

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวชะลอลง เป็นผลจากการส่งออกหดตัวลงตามเงินบาทที่แข็งค่าและปริมาณการค้าโลกที่หดตัวลง อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงมีแรงขับเคลื่อนจากปัจจัยดังต่อไปนี้ 1) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่องแม้ว่าจะขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงบ้าง 2) การท่องเที่ยวโดยรวมยังขยายตัวได้เล็กน้อยจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศอินเดีย ญี่ปุ่น ฮ่องกง และ มาเลเซีย ที่เพิ่มขึ้นและทดแทนจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังไม่ฟื้นตัว และ 3) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้น สำหรับปัจจัยกดดันการเติบโตของเศรษฐกิจไทยทั้งภายในและภายนอกประเทศ อาทิ การเติบโตของเศรษฐกิจโลกชะลอตัว สงครามการค้า (Trade War) ระหว่างสหรัฐฯ และจีนยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน การแข็งค่าของเงินบาท และการใช้จ่ายภาครัฐที่ยังไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาลไทยภายหลังเลือกตั้ง จากสถานการณ์ดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับลดประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2562 จากร้อยละ 3.8 เป็นร้อยละ 3.3 และในเดือนสิงหาคม 2561 ได้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.75 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.50 เพื่อรักษาความสมดุลระหว่างการเติบโตของเศรษฐกิจและเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) รายงานผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2562 มีรายได้รวม 9,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 และกำไรสุทธิ 2,470 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 17,916 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 และกำไรสุทธิ 5,317 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักเป็นผลจากการโอนโครงการที่พักอาศัยที่แตกต่างจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีโครงการส่วนใหญ่ที่จะก่อสร้างเสร็จและทยอยโอนเพิ่มเติมในช่วงครึ่งปีหลัง และการบันทึกสำรองค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณการเงินชดเชยเกษียณอายุ

บริษัทฯ มีรายได้เติบโตขึ้นจากธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะทยอยเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้

หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำและผลการดำเนินงานจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตร้อยละ 11.9 และกำไรสุทธิเติบโตร้อยละ 6.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งเติบโตจากธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก โดยเฉพาะจากศูนย์การค้าเดิม (Same-store basis) ซึ่งมีรายได้เติบโตในเกณฑ์ที่ดี และสามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับสูงกว่าปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ในกรอบเป้าหมายที่บริษัทฯ วางไว้

CPN ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นตามแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) เช่น โครงการที่พักอาศัย รวมถึงการศึกษาโอกาสเข้าซื้อกิจการ (M&A) ที่น่าสนใจและให้ผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ CPN อยู่ระหว่างการเตรียมโอนสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) เพิ่มเติม โดยปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 33 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.8 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) รวมถึงมีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 92

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2562

การพัฒนาศูนย์การค้าใหม่เพื่อเป็นศูนย์รวมแห่งการใช้ชีวิต (Center of Life)

"เซ็นทรัล ไอ-ซิตี" เปิดให้บริการ
เต็มรูปแบบเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน
2562

เซ็นทรัล ภูเก็ต สร้างปรากฏการณ์
"The New World of Luxury" กับ
เวสต์คัลลาสแบรนด์หรู เปิด
ประสบการณ์เหนือระดับครั้งแรก
ใจกลางภูเก็ต

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี (Central i-City) เปิดให้บริการเต็มรูปแบบ (Grand Opening) เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2562 หลังจากมีการเปิดให้บริการบางส่วน (Soft opening) ไปเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2562 ซึ่งได้รับความนิยมจากผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก และมีจำนวนร้านค้าเข้ามาเปิดให้บริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 73 และคาดว่าจะอัตราการเช่าพื้นที่จะทยอยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2562

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต เปิดโฉมลักซิวแบรนด์ระดับโลก โดยรวบรวมที่สุดของความหรูหราจากแบรนด์ชั้นนำระดับโลก อาทิ BALENCIAGA, BVLGARI, CHLOÉ, GUCCI, HERMÈS, LOUIS VUITTON และ VERSACE เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าระดับไฮเอนด์และนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก ซึ่งจะทำให้เมืองภูเก็ตสมบูรณ์แบบเทียบชั้นเมืองตากอากาศชายทะเลของทั่วโลกและเป็นจุดหมายปลายทางทางการช้อปปิ้งและการท่องเที่ยวที่ผสมผสานความหรูหราและการพักผ่อนหย่อนใจเข้าด้วยกันให้เป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ (Asset enhancement initiatives)

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้ว เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากกิจการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

การปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวสต์
ได้ทยอยแล้วเสร็จและอยู่ระหว่าง
รอร้านค้าใหม่เข้ามาเปิดให้บริการ

บริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุง
ศูนย์การค้าเดิมอย่างต่อเนื่อง เพื่อ
เพิ่มประสิทธิภาพในการ
ดำเนินงานอย่างสูงสุด

- **การปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวสต์** ซึ่งปรับปรุงที่เลเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 ได้ทยอยแล้วเสร็จ โดยเปิดให้บริการเต็มรูปแบบแล้ว โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 91 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 82
- **การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงและจะทยอยเสร็จในปี 2562** ประกอบด้วย การปรับปรุงใหญ่ที่ 1) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย ปัจจุบันปรับปรุงเสร็จแล้ว โดยมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 2,000 ตร.ม. 2) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี คาดปรับปรุงพื้นที่เสร็จในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 โดยจะนำเสนอ Destination Concept ในศูนย์การค้า อาทิ Food Destination และ Co-working Space เป็นต้น 3) เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวล เป็นการปรับปรุงพื้นที่เดิมของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลที่ย้ายไปฝั่งฟลอเรสตา ให้เป็นพื้นที่ให้เช่า 4) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นการปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าเดิมให้เป็น Destination Concept ใหม่ และปรับปรุงทางเข้าศูนย์การค้าให้เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าในอนาคต และ 5) เซ็นทรัลเฟสติวล พัทยา บีช มีการปรับปรุง Food Zone ให้ทันสมัย และนำเสนอร้านอาหารใหม่ๆ เพื่อดึงดูดลูกค้าชาวไทยและต่างชาติ

การกระจายการลงทุนเพื่อแสวงหาแหล่งรายได้ใหม่ (Income diversification)

บริษัทฯ มองหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตที่สูงให้เป็นแรงขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจ พร้อมกับเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลาย และสนับสนุนกลยุทธ์การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในการลงทุนธุรกิจใหม่ดังต่อไปนี้

บริษัทฯ ลงทุนในธุรกิจ Grab เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจ และเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง

การลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย (“Grab”)

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท Chipper Global Limited (“Chipper”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 และ Chipper ได้เข้าลงทุนสัดส่วนร้อยละ 33 ในบริษัท Porto Worldwide Limited (“Porto”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง Chipper และบริษัทย่อยของบริษัทฯ เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพื่อลงทุนในธุรกิจ Grab ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ช่วยเพิ่มช่องทางในการขยายธุรกิจและเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้า และมีบริการส่งอาหาร (Food delivery) ที่จะช่วยเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าที่อยู่ภายในศูนย์การค้าอีกด้วย

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

การพัฒนาและบริหารโครงการที่พักอาศัย

- โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จและโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ เอสเซ็นท์ (ESCENT) ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ที่โอนห้องให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งหมด และเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนให้ลูกค้า
- โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 5 แห่ง ประกอบด้วย 1) เอสเซ็นท์ นครราชสีมา มียอดจองเต็มจำนวน และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในไตรมาส 4 ปี 2562 ; 2) เอสเซ็นท์ วิลล์ (ESCENT VILLE) เชียงราย มียอดจองเต็มจำนวน และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในไตรมาส 4 ปี 2562 ; 3) เอสเซ็นท์ อนุราชธานี มียอดจองมากกว่าร้อยละ 70 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2563 ; 4) ฟील พหล 34 (PHYLL PAHOL 34) เป็นโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ มียอดจองมากกว่าร้อยละ 30 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในไตรมาส 4 ปี 2562 และ 5) นิยาม บรมราชชนนี เป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนถนนบรมราชชนนีที่ได้เปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2561 โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 ได้มีการโอนบ้านให้ลูกค้าแล้วทั้งหมด 5 ยูนิต และอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งจำนวนยูนิตเพิ่มเติม เพื่อรองรับอุปสงค์ในอนาคต

การเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เป็นอีกก้าวสำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมที่มีศักยภาพสูง

โครงการที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะทยอยเสร็จและพร้อมโอนตั้งแต่ครึ่งปีหลัง 2562 เป็นต้นไป

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2562

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตรการเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ ไตรมาส 2 ปี 2562								อัตรการเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ⁽³⁾ ณ ไตรมาส 2 2562
	รวม		CPN		CPNREIT ⁽¹⁾		CPNCG ⁽²⁾		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจศูนย์การค้า									
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	14	916,381	14	769,626	3	146,756			94
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด ⁽⁴⁾	18	786,134	18	718,910	2	67,224			90
รวมธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศ	32	1,702,516	32	1,488,536	5	213,980			92
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	83,837	1	83,837					73
รวมธุรกิจศูนย์การค้าทั้งหมด	33	1,786,353	33	1,572,374	5	213,980			91
ธุรกิจอื่น									
อาคารสำนักงาน	7	171,984	5	56,174	2	34,320	1	81,490	95
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	259 ห้อง	1	302 ห้อง			79
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	4	1677 ยูนิต	4	1677 ยูนิต					81
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	1	71 ยูนิต	1	71 ยูนิต					7

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ณ ไตรมาส 2 ปี 2562						อัตรการเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ณ ไตรมาส 2 2562
	รวม		GLAND		GLANDRT		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ธุรกิจอื่น							
อาคารสำนักงาน	3	148,666	1	67,440	2	81,226	93
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1991 ยูนิต	1	1991 ยูนิต			98
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		25,944		25,944			67

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

ภาพรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 33 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการ ต่างจังหวัด 18 โครงการ และต่างประเทศ 1 โครงการ) ศูนย์อาหาร 30 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่ง และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 4 โครงการ (พร้อมโอนรวม 1,677 ยูนิต) และโครงการแนวราบ 1 โครงการ (จำนวนรวมทุกเฟส 71 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมิร์เชี่ยล โกรท (CPNCG)

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 อัตรการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศของบริษัทฯ เฉลี่ยที่ร้อยละ 92 เท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิติ้ ที่เปิดให้บริการบางส่วนเมื่อปลายเดือนมีนาคม 2562 อัตรการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 91 เป็นผลจากการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในศูนย์การค้าที่ทยอยปรับปรุงแล้วเสร็จ โดยภาพรวมอัตรการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 90 เนื่องจากศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิติ้ มีอัตรการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม

ตาม การทยอยปรับปรุงศูนย์การค้า ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2562 อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ในระยะสั้น

รายได้จากการเช่าและบริการของ ศูนย์การค้าเดิมเติบโตร้อยละ 4.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) เติบโตร้อยละ 4.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่ามีการแข่งขันที่รุนแรงในบางพื้นที่ อาทิ นครราชสีมา แต่โดยภาพรวมของศูนย์การค้าอื่น ๆ ยังมีอัตราการเติบโตของรายได้ ค่าเช่าและบริการเป็นไปตามเป้าหมาย โดยตัวเลขดังกล่าวไม่นับรวม 1) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า 2) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ไอ-ซิติ้ 3) ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงใหญ่ในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวล์ และเซ็นทรัลเฟสติวล์ พัทยา บีช

สรุปผลการดำเนินงาน GLAND

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 GLAND มีสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้ว ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราการเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 93) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่ได้ออนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) 2) โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ยูนิต โดยปัจจุบันเหลืออยู่ 32 ยูนิต) 3) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยรวมกัน 25,943 ตร.ม. (อัตราการเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 67) และ 4) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับการพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) และอีก 2 แปลงสำหรับการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย โดยบริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ตั้งแต่วันที่ 13 กันยายน 2561 เป็นต้นไป

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ดังนี้

- รายได้รวม 396 ล้านบาท และกำไรสุทธิจำนวน 59 ล้านบาท (งวดหกเดือนแรกมีรายได้รวม 814 ล้านบาท มีกำไรสุทธิจำนวน 126 ล้านบาท)
- หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ GLAND มีกำไรสุทธิจำนวน 74 ล้านบาท (งวดหกเดือนแรกมีกำไรสุทธิจำนวน 141 ล้านบาท) ซึ่งแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ GLAND เนื่องจากบริษัทฯ มีการบันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเทียบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ GLAND บันทึกไว้ ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ จึงส่งผลให้ค่าเสื่อมและการตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินงานของ GLAND ที่บริษัทฯ รับรู้มีค่าเสื่อมและตัดจำหน่ายที่ GLAND บันทึกตามต้นทุนเดิม

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำที่ไม่นำมารวมในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 และงวดหกเดือนแรกปี 2562 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ดังต่อไปนี้

- ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณการเงินชดเชยเกษียณอายุจำนวน 116 ล้านบาท รวมถึงมีการบันทึกปรับปรุงค่าใช้จ่ายย้อนหลังของ GLAND ประมาณ 15 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทฯ บันทึกต้นทุนค่าเช่าและบริการจากการต่อสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โดยมีการบันทึกค่าเช่าที่ดินดังกล่าวตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) ตลอดอายุสัญญาเช่า ทำให้ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 100 ล้านบาทต่อไตรมาส (งวดหกเดือนแรกประมาณ 200 ล้านบาท) จึงไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561

- ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในหุ้นของบริษัท ดิสตธานี 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

รายได้รวม

ในไตรมาส 2 ปี 2562 รายได้รวมเท่ากับ 9,197 ล้านบาท เดิมโตร้อยละ 0.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 9,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 17,871 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 7,664 ล้านบาท เดิมโตร้อยละ 12.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2562 เท่ากับ 15,152 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) แม้ว่าได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงศูนย์การค้าและสถานะการแข่งขันในบางพื้นที่ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ก็ตาม โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการ ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2561 และเซ็นทรัล ไอ-ซิตี เป็นให้บริการตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหญ่และทยอยเปิดให้บริการในปี 2561 และ 2562 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่น เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช เป็นต้น

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

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

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารจำนวน 221 ล้านบาท เดิมโตร้อยละ 24.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2562 เท่ากับ 424 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงศูนย์อาหารที่ปรับปรุงใหม่และเปิดให้บริการระหว่างไตรมาส 3 ปี 2561 ถึงไตรมาส 2 ปี 2562 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 และ เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และ เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ เป็นรับรายได้ค่าบริการเต็มจำนวนในรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรับรู้ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเมื่อมีการจ่ายให้กับพนักงาน ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 264 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 573 ล้านบาท เท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรายได้ดังกล่าวข้างต้น ในขณะที่ผลการดำเนินงานกิจการโรงแรมปรับตัวลดลง โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 90 ลดลงจากร้อยละ 92 ในช่วงเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อย เป็นผลมาจากปริมาณนักท่องเที่ยวในตลาดโดยรวมลดลงและภาวะการแข่งขัน ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี อยู่ที่ร้อยละ 67 ลดลงจากร้อยละ 73 ในปีก่อนหน้า เป็นผลจากกลุ่มลูกค้าภาครัฐลดลงเนื่องจากรอคอยความชัดเจนในการจัดตั้งรัฐบาลในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับราคาห้องพักเฉลี่ยปรับตัวลดลงเล็กน้อยตามภาวะตลาดโดยรวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 485 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 64.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 627 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 60.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลมาจากจำนวนการโอนอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวนหลายชุดจาก 3 โครงการ ที่ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ขณะที่ในไตรมาส 2 ปี 2562 ได้มีการโอนโครงการคอนโดมิเนียม เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ บางส่วน ประกอบกับการโอนโครงการบ้านเดี่ยวนิยาม บรมราชชนนี และโครงการคอนโดมิเนียม เบลล์ แอท แกรนด์ รามาไนน์ ภายใต้ GLAND เพียงเล็กน้อย

ต้นทุนรวม

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 4,416 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 8,350 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,945 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 7,614 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่และเปิดตัวช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 ถึงไตรมาส 2 ปี 2562 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เซ็นทรัล ไอ-ซิตี เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 และ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เป็นต้น

ในไตรมาส 2 ปี 2562 ต้นทุนรวมเท่ากับ 4,416 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีก่อน และมีการใช้ปริมาณไฟฟ้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนใหญ่มาจากศูนย์ที่ทำการปรับปรุงแล้วเสร็จในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.8 จากปีก่อน
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่

ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบันทึกต้นทุนจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป เพื่อให้เป็นไปตาม TFRS 15 เช่นเดียวกับรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนบริการศูนย์อาหารเท่ากับ 95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.0 จากจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2562 เท่ากับ 186 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับการเติบโตของรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา และศูนย์อาหารที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 และ เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี รวมถึงการบริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ ได้ปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการในปี 2562 เป็นต้นไป จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2562 เท่ากับ 191 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดที่เพิ่มขึ้น เพื่อส่งเสริมรายได้ของโรงแรมในสภาวะการท่องเที่ยวที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนของห้องพัก และอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 284 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 63.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2562 เท่ากับ 359 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,684 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

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

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 1,684 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2562 เท่ากับ 3,127 ล้าน

บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นตามขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น และเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต ประกอบกับค่าใช้จ่ายการตลาดที่สูงขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น ตามแนวทางวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ ในการเป็น "Center of Life" รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ GLAND ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นต้นมา ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 18.3 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15.7 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 17.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน)

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 48.9 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 34.6

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 ร้อยละ 48.9 ลดลงจากร้อยละ 49.5 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 50.2 ลดลงจากร้อยละ 50.6 ในปีก่อน) และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานไม่รวมรายได้อื่นร้อยละ 34.6 ลดลงจากร้อยละ 36.7 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 36.5 ลดลงจากร้อยละ 38.2 ในปีก่อน)

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 48.5 ลดลงจากร้อยละ 49.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 49.8 ลดลงจากร้อยละ 50.6 ในปีก่อน) หากเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้นของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Gross Profit Margin) เดิมโตร้อยละ 1.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เดิมโตร้อยละ 1.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Operating Profit Margin) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2562 เดิมโตร้อยละ 0.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยบริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับเมื่อปีก่อนได้ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่างๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ได้อีกต่อไป

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2562 กำไรสุทธิเท่ากับ 2,701 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,701 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2562 เท่ากับ 5,603 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยเหตุผลหลักมาจากกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอาหารมัทรีพพ์ที่ลดลง ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการตลาดและบริหารที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ รวมถึงต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น ภายหลังจากเข้าซื้อกิจการ GLAND เมื่อเดือนกันยายน 2561 และมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตจากแหล่งรายได้ใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นที่จะบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการค้าในธุรกิจ

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 2 2561	ไตรมาส 1 2562	ไตรมาส 2 2562	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	6 เดือน 2561	6 เดือน 2562	YoY (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,819	7,488	7,664	12%	2%	13,594	15,152	11%
<i>ศูนย์การค้า</i>	6,645	7,135	7,319	10%	3%	13,248	14,454	9%
<i>อาคารสำนักงาน</i>	174	353	345	99%	(2%)	347	698	101%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	263	309	264	1%	(15%)	573	573	0%
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	178	204	221	24%	8%	346	424	22%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,351	142	485	(64%)	242%	1,567	627	(60%)
รายได้อื่น	527	577	563	7%	(2%)	1,019	1,140	12%
รายได้รวม	9,137	8,719	9,197	1%	5%	17,099	17,917	5%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	9,137	8,674	9,197	1%	6%	17,099	17,871	5%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,418	3,769	4,045	18%	7%	6,717	7,814	16%
<i>ศูนย์การค้า</i>	3,352	3,656	3,927	17%	7%	6,586	7,583	15%
<i>อาคารสำนักงาน</i>	66	113	118	79%	5%	131	231	76%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	80	99	92	15%	(7%)	167	191	15%
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	78	91	95	22%	4%	149	186	25%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	774	75	284	(63%)	278%	909	359	(61%)
ต้นทุนรวม	4,350	4,034	4,516	4%	12%	7,942	8,550	8%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	4,350	3,934	4,416	2%	12%	7,942	8,350	5%
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,438	1,442	1,815	26%	26%	2,641	3,258	23%
กำไรจากการดำเนินงาน	3,349	3,243	2,866	(14%)	(12%)	6,516	6,109	(6%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	3,349	3,298	3,097	(8%)	(6%)	6,516	6,395	(2%)
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	413	396	396	(4%)	0%	759	792	4%
กำไรสุทธิ	2,935	2,847	2,470	(16%)	(13%)	5,758	5,317	(8%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	2,935	2,902	2,701	(8%)	(7%)	5,758	5,603	(3%)
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.65	0.63	0.55	(16%)	(13%)	1.28	1.18	(8%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	0.65	0.65	0.60	(8%)	(7%)	1.28	1.25	(3%)

โครงสร้างทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 3.20

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.47 เท่า

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 30,398 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น 37,545 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ใหม่ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 3.20 ต่อปี ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 3.31 ต่อปี โดยมีหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 46 และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 54

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.47 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.35 เท่า ณ สิ้นปีก่อน เป็นผลมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากเหตุผลที่กล่าวไว้เบื้องต้น

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาด้านทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้น ไตรมาส 2 2561	ณ สิ้นปี 2561	ณ สิ้น ไตรมาส 2 2562	YoY (ร้อยละ)	YTD (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	2,593	3,067	2,736	6%	(11%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8,071	12,235	12,920	60%	6%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,664	15,301	15,656	47%	2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	84,343	108,412	103,064	22%	(5%)
สิทธิการเช่า	13,881	14,086	21,323	54%	51%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,552	1,646	1,590	2%	(3%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12,566	22,262	26,592	112%	19%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	112,342	146,407	152,570	36%	4%
สินทรัพย์รวม	123,006	161,708	168,226	37%	4%
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	5,634	10,876	12,093	115%	11%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11,174	13,737	12,869	15%	(6%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	16,807	24,613	24,962	49%	1%
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	7,088	19,522	25,452	259%	30%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	35,198	43,397	43,729	24%	1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,286	62,919	69,181	64%	10%
หนี้สินรวม	59,093	87,532	94,143	59%	8%
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	50,257	55,094	55,009	9%	(0%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	13,656	19,082	19,074	40%	(0%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	63,912	74,176	74,083	16%	(0%)

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

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 2 2561	ไตรมาส 1 2562	ไตรมาส 2 2562	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	6 เดือน 2561	6 เดือน 2562	YoY (ร้อยละ)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	49%	50%	49%	(1%)	(2%)	51%	50%	(0%)
การให้เช่าและให้บริการ ⁽¹⁾	50%	50%	49%	(1%)	(1%)	51%	50%	(1%)
การประกอบกิจการโรงแรม	69%	68%	65%	(4%)	(3%)	71%	67%	(4%)
การบริการศูนย์อาหาร	56%	55%	57%	1%	2%	57%	56%	(1%)
การขายอสังหาริมทรัพย์	43%	47%	41%	(1%)	(6%)	42%	43%	1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	37%	37%	31%	(5%)	(6%)	38%	34%	(4%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	37%	38%	34%	(3%)	(4%)	38%	36%	(2%)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	32%	33%	27%	(5%)	(6%)	34%	30%	(4%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	32%	33%	29%	(3%)	(4%)	34%	31%	(2%)
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (ร้อยละ)	24%	16%	16%	(8%)	(0%)	24%	16%	(8%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	18%	15%	16%	(2%)	0%	18%	16%	(2%)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽²⁾ (ร้อยละ)	12%	8%	7%	(5%)	(0%)	12%	7%	(5%)

	ไตรมาส 2 2561	ไตรมาส 1 2561	ไตรมาส 2 2562	YoY (หน่วย)	YTD (หน่วย)
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.63	0.62	0.63	0.00	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.15	0.12	0.11	(0.04)	(0.01)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.92	1.18	1.27	0.35	0.09
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.16	0.37	0.47	0.31	0.10

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

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

ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัย พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป อยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย และเวียดนาม รวมถึงศึกษาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง เพื่อขยายช่องทางในการสร้างรายได้ใหม่และสอดคล้องกับแผนการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การขยายธุรกิจในประเทศ

บริษัทฯ ได้ประกาศแผนเปิดศูนย์การค้าใหม่ในช่วงปี 2562 ถึงปี 2564 จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1) **เซ็นทรัล วิลเลจ** ซึ่งเป็นลักซูรีเอาต์เล็ตระดับโลกแห่งแรกในประเทศไทย โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาส 3 ปี 2562 และ 2) **เซ็นทรัลพลาซ่า อยุธยา** ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564

นอกจากนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use project) ในประเทศ เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีได้ในอนาคต โดยเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 บริษัทฯ ร่วมกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ประกาศแผนการพัฒนาโครงการ **ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค** ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมบนทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดแห่งหนึ่งในใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร 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 โดยโรงแรมยังคงเอกลักษณ์โดดเด่นของอาคารเดิมด้วยยอดชฎาสีทองซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากพระปรางค์วัดอรุณราชวรารามฯ โดยนากลับมา

ออกแบบใหม่บนชั้นดาดฟ้าให้กลายเป็นจุดชมวิวนมยอดสูงของอาคาร พร้อมพื้นที่สำหรับจัดแสดงแกลลอรี่แบบดีจิจิตอล รวมถึงร้านอาหารและรูฟท็อปบาร์

- **โครงการที่พักอาศัย** รวมทั้งสิ้น 389 ยูนิต ภายใต้ชื่อ "ดลิต เรสซิเดนเชส" จำนวน 159 ยูนิต และ "ดลิต พาร์คไซด์" จำนวน 230 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนลงทุนในโครงการร้อยละ 40 นำเสนอจุดเด่นในแง่ของทำเลที่ตั้งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

โครงการดลิต เซ็นทรัล พาร์ค จะเริ่มทำการก่อสร้างภายหลังจากทำการรื้อถอนโรงแรมดลิตธานี กรุงเทพฯ (เดิม) เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จทยอยเปิดให้บริการภายในปี 2567 เริ่มจากโรงแรมดลิตธานี กรุงเทพฯ (โฉมใหม่) ตามด้วยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพาร์ค และอาคารสำนักงาน เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเชส ในส่วนของโครงการที่พักอาศัยจะเปิดจองภายในปี 2562 โดยจะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนให้ลูกค้าภายในปี 2568

โครงการของ GLAND บริษัทฯ ยังคงศึกษาแผนการพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าที่อยู่ภายใต้ GLAND ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงในกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในปี 2562 ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีแผนที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเติบโตของ GLAND ต่อไปในอนาคต

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

โครงการเซ็นทรัล ไอ-ซีดี ในประเทศมาเลเซีย ที่บริษัทฯ ได้เล็งเห็นโอกาสเข้าไปขยายธุรกิจเพื่อกระจายความเสี่ยงและเติบโตต่อไปในต่างประเทศ ได้เปิดให้บริการบางส่วน (Soft Opening) เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2562 และเปิดให้บริการเต็มรูปแบบเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2562 ได้นำเสนอเอกลักษณ์ความเป็นไทยที่โดดเด่นทั้งในด้านการตกแต่งและศูนย์อาหารที่ยังคงตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนมาเลเซียบนทำเลศักยภาพสูง

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมแผนการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มการเติบโตที่โดดเด่น และจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเติบโตของธุรกิจระยะยาวอีกแห่งหนึ่ง

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในบริเวณใกล้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ

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

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

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 ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ เซ็นทรัล วิลเลจ	ตร.ม. ให้เช่า 40,000	ไตรมาส/ปี 3/2562				★ เปิดบริการ				
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด เซ็นทรัลพลาซา ออยุธยา	รอสัญ 2564						สรุปแผนการพัฒนา ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า			
ต่างประเทศ เซ็นทรัล ไอ-ซิตี (มาเลเซีย)	83,000	1/2562	★	★		เปิดบริการบางส่วน	เปิดบริการเต็ม			
ที่พักอาศัย - คอนโดมิเนียม ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ ฟิล พนล 34	ห้อง 358	ไตรมาส/ปี 4/2562				ยอดจองมากกว่าร้อยละ 30			★ พร้อมโอน	
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	380	4/2562				ยอดจองร้อยละ 100			★ พร้อมโอน	
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	312	4/2562				ยอดจองร้อยละ 100			★ พร้อมโอน	
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	450	3/2562				ยอดจองร้อยละ 100			★ พร้อมโอน	
เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	395	2563				ยอดจองมากกว่าร้อยละ 70				
เอสเซ็นท์ พาร์ค วิลล์ เชียงใหม่	450	2563				เปิดตัว ○				
ที่พักอาศัย - บ้านเดี่ยว ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ นิยาม บรมราชชนนี	ยูนิต 71	ไตรมาส/ปี 4/2561					★ ขายและโอนแล้ว 5 ยูนิต			
โครงการพัฒนารูปแบบผสม ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค *		ไตรมาส/ปี 2567-68				○ เปิดตัว		รื้อถอนโครงการปัจจุบัน		ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาผู้เช่า

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

- 1.) ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค : พื้นที่เช่าประมาณ 80,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 85
- 2.) อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส : พื้นที่เช่าประมาณ 90,000 ตร.ม. โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 100
- 3.) โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ : โรงแรมขนาด 250 ห้อง โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40
- 4.) โครงการที่พักอาศัย ภายใต้ชื่อ "ดุสิต เรสซิเดนเชส" และ "ดุสิต พาร์คไซด์" จำนวนทั้งสิ้น 389 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40