิต เซ็นทรัล พาร์ค** เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดแห่งหนึ่งในใจกลางเมืองกรุงเทพฯ บนที่ดินกว่า 23 ไร่ บนที่ดินบริเวณห้วยมถนสนิมและถนนพระราม 4 เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้า BTS และรถไฟใต้ดิน MRT ในส่วนของโครงการมีองค์ประกอบดังนี้

- **ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค** พื้นที่เช่าประมาณ 80,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 85 นำเสนอความโดดเด่นในการสร้างประสบการณ์ให้เข้ากับคนแต่ละกลุ่ม และคัดสรรแบรนด์ชั้นนำระดับโลกและประเทศไทยให้ครอบคลุมทุกไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของคนเมือง โดยให้ความสำคัญกับสัดส่วนพื้นที่สีเขียวกว่า 1,000 ตร.ม.
- **อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส** พื้นที่เช่าประมาณ 90,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 100 ภายใต้คอนเซ็ปต์ sharing economy สร้างสรรค์พื้นที่ให้ผู้เช่าสามารถออกแบบและใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุด

- **โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ** ขนาด 250 ห้อง โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 40 โดยโรงแรมยังคงเอกลักษณ์โดดเด่นของอาคารเดิมด้วยออกแบบคลาสสิกซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากพระปรางค์วัดอรุณราชวรารามฯ โดยนำกลับมาออกแบบใหม่บนชั้นดาดฟ้าให้กลายเป็นจุดชมวิวยอดสูงของอาคาร พร้อมพื้นที่สำหรับจัดแสดงแกลลอรี่แบบดิจิทัล 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 อุดรธานี, เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต, เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช, เซ็นทรัล มารินา พัทยา, เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

**โครงการของ GLAND บริษัทฯ** ยังคงศึกษาแผนการพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าที่อยู่ภายใต้ GLAND ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงในกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในปี 2563 ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีแผนที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเติบโตของ GLAND ต่อไปในอนาคต

### **การขยายธุรกิจต่างประเทศ**

บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมแผนการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มการเติบโตที่โดดเด่น และจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเติบโตของธุรกิจระยะยาวอีกแห่งหนึ่ง และยังคงศึกษาหาโอกาสเข้าลงทุนในตลาดที่มีศักยภาพในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ต่อไป

### **การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในบริเวณใกล้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ**

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



โครงการที่พักอาศัย ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 9 โครงการในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยโอนแล้ว 7 โครงการ และอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 2 โครงการ รวมถึงมีโครงการที่พักอาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยว จำนวน 1 โครงการในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงศึกษาบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการประกาศโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป โดยมีแผนที่จะเปิดโครงการที่พักอาศัยอีก 2 โครงการ ภายในไตรมาส 1 ปี 2563 และมีแผนที่จะเปิดตัวโครงการเพิ่มเติมระหว่างปีอีกเช่นกัน

### **การให้เช่าทรัพย์สินแยกกองทรัสต์ CPNREIT**

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT มีมติอนุมัติให้ CPNREIT เช่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 4 แห่ง ได้แก่ 1.) เซ็นทรัลมารีนา มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดปี 2578 2.) เซ็นทรัลพลาซาลำปาง มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 22 ปี สิ้นสุดปี 2584 3.) เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี และ 4.) เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยคาดว่าทั้งสี่รายการดังกล่าว รวมถึงการลงนามสัญญาขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ไปอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 จะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2563 โดยมีมูลค่ารวมรายการทั้งหมดไม่เกิน 48,560 ล้านบาท

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<br>ในประเทศ - กรุงเทพฯ<br>เซ็นทรัล วิลเลจ   | ดร.ม.ไท่เซ่า<br>40,000     | ไตรมาส/ปี<br>3/2562  | เปิดบริการเฟสแรก ★  |          |          |          |                                 |          |          |          |
| ในประเทศ - ต่างจังหวัด<br>เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรฯ<br>เซ็นทรัลพลาซ่า ศรีราชา<br>เซ็นทรัลพลาซ่า จันทบุรี | รอสรูป<br>รอสรูป<br>รอสรูป | 2564<br>2564<br>2565 | ★ ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65<br>★ ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65<br>★ ประกาศการลงทุนในระหว่างปี 2564-65 |          |          |          |                                 |          |          |          |
| ต่างประเทศ<br>เซ็นทรัล ไอ-ซิตี (มาเลเซีย)   | 83,000                     | 1/2562               | เปิดบริการบางส่วน ★ เปิดบริการเต็ม ★  |          |          |          |                                 |          |          |          |
| ที่พักอาศัย - คอนโดมีเนียม<br>ในประเทศ - กรุงเทพฯ<br>ฟิล พหล 34                                     | ห้อง<br>358                | ไตรมาส/ปี<br>4/2562  | ยอดจองร้อยละ 40 ★ โอนแล้วร้อยละ 22  |          |          |          |                                 |          |          |          |
| ในประเทศ - ต่างจังหวัด<br>เอสเซ็นท์ นครราชสีมา  | 380                        | 4/2562               | ยอดจองร้อยละ 100 ★ โอนแล้วร้อยละ 79   |          |          |          |                                 |          |          |          |
| เอสเซ็นท์ วิลล เชียงราย   | 312                        | 4/2562               | ยอดจองร้อยละ 100 ★ โอนแล้วร้อยละ 95   |          |          |          |                                 |          |          |          |
| เอสเซ็นท์ วิลล เชียงใหม่  | 450                        | 3/2562               | ยอดจองร้อยละ 100 ★ โอนแล้วร้อยละ 99   |          |          |          |                                 |          |          |          |
| เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี   | 395                        | 2563                 | ยอดจองร้อยละ 80   |          |          |          | พร้อมโอน ★                      |          |          |          |
| เอสเซ็นท์ พาร์ค วิลล เชียงใหม่  | 450                        | 2563                 | เปิดตัว ○ ยอดจองร้อยละ 50   |          |          |          | พร้อมโอน ★                      |          |          |          |
| ที่พักอาศัย - บ้านเดี่ยว<br>ในประเทศ - กรุงเทพฯ<br>นิยาม บรมราชชนนี                                 | ยูนิต<br>71                | ไตรมาส/ปี<br>4/2561  | ★ ขายและโอนแล้ว 5 ยูนิต   |          |          |          |                                 |          |          |          |
| โครงการร่วมทุนพัฒนาในรูปแบบผสม<br>ในประเทศ - กรุงเทพฯ<br>ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค *                     |                            | ไตรมาส/ปี<br>2567-68 | ○ เปิดตัว รื้อถอนโครงการปัจจุบัน  |          |          |          | ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาผู้เช่า |          |          |          |

\* โครงการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) บนที่ดิน 23 ไร่ ตรงมณฑลนสีม - 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 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40