

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานรวมประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2557

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาวะเศรษฐกิจไตรมาสที่ 2 ปี 2557 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อน จากสถานการณ์การเมืองและนโยบายภาครัฐทางด้านเศรษฐกิจที่มีความชัดเจนมากขึ้น ช่วยกระตุ้นความเชื่อมั่นของครัวเรือนและธุรกิจให้กลับคืนมา ส่งผลให้การใช้จ่ายภาคเอกชนปรับเพิ่มขึ้นตามลำดับ โดยในไตรมาสที่ 2 นี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงมีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการเติบโตทั้งของรายได้และกำไรสุทธิ และบริษัทฯ ยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เข้าทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ในมูลค่าประมาณ 10,496 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF ในสัดส่วน 23.53% ของจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนทั้งหมดของ CPNRF หรือคิดเป็น 135,593,664 หน่วย ที่มูลค่าหน่วยละ 15 บาท รวมมูลค่า 2,034 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีจำนวนหน่วยลงทุนใน CPNRF รวมทั้งสิ้น 590,521,686 หน่วย สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเปลี่ยนแปลงจาก 27.80% ก่อนการเพิ่มทุน เป็น 26.69% หลังการเพิ่มทุน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับค่าเช่าทั้งจำนวนจาก CPNRF ในวันเดียวกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่ได้รับรายได้/กำไรใด ๆ ในไตรมาสที่ 2 เนื่องจากอยู่ในระหว่างหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และคาดว่าจะหารือเสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 3 โดยบริษัทฯ บันทึกเงินรับทั้งจำนวนดังกล่าวในบัญชีรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า (unearned income) ในขณะที่รายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนแก่กองทุน CPNRF นั้นได้ออนไปให้กับกองทุนตั้งแต่วันดังกล่าวแล้ว

จากการให้เช่าทรัพย์สินครั้งนี้ทำให้ฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ แข็งแกร่งขึ้น โดยเป็นการจัดเตรียมเงินทุนเพื่อไว้ใช้รองรับโอกาสในการลงทุนในโครงการตามแผนงานในอนาคต และรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจและความได้เปรียบในการแข่งขัน อีกทั้งเพื่อนำเงินที่ได้รับบางส่วนไปชำระหนี้เงินกู้ก่อนกำหนด และ/หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

*เทียบกับไตรมาสเดียวกัน
ของปีก่อน ในไตรมาสที่ 2 ปี
2557 รายได้รวมเท่ากับ
5,998 ล้านบาท เติบโต
17% และกำไรสุทธิเท่ากับ
1,841 ล้านบาท เพิ่มขึ้น
29%*

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวม 5,998 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่องของโครงการโดยส่วนใหญ่ รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งในปลายปี 2556 และ 1 แห่งในปลายไตรมาสที่ 1 ปี 2557 โดยรายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลงจากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนแก่กองทุน CPNRF

ในขณะที่บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิประจำไตรมาสเป็นจำนวน 1,841 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากรายได้รวมที่สูงขึ้น การบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้น และต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายลดลงอันเนื่องมาจากเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการชำระคืนเมื่อครบกำหนดรวมถึงการชำระคืนก่อนครบกำหนด

เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมารายได้รวมเพิ่มขึ้น 6% และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 8%

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมารายได้รวมและกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 6% และ 8% ตามลำดับ มีสาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของสาขาอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และสาขาในต่างจังหวัด รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ในปลายเดือนมีนาคม 2557 รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์หลังจากที่สถานการณ์ทางการเมืองมีแนวโน้มผ่อนคลายลง แต่ยังคงให้ส่วนลดอย่างไม่มียุทธศาสตร์กับร้านค้าในศูนย์การค้าอื่น ๆ เพื่อช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ในขณะที่ธุรกิจจากการให้เช่าและบริการเริ่มปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 2 นี้ ธุรกิจโรงแรมมีรายได้ลดลงจากไตรมาสก่อนเป็นไปตามฤดูกาลท่องเที่ยว แต่ยังคงเติบโตจากปีที่แล้ว

ผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 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 2 ปี 2557 ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 96% อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนาที่ลดลงชั่วคราวระหว่างการปรับปรุงโครงการ ปัจจุบันอัตราการเช่าเพิ่มสูงขึ้นหลังจากพื้นที่ปรับปรุงทยอยแล้วเสร็จและร้านค้าเข้ามาเปิดดำเนินการในพื้นที่ รวมทั้งอัตราการเช่าของศูนย์การค้าใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ (เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2556) และศูนย์การค้าเฟสติวัล สมุย (เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 1 ปี 2557)

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 1/57	ไตรมาส 2/56	ไตรมาส 2/57
ลาดพร้าว	47,779	100%	99%	99%
รามอินทรา	17,193	99%	100%	98%
ปิ่นเกล้า	57,538	100%	100%	100%
พญา เซ็นเตอร์	15,226	98%	96%	97%
พระราม 3	55,775	95%	93%	96%
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	76,468	97%	95%	95%
บางนา	59,738	92%	90%	96%
พระราม 2	93,718	96%	96%	96%
รัตนาธิเบศร์	77,238	95%	100%	99%
เซ็นทรัลเวสต์	194,340	99%	95%	94%
แจ้งวัฒนะ	65,864	95%	96%	95%
พญา บีช เฟสติวัล	56,747	96%	98%	95%
อุดรธานี	72,405	98%	99%	98%
ชลบุรี	40,394	95%	97%	98%
ขอนแก่น	50,195	98%	96%	95%
เชียงใหม่	21,459	95%	98%	98%
พิษณุโลก	25,348	98%	99%	98%
แกรนด์ พระราม 9	59,505	99%	99%	99%
สุราษฎร์ธานี	32,279	95%	97%	95%
ลำปาง	21,567	99%	100%	98%
อุบลราชธานี	31,174	100%	99%	98%
เชียงใหม่ เฟสติวัล	66,451	93%	n.a.	94%
หาดใหญ่	70,702	78%	n.a.	88%
สมุย	27,098	87%	n.a.	92%
รวม	1,336,201	95%	97%	96%

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 1/57	ไตรมาส 2/56	ไตรมาส 2/57
ลาดพร้าว	16,250	100%	98%	96%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ	22,426	100%	100%	98%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	11,334	95%	95%	99%
บางนา	10,007	96%	95%	98%
เซ็นทรัลเวสต์	83,040	99%	97%	100%
แจ้งวัฒนะ	19,936	96%	90%	98%
แกรนด์ พระราม 9	6,454	99%	100%	99%
รวม	169,447	99%	97%	99%

อาคารสำหรับพักอาศัย	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 1/57	ไตรมาส 2/56	ไตรมาส 2/57
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา	1,907	43%	39%	43%
หลังสวน โคโลเนด	4,466	81%	73%	74%
รวม	6,373	70%	63%	65%

โรงแรม	จำนวนห้อง	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)*		
		ไตรมาส 1/57	ไตรมาส 2/56	ไตรมาส 2/57
โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี	259	65%	60%	67%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	302	86%	85%	76%
รวม	561	77%	74%	72%

*อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ 3 เดือน (เมษายน – มิถุนายน)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 5,052 ล้านบาท เติบโต 14% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก

- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดบริการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2556 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่
- การเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง ปลายเดือนมีนาคม ปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย
- ในขณะที่รายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลง จากการให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF ในเดือนเมษายนที่ผ่านมาเป็นจำนวน 117 ล้านบาท หากรวมรายได้ดังกล่าวในรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการเติบโตประมาณ 16% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 5% เป็นผลมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ที่เปิดบริการในปลายไตรมาส 1 ปี 2557
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เนื่องจากในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ ไม่ได้ให้ส่วนลดค่าเช่าใด ๆ แก่ผู้เช่าร้านค้า ภายหลังจากยกเลิกการปิดพื้นที่ชุมนุมทางการเมืองหลายจุดในกรุงเทพฯ และสถานการณ์ทางการเมืองผ่อนคลายลง
- รายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นจากสาขาอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และสาขาในต่างจังหวัด ในขณะที่รายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลง จากการให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF ดังกล่าวข้างต้น

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2557 อยู่ที่ 1,537 บาทต่อตารางเมตร หากไม่นับรวมโครงการที่เปิดให้บริการใหม่ข้างต้น อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิมสำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ 1,521 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 1,457 บาทต่อตารางเมตรหรือเติบโต 4.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 253 ล้านบาท เดิมโต 14% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่มาจากรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 13% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ศูนย์อาหารเกือบทุกศูนย์ทั้งในสาขากรุงเทพฯ และปริมณฑลและสาขาต่างจังหวัด รวมทั้งรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาส 1 ด้วย

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ มีรายได้รวม 214 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 2 ที่สูงขึ้นของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง และอัตราเข้าพักของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานีที่สูงขึ้น 7% ในขณะที่อัตราเข้าพักของโรงแรมฮิลตัน พัทยาตกลง 9% ในไตรมาสนี้เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงโดยเฉพาะช่วงเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลง 16% ตามฤดูกาลปกติของธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 2 ของแต่ละปีที่มียอดผู้เข้าพักต่ำกว่าไตรมาสที่ผ่านมา

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,602 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ 2 แห่ง ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 รวมถึงศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยที่เพิ่งเปิดในปลายเดือนมีนาคม ปี 2557 นี้ด้วย

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 6% สาเหตุหลักมาจากค่าไฟฟ้าที่เพิ่มสูงขึ้นในไตรมาส 2 เนื่องจากเป็นช่วงฤดูร้อน ค่าซ่อมบำรุงรักษาที่เพิ่มขึ้น รวมถึงต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ที่เพิ่งเปิดดำเนินการ

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 201 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเปิดให้บริการศูนย์อาหารใหม่ที่

เพิ่งเปิดดำเนินการในปี 2556 และ 2557

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 13% ในอัตราเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม โดยเพิ่มขึ้นเกือบทุกสาขา อีกทั้งยังเป็นผลมาจากการเปิดให้บริการศูนย์อาหารใหม่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ที่เพิ่งเปิดดำเนินการ

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 74 ล้านบาท เท่ากับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้เพิ่มขึ้น 6% ของงวดเดียวกัน เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลง 7% สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงตามฤดูกาล

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 เท่ากับ 829 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการ

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 3% เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ในไตรมาส 2 รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับการเตรียมเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ที่จะเริ่มให้บริการในเดือนสิงหาคมนี้

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2557 เพิ่มขึ้นจาก 49% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมาเป็น 52% ซึ่งคงรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นเทียบเท่ากับไตรมาสที่ 1 ไว้ได้ ด้านอัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2557 คิดเป็น 39% เพิ่มขึ้นจาก 37% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากการขยายตัวของรายได้ที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ มีการบันทึกค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมในการดำเนินการให้เช่าสินทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จำนวน 157 ล้านบาทในหมวดรายได้อื่น หากไม่รวมรายการดังกล่าวและรายได้อื่น บริษัทฯ จะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 47.9% โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 46.7% และลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนที่ 48.4% ซึ่งเป็นผลกระทบของฤดูกาลจากธุรกิจโรงแรม

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 จำนวน 1,841 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลมากรายได้ที่เพิ่มขึ้นทั้งจากศูนย์การค้าเดิมและศูนย์การค้าใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการ การขยายตัวของรายได้ที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายบริหาร ต้นทุน

การเงินในส่วนที่เป็นดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงจากการชำระหนี้คืนตามกำหนดและการชำระคืนก่อนกำหนด แม้ว่ามียอดต้นทุนการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF ที่บันทึกในไตรมาสที่ 2 นี้เป็นจำนวน 128 ล้านบาท แต่ก็มีรายได้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมในการดำเนินการให้เข้าสินทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จำนวน 157 ล้านบาท ยังผลให้กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 2 นั้นปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบรายปีและรายไตรมาส

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 2 2556	ไตรมาสที่ 1 2557	ไตรมาสที่ 2 2557	% เทียบไตรมาส เดียวกันปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4,439	4,793	5,052	14%	5%
ศูนย์การค้า	4,337	4,691	4,949	14%	6%
อาคารสำนักงาน	96	98	99	3%	1%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	5	4	4	(10%)	0%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	201	255	214	6%	(16%)
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	222	225	253	14%	13%
รายได้อื่น	254	361	478	89%	32%
รายได้รวม	5,116	5,634	5,998	17%	6%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,349	2,466	2,602	11%	6%
ศูนย์การค้า	2,296	2,416	2,552	11%	6%
อาคารสำนักงาน	48	46	47	(3%)	0%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	5	4	4	(15%)	8%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	74	80	74	0%	(7%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	170	177	201	18%	13%
ต้นทุนรวม	2,593	2,723	2,877	11%	6%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,770	2,109	2,317	31%	10%
กำไรสุทธิไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	1,427	1,710	1,841	29%	8%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (บาท) ⁽¹⁾	0.32	0.38	0.41	29%	8%

(1) จำนวนหุ้นที่ไว้คำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 4,488,000,000 หุ้นซึ่งเป็นจำนวนหุ้นหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุนในปี 2556

โครงการระหว่างการพัฒนา

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

การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการก่อสร้าง 5 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา (เปิดให้บริการแล้วในวันที่ 12 สิงหาคม 2557) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์เกต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสท์ วิลล์ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ 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 เมืองซาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย

สำหรับเงินลงทุนในโครงการจำนวนรวมประมาณ 5,800 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะใช้เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินการ และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ในเช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ⁽¹⁾	33,900
		เซ็นทรัลเวสต์เกต	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 2 ปี 2558	75,000
		เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสท์ วิลล์	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	34,500
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 2 ปี 2558	33,000
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	55,000
ต่างประเทศ	รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัล i-City	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	89,700

(1) เปิดให้บริการในวันที่ 12 สิงหาคม 2557

โครงสร้างทางการเงิน

*อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.37
เท่า*

ณ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 16,314 ล้านบาท ลดลง 25% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 18% จากไตรมาสที่ผ่านมา ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 81% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 19% อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.37 เท่า ลดลงจาก 0.52 เท่าในไตรมาสที่ 2 ของปีก่อน เนื่องจากการครบกำหนดอายุของพันธบัตรจำนวน 500 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และ 1,000 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 และส่วนหนึ่งมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนครบกำหนด

*อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วง
น้ำหนัก 3.96% ต่อปี*

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 เท่ากับ 286 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 60% จากไตรมาสก่อน ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นแม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท ถูกบันทึกภายใต้ต้นทุนทางการเงิน หากไม่นับรวมรายการดังกล่าว ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ลดลง 43% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 12% จากไตรมาสก่อน เป็นผลจากเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการชำระคืนเมื่อครบกำหนด รวมถึงการชำระคืนก่อนครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น

โดยในไตรมาสนี้มีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.96% ต่อปี เทียบกับ 4.02% ในไตรมาสที่แล้ว

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2557 ทริสเรทติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกัน ชุดปัจจุบันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ "AA-" จากเดิมที่ระดับ "A+" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดใหม่ (CPN150A และ CPN174A) ของบริษัทที่ระดับ "AA-" เช่นกัน โดยอันดับเครดิตที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาของบริษัทฯ อันดับเครดิต "AA-" ยังคงสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพในระดับสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อใช้รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในช่วงปี 2557-2559 ด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทฯ จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าไว้ได้ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แต่ก็คาดว่าบริษัทฯ จะรักษารวินัยทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าในระยะปานกลางได้

ในเดือนเมษายน 2557 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 1/2557 อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2556 อัตราหุ้นละ 0.55 บาท คิดเป็น เงินปันผลรวม 2,468 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2557 ที่ผ่านมา

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2557	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2557	% เทียบ
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุน	2,279	2,182	(4%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,302	4,854	47%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,581	7,036	26%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	55,017	57,129	4%
สิทธิการเช่า	11,594	11,447	(1%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,297	2,244	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,658	7,166	54%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	73,565	77,986	6%
สินทรัพย์รวม	79,146	85,022	7%
หนี้สินหมุนเวียน	15,703	12,590	(20%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	24,879	34,504	39%
หนี้สินรวม	40,582	47,095	16%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	38,564	37,927	(2%)

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 121,326 ล้านบาท (117,686 ล้านบาท: เดือนมีนาคม 2557) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"