

#### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาวะเศรษฐกิจไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมือง ทำให้ภาคครัวเรือนและธุรกิจระมัดระวังในการบริโภคและลงทุน รวมทั้งการหดตัวของภาคการท่องเที่ยว ภายหลังจากสถานการณ์ชุมนุมทางการเมืองผ่อนคลายลงในเดือนมีนาคม ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและอาหารมีการทำการตลาดที่เข้มข้นขึ้น และหันมาเน้นขยายตลาดในพื้นที่ต่างจังหวัดที่มีศักยภาพมากขึ้นเพื่อชดเชยยอดขายในเขตเมืองและพื้นที่การชุมนุมที่ลดลง ธุรกิจท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นหลังการยกเลิกพ.ร.ก. ฉุกเฉิน รายได้เกษตรกรขยายตัวจากผลผลิตที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะหมวดเนื้อสัตว์และสินค้าเกษตรอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ข้าว รวมถึงภาคการส่งออกที่ดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและการเข้าไปยังตลาดใหม่ในต่างประเทศ

แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะขยายตัวในอัตราที่ลดลง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรายงานผลประกอบการที่ดี สามารถรักษาอัตรากำไรเติบโตและเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ โดยในไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยตามแผนงานที่วางไว้

*เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 รายได้รวมเท่ากับ 5,634 ล้านบาท เติบโต 8% และกำไรสุทธิปกติเท่ากับ 1,710 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3%*

*เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมลดลง 3% และกำไรสุทธิปกติเพิ่มขึ้น 18% (ไม่รวมรายได้อื่น จำนวน 377 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556)*

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,634 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 3 แห่งในปี 2556 ในขณะที่บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิประจำไตรมาสเป็นจำนวน 1,710 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งได้รวมผลกระทบจากเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2557 ในบริเวณบางพื้นที่ในกรุงเทพฯ ที่มีต่อผู้เช่าร้านค้าโดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ บริษัทฯ จึงได้ให้ส่วนลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือร้านค้าที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ อันเนื่องมาจากการปรับลดเวลาในการให้บริการในช่วงเวลาดังกล่าว โดยหากไม่รวมส่วนลดที่ให้กับผู้เช่าระยะสั้นในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2557 และไม่รวมรายการปรับขึ้นค่าบริการและการจัดเก็บค่าบริการย้อนหลังจากผู้เช่าที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 1 ของปีก่อน บริษัทฯ จะยังคงมีอัตราเติบโตของรายได้ประมาณ 17%

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรสุทธิลดลง 9% และ 2% ตามลำดับ โดยงบการเงินประจำไตรมาสที่ 4 ปี 2556 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

- รายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อการต่อจ่ายของสินทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 จำนวน 377 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 28 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556)

หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ลดลง 3% เป็นผลหลักจากการให้ส่วนลดค่าเช่าที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ในช่วงการชุมนุมทางการเมืองในบริเวณใกล้เคียง อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 จะเพิ่มขึ้นเป็น 18% สาเหตุหลักจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสนี้

## ผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 24 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล 10 โครงการ และต่างจังหวัด 14 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (รวม 62 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 95% แม้ว่าอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา จะลดลงชั่วคราวระหว่างการปรับปรุงโครงการและอัตราการเช่าที่อยู่ในระดับต่ำในช่วงแรกของการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่

ตารางที่ 1: สรพพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 4/56	ไตรมาส 1/56	ไตรมาส 1/57
ลาดพร้าว	47,779	100%	98%	100%
รามอินทรา	17,156	100%	99%	99%
ปิ่นเกล้า	57,538	100%	99%	100%
พญา เชนเตอร์	15,226	98%	97%	98%
พระราม 3	73,081	98%	97%	95%
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	54,608	94%	94%	97%
บางนา	59,428	88%	90%	92%
พระราม 2	93,628	96%	99%	96%
รัตนาธิเบศร์	192,796	100%	100%	95%
เซ็นทรัลเวิลด์	77,238	97%	95%	99%
แจ้งวัฒนะ	65,864	96%	94%	95%
พญา บีช เฟสติวัล	56,747	95%	96%	96%
อุดรธานี	40,392	98%	99%	98%
ชลบุรี	50,077	98%	97%	95%
ขอนแก่น	71,722	96%	95%	98%
เชียงใหม่	21,459	100%	100%	95%
พิษณุโลก	25,348	100%	99%	98%
แกรนด์ พระราม 9	59,505	99%	99%	99%
สุราษฎร์ธานี	32,413	97%	96%	95%
ลำปาง	21,567	100%	98%	99%
อุบลราชธานี	31,174	100%	n.a.	100%
เชียงใหม่ เฟสติวัล	65,469	92%	n.a.	93%
หาดใหญ่	66,956	78%	n.a.	78%
สมุย	26,921	n.a.	n.a.	87%
<b>รวม</b>	<b>1,324,091</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>95%</b>

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 4/56	ไตรมาส 1/56	ไตรมาส 1/57
ลาดพร้าว	16,250	99%	97%	100%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ	22,426	100%	98%	100%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	11,334	95%	94%	95%
บางนา	10,007	93%	98%	96%
เซ็นทรัลเวิลด์	83,040	99%	98%	99%
แจ้งวัฒนะ	19,936	95%	87%	96%
แกรนด์ พระราม 9	6,454	100%	95%	99%
<b>รวม</b>	<b>169,447</b>	<b>98%</b>	<b>96%</b>	<b>99%</b>

  

อาคารสำหรับพักอาศัย	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 4/56	ไตรมาส 1/56	ไตรมาส 1/57
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา	1,907	43%	48%	43%
หลังสวน โคโลเนด	4,466	78%	74%	81%
<b>รวม</b>	<b>6,373</b>	<b>68%</b>	<b>67%</b>	<b>70%</b>

  

โรงแรม	จำนวนห้อง	อัตราการใช้พื้นที่ (%)*		
		ไตรมาส 4/56	ไตรมาส 1/56	ไตรมาส 1/57
โรงแรมเซ็นทารา อุตราธานี	259	63%	71%	65%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	302	87%	88%	86%
<b>รวม</b>	<b>561</b>	<b>76%</b>	<b>81%</b>	<b>77%</b>

\*อัตราการใช้พื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการใช้พื้นที่ 3 เดือน (มกราคม – มีนาคม)

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

### รายได้รวม

#### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 4,793 ล้านบาท เดิมโต 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดบริการในปี 2556 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทฯ ได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าร้านค้าที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ในช่วงที่มีการชุมนุมทางการเมืองในบริเวณใกล้เคียง จากการปรับเวลาการปิดห้างให้เร็วขึ้นกว่าปกติเพื่อความปลอดภัยของพนักงานและผู้เช่าร้านค้า นับตั้งแต่กลางเดือนมกราคมจนถึงต้นเดือนมีนาคม ภายหลังได้ยกเลิกการปิดพื้นที่ชุมนุมทางการเมืองหลายจุดในกรุงเทพฯ สถานการณ์ทางการเมืองผ่อนคลายลง บริษัทฯ ก็ไม่ได้ให้ส่วนลดใด ๆ อยางมีนัยสำคัญกับผู้เช่าอีกนับจากนั้นมา

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้จากค่าเช่าและบริการลดลง 1% แม้จะมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ทั้งนี้มีสาเหตุหลักมาจากการให้ส่วนลดค่าเช่าที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2557 อยู่ที่ 1,484 บาทต่อตารางเมตร หากไม่นับรวมโครงการที่เปิดให้บริการใหม่ข้างต้น อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิมสำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ 1,519 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 1,455 บาทต่อตารางเมตรหรือเติบโต 4.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### *รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม*

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 225 ล้านบาท เติบโต 13% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มลดลง 9% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ศูนย์อาหารในเกือบทุกโครงการในฤดูกาลท่องเที่ยวในไตรมาสก่อนและชะลอลดตัวลงในไตรมาสแรกนี้

#### *รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม*

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 255 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 5% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากอัตราค่าห้องพักที่สูงขึ้นของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง โดยเฉพาะที่โรงแรมฮิลตัน พัทยา และอัตราเข้าพักของทั้ง 2 โรงแรมที่สูงขึ้นเล็กน้อยจาก 76% ในไตรมาสที่แล้วมาเป็น 77% ในไตรมาสที่ 1 นี้

### **ต้นทุนรวม**

#### *ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ*

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,466 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ 3 แห่ง ในปี 2556 รวมถึงศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ที่เพิ่งเปิดในปลายเดือนมีนาคม ปี 2557 นี้ด้วย

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ลดลง 3% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าซ่อมบำรุงรักษาที่ลดลงในไตรมาสนี้ เนื่องจากต้นทุนค่าซ่อมบำรุงรักษาส่วนใหญ่มักจะใช้จ่ายในไตรมาสที่ 4 ของทุกปี และต้นทุนวัสดุสิ้นเปลืองที่มีการสั่งซื้อในไตรมาสที่ 4 ลดลงในไตรมาสที่ 1 ของปีนี้

### *ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม*

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 177 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์อาหารใหม่ดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มลดลง 5% จากไตรมาสที่ผ่านมา ตามรายได้ที่ลดลงหลังจากฤดูกาลท่องเที่ยวในไตรมาสที่ผ่านมา

### *ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม*

ไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ แต่ลดลง 2% จากไตรมาสก่อนในขณะที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 5% เนื่องจากมีการซื้อวัสดุสิ้นเปลืองลดลง 4 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 นี้ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 เท่ากับ 807 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ 3 โครงการ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงถึง 33% ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก

- การลดลงของค่าใช้จ่ายในการจัดอีเวนต์และการส่งเสริมการขาย ช่วงเทศกาลคริสต์มาส และปีใหม่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556
- ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ บันทึกลงในไตรมาสที่ 4 ปี 2556

### **อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็น 52% จาก 51% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 จากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรม และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2557 คิดเป็น 37% เพิ่มขึ้นจาก 31% จากไตรมาสก่อน จากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวข้างต้น

## กำไรสุทธิ

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 จำนวน 1,710 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าสำหรับศูนย์การค้าเดิมที่เติบโต รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจำนวน 37 ล้านบาท เป็นผลจากการชำระหนี้เงินกู้และไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนดชำระ

หากไม่นับรวมรายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อการต่อจ่ายของสินทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 จำนวน 377 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 เพิ่มขึ้น 18% สาเหตุหลักจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสนี้ หลังจากไตรมาสที่ผ่านมา มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงการเฉลิมฉลองสิ้นปี รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 1 2556	ไตรมาสที่ 4 2556	ไตรมาสที่ 1 2557	% เทียบไตรมาส เดียวกันปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4,424	4,829	4,793	8%	(1%)
ศูนย์การค้า	4,326	4,726	4,691	8%	(1%)
อาคารสำนักงาน	93	98	98	6%	0%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	5	5	4	(6%)	(4%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	244	244	255	5%	5%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	200	247	225	13%	(9%)
รายได้อื่น <sup>(1)</sup>	344	469	361	5%	(23%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,211</b>	<b>5,789</b>	<b>5,634</b>	<b>8%</b>	<b>(3%)</b>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,250	2,552	2,466	10%	(3%)
ศูนย์การค้า	2,196	2,492	2,416	10%	(3%)
อาคารสำนักงาน	50	50	46	(7%)	(8%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	10	4	(10%)	(63%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	78	81	80	3%	(2%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	164	187	177	8%	(5%)
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>2,492</b>	<b>2,821</b>	<b>2,723</b>	<b>9%</b>	<b>(3%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน<sup>(1)</sup></b>	<b>2,026</b>	<b>1,783</b>	<b>2,109</b>	<b>4%</b>	<b>18%</b>
<b>กำไรสุทธิประจำงวด</b>	<b>1,656</b>	<b>1,750</b>	<b>1,710</b>	<b>3%</b>	<b>(2%)</b>
กำไรสุทธิไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	1,656	1,373	1,710	3%	25%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (บาท) <sup>(2)</sup>	0.37	0.31	0.38	3%	25%

(1) ไม่รวมรายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อการต่อจ่ายของทรัพย์สิน

(2) จำนวนหุ้นที่ใช้คำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 4,488,000,000 หุ้นซึ่งเป็นจำนวนหุ้นหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุน

## โครงการระหว่างการพัฒนา

ตามที่บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมียาได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติและการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายในการขยายพื้นที่ค้าปลีกให้มีการเติบโตเฉลี่ย 10% ต่อปี ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่ทั้งในและรอบนอกกรุงเทพมหานคร บริษัทฯ มีการศึกษารูปแบบอื่นอีกอย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอศูนย์การค้าที่ทันสมัย อีกทั้งยังมีการศึกษาตลาดในต่างประเทศด้วยเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

### การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง 5 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์เกต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสท์ วิลลส์ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา

### การขยายธุรกิจต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญา ร่วมกับ I-City Properties Sdn. Bhd. ("ICP") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ I-Berhad โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศมาเลเซียและ ICP ถือหุ้นร้อยละ 40 บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 580 ล้านริงกิตหรือประมาณ 5,800 ล้านบาท ในโครงการ i-City เมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย

สำหรับเงินลงทุนในโครงการจำนวนรวมประมาณ 5,800 ล้านบาท บริษัทฯ มีแผนจะใช้เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินการ และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 3 ปี 2557	33,900
		เซ็นทรัลเวสต์เกต	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 2 ปี 2558	75,000
		เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสท์ วิลลส์	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	34,500
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 2 ปี 2558	33,000
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	55,000
ต่างประเทศ	รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัล i-City	ลงนามในสัญญาแล้ว	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	89,700

## โครงสร้างทางการเงิน

*อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย  
สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.45  
เท่า*

ณ 31 มีนาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 19,787 ล้านบาท ลดลง 22% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้ว ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 89% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 11% อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.45 เท่า ลดลงจาก 0.78 เท่าในไตรมาสที่ 1 ของปีก่อน เป็นผลจากการเพิ่มทุนในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 และการครบกำหนดอายุของพันธบัตรจำนวน 3,200 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 และ 500 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2556

*อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วง  
น้ำหนัก 4.02% ต่อปี*

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 เท่ากับ 179 ล้านบาท ลดลง 17% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง และเพิ่มขึ้น 14% จากไตรมาสก่อน จากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าสำหรับพันธบัตรที่ออกในระหว่างไตรมาสจำนวน 1,500 ล้านบาท โดยในไตรมาสนี้มีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 4.02% ต่อปี เทียบกับ 4.25% ในไตรมาสที่แล้ว

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2556	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2557	% เทียบ
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุน	1,869	2,279	22%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,630	3,302	(9%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,499	5,581	1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	53,575	55,017	3%
สิทธิการเช่า	11,457	11,594	1%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,353	2,297	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,655	4,658	0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	72,040	73,565	2%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>77,539</b>	<b>79,146</b>	<b>2%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	15,458	15,703	2%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	25,257	24,879	(1%)
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>40,715</b>	<b>40,582</b>	<b>(0%)</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>36,824</b>	<b>38,564</b>	<b>5%</b>

<sup>(1)</sup> อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 117,686 ล้านบาท (115,803 ล้านบาท เมื่อเดือนธันวาคม 2556) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"