

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 เศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สืบเนื่องมาจากในหลายประเทศมีการประกาศมาตรการล็อกดาวน์ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจลดลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจมีแนวโน้มจะหดตัวต่อเนื่องตลอดทั้งปี ส่งผลให้ในช่วงที่ผ่านมาเศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรงกระทบกับธุรกิจทุกภาคส่วนโดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจของไทยได้รับความกดดันจากภาคการท่องเที่ยว การอุปโภคบริโภค และการส่งออกที่หดตัวลง อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยได้มีมาตรการคลายล็อกดาวน์ที่ละเอียดอ่อนอย่างต่อเนื่อง ทำให้เริ่มมีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในช่วงตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมเป็นต้นมา และได้ปัจจัยบวกจากการที่ภาครัฐได้ออกมาตรการเยียวยาต่างๆ เพื่อช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นสำหรับปี 2563 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ปรับลดประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2563 จากเดิมคาดว่าหดตัวร้อยละ 5.3 มาเป็นหดตัวร้อยละ 8.1 และปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาอยู่ที่ร้อยละ 0.5 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและรักษาเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ” หรือ “เซ็นทรัลพัฒนา”) รายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2563 มีรายได้รวม 4,732 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 48.6 และกำไรสุทธิ 467 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 81.1 (งวดหกเดือนแรกปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 16,154 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.4 และกำไรสุทธิ 5,059 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในช่วงที่ผ่านมา หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำและผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน **บริษัทฯ มีรายได้รวม 3,613 ล้านบาทและขาดทุนสุทธิ 611 ล้านบาท (งวดหกเดือนแรกปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 12,183 ล้านบาทและกำไรสุทธิ 1,890 ล้านบาท)** อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ เพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลการดำเนินงานให้ได้มากที่สุด

สืบเนื่องจากผลกระทบการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ ได้ประกาศปิดศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราวทั้ง 33 แห่งในประเทศไทย และ 1 แห่งในประเทศมาเลเซีย รวมทั้งสิ้น 34 แห่ง โดยมีระยะเวลาการปิดศูนย์ที่แตกต่างกันตามแต่ละพื้นที่ระหว่าง 45-56 วัน โดยยังคงเปิดให้บริการในส่วนที่จำเป็นแก่ลูกค้า บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อบริหารจัดการให้ทันต่อเหตุการณ์ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วอยู่ตลอดเวลา โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน และมีนโยบายบริหารต้นทุนและจัดสรรทรัพยากรภายในบริษัทให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมไปถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสดให้มีความเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ ในสถานะการณ์ปัจจุบัน บริษัทฯ บริหารจัดการศูนย์การค้า 34 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.8 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) รวมถึงมีอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับร้อยละ 92

บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเชิงรุกในการบริหารจัดการธุรกิจภายใต้สถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาเพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2563

การบริหารจัดการและดำเนินธุรกิจภายใต้สถานการณ์ COVID-19

บริษัทฯ ได้กลับมาเปิดให้บริการ ศูนย์การค้าทั้ง 34 ศูนย์อีกครั้งในเดือนพฤษภาคม 2563 ตามที่มีการประกาศมาตรการผ่อนคลายนโยบายล็อคดาวน์จากทางภาครัฐ

ดำเนินมาตรการรักษาความปลอดภัยและความสะอาดเชิงรุกภายในศูนย์ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้มาใช้บริการทำให้จำนวนผู้มาใช้บริการ ศูนย์การค้าฟื้นตัวได้ดี

เสริมสร้าง และช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ โดยดำเนินมาตรการช่วยเหลือเยียวยาผู้ประกอบการภายในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่อง

บริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และทบทวนแผนการลงทุนเพื่อรักษาสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ปิดศูนย์การค้าทั่วประเทศเป็นการชั่วคราว เพื่อให้ความร่วมมือภาครัฐอย่างเต็มที่ในการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตามที่มีประกาศมาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 นั้น ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทยอยเปิดศูนย์การค้าตามการประกาศผ่อนคลายนโยบายล็อคดาวน์จากทางภาครัฐที่กำหนดให้ศูนย์การค้าทั่วประเทศกลับมาเปิดให้บริการได้ตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นมา ในขณะที่ศูนย์การค้า เซ็นทรัล ไอ-ซิตี (Central i-City) ได้เริ่มกลับมาเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2563 ตามประกาศของทางรัฐบาลมาเลเซีย

บริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัยของลูกค้าและผู้มาใช้บริการเป็นสำคัญ โดยมีมาตรการดูแลป้องกันอย่างครอบคลุมและทั่วถึงภายในศูนย์จากการจัดทำแผนแม่บท “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ” ที่สามารถนำมาปฏิบัติได้จริงกับศูนย์การค้า ร้านค้า และพนักงาน เพื่อตอบรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) หรือพฤติกรรมของผู้คนที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งครอบคลุมในเรื่องความสะอาดและความปลอดภัยใน 5 แขนงหลัก 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) ซึ่งมาตรการดังกล่าวสามารถเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้มาใช้บริการได้ ประกอบกับการผ่อนคลายนโยบายมาตรการล็อคดาวน์เพิ่มเติมจากภาครัฐ ส่งผลให้จำนวนผู้มาเยี่ยมชมศูนย์การค้า (Traffic) ณ เดือนมิถุนายน 2563 กลับมาอยู่ที่ระดับสูงกว่าร้อยละ 60-70 จากจำนวน Traffic ในช่วงสถานการณ์ปกติ จะมีเพียงศูนย์การค้าบางแห่งที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ เนื่องจากมีผู้เข้าใช้บริการเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ลดลงจากสถานการณ์ COVID-19 แต่ในภาพรวมนั้นยังมีทิศทางฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป บริษัทฯ มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด พร้อมปรับกลยุทธ์การบริหารศูนย์การค้าและกิจการการตลาดเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในประเทศอยู่ตลอดเวลา

บริษัทฯ ยังคงดำเนินมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้เช่าโดยพิจารณาเงินค่าเช่าให้แก่ร้านค้าที่ต้องหยุดดำเนินการตามประกาศของภาครัฐในช่วงล็อคดาวน์ และพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าแต่ละรายในทุกศูนย์การค้าในระดับที่เหมาะสม เพื่อช่วยเหลือเยียวยาร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัทฯ แล้วแต่กรณี โดยพิจารณาจากการฟื้นตัวของจำนวน Traffic ของศูนย์การค้า ประเภทของธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ และยอดขายร้านค้า เป็นหลัก ปัจจุบันร้านค้าได้กลับมาเปิดให้บริการเกือบทั้งหมดแล้ว นอกจากนี้ยังมีการจัดแคมเปญและกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ เพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจและช่วยเหลือร้านค้าที่เป็นผู้ประกอบการขนาดเล็ก (SME)

ในช่วงเวลาที่มีการปิดศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราวนั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างรัดกุมและเป็นไปตามแผนที่วางไว้ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อรายได้และความสามารถในการทำกำไร แม้ว่าค่าใช้จ่ายผันแปรบางส่วนจะกลับมาจากการกลับมาเปิดให้บริการศูนย์การค้า อาทิ ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการจากภายนอก (Outsource) ตามระดับการปฏิบัติงานที่เป็นปกติ อย่างไรก็ตาม ยังมีค่าใช้จ่ายที่ยังคงควบคุมได้จากมาตรการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นทั่วทั้งองค์กร และเพื่อรองรับสถานะการดำเนินธุรกิจท่ามกลางวิกฤต COVID-19 ประกอบกับชะลอแผนการลงทุนในปี 2563 เพื่อเตรียมความพร้อมด้านสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน

เปิดให้บริการโรงแรมเช็นทาราและ
คอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตราธานี อีก
ครั้ง เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563

บริษัทฯ กลับมาเปิดให้บริการโรงแรมเช็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์
อุตราธานีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ภายหลังจากปิดให้บริการชั่วคราวไปเมื่อ
วันที่ 1 เมษายน 2563 จากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของ
COVID-19 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงอย่างมีนัยสำคัญ กอปรกับ
การประกาศมาตรการล็อกดาวน์จากทางภาครัฐเพื่อจำกัดการเดินทาง
ภายในประเทศ จากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดต้นทุนให้
สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ พร้อมทั้งเริ่มปรับปรุงโรงแรม ฮิลตัน
พัทยา ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ไปจนถึง เดือนพฤศจิกายน 2563 เพื่อยกระดับ
ประสิทธิภาพในการดำเนินงานและเตรียมพร้อมเปิดให้บริการใหม่ต่อไป

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development)

โครงการแนวราบ "เอสเซ็นท์ ทาวน์"
ที่ พิษณุโลก และ "นินญา
กัลปพฤกษ์" ที่กรุงเทพฯ ได้รับการ
ตอบรับเป็นอย่างดีและมีการโอน
โครงการอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ ได้เปิดตัว 2 โครงการใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2563 ที่ผ่านมามีตาม
แผน ได้แก่ เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก เป็นโครงการทาวน์โฮม และโครงการ
นินญา กัลปพฤกษ์ เป็นโครงการบ้านแฝด โดยมีจำนวนลูกค้าที่สนใจและเข้า
เยี่ยมชมโครงการมากพอสมควร แม้ว่าอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม
ได้รับผลกระทบทางอ้อมจากเหตุการณ์ COVID-19 แต่บริษัทฯ ยังสามารถโอน
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จให้แก่ลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง

โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จและโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว จำนวน 7 แห่ง
ได้แก่ เอสเซ็นท์ ระยอง เชียงใหม่ ขอนแก่น และเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ เอส
เซ็นท์ วิลล์ เชียงรายที่โอนห้องให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งหมด ส่วน เอสเซ็นท์
นครราชสีมา และฟิล พหล 34 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนให้
ลูกค้า

โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 5
แห่ง ประกอบด้วย 1) เอสเซ็นท์ อนุรักษธานี มียอดจองร้อยละ 85 และคาดว่าจะ
จะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2563 ; 2) เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์
เชียงใหม่ มียอดจองกว่าร้อยละ 50 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอน
ภายในปี 2563 ; 3) เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก มีการขายและโอนแล้ว 19
ยูนิต โดยอยู่ระหว่างการก่อสร้างยูนิตเพิ่มเติม และ 4) นินญา กัลปพฤกษ์ การ
ขายและโอนแล้ว 14 ยูนิต และอยู่ระหว่างการก่อสร้างยูนิตเพิ่มเติม และ 5)
โครงการนิยาม บรมราชชนนี เป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนถนนบรมราชชนนีที่ได้มี
การโอนบ้านให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งหมด 5 ยูนิต และอยู่ระหว่างการก่อสร้างและ
ตกแต่งจำนวนยูนิตเพิ่มเติมเพื่อรองรับอุปสงค์ในอนาคต

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2563

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ ไตรมาส 2 ปี 2563								อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ⁽³⁾
	รวม		CPN		CPNREIT ⁽¹⁾		CPNCG ⁽²⁾		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจศูนย์การค้า									
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	15	930,201	15	783,088	3	147,113			94
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด ⁽⁴⁾	18	794,053	18	726,587	2	67,466			90
รวมธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศ	33	1,724,254	33	1,509,675	5	214,579			92
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	83,941	1	83,941					83
รวมธุรกิจศูนย์การค้าทั้งหมด	34	1,808,195	34	1,593,616	5	214,579			92
ธุรกิจอื่น									
อาคารสำนักงาน	7	172,255	5	56,194	2	34,389	7	81,672	94
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	259 ห้อง	1	302 ห้อง			0
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	7	2727 ยูนิต	7	2727 ยูนิต					90
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	3	573 ยูนิต	3	573 ยูนิต					7
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND									
อาคารสำนักงาน	3	148,938	1	67,606	2	81,332			90
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1991 ยูนิต	1	1991 ยูนิต					99
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		24,196		24,196					64

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ณ ไตรมาส 2 ปี 2563						อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ)
	รวม		GLAND		CPNREIT ⁽¹⁾		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจอื่น							
อาคารสำนักงาน	3	148,938	1	67,606	2	81,332	90
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1991 ยูนิต	1	1991 ยูนิต			99
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		24,196		24,196			64

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) อาคารสำนักงานภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ได้แก่ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ ซึ่งได้รับโอนสิทธิการเช่าจากกองทรัสต์ GLANDRT ในไตรมาส 1 ปี 2563

สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNCG ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

อัตราค่าเช่าพื้นที่ของแต่ละกลุ่มธุรกิจ (ยกเว้นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์) เป็นค่าเฉลี่ยในแต่ละไตรมาส

โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วย เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ซึ่งนับเป็น 1 โครงการ

ภาพรวม

บริษัทฯ มี 4 ธุรกิจภายใต้การบริหารงาน ได้แก่ 1) ธุรกิจศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า 2) ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร 3) ธุรกิจโรงแรม และ 4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย ซึ่งรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ออนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 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 อุตรธานี และ ฮิลตัน พัทยา โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 12 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 9 โครงการ แนวราบ 3 โครงการ

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563 มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศของบริษัทฯ เฉลี่ยที่ร้อยละ 92 เท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่สามารถรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงได้ แม้มีผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก

เหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 เป็นจำนวนมาก แต่บริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่ามาโดยตลอด ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ทำให้ผู้เช่าสามารถกลับมาเปิดให้บริการในศูนย์การค้าได้อีกครั้ง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราพื้นที่เช่าไว้ได้

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิมลดลงร้อยละ 61 จากปีก่อนหน้า

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) ในไตรมาส 2 ปี 2563 ลดลงร้อยละ 61 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2563 ลดลงร้อยละ 34) เนื่องจากผลกระทบจาก COVID-19 ทำให้มีการปรับลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ รวมถึงมีการจัดกิจกรรมและอีเวนต์ต่างๆ ที่ลดลงจากการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราวตามที่กล่าวไว้ข้างต้น 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 เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

สรุปผลการดำเนินงาน GLAND

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 GLAND มีสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้ว ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 90) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยกองทรัสต์ CPNREIT หลังจากที่มีการโอนสิทธิการเช่าโครงการจากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) ในไตรมาส 1 ปี 2563 2) โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ยูนิต โดยปัจจุบันมีจำนวนรอขายและโอนอยู่ 16 ยูนิต) 3) พื้นที่ค้ำปลักให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยรวมกัน 24,196 ตร.ม. (อัตราเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 64) และ 4) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) และอีก 2 แปลงสำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัย

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ โดยมีรายได้รวม 357 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 65 ล้านบาท (งวดหกเดือนแรกมีรายได้รวม 754 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 85 ล้านบาท) ซึ่งแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ GLAND เนื่องจากบริษัทฯ มีการบันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเทียบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ GLAND บันทึกไว้ ณ วันที่เข้าซื้อกิจการในปี 2561 จึงส่งผลให้ค่าเสื่อมและการตัดจำหน่ายซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินงานของ GLAND ที่บริษัทฯ รับรู้มีสูงกว่าค่าเสื่อมและตัดจำหน่ายที่ GLAND บันทึกตามต้นทุนเดิม

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในช่วงไตรมาส 2 และงวดหกเดือนแรกปี 2563 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ดังต่อไปนี้

- ในไตรมาส 1 ปี 2563 กองทรัสต์ GLANDRT ซึ่ง GLAND มีสัดส่วนถือครองร้อยละ 15 ได้เลิกกองและเพิกถอนการการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้ทำการโอนสิทธิการบริหารงานในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT โดยบริษัทฯ ได้บันทึกรายการดังกล่าวในงบการเงินรวมดังต่อไปนี้
 - รายได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าสินทรัพย์ จำนวน 270 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากบริษัทรวม
 - ค่าใช้จ่ายในการยกเลิกกองทรัสต์ GLANDRT จำนวน 227 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ค่าใช้จ่ายภาษีจากเงินปันผลรับจาก GLANDRT จำนวน 62 ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งสุดท้ายของ GLANDRT ก่อนยกเลิกรองทรีสต์
- ค่านายหน้าการขาย asset จาก GLANDRT เข้า CPNREIT จำนวน 56 ล้านบาท บันทึกอยู่ในรายได้ค่าบริการจัดการ
- ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากสัญญาเช่าเงินทุน (Financial lease) จำนวน 2,796 ล้านบาท ซึ่งเป็นการบันทึกในรายได้อื่นๆ และเป็นการบันทึกรายได้ครั้งเดียวตามมาตรฐานการบัญชี อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวไม่มีผลต่อกระแสเงินสด รวมถึงมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีจากรายได้จากสัญญาเช่าเงินทุน จำนวน 559 ล้านบาท
- บริษัทฯ มีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งเป็นรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 115 ล้านบาทในไตรมาส 1 และ 124 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2563 (งวดหกเดือนแรกของปี 2563 จำนวน 239 ล้านบาท)
- ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีการบันทึกเงินชดเชยค่าประกันภัยจากเหตุการณ์ไฟไหม้ที่เซ็นทรัลเวิลด์ จำนวน 280 ล้านบาท

ผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน (IFRS9) และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS16) ซึ่งมีผลกระทบต่อการเงิน ดังนี้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เรื่อง "การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี")

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (IFRS9) ไม่มีผลกระทบเป็นนัยสำคัญกับงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (IFRS16) สัญญาเช่า มีผลกระทบเป็นนัยสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต้องบแสดงฐานะทางการเงิน ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นการบันทึกเพียงครั้งเดียวในงวดไตรมาส 1 ปี 2563 เท่านั้น

สำหรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต้องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

- บริษัทฯ บันทึกต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ลดลงสุทธิ 223 ลบ. จากการที่ต้นทุนสัญญาเช่าลดลง 610 ล้านบาท และต้นทุนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสิทธิการใช้สินทรัพย์ (ROU) เพิ่มขึ้น 387 ล้านบาท (งวดหกเดือนแรก ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ลดลงสุทธิ 449 ล้านบาท จากการที่ต้นทุนสัญญาเช่าลดลง 1,249 ล้านบาท และต้นทุนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ROU เพิ่มขึ้น 800 ล้านบาท)
- บริษัทฯ บันทึกต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 293 ล้านบาท (งวดหกเดือนแรก ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 588 ล้านบาท)
- ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ค่าเช่า ซึ่งรวมถึงส่วนลดค่าเช่าที่บริษัทฯ ประเมินการณ์ไว้เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการสถานการณ์ COVID-19 เป็นลักษณะเส้นตรงตลอดอายุสัญญาของผู้เช่าตามมาตรฐานบัญชี จำนวน 839 ล้านบาท รวมถึงมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีจากการบันทึกรายการค่าเช่าดังกล่าว จำนวน 168 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวไม่มีผลต่อกระแสเงินสด

- ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีการบันทึกลูกหนี้ที่เกิดจากสัญญาเช่าเงินทุน (Financial lease) รวมอยู่ในรายได้จากการลงทุน จำนวน 321 ล้านบาท เป็นการบันทึกรายได้ตามมาตรฐานการบัญชีไปจนถึงปี 2568 ทุกรายการ รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสด

ผลกระทบทั้งหมดจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต้องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2563 และงวดหกเดือนแรกปี 2563 มีดังนี้

สรุปรายการปรับปรุงจากงบการเงิน เพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลักประจำไตรมาส 2 ปี 2563					
หน่วย: ล้านบาท	ผลการดำเนินงานจากงบการเงิน	รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	ผลการดำเนินงานหลัก	ผลกระทบมาตรฐาน TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมมาตรฐาน TFRS16)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	3,928		3,928	(839)	3,089
รายได้จากธุรกิจต่างๆ	352		352		352
รายได้อื่น	452	(280)	172		172
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	4,732	(280)	4,452	(839)	3,613
ต้นทุนการเช่าและให้บริการ	2,761		2,761	223	2,984
ต้นทุนของธุรกิจต่างๆ	294		294		294
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,205	(124)	1,081		1,081
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	472	(156)	316	(1,062)	(747)
(+) ส่วนแบ่งกำไรจากบ.ร่วม / ร่วมค้า	104		104		104
(+) รายได้จากการลงทุน	370		370	(321)	49
(-) ต้นทุนทางการเงิน	490		490	(293)	197
(-) ภาษีเงินได้	20		20	(168)	(148)
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	(32)		(32)		(32)
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัทฯ	467	(156)	311	(922)	(611)

สรุปรายการปรับปรุงจากงบการเงิน เพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลักประจำงวด 6 เดือนแรก ปี 2563					
หน่วย: ล้านบาท	ผลการดำเนินงานจากงบการเงิน	รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	ผลการดำเนินงานหลัก	ผลกระทบมาตรฐาน TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมมาตรฐาน TFRS16)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	11,410		11,410	(839)	10,571
รายได้จากธุรกิจต่างๆ	1,069		1,069		1,069
รายได้อื่น	3,675	(3,132)	543		543
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	16,154	(3,132)	13,022	(839)	12,183
ต้นทุนการเช่าและให้บริการ	6,394		6,394	449	6,843
ต้นทุนของธุรกิจต่างๆ	699		699		699
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,929	(466)	2,463		2,463
กำไรจากการดำเนินงาน	6,133	(2,666)	3,466	(1,288)	2,178
(+) ส่วนแบ่งกำไรจากบ.ร่วม / ร่วมค้า	685	(270)	415		415
(+) รายได้จากการลงทุน	405		405	(321)	84
(-) ต้นทุนทางการเงิน	971		971	(588)	383
(-) ภาษีเงินได้	1,197	(621)	576	(168)	408
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	(4)		(4)		(4)
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัทฯ	5,059	(2,315)	2,744	(853)	1,890

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานดังต่อไปนี้ ไม่รวมผลกระทบจากรายการ มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้ประมาณการณอย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.)

รายได้รวม

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวม 3,613 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 60.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 12,183 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยเป็นไตรมาสที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากช่วงล็อกดาวน์

ต้นทุนรวม

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 3,278 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 7,542 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักมาจากการลดลงของต้นทุนจากการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราวซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าเช่าโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่จ่ายให้ CPNREIT ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 1,081 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 2,463 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากค่าใช้จ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ลดลงในช่วงปิดศูนย์การค้าชั่วคราว ค่าใช้จ่ายการบริหาร ซึ่งรวมถึงค่าเช่าที่บริษัทจ่ายให้กับ CPNREIT ในฐานะผู้เช่าช่วงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่ลดลง โดยบริษัทฯ มีการบริหารค่าใช้จ่ายการบริหารให้มีประสิทธิผลและสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงเพื่อรักษาการดำเนินธุรกิจให้เป็นปกติในสภาวะการณ์ปัจจุบัน ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 29.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 18.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 รวมอยู่ที่ร้อยละ 20.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เนื่องจากการลดลงของรายได้เป็นสัดส่วนที่มากกว่าการลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อยละ 4.7 ลดลงจากร้อยละ 49.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 รวมอยู่ที่ร้อยละ 35.2 ลดลงจากร้อยละ 50.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ส่วนอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ -19.1 ลดลงจากร้อยละ 33.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 รวมอยู่ที่ร้อยละ 18.4 ลดลงจากร้อยละ 35.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ประกอบกับการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารที่กล่าวไว้ข้างต้น

*รายได้รวมลดลงร้อยละ 60.7
ขณะเดียวกันต้นทุนรวมลดลงร้อยละ
26.9 จากปีก่อนหน้า*

*ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงร้อยละ
37 จากปีก่อนหน้า*

*อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจาก
การดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 4.7 และ
-19.1 ตามลำดับ*

กำไรสุทธิลดลงร้อยละ 123.5 จากปีก่อนหน้า



ในไตรมาส 2 ปี 2563 ธุรกิจให้เช่าและบริการมีรายได้ลดลงร้อยละ 60.9 และต้นทุนลดลงร้อยละ 25.6 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 3.4

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ ขาดทุนสุทธิเท่ากับ 611 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 123.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,890 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 65 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักมาจากผลกระทบจากการที่ศูนย์การค้าไม่สามารถเปิดดำเนินการตามปกติได้ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับเหมาะสมเพื่อให้ธุรกิจสามารถรักษาการดำเนินงานให้เป็นปกติต่อไปได้โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน และ รักษาผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

ผลการดำเนินงานธุรกิจให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 3,089 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 60.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 รายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 10,571 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักเป็นผลจากการยกเว้นค่าเช่าและการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้ประกอบการในศูนย์การค้า ตามแนวทางปฏิบัติช่วยเหลือผู้ประกอบการในช่วงที่ปิดให้ศูนย์การค้าชั่วคราวเพื่อร่วมมือกับภาครัฐในการป้องกันการแพร่ระบาดไม่ให้เกิดลุกลาม ทั้งนี้ ศูนย์การค้าได้ชะลอการจัดกิจกรรมและงานอีเวนต์ต่างๆ ลงในช่วงที่ผ่านมา ทำให้รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาดลดลงเช่นเดียวกัน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,984 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 6,843 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าลดลงจากการปิดศูนย์ชั่วคราว ซึ่งบริษัทฯ ยังคงมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคลดลงประมาณร้อยละ 45.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคลดลงประมาณร้อยละ 25.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน)

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจให้เช่าและบริการ

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 3.4 ลดลงจากร้อยละ 49.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 35.3 ลดลงจากร้อยละ 50.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เนื่องจากรายได้ที่ลดลงในสัดส่วนที่มากกว่าต้นทุนที่ลดลง โดยเฉพาะช่วงที่ปิดให้บริการศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ไม่รับรู้รายได้ และยังคงมีค่าใช้จ่ายเป็นบางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะยังคงรักษามาตรการและการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้อัตรากำไรของธุรกิจสามารถฟื้นตัวได้ในอนาคต



ธุรกิจบริการศูนย์ อาหาร

ธุรกิจบริการศูนย์อาหารมีรายได้
ลดลงร้อยละ 82.9 และต้นทุนลดลง
ร้อยละ 40.9 ส่งผลให้มีการขาดทุน
จากการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี
2563



ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมมีรายได้ลดลงเกือบ
ทั้งหมด ส่งผลให้มีการขาดทุนจาก
การดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2563

ผลการดำเนินงานธุรกิจบริการศูนย์อาหาร

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

เนื่องจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (IFRS 15) เรื่องรายได้ที่ทำ
สัญญากับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป บริษัทฯ จึง
ปรับปรุงการรับรู้รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่วันที่ 2562 เป็นต้นไป
เพื่อให้สะท้อนลักษณะการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์อาหาร และปรับปรุง
ข้อมูลของปีก่อน เพื่อการเปรียบเทียบที่เหมาะสม

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารจำนวน 38
ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562
รายได้จำนวน 198 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดย
หลักมาจากการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงให้
ร้านอาหารเปิดดำเนินการบางส่วนในรูปแบบ take away และ delivery เท่านั้น

ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบันทึกต้นทุนจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่วันที่ 2562
เป็นต้นไป เพื่อให้เป็นไปตาม IFRS 15 เช่นเดียวกับรายได้จากการให้บริการศูนย์
อาหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนบริการศูนย์อาหารเท่ากับ 58 ล้านบาท
ลดลงร้อยละ 40.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 ต้นทุน
จำนวน 149 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) จาก
ประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนอย่างรัดกุม อย่างไรก็ตาม ต้นทุนคงที่บางส่วนที่ยัง
ไม่สามารถลดได้ อาทิ ค่าเสื่อมและตัดจำหน่ายทางบัญชี เป็นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบริการศูนย์อาหารในไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อย
ละ -50.7 ลดลงจากร้อยละ 56.3 (งวดหกเดือนแรกปี 2562 ร้อยละ 24.9 ลดลงจาก
ร้อยละ 56.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากรายได้ที่ลดลงในสัดส่วนที่
มากกว่าต้นทุนที่ลดลง

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็น
รายได้สุทธิ เป็นรับรู้รายได้ค่าบริการเต็มจำนวนในรายได้จากการประกอบกิจการ
โรงแรม และรับรู้ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเมื่อมีการจ่ายให้กับพนักงาน
ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 2 ปี
2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 0.134 ล้านบาท
ลดลงร้อยละ 99.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (งวดหกเดือนแรกปี 2562 มี
รายได้ 207 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 63.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า) โดย
หลักเป็นผลจากการที่นักท่องเที่ยวลดลงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่
ช่วงต้นปี จากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้ประกาศปิดการดำเนินการชั่วคราวทั้ง
2 แห่ง ตั้งแต่เดือนเมษายน และเห็นสมควรเร่งการปรับปรุงโรงแรม ฮิลตัน พัทยา
ขึ้นมาให้เร็วขึ้น โดยโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อยุธยา ได้กลับมา
เปิดให้บริการอีกครั้งตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น จึงทำให้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563
ไม่มีรายได้จากห้องพักและบริการของทั้ง 2 โรงแรม

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 14 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 85.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 มีต้นทุน 89 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า) โดยหลักเป็นผลจากการปิดให้บริการชั่วคราวดังกล่าวข้างต้น โดยทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลง

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 2 ปี 2563 ต่ำกว่าร้อยละ -100 ลดลงจากร้อยละ 65.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 ร้อยละ 57.1 ลดลงจากร้อยละ 66.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการขาดรายได้โรงแรมระหว่างที่ปิดให้บริการในช่วงที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563 ขายและโอนทั้งหมดแล้ว 5 โครงการ สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างโอน 2 โครงการ และอยู่ระหว่างการพัฒนา 2 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 313 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 มีรายได้ 664 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า) เป็นผลมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ลดลงในช่วงไตรมาส 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่กำลังซื้อได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของของไวรัส อย่างไรก็ตาม ยังมีการโอนโครงการอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย เอสเซ็นท์ นครราชสีมา ฟิล พหล 34 และ บีล แกรนด์ พระราม 9 ในกรุงเทพฯ รวมถึงโครงการเอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก และโครงการนินญา กัลปพฤกษ์ ที่เพิ่งเปิดตัวในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ซึ่งได้รับความสนใจอย่างต่อเนื่องทำให้บริษัทฯ สามารถโอนและรับรู้เป็นรายได้ตามแผนที่วางไว้

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 223 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 21.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 มีต้นทุน 461 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า) ต้นทุนที่ลดลงสอดคล้องกับรายได้โดยมีการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนในช่วงหกเดือนแรกเป็นผลมาจากการปรับปรุงต้นทุนขายโครงการบีล แกรนด์ พระราม 9 เพื่อสะท้อนต้นทุนของโครงการที่เหมาะสม

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อยละ 28.9 ลดลงจากร้อยละ 41.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 ร้อยละ 30.5 ลดลงจากร้อยละ 42.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากจากการที่มีการปรับปรุงต้นทุนขายโครงการบีล แกรนด์ พระราม 9 เพื่อสะท้อนต้นทุนของโครงการที่เหมาะสม ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นมา และในไตรมาสนี้มีการโอนโครงการแนวราบที่ไม่ติดบริเวณศูนย์การค้าถึง 2 โครงการ



ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์มีรายได้
ลดลงร้อยละ 35.4 และต้นทุนลดลง
ร้อยละ 21.5 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่
อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 28.9

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 2 2562	ไตรมาส 1 2563	ไตรมาส 2 2563	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	6 เดือน 2562	6 เดือน 2563	YoY (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	7,897	7,482	3,928	(50%)	(48%)	15,656	11,410	(27%)
ศูนย์การค้า	7,552	7,136	3,667	(51%)	(49%)	14,958	10,803	(28%)
อาคารสำนักงาน	345	346	261	(25%)	(25%)	698	607	(13%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	264	207	0	(100%)	(100%)	573	207	(64%)
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	220	160	38	(83%)	(76%)	424	198	(53%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	485	350	313	(35%)	(11%)	627	664	6%
รายได้อื่น	330	3,223	452	37%	(86%)	637	3,675	477%
รายได้รวม	9,197	11,423	4,732	(49%)	(59%)	17,917	16,154	(10%)
ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	9,197	8,570	3,613	(61%)	(58%)	17,871	12,183	(32%)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	4,024	3,633	2,761	(31%)	(24%)	7,814	6,394	(18%)
ศูนย์การค้า	3,906	3,536	2,697	(31%)	(24%)	7,583	6,233	(18%)
อาคารสำนักงาน	118	97	65	(45%)	(33%)	231	161	(30%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	92	75	14	(85%)	(82%)	191	89	(54%)
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	95	91	58	(39%)	(37%)	186	149	(20%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	284	239	223	(22%)	(7%)	359	461	29%
ต้นทุนรวม	4,495	4,038	3,055	(32%)	(24%)	8,550	7,093	(17%)
ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	4,495	4,264	3,278	(27%)	(23%)	8,550	7,542	(12%)
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,836	1,724	1,205	(34%)	(30%)	3,257	2,929	(10%)
กำไรจากการดำเนินงาน	2,866	5,661	471	(84%)	(92%)	6,109	6,132	0%
ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2,997	2,925	(747)	(125%)	(126%)	6,195	2,178	(65%)
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	396	1,069	4	(99%)	(100%)	792	1,073	35%
กำไรสุทธิ	2,470	4,592	467	(81%)	(90%)	5,317	5,059	(5%)
ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2,601	2,501	(611)	(123%)	(124%)	5,403	1,890	(65%)
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.55	1.02	0.10	(81%)	(90%)	1.18	1.13	(5%)
ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	0.58	0.56	(0.14)	(123%)	(124%)	1.20	0.42	(65%)

โครงสร้างทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 2.29

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 33,210 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็น 43,791 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 อยู่ที่ร้อยละ 2.29 ต่อปี ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 2.91 ต่อปี โดยมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 41 และดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 59

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.55 เท่า

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.55 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้าที่ 0.37 เท่า แม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่บริษัทฯ ยังคงรักษาการบริหารสภาพคล่องอย่างรอบคอบและรัดกุมและให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ 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 ในขณะที่เดียวกันบริษัทฯ เห็นควรต่อการจ่ายเงินปันผล เพื่อรักษาผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในสถานการณ์ปัจจุบันและต่อเนื่องไปในระยะยาว โดยได้จ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2563 และมีการแจ้งให้ที่ประชุมสามัญผู้

ถือหุ้นประจำปี 2563 รับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2563

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้นปี 2562	ณ สิ้น ไตรมาส 2 2563	YTD (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	3,055	4,347	42%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13,324	15,179	14%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	16,378	19,526	19%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	104,503	162,987	56%
สิทธิการเช่า	20,783	0	(100%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,597	1,532	(4%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26,672	32,317	21%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	153,555	196,836	28%
สินทรัพย์รวม	169,933	216,363	27%
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	8,739	17,024	95%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,336	13,592	10%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	21,075	30,616	45%
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	24,471	26,767	9%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	43,925	86,738	97%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	68,396	113,505	66%
หนี้สินรวม	89,471	144,121	61%
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	61,457	54,253	(12%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	19,005	17,988	(5%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	80,462	72,241	(10%)

(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 2 2562	ไตรมาส 1 2563	ไตรมาส 2 2563	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	6 เดือน 2562	6 เดือน 2563	YoY (ร้อยละ)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	49%	51%	29%	(21%)	(22%)	51%	43%	(7%)
<i>การให้เช่าและให้บริการ⁽¹⁾</i>	49%	51%	30%	(19%)	(22%)	50%	44%	(6%)
<i>การประกอบกิจการโรงแรม</i>	65%	64%	n.m.	n.m	n.m.	67%	57%	(10%)
<i>การบริการศูนย์อาหาร</i>	57%	43%	(51%)	(108%)	(94%)	56%	25%	(31%)
<i>การขายอสังหาริมทรัพย์</i>	41%	32%	29%	(13%)	(3%)	43%	30%	(12%)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	31%	50%	10%	(21%)	(40%)	34%	38%	4%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	33%	34%	(21%)	(54%)	(55%)	35%	18%	(17%)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	27%	40%	10%	(17%)	(30%)	30%	31%	2%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	28%	29%	(17%)	(45%)	(46%)	30%	16%	(15%)
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) ⁽²⁾ (ร้อยละ)	16%	18%	16%	0%	(2%)	16%	16%	0%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	15%	15%	11%	(4%)	(4%)	15%	11%	(4%)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) ⁽²⁾ (ร้อยละ)	7%	7%	6%	(1%)	(1%)	7%	6%	(1%)

	ณ สิ้นปี 2562	ไตรมาส 2 2563	YTD (หน่วย)
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.78	0.64	(0.14)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.14	0.14	0.00
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.11	1.99	0.88
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.37	0.55	0.18

- (1) ในไตรมาส 2 ปี 2563 และงวดหกเดือนแรกของปี หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบจาก TFRS16 อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจให้เช่าและบริการจะอยู่ที่ร้อยละ 3.4 และ 35.3 ตามลำดับ
- (2) ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน
- (3) อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

การดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกราย เป็นสิ่งสำคัญในการรับมือสถานการณ์ COVID-19 พร้อมปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา

แนวโน้มผลการดำเนินงานปี 2563

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ยังมีความไม่แน่นอนและจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในหลากหลายมิตินั้น บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติทางธุรกิจให้มีมาตรฐานความสะอาดและความปลอดภัยสูงสุด เป็นไปตามมาตรฐานระดับสากลและสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติของภาครัฐ โดยคำนึงถึงความเป็นอยู่ที่ดีของผู้มีส่วนได้เสียทุกรายเป็นสิ่งสำคัญ โดยยังคงไว้ซึ่งการเป็นบริษัทคำนึงถึงการตอบแทนและดูแลเอาใจใส่สังคม เพื่อรักษาความยั่งยืนของพันธมิตรธุรกิจ ร้านค้า คู่ค้า และลูกค้าในวันนี้และในวันข้างหน้า และพยายามบริหารจัดการธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบให้ผ่านพ้นสถานการณ์โควิดครั้งนี้ที่ดีที่สุด เพื่อรักษาผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาวต่อไป

ปัจจุบันแม้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะคลี่คลายลง โดยธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ จะสามารถเปิดดำเนินการได้อีกครั้งตามประกาศของภาครัฐ บริษัทฯ คาดว่าผู้ประกอบการในศูนย์การค้าจะมีระยะเวลาการฟื้นฟูกิจการที่แตกต่างกันไป โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายย่อยที่อาจต้องใช้ระยะเวลาฟื้นตัวนาน ส่งผลให้แนวโน้มผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อาจจะไม่ฟื้นตัวมาสู่ระดับปกติได้ภายในปีนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด พร้อมปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา และยินดีให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการในศูนย์การค้าทุกรายในการฝ่าฟันความท้าทายครั้งนี้ได้ในที่สุด รวมทั้งเดินหน้าแผนลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อรายได้ และรักษาความสามารถในการทำกำไรอย่างสุดความสามารถ

แผนธุรกิจในอีก 5 ปีข้างหน้า

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุนและเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2563-2566) โดยจะทบทวนแผนการพัฒนาในทุกโครงการ โดยเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า โครงการที่พักอาศัย โครงการโรงแรม และอาคารสำนักงาน 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

			ปัจจุบัน >>								
			2563				2564				
โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
<i>ในประเทศ - ต่างจังหวัด</i>											
เซ็นทรัล อยุธยา	รอสรูป	2564	}	อยู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุน				คาดเปิดให้บริการ ★ คาดเปิดให้บริการ ★			
เซ็นทรัล ศรีราชา	รอสรูป	2564									
เซ็นทรัล จันทบุรี	รอสรูป	2565									
<i>ที่פקอาศัย - แนวสง</i>											
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>											
ฟิล พหล 34	358	4/2562	ยอดจองประมาณร้อยละ 40 โอนร้อยละ 27								
<i>ในประเทศ - ต่างจังหวัด</i>											
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	380	4/2562	โอนแล้วร้อยละ 98								
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	312	4/2562	โอนครบแล้ว								
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	450	3/2562	โอนครบแล้ว								
เอสเซ็นท์ อบลราชธานี	395	4/2563	ยอดจองประมาณร้อยละ 85 ★ พร้อมโอน								
เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	450	4/2563	ยอดจองประมาณร้อยละ 50 ★ พร้อมโอน								
<i>ที่פקอาศัย - แนวราบ</i>											
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>											
นิยาม บรมราชชนนี	71	4/2561	โอนแล้ว 5 ยูนิต								
เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	358	1/2563	★ โอนแล้ว 19 ยูนิต								
นินญา กัลปพฤกษ์	144	1/2563	★ โอนแล้ว 14 ยูนิต								
<i>โครงการร่วมทุนพัฒนารูปแบบผสม</i>											
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>											
ดลิต เซ็นทรัล พาร์ค *		2566-67	รื้อถอนโครงการปัจจุบัน และอยู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุน								

* โครงการร่วมทุนกับบริษัท ดลิตธานี จำกัด (มหาชน) บนที่ดิน 23 ไร่ ตรงมุมถนนสีลม - พระราม 4 ซึ่งประกอบด้วย

- 1.) ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค : พื้นที่เข้าประมาณ 80,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 85
- 2.) อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส : พื้นที่เข้าประมาณ 90,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 100
- 3.) โรงแรมดลิตธานี กรุงเทพฯ : โรงแรมขนาด 250 ห้อง โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40
- 4.) โครงการที่פקอาศัย ภายใต้ชื่อ "ดลิต เรสซิเดนเซส" และ "ดลิต พาร์คไซด" จำนวนทั้งสิ้น 389 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40