

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในหลายประเทศการแพร่ระบาดมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากการกระจายวัคซีน ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศเหล่านั้นเริ่มฟื้นตัวขึ้น ในขณะที่เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกที่สาม ตั้งแต่ช่วงต้นเดือนเมษายน 2564 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม ภาครัฐและภาคเอกชนร่วมกันดำเนินการกระจายวัคซีนเพื่อให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจดำเนินต่อไปได้ หากเทียบกับช่วงปีก่อนหน้าที่มีการประกาศมาตรการล็อกดาวน์ ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจในไตรมาส 2 ปี 2564 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนปรับตัวดีขึ้น โดยภาคการส่งออกฟื้นตัวขึ้นตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า อย่างไรก็ตาม ภาคการท่องเที่ยวซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยที่สำคัญ ยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากมาตรการจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งทางภาครัฐได้ออกมาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวหรือภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์ ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2564 และเตรียมการนำร่องเปิดประเทศในจังหวัดอื่นๆ ต่อไป นอกจากนี้ยังกำหนดนโยบายช่วยเหลือเยียวยาเพิ่มเติมแก่กลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 แต่จากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ปี 2564 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ปรับลดประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จากเดิมคาดว่าจะขยายตัวระหว่างร้อยละ 3.0 มาเป็นขยายตัวร้อยละ 0.7 โดยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.5 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและรักษาเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ" หรือ "เซ็นทรัลพัฒนา") รายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2564 มีรายได้รวม 6,364 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.5 และกำไรสุทธิ 1,269 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 171.6 (งวดหกเดือนแรกปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวม 15,893 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.6 และกำไรสุทธิ 5,103 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำและผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน บริษัทฯ มีรายได้รวม **5,933 ล้านบาทและมีกำไรสุทธิ 629 ล้านบาท** (งวดหกเดือนแรกปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวม 12,582 ล้านบาทและกำไรสุทธิ 1,886 ล้านบาท) โดยหลักรายได้ค่าเช่าและบริการไตรมาส 2 ปี 2564 ปรับตัวดีขึ้นหากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดและมาตรการล็อกดาวน์ทำให้มีการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ เพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลการดำเนินงานให้ได้มากที่สุด เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม

สืบเนื่องจากที่บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ระลอกที่สาม ตั้งแต่ช่วงเดือนเมษายน เป็นต้นมา โดยศูนย์การค้ายังเปิดให้บริการตามปกติเนื่องจากระหว่างไตรมาสยังไม่ได้มีการประกาศล็อกดาวน์จากภาครัฐ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการดำเนินมาตรการเชิงรุกด้านการรักษาความปลอดภัยและความปลอดภัยของลูกค้าและผู้มาใช้บริการภายในศูนย์อย่างเข้มงวดโดยมีมาตรการดูแลป้องกันอย่างครอบคลุมและทั่วถึงภายในศูนย์ พร้อมทั้งคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนเป็นหลัก และมีนโยบายบริหารต้นทุนและจัดสรรทรัพยากรภายในบริษัทให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมไปถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสดให้มีความเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ ในสภาวะการณ์ที่ยังคงมีความไม่แน่นอน ปัจจุบันบริษัทฯ บริหารจัดการศูนย์การค้าทั้งสิ้น 34 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.8 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) รวมถึงมีอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 91

การบริหารจัดการและดำเนินธุรกิจภายใต้สถานการณ์ COVID-19

- **สร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการ และจัดสถานที่กระจายวัคซีนในศูนย์การค้าทั่วประเทศ**
ศูนย์การค้าได้เปิดให้บริการตามปกติในช่วงเดือนเมษายน ถึง มิถุนายน 2564 โดยมีการปรับเวลาการเปิดและปิดศูนย์การค้าตามการกำหนดจากภาครัฐ รวมถึงได้ปิดการให้บริการในบางธุรกิจภายในศูนย์การค้าตามมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาด สำหรับมาตรการห้ามรับประทานอาหารภายในร้านมีผลกระทบประมาณครึ่งเดือนของไตรมาสนี้ ซึ่งในช่วงปลายเดือนมิถุนายนมีการประกาศห้ามรับประทานอาหารภายในร้านอาหารอีกครั้ง อย่างไรก็ตาม ไตรมาส 2 ปี 2564 ภาพรวมผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับผลกระทบบางส่วน ซึ่งศูนย์ในต่างจังหวัดผลกระทบยังอยู่ในวงจำกัด เนื่องจากมีฐานลูกค้าในประเทศที่แข็งแกร่งและจำนวนผู้ติดเชื้อยังอยู่ในระดับที่ต่ำ ซึ่งบริษัทฯ มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด พร้อมปรับกลยุทธ์การบริหารศูนย์การค้าและกิจกรรมการตลาดเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในประเทศอยู่ตลอดเวลา กอปรกับการปฏิบัติตามแผนแม่บท “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ” เพื่อตอบรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) สามารถเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้มาใช้บริการได้ ในส่วนของยอดขายร้านค้ามีระดับที่ค่อนข้างใกล้เคียงและสอดคล้องกับระดับของจำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับภาครัฐและเอกชนต่างๆ ในการจัดศูนย์การค้าของบริษัทฯ กว่า 23 แห่งทั่วประเทศ รวมพื้นที่กว่า 40,000 ตร.ม. ที่มีศักยภาพในการให้บริการฉีดวัคซีนให้กับประชาชนได้ โดยจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางหรือ Convention Hall ที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ สามารถรองรับเจ้าหน้าที่และประชาชนจำนวนมาก อีกทั้งมีการบริหาร Social Distancing อย่างเป็นระบบเพื่อไม่ให้เกิดความแออัด และสามารถเร่งการฉีดวัคซีนให้ประชาชนทุกภูมิภาคอย่างรวดเร็วที่สุด

- **ดำเนินมาตรการให้ความช่วยเหลือร้านค้า ผู้เช่า และพันธมิตรทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง**
บริษัทฯ ยังคงให้ความช่วยเหลือในด้านการให้ส่วนลดค่าเช่าอย่างต่อเนื่องระหว่างที่ยังมีผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโดยได้พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแล้วแต่กรณีตามผลกระทบที่ได้รับและอยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อช่วยเหลือเยียวยาร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากการฟื้นตัวของจำนวน Traffic ของศูนย์การค้าประเภทของธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ และยอดขายร้านค้า เป็นหลัก ซึ่งระหว่างช่วงล็อกดาวน์ทางบริษัทยกเว้นค่าเช่าให้กับร้านค้าที่ไม่สามารถเปิดให้บริการได้ตามปกติ และภายหลังจากการกลับมาเปิดให้บริการแล้วจะพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามปัจจัยที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ยังมีการช่วยเหลือโดยการเปิดโอกาสให้เข้าถึงช่องทางการขายแบบ Omnichannel เช่น Chat & Shop, Drive-Thru และ Delivery พร้อมจัดแคมเปญและกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ เพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจและช่วยเหลือร้านค้าที่เป็นผู้ประกอบการขนาดเล็ก (SME)
- **ควบคุมค่าใช้จ่ายและต้นทุนเพื่อรักษาอัตราการกำไรและกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง**
โดยบริษัทฯ มีการจัดการและบริหารต้นทุน ค่าใช้จ่ายผันแปรต่างๆ อาทิ ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ให้เหมาะสมและรัดกุม รวมถึงมีการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นทั่วทั้งองค์กรซึ่งเป็นไปตามแผนที่วางไว้ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการที่รายได้ยังไม่ฟื้นตัวมาอยู่ในระดับปกติและเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไร และเพื่อรองรับสถานะการดำเนินธุรกิจท่ามกลางวิกฤต COVID-19 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมด้านกระแสเงินสดและสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในสถานการณ์ที่ยังมีความไม่แน่นอนและเป็นการรักษาโครงสร้างเงินทุน

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development)

ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนามาแล้วทั้งสิ้น 18 โครงการ โดยเน้นกลยุทธ์การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้บริเวณศูนย์การค้าซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีทั้งในด้านการจองซื้อ เน้นย้ำความเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed-use เพื่อการสร้างฐานการเติบโตของรายได้ ประกอบกับการพัฒนาโครงการแนวราบที่มีศักยภาพสูง เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าในยุค New Normal ที่มีความต้องการพื้นที่ส่วนตัวมากขึ้น อยู่บนทำเลที่ดีและอยู่ใกล้ศูนย์การค้าซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ในระหว่างไตรมาสได้มีลูกค้าสนใจเดินทางมาเยี่ยมชมโครงการจริง รวมถึงชมโครงการผ่านทางออนไลน์แบบ virtual tour อย่างต่อเนื่อง โดยล่าสุดบริษัทฯ อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการนිරติ ดอนเมือง และคาดว่าจะเปิดตัวโครงการและเปิดให้ลูกค้าจองซื้อได้ในช่วงครึ่งปีหลังเป็นต้นไป

สำหรับโครงการที่พักอาศัยทั้ง 18 โครงการ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 ประกอบด้วย

- โครงการคอนโดมิเนียมที่ขายหมดและโอนครบแล้วจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ็นท์ ระยอง 2) เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ 3) เอสเซ็นท์ ขอนแก่น 4) เอสเซ็นท์ นครราชสีมา 5) เอสเซ็นท์วิลล์ เชียงราย และ 6) เอสเซ็นท์วิลล์ เชียงใหม่
- โครงการแนวราบจำนวน 5 โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอน ได้แก่ 1) เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก เป็นโครงการทาวน์โฮม 2) โครงการ นิญา กัลปพฤกษ์ เป็นโครงการบ้านแฝด 3) นีรติ เชียงราย และ 4) นีรติ บางนา 5) โครงการ นิยาม บรมราชชนนี เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ซึ่งแต่ละโครงการได้รับความสนใจทั้งในรูปแบบเข้าเยี่ยมชมโครงการและแบบออนไลน์ รวมถึงมีการโอนโครงการอย่างต่อเนื่อง
- โครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ็นท์ อมุลราชธานี 2) เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ 3) ฟील พหล 34 และ 4) เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9
- โครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ็นท์ โคราช 2) เอสเซ็นท์ ระยอง 2 และ 3) เอสเซ็นท์ หาดใหญ่ ซึ่งได้รับความสนใจจากลูกค้าและมียอดจองเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

การร่วมลงทุนกับพาร์ทเนอร์ทางธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างการเติบโตระยะยาว (Joint Investment)

- เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้ประกาศร่วมลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมบริเวณถนนวิทย์ชวยสมคิด กรุงเทพมหานคร โดยร่วมลงทุนในบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอengkแลนด์ จำกัด ("CHKL") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด ("CE Holding") และบริษัท เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด ("HKL (Thai Development)") โดยบริษัทฯ จะเข้าร่วมลงทุนผ่าน CE Holding (บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ("HCDS") ซึ่งจะทำให้การถือหุ้นใน CHKL ระหว่าง บริษัทฯ HCDS และ HKL (Thai Development) มีสัดส่วนการถือหุ้นเป็นร้อยละ 25:26:49 คิดเป็นมูลค่าการลงทุนในสัดส่วนของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 13.9 พันล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ซึ่งประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้าจำนวน 1 อาคาร สูง 8 ชั้น พื้นที่รวมประมาณ 70,000 ตารางเมตร และโครงการอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร สูง 36 ชั้น พื้นที่รวมประมาณ 140,000 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าการลงทุนในส่วนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 13,873 ล้านบาท โดยคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาประมาณ 5 ปี และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2569 ซึ่งการร่วมลงทุนกับพาร์ทเนอร์ที่มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญดังกล่าวจะสามารถช่วยเพิ่มศักยภาพในการพัฒนาสินทรัพย์และสามารถสร้างการเติบโตในระยะยาวต่อไปได้

การเพิ่มศักยภาพและมูลค่าของสินทรัพย์ เพื่อยกระดับความสามารถในการแข่งขันและการเติบโตระยะยาว (Asset Enhancement Initiatives)

ปัจจุบันพื้นที่เดิมที่เป็นห้างสรรพสินค้า ISETAN ยังคงอยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อพัฒนาพื้นที่เข้าให้ในรูปแบบ Multi-destination zone มีร้านค้าที่ผสมผสานผู้เช่าทั้ง Anchor และ Retail รวมถึงร้านค้าใหม่ๆ ที่เป็น Magnet ดึงดูดลูกค้าทุกกลุ่ม โดยคาดว่าจะปรับปรุงแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการพื้นที่บางส่วนได้ในช่วงปลายปี 2564 เพื่อเตรียมความพร้อมรองรับดีมานด์ทั้งจากลูกค้าในประเทศและนักท่องเที่ยวต่อไปได้อีกในอนาคต และยังคงอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่าที่สนใจจะเข้ามาเปิดร้านในพื้นที่บริเวณดังกล่าว

นอกจากนี้ การปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 มีการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าเพื่อทำเป็น Destination Concept ทั้งในส่วนของ Food zone, Family zone, Sport zone, Fashion plus และเพิ่มกิจกรรมหลากหลายที่น่าสนใจ สะท้อนความเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของลูกค้าที่ยังคงดำเนินไปตามแผน เน้นสร้างสรรค์ประสบการณ์ใหม่ๆ ที่สะอาดและปลอดภัยในยุค New Normal สอดรับกับพฤติกรรมผู้บริโภคและสถานการณ์ในปัจจุบัน ในขณะที่เซ็นทรัล พัทยา จะมีการทบทวนแผนการปรับปรุงพื้นที่ศูนย์การค้าอีกครั้งตามความเหมาะสม

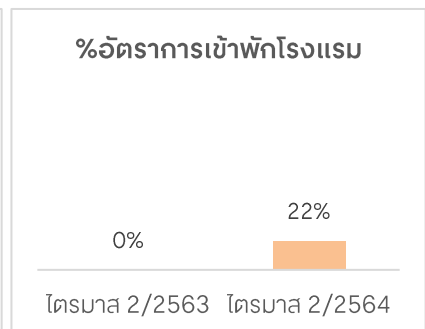
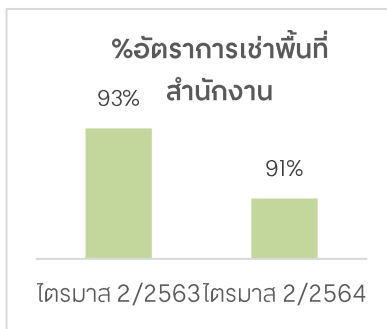
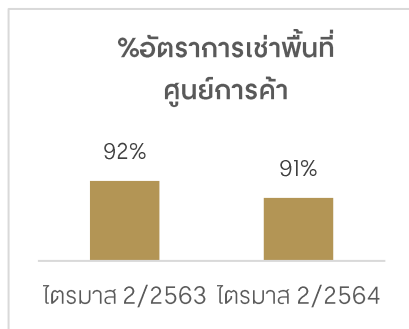
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2564

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ ไตรมาส 2 ปี 2564							
	รวม		CPN		CPNREIT ⁽¹⁾		CPNCG ⁽²⁾	
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.
ธุรกิจศูนย์การค้า								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	15	929,262	15	781,816	3	147,446		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด ⁽³⁾	18	793,009	18	694,976	4	98,033		
รวมธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศ	33	1,722,270	33	1,476,791	7	245,479		
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	83,601	1	83,601				
รวมธุรกิจศูนย์การค้าทั้งหมด	34	1,805,872	34	1,560,393	7	245,479		
ธุรกิจอื่น								
อาคารสำนักงาน	9	247,523	4	53,498	4	112,353	1	81,672
โรงแรม	2	563 ห้อง	1	257 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	9	5052 ยูนิต	9	5052 ยูนิต				
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	5	865 ยูนิต	5	865 ยูนิต				
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	1	67,604	1	67,604				
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1991 ยูนิต	1	1991 ยูนิต				
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		24,923		24,923				

หมายเหตุเพิ่มเติม

- (1) สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 7 แห่ง ได้แก่ 1) เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง 2) โรงแรม 1 แห่ง ได้แก่ ฮิลตัน พัทยา และ 3) อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ บี และที่อยู่ภายใต้การบริหารของ GLAND ได้แก่ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9
- (2) สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNCG ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเตส
- (3) 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 ซึ่งรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) และรวมถึงโครงการที่อยู่ภายใต้บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ GLAND ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 34 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 โครงการ ต่างจังหวัด 18 โครงการ และต่างประเทศ 1 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 10 อาคาร ศูนย์อาหารทั้งสิ้น 30 แห่ง โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี และ ฮิลตัน พัทยา โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 18 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 13 โครงการ แนวราบ 5 โครงการ

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 มีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในประเทศของบริษัทฯ เฉลี่ยที่ร้อยละ 91 ลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 92 โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่สามารถรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงได้ แม้มีผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 แต่บริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่ามาโดยตลอดตามที่ตกลงไว้ข้างต้น ทำให้ผู้เช่าสามารถกลับมาเปิดให้บริการในศูนย์การค้าได้อีกครั้ง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราพื้นที่เช่าไว้ได้

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 74 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรก ปี 2564 เดิมโตขึ้นประมาณร้อยละ 10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เนื่องจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ทำให้มีการปิดศูนย์การค้าทั่วประเทศเป็นการชั่วคราวและปรับลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ รวมถึงมีการจัดกิจกรรมและอีเว้นท์ต่างๆ ที่ลดลง โดยตัวเลขดังกล่าวไม่นับรวมศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงระหว่างปี 2563 และ 2564 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล ลาดพร้าว เซ็นทรัล ชลบุรี เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล เซ็นทรัล พัทยา และเซ็นทรัล พระราม 2

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในไตรมาส 2 ปี 2564 และงวดหกเดือนแรกปี 2564 ดังต่อไปนี้

- ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทฯ ได้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ CPNREIT 2 แห่ง คือ เซ็นทรัล มารีนา เป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดปี 2578 และ เซ็นทรัล ล่าปาง ระยะเวลา 21 ปี สิ้นสุดปี 2584 โดยบริษัทฯ ได้บันทึกรายการดังกล่าวในงบการเงินรวมดังต่อไปนี้
 - รายได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าสินทรัพย์ จำนวน 2,667 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในรายได้อื่น รวมถึงมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีจากรายได้ดังกล่าว จำนวน 533 ล้านบาท
 - ค่าธรรมเนียมการได้มาจากโอนสินทรัพย์ให้ CPNREIT จำนวน 84 ล้านบาท บันทึกอยู่ในรายได้อื่น
- ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ ได้รับการยกเว้นค่าเช่าของโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 115 ล้านบาท จากกองทรัสต์ CPNREIT โดยบริษัทฯ ได้บันทึกรายการดังกล่าวในรายได้อื่น

ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังต่อไปนี้

- 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 ซึ่งบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าใช้จ่ายภาษีจากเงินปันผลรับจาก GLANDRT จำนวน 62 ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งสุดท้ายของ GLANDRT ก่อนยกเลิกกองทรัสต์
 - ค่าหน้ารายการโอนสินทรัพย์จาก GLANDRT เข้า CPNREIT จำนวน 56 ล้านบาท บันทึกอยู่ในรายได้ค่าบริหารจัดการ
- ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากสัญญาเช่าเงินทุน (Financial lease) จำนวน 2,796 ล้านบาท ซึ่งเป็นการบันทึกในรายได้อื่นๆ และเป็นการบันทึกรายได้ครั้งเดียวตามมาตรฐานการบัญชี อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวไม่มีผลต่อกระแสเงินสด รวมถึงมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีจากรายได้จากสัญญาเช่าเงินทุน จำนวน 559 ล้านบาท
- ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีการบันทึกเงินชดเชยค่าประกันภัยจากเหตุการณ์ไฟไหม้ที่เซ็นทรัลเวิลด์ จำนวน 280 ล้านบาท
- ในงวดหกเดือนแรก ปี 2563 บริษัทฯ มีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งเป็นรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 115 ล้านบาทในไตรมาส 1 และ 124 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2563 (งวดหกเดือนแรกของปี 2563 จำนวน 239 ล้านบาท)

ผลกระทบที่สำคัญจากมาตรฐานรายงานทางการเงินต้องบการเงินของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้พิจารณาผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ต้องบการเงินของบริษัทฯ โดยเฉพาะมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS16) ซึ่งอาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง จึงสรุปผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต้องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 2 และงวดหกเดือนแรก ปี 2564 ได้ดังนี้

- **ผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19** จากการให้ความช่วยเหลือร้านค้าต่างๆ ในรูปแบบส่วนลดค่าเช่าที่บริษัทฯ ประเมินการณ์ไว้ โดยมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและบริการที่จะทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าเป็นลักษณะเส้นตรงตลอดอายุสัญญาของผู้เช่าตามมาตรฐานบัญชี จำนวน 316 ล้านบาท และมีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีจากการบันทึกรายการค่าเช่าดังกล่าว จำนวน 63 ล้านบาท (งวดหกเดือนแรกมีการบันทึกส่วนรายได้จำนวน 445 ล้านบาท และภาษีจำนวน 89 ล้านบาท) ซึ่งรายการดังกล่าวไม่มีผลต่อกระแสเงินสด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 เรื่อง "ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019")
- **การปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเงินทุน** บริษัทฯ มีการบันทึกลูกหนี้ที่เกิดจากการเช่าทำสัญญาเช่าเงินทุน (Financial lease) กับ CPNREIT ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ณ วันที่เช่าทำรายการ และจะทยอยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสัญญาดังกล่าวผ่านรายได้จากการลงทุนไปจนถึงปี 2568 ที่จะรับรู้กระแสเงินสดจริง โดยไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าพระราม 2 รายไตรมาสเป็นจำนวน 340 ล้านบาท รวมถึงมีการบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 68 ล้านบาท (งวดหกเดือนแรก ปี 2564 มีการบันทึกส่วนรายได้จำนวน 661 ล้านบาท และภาษีจำนวน 132 ล้านบาท)

ผลกระทบทั้งหมดจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต้องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2564 และงวดหกเดือนแรกปี 2564 มีดังนี้

(ตารางสรุปผลกระทบในงวดเดียวกันของปีก่อน สามารถดูรายละเอียดในภาคผนวกในเอกสารนี้)

สรุปรายการปรับปรุงจากงบการเงิน เพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลักประจำไตรมาส 2 ปี 2564

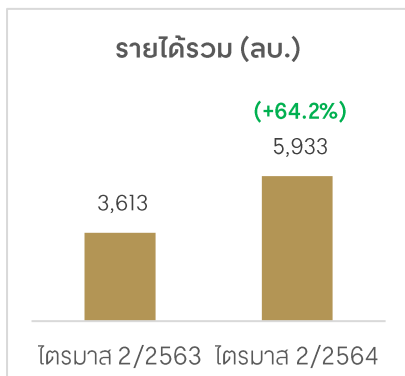
หน่วย: ล้านบาท	ผลการดำเนินงานจากงบการเงิน	รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	ผลการดำเนินงานหลัก	ผลกระทบมาตรฐาน TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมมาตรฐาน TFRS16)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,396		5,396	(316)	5,080
รายได้จากธุรกิจต่างๆ	585		585		585
รายได้อื่น	383	(115)	268		268
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	6,364	(115)	6,249	(316)	5,933
ต้นทุนการเช่าและบริการ	3,152		3,152		3,152
ต้นทุนของธุรกิจต่างๆ	422		422		422
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,326		1,326		1,326
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	1,464	(115)	1,349	(316)	1,033
(+) ส่วนแบ่งกำไรจากบ.ร่วม / ร่วมค้า	152		152		152
(+) รายได้จากการลงทุน	360		360	(340)	20
(-) ต้นทุนทางการเงิน	422		422		422
(-) ภาษีเงินได้	269		269	(131)	138
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	16		16		16
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัทฯ	1,269	(115)	1,154	(525)	629

สรุปรายการปรับปรุงจากงบการเงิน เพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลักประจำงวด 6 เดือนแรก ปี 2564

หน่วย: ล้านบาท	ผลการดำเนินงานจากงบการเงิน	รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	ผลการดำเนินงานหลัก	ผลกระทบมาตรฐาน TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมมาตรฐาน TFRS16)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	11,374		11,374	(445)	10,929
รายได้จากธุรกิจต่างๆ	1,118		1,118		1,118
รายได้อื่น	3,401	(2,866)	535		535
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	15,893	(2,866)	13,027	(445)	12,582
ต้นทุนการเช่าและบริการ	6,327		6,327		6,327
ต้นทุนของธุรกิจต่างๆ	776		776		776
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,590		2,590		2,590
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	6,199	(2,866)	3,333	(445)	2,888
(+) ส่วนแบ่งกำไรจากบ.ร่วม / ร่วมค้า	319		319		319
(+) รายได้จากการลงทุน	691		691	(661)	30
(-) ต้นทุนทางการเงิน	814		814		814
(-) ภาษีเงินได้	1,273	(533)	739	(221)	518
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	19		19		19
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัท	5,103	(2,333)	2,771	(885)	1,886

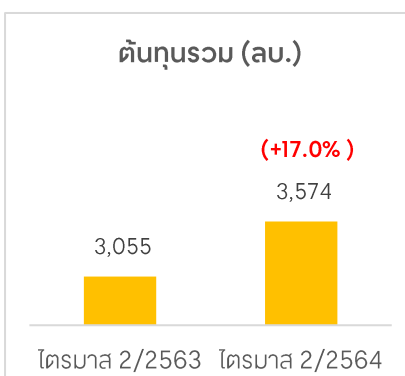
ภาพรวมผลการดำเนินงาน

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ไม่รวมผลกระทบจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากมาตรฐาน TFRS16 ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้ประมาณการณ่อย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.)



รายได้รวม

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,933 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 12,582 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักมาจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ามีการปิดศูนย์การค้าทั่วประเทศเป็นการชั่วคราวและได้ยกเว้นค่าเช่า ปรับลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ รวมถึงมีการจัดกิจกรรมและอีเวนต์ต่างๆ ที่ลดลง ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ในขณะที่ปีนี้ศูนย์การค้าได้เปิดดำเนินการตามปกติ

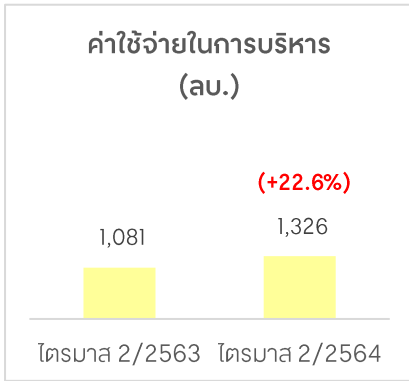


ต้นทุนรวม

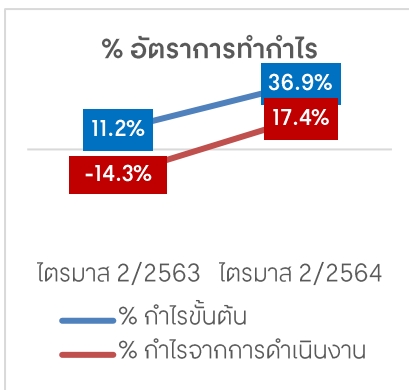
ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 3,574 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 7,104 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักมาจากต้นทุนต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามการเปิดศูนย์การค้าปกติ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

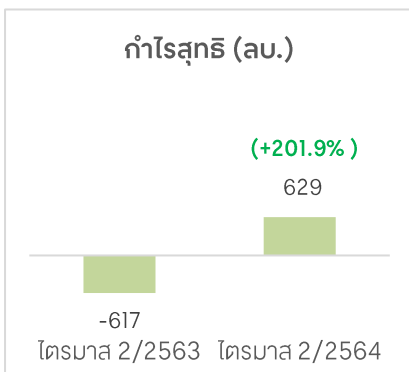


บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 1,326 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 2,590 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักเป็นผลจากค่าใช้จ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่กลับมาตามระดับของการเปิดศูนย์การค้าตามปกติหากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารให้มีประสิทธิผลและสอดคล้องกับรายได้เพื่อรักษาการดำเนินงานให้เป็นปกติในสภาวะการณปัจจุบัน ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 22.3 ลดลงจากร้อยละ 29.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 20.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 20.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เนื่องจากภาพรวมของรายได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร



อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

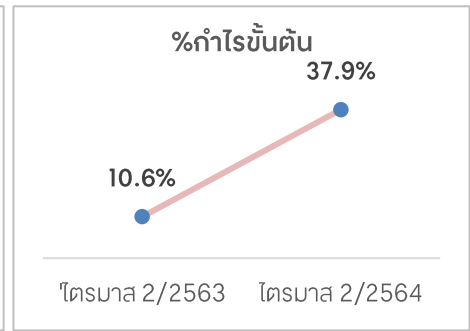
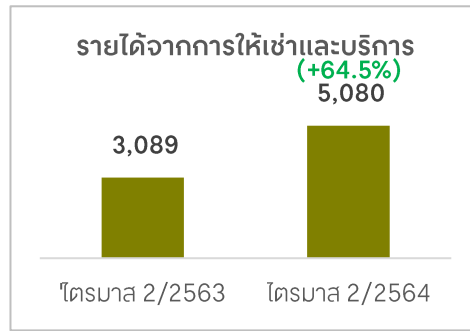
บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 ร้อยละ 36.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 รวมอยู่ที่ร้อยละ 41.0% เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 39.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ส่วนอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 17.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ -14.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 รวมอยู่ที่ร้อยละ 22.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 21.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เนื่องจากผลกระทบทางด้านรายได้ มีน้อยกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แม้จะมีการระบอบของ COVID-19 ระลอกที่สาม ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีมาตรการการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารอย่างต่อเนื่อง



กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 629 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 201.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 1,866 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักมาจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังน้อยกว่าช่วงปีก่อนหน้า ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับเหมาะสมเพื่อให้ธุรกิจสามารถรักษาการดำเนินงานให้เป็นปกติต่อไปได้โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน และรักษาผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

ผลการดำเนินงานธุรกิจให้เช่าและบริการ



รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 5,080 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 10,929 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักเป็นผลจากเปิดดำเนินการตามปกติของศูนย์การค้า ตามที่ไต้ก๋งแล้วไว้ข้างต้น โดยมีการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้ประกอบการในศูนย์การค้าตามแนวทางปฏิบัติช่วยเหลือผู้ประกอบการแต่ละรายตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ยังมีการจัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ต่างๆ หากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ไม่สามารถทำได้ ทำให้รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

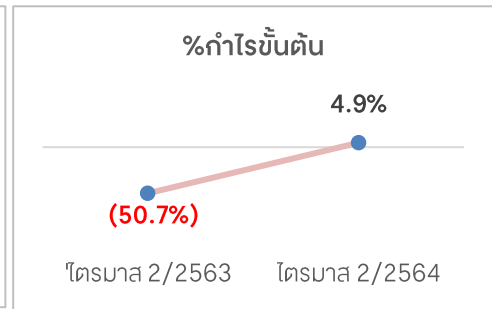
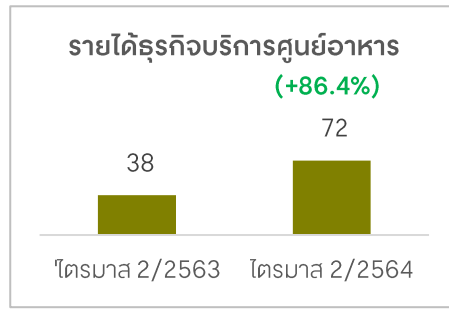
ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,152 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 6,327 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัยและค่าซ่อมแซมที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันจากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าตามปกติ ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนต้นทุนดังกล่าวได้ปรับลดลงตามมาตรการล็อกดาวน์ที่ไม่สามารถเปิดบริการศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าลดลงจากระดับปีปกติจากการคงมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิผลอย่างต่อเนื่อง
- ต้นทุนการซ่อมแซม บำรุงรักษา และการบริการของเอาท์ซอร์สต่างๆ ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเปิดให้บริการของศูนย์การค้า

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจให้เช่าและบริการ

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 37.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 10.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 42.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 39.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เนื่องจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าต้นทุนที่เพิ่ม ซึ่งบริษัทฯ ยังคงรักษามาตรการและการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้อัตรากำไรของธุรกิจสามารถกลับสู่ระดับปกติได้ในอนาคต

ผลการดำเนินงานธุรกิจบริการศูนย์อาหาร



รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารจำนวน 72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 86.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 166 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักสอดคล้องกับทิศทางการเปิดดำเนินการของศูนย์การค้าตามปกติ อย่างไรก็ตาม งวดหกเดือนแรกปี 2564 ได้รับผลกระทบบางส่วนจากมาตรการควบคุมการนั่งรับประทานอาหารในร้าน ช่วงที่เกิดสถานการณ์ COVID-19

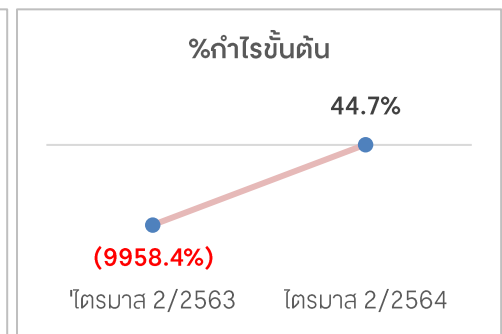
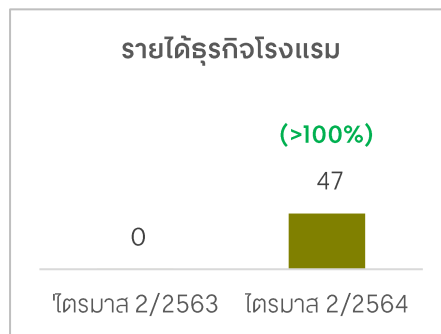
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนบริการศูนย์อาหารเท่ากับ 68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 139 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางของรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจบริการศูนย์อาหาร

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบริการศูนย์อาหารร้อยละ 4.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ -50.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 16.2 ลดลงจากร้อยละ 24.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ผลประกอบการรายไตรมาสเป็นผลจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าต้นทุน ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ารายได้ไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนคงที่ที่มีอยู่ได้ ส่วนผลประกอบการงวดหกเดือนแรกปี 2564 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเนื่องจากในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 ยังไม่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดมากนัก

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม



รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 100 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยหลักจากรายได้ไตรมาสเป็นผลจากการที่ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ามีการปิดการให้บริการในส่วนของโรงแรมทำให้ขาดรายได้ ในขณะที่ปีนี้เปิดดำเนินการตามปกติ อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัวจากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด COVID-19 ซึ่งยังคงถูกจำกัดการเดินทาง ส่วนผลประกอบการงวดหกเดือนแรกปี 2564 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเนื่องจากในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 นักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงเดินทางมาได้ตามปกติ

ในไตรมาส 2 ปี 2564 โรงแรม ฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 25.0 ส่วนโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 19.2 จากที่ปิดให้บริการทั้ง 2 โรงแรมในช่วงเดียวกันของปีก่อน

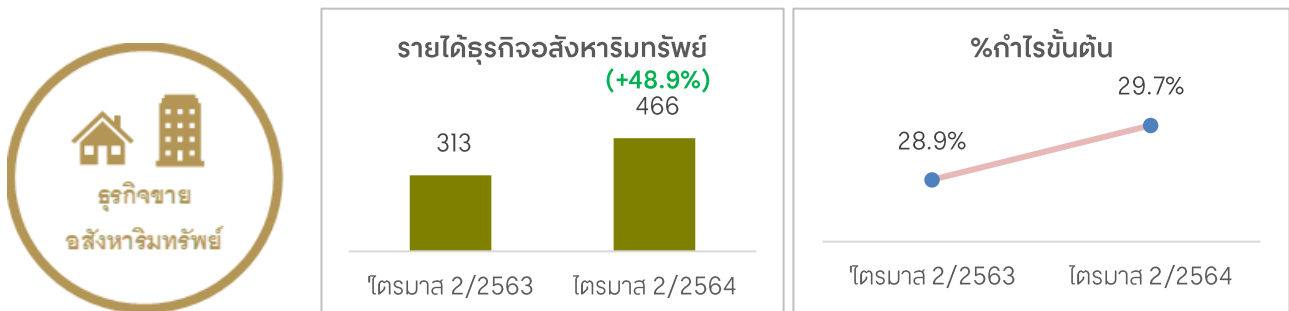
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 92.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 53 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการเปิดให้เข้าพักได้ตามปกติซึ่งจะมีทั้งต้นทุนคงที่และผันแปร ในขณะที่เดียวกัน ทั้งสองโรงแรมยังคงมีการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากที่สุดเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงในช่วงนี้

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นในธุรกิจโรงแรมร้อยละ 44.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ -9,958.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 46.5 ลดลงจากเดิมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 57.1 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน) ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางรายได้และต้นทุน

ผลการดำเนินงานธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 466 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 851 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) เป็นผลมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นทั้งจากการโอนโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการนิยาม บรมราชชนนี โครงการเอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก และโครงการนินญา กัลปพฤกษ์ โครงการนිරติ เชียงราย และนිරติ บางนา โครงการคอนโดมิเนียม ฟील พหล 34 เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ และ เบิ้ลแกรนด์ พระราม 9 ในกรุงเทพฯ ซึ่งได้รับความสนใจอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ สามารถโอนและรับรู้เป็นรายได้ตามแผนที่วางไว้

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 328 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 เท่ากับ 584 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

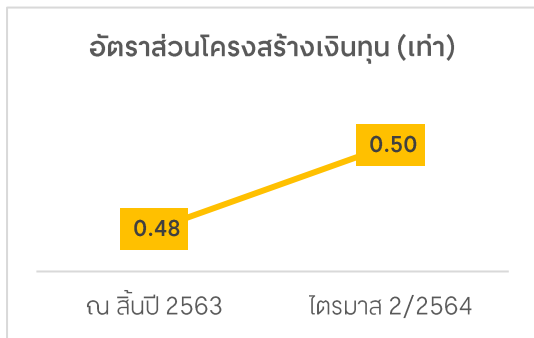
บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 29.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดหกเดือนแรกปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 31.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากมีสัดส่วนการโอนโครงการที่พัฒนาบนที่ดินที่ไม่ได้อยู่บริเวณศูนย์การค้าหรือไม่เป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม กอปรกับการให้ส่วนลดในบางโครงการเพื่อสนับสนุนกำลังซื้อ โดยเป็นไปตามแผนการโอนที่วางไว้

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 2 2563	ไตรมาส 1 2564	ไตรมาส 2 2564	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	6 เดือน 2563	6 เดือน 2564	YoY (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	3,928	5,978	5,396	37%	(10%)	11,410	11,374	(0%)
<i>ศูนย์การค้า</i>	3,667	5,654	5,100	39%	(10%)	10,803	10,754	(0%)
<i>อาคารสำนักงาน</i>	261	324	296	14%	(9%)	607	620	2%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	0	53	47	>100%	(11%)	207	100	(52%)
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	38	95	72	86%	(24%)	198	166	(16%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	313	385	466	49%	21%	664	851	28%
รายได้อื่น	452	3,017	383	(15%)	(87%)	3,675	3,401	(7%)
รายได้รวม	4,732	9,528	6,364	35%	(33%)	16,154	15,893	(2%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>3,613</i>	<i>6,648</i>	<i>5,933</i>	<i>64%</i>	<i>(11%)</i>	<i>12,183</i>	<i>12,582</i>	<i>3%</i>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,761	3,175	3,152	14%	(1%)	6,394	6,327	(1%)
<i>ศูนย์การค้า</i>	2,697	3,093	3,070	14%	(1%)	6,233	6,163	(1%)
<i>อาคารสำนักงาน</i>	65	82	82	26%	(1%)	161	164	2%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	14	27	26	93%	(5%)	89	53	(40%)
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	58	71	68	18%	(5%)	149	139	(6%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	223	256	328	47%	28%	461	584	26%
ต้นทุนรวม	3,055	3,529	3,574	17%	1%	7,093	7,104	0%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>3,055</i>	<i>3,529</i>	<i>3,574</i>	<i>17%</i>	<i>1%</i>	<i>7,093</i>	<i>7,104</i>	<i>0%</i>
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,205	1,264	1,326	10%	5%	2,929	2,590	(12%)
กำไรจากการดำเนินงาน	471	4,734	1,464	211%	(69%)	6,132	6,199	1%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>(524)</i>	<i>1,854</i>	<i>1,033</i>	<i>297%</i>	<i>(44%)</i>	<i>2,627</i>	<i>2,888</i>	<i>10%</i>
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	4	900	196	4912%	(78%)	1,073	1,096	2%
กำไรสุทธิ	467	3,835	1,269	172%	(67%)	5,059	5,103	1%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>(617)</i>	<i>1,257</i>	<i>629</i>	<i>202%</i>	<i>(50%)</i>	<i>1,816</i>	<i>1,886</i>	<i>4%</i>
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.10	0.85	0.28	172%	(67%)	1.13	1.14	1%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>(0.14)</i>	<i>0.28</i>	<i>0.14</i>	<i>202%</i>	<i>(50%)</i>	<i>0.40</i>	<i>0.42</i>	<i>4%</i>

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 45,535 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็น 46,228 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ ซึ่งสามารถรักษาอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนัก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 อยู่ที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี ใกล้เคียงกับสิ้นปีก่อนที่ร้อยละ 2.03 ต่อปี โดยมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 52 และดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 48



อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.50 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้าที่ 0.48 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 1.75 เท่า โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังคงรักษาการบริหารสภาพคล่องอย่างรอบคอบและรัดกุมและให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้นปี 2563	ณ สิ้นไตรมาส 2 2564	YTD (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	9,225	8,062	(13%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,661	15,803	8%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	23,886	23,865	(0%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	159,983	157,691	(1%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,242	3,127	(4%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	34,664	38,726	12%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	197,888	199,543	1%
สินทรัพย์รวม	221,774	223,408	1%
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	18,131	13,408	(26%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,423	12,425	0%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	30,554	25,832	(15%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	28,355	34,003	20%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	85,741	84,281	(2%)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	114,096	118,284	4%
หนี้สินรวม	144,650	144,117	(0%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	58,782	60,666	3%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	18,341	18,626	2%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	77,123	79,292	3%

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินอยู่ที่ 350,420 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 252,051 ล้านบาท) โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2563 ข้อ 12 หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 2 2563	ไตรมาส 1 2564	ไตรมาส 2 2564	YoY (ร้อยละ)	QoQ (ร้อยละ)	6 เดือน 2563	6 เดือน 2564	YoY (ร้อยละ)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	29%	46%	40%	12%	(6%)	43%	43%	(0%)
กำไรสุทธิ (ร้อยละ)	30%	47%	42%	12%	(5%)	44%	44%	0%
การประกอบกิจการโรงแรม	(9958%)	48%	45%	10003%	(3%)	57%	47%	(11%)
การบริการศูนย์อาหาร	(51%)	25%	5%	56%	(20%)	25%	16%	(9%)
การขายอสังหาริมทรัพย์	29%	34%	30%	1%	(4%)	30%	31%	1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	10%	50%	23%	13%	(27%)	38%	39%	1%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	(15%)	28%	17%	32%	(10%)	22%	23%	1%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	10%	40%	20%	10%	(20%)	31%	32%	1%
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	(17%)	19%	11%	28%	(8%)	15%	15%	0%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	16%	11%	13%	(3%)	1%	16%	13%	(3%)
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	11%	6%	7%	(4%)	2%	11%	7%	(4%)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	6%	4%	4%	(2%)	0%	6%	4%	(2%)

	ณ สิ้นปี 2563	ไตรมาส 2 2564	YTD (หน่วย)
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.78	0.92	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.30	0.31	0.01
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.88	1.82	-0.06
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (เท่า)	0.48	0.50	0.02

(1) ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน

(2) อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

แนวโน้มผลการดำเนินงานปี 2564

ในช่วงครึ่งปีแรก สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ ยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจหลักและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยช่วงที่ผ่านมาได้มีการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละช่วงอยู่ตลอดเวลา และได้คำนึงถึงประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มมาโดยตลอด ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2564 สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความรุนแรงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยภาครัฐได้กำหนดมาตรการควบคุมสถานการณ์ที่รัดกุมขึ้นตามลำดับ โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีการแพร่ระบาดในระดับที่สูง ส่งผลให้ศูนย์การค้าบางแห่งของบริษัทฯ ต้องปิดให้บริการชั่วคราวตามข้อระเบียบของภาครัฐ โดยยังคงเปิดให้บริการเฉพาะร้านค้าจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของประชาชน อาทิ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา และสถานที่ฉีดวัคซีน และเนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันยังคงมีความไม่แน่นอนอยู่มาก บริษัทฯ ยังคงต้องติดตามและประเมินผลกระทบต่อภาพรวมธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาวต่อไป และพร้อมที่จะปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยเฉพาะการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพ รวมถึงทบทวนและปรับแผนการลงทุนเพื่อบริหารจัดการกระแสเงินสดและเตรียมสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการรับมือสถานการณ์ COVID-19 และดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างทั่วถึงต่อไป ตามที่ได้ปฏิบัติมาโดยตลอด

แผนธุรกิจในอีก 5 ปีข้างหน้า

บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2564-2568) โดยจะรักษาอัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อปีให้ใกล้เคียงกับแผนเดิมที่ตั้งไว้ประมาณร้อยละ 10 จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) แห่งใหม่ รวมถึงการปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า และพัฒนาโครงการที่พักอาศัย โครงการโรงแรมและอาคารสำนักงาน ทั้งส่วนที่ประกาศแผนการพัฒนาแล้วและส่วนที่ยังไม่ได้ประกาศ และได้เตรียมความพร้อมด้านการฐานะการเงิน รักษากระแสเงินสดและสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการรองรับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ท้าทายจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังเชื่อมั่นในกลยุทธ์การเติบโตด้วยวิสัยทัศน์ "Center of Life" โดยเชื่อว่าธุรกิจที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ ยังเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตที่มอบความสุขและสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ได้ตลอดเวลา รวมทั้งเป็นสถานที่ปลอดภัยในการใช้ชีวิตของทุกคนในแต่ละชุมชน โดยได้มีการศึกษาแนวทางการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการต่างๆ เพื่อตอบรับพฤติกรรมลูกค้าและแนวทางการดำเนินธุรกิจของร้านค้าที่เปลี่ยนไปสู่ (New Normal) ได้อย่างสมบูรณ์

จากการที่บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use project) โดยวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ อาทิ โครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ ต่อไป โดยได้ประกาศแผนการพัฒนาโครงการใหม่ อาทิ **เซ็นทรัล อยุธยา** (เปิดปี 2564) **เซ็นทรัล ศรีราชา** (เปิดปี 2564) **เซ็นทรัล จันทบุรี** (เปิดปี 2565) และ **ดลิต เซ็นทรัล พาร์ค** (ทยอยเปิดตั้งแต่ปี 2566-2567 เป็นต้นไป)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันต่อไป มีการศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการใหม่ที่ยังไม่ได้ประกาศ ซึ่งรวมถึงที่ดินรอการพัฒนาภายใต้ GLAND อีกทั้งยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการต่างๆ อาทิ อาคารสำนักงาน โรงแรม และโครงการที่พักอาศัย ภายใต้ความเป็น Center of Life ที่จะเสริมความแข็งแกร่งของธุรกิจหลัก สร้างการเติบโตของรายได้และผลตอบแทนที่ได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสเข้าซื้อกิจการ (M&A) ในสินทรัพย์และธุรกิจที่มีศักยภาพเติบโตสูง และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่ดี รวมทั้งศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย และเวียดนาม รวมถึงการลงทุนในธุรกิจใหม่ เพื่อขยายช่องทางในการสร้างรายได้และสอดคล้องกับแผนการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทฯ ได้ประกาศเข้าทำสัญญาเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ("SF") จากบริษัท เมเจอร์ซีพีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ที่ราคาซื้อขายหุ้นละ 12.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 13,341 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเข้าทำรายการแล้วเสร็จภายในวันที่ 30 สิงหาคม 2564 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองหุ้นสามัญ SF ประมาณร้อยละ 54.52 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ SF และภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นเสร็จสิ้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทำค่าเสนอซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมดของ SF ที่ราคาหุ้นละ 12.00 บาท ภายในวงเงินประมาณ 11,708 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 5 และ 27 กรกฎาคม 2564 ตามลำดับ

ตารางที่ 5: ความคืบหน้าของโครงการในอนาคต

โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ปัจจุบัน >>				2565						
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4			
<i>ในประเทศ - ต่างจังหวัด</i>			} อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ★ คาดเปิดให้บริการ ★ คาดเปิดให้บริการ ★ คาดเปิดให้บริการ										
เซ็นทรัล อยุธยา	รอสรูป	2564											
เซ็นทรัล ศรีราชา	รอสรูป	2564											
เซ็นทรัล จันทบุรี	รอสรูป	2565											
<i>ที่พิกาศัย - แนวสง</i>	<u>ห้อง</u>	<u>ไตรมาส/ปี</u>											
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>			ยอดจองประมาณร้อยละ 48 โอนร้อยละ 46										
ฟิล พหล 34	358	4/2562											
<i>ในประเทศ - ต่างจังหวัด</i>			ยอดจองร้อยละ 95 โอนร้อยละ 91										
เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	395	4/2563											
เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	450	4/2563	ยอดจองกว่าร้อยละ 60 โอนร้อยละ 54										
เอสเซ็นท์ ระยอง 2	450	2565-66											
เอสเซ็นท์ โคราช	395	2565-66	ยอดจองร้อยละ 30 (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)										
เอสเซ็นท์ หาดใหญ่	450	2565-66											
<i>ที่พิกาศัย - แนวราบ</i>	<u>ยูนิต</u>	<u>ไตรมาส/ปี</u>											
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>			โอนแล้ว 15 ยูนิต										
นิยาม บรมราชชนนี	71	4/2561											
เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	311	1/2563	โอนแล้ว 46 ยูนิต										
นินญา กัลปพฤกษ์	144	1/2563											
นිරดี เชียงราย	183	4/2563	โอนแล้ว 41 ยูนิต										
นිරดี บางนา	156	4/2563											
<i>โครงการร่วมทุนพัฒนารูปแบบผสม</i>		<u>ไตรมาส/ปี</u>											
<i>ในประเทศ - กรุงเทพฯ</i>			อยู่ระหว่างการวางระบบฐานรากและเตรียมพร้อม share facility ของโครงการ และทบทวนแผนการลงทุน										
ดลิต เซ็นทรัล พาร์ค *		2566-67											

* โครงการร่วมทุนกับบริษัท ดลิตธานี 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.) โรงแรมดลิตธานี กรุงเทพฯ : โรงแรมขนาด 250 ห้อง โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40
- 4.) โครงการที่พิกาศัย ภายใตชื้อ "ดลิต เรสซิเดนเชส" และ "ดลิต พาร์คไซด์" จำนวนทั้งสิ้น 389 ยูนิต โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในโครงการอยู่ร้อยละ 40

ภาคผนวก

ตารางสรุปผลกระทบทั้งหมดจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี
บนงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ในงวดเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 2 และงวดหกเดือนแรก ปี 2563)

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
ต้นทุนการเช่าและบริการ	2,761		2,761		2,761
ต้นทุนของธุรกิจต่างๆ	294		294		294
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,205	(124)	1,081		1,081
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	471	(156)	315	(839)	(524)
(+) ส่วนแบ่งกำไรจากบ.ร่วม / ร่วมค้า	104		104		104
(+) รายได้จากการลงทุน	370		370	(321)	49
(-) ต้นทุนทางการเงิน	490		490		490
(-) ภาษีเงินได้	20		20	(232)	(212)
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	(32)		(32)		(32)
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัท	467	(156)	311	(928)	(617)

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
ต้นทุนการเช่าและบริการ	6,394		6,394		6,394
ต้นทุนของธุรกิจต่างๆ	699		699		699
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,929	(466)	2,463		2,463
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	6,132	(2,666)	3,466	(839)	2,627
(+) ส่วนแบ่งกำไรจากบ.ร่วม / ร่วมค้า	685	(270)	415		415
(+) รายได้จากการลงทุน	405		405	(321)	84
(-) ต้นทุนทางการเงิน	971		971		971
(-) ภาษีเงินได้	1,197	(621)	576	(232)	344
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	(4)		(4)		(4)
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัท	5,059	(2,315)	2,744	(928)	1,816