

#### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมเศรษฐกิจไตรมาสที่ 3 ปี 2557<sup>1</sup> มีสัญญาณการปรับตัวที่ดีขึ้นจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวจากการกลับมาเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทน เนื่องจากครัวเรือนนอกภาคเกษตรมีรายได้และความเชื่อมั่นอยู่ในเกณฑ์ดี ขณะที่การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนยังไม่ฟื้นตัว ภาคการท่องเที่ยวปรับตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการกลับมาของนักท่องเที่ยวเอเชียโดยเฉพาะจีน ที่มีความเชื่อมั่นมากขึ้นต่อสถานการณ์การเมืองของไทย อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศยังคงต่ำกว่าระดับปกติ เนื่องจากหลายประเทศคงระดับค่าเตือนประชาชนในการเดินทางมาไทย ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของหลายประเทศชะลอตัวลง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศแถบยุโรป

ท่ามกลางเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ในไตรมาสที่ 3 นี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตทั้งรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่อง และเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ โดยในเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการ 1 โครงการใหม่ตามแผน ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา โดยได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า ซึ่งสะท้อนได้จากยอดผู้เช่ามาเช่าใช้บริการในศูนย์การค้าที่เกินเป้าหมายและจากอัตราการเช่าพื้นที่ 87% ณ วันเปิดดำเนินการ และขยับเพิ่มขึ้นเป็น 93% ในเดือนกันยายน

นอกเหนือจากแผนกลยุทธ์ทางด้านเศรษฐกิจ บริษัทฯ ดำเนินนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมควบคู่กับด้านเศรษฐกิจมาโดยตลอด สอดคล้องกับการบริหารศูนย์การค้าในการลดต้นทุนการดำเนินงานโดยเฉพาะการลดต้นทุนด้านพลังงาน ในขณะเดียวกันมีความมุ่งมั่นและสำนึกในความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มชุมชนและสังคม ทั้งนี้ ในเดือนกันยายนที่ผ่านมา บริษัทฯ เป็นบริษัทในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ของไทยแห่งแรกและแห่งเดียวที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) หมวดอุตสาหกรรม Real Estate ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ประจำปี 2557 ซึ่งการจะได้รับเลือกนั้นต้องผ่านเกณฑ์ของ DJSI โดยบริษัทต้องมีมูลค่าตลาด ณ สิ้นปี 2556 ติด 1 ใน 800 บริษัทที่มีมูลค่าสูงสุดใน 23 ประเทศตลาดเกิดใหม่ และผ่านการตอบแบบสอบถามซึ่งครอบคลุมเนื้อหาในส่วนของบริหารจัดการด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อมและสังคม

การที่บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกเข้าเป็นสมาชิกดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ในครั้งนี้ สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของ CPN ที่เน้นการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ การยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาล การนำนวัตกรรมมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ การมุ่งพัฒนาศักยภาพบุคลากรในองค์กรอย่างต่อเนื่อง และการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง การได้รับการยกย่องในเวทีระดับโลกนี้ถือเป็นการตอกย้ำวิสัยทัศน์ของ CPN ในการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกชั้นนำของเอเชียที่มุ่งมั่นที่จะเดินหน้าพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน

<sup>1</sup> แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 รายได้รวมเท่ากับ 6,057 ล้านบาท เดบิต 18% และกำไรสุทธิเท่ากับ 1,935 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33%

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวม 6,057 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สืบเนื่องมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโครงการโดยส่วนใหญ่ รวมถึงรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งในปลายปี 2556 และ 2 แห่งในเดือนมีนาคมและสิงหาคม ปี 2557 แม้ว่ารายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลงจากการให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF

ในขณะที่บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิประจำไตรมาสเป็นจำนวน 1,935 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากรายได้รวมที่สูงขึ้น การบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับคงที่ การบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพทำให้ต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายลดลง ส่วนหนึ่งมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนครบกำหนด และออกหุ้นกู้เพื่อ refinance เงินกู้ยืมที่มีต้นทุนสูงกว่า

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า 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 โดยบริษัทฯ บันทึกเงินรับทั้งจำนวนดังกล่าวในบัญชีรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า (Unearned Income) ในไตรมาสที่ 3 บริษัทฯ ได้ขอสรุปการรับรู้รายได้ดังกล่าวโดยบันทึกรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 30 ปี ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปจากการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารและทำสัญญาให้เช่ากับกองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งจะช่วยให้การรับรู้รายได้จากรายการนี้เป็นไปอย่างสม่ำเสมอและในทิศทางเดียวกันในแต่ละปี

งบการเงินประจำปี 2556 และปี 2557 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2556 :

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2556

- ต้นทุนจากการซื้อคืนพื้นที่เช่าระยะยาวที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา จำนวน 91 ล้านบาท

ปี 2557 :

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557

- รายได้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมในการดำเนินการให้เช่าสินทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จำนวน 157 ล้านบาท และต้นทุนการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557

- บันทึกรับรู้รายได้ย้อนหลังของไตรมาสที่ 2 ปี 2557 จำนวน 62 ล้านบาท จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดประจำดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 17% และ 22% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมเพิ่มขึ้น 1% และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 5%

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1% และ 5% ตามลำดับ หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดประจำดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 3% และ 4% ตามลำดับ เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และโครงการในต่างจังหวัดโดยส่วนใหญ่ รวมถึงรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ในกลางเดือนสิงหาคม ปี 2557

ธุรกิจโรงแรมในไตรมาสที่ 3 เริ่มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสที่ 2 โดยมีรายได้เพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเติบโต 17% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และในปี 2557 แต่ลดลง 2% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลมาจากฤดูกาล

---

### ผลการดำเนินงาน

---

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 25 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล 11 โครงการ และต่างจังหวัด 14 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (รวม 62 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ออนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 95% อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ลดลงชั่วคราวเนื่องจากการปรับเปลี่ยนร้านค้าในช่วงระหว่างต่อสัญญาที่ครบกำหนด 3 ปี รวมถึงอัตราการเช่าของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนาและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานีที่ลดลงเนื่องจากการปรับเปลี่ยนร้านค้าและอยู่ระหว่างนำเสนอผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนผู้เช่ารายเดิม

ตารางที่ 1: สรุปลพื้นที่ให้เช่าและอัตราเช่าพื้นที่

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 2/57	ไตรมาส 3/56	ไตรมาส 3/57
ลาดพร้าว	47,779	99%	100%	97%
รามอินทรา	17,193	98%	100%	99%
ปิ่นเกล้า	57,538	100%	100%	99%
พญา เชนเตอร์	15,226	97%	97%	96%
พระราม 3	55,775	96%	97%	95%
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	76,639	95%	93%	95%
บางนา	59,791	96%	88%	93%
พระราม 2	93,718	96%	95%	96%
รัตนาธิเบศร์	77,238	99%	100%	99%
เซ็นทรัลเวิลด์	194,340	94%	97%	94%
แจ้งวัฒนะ	65,864	95%	96%	95%
พญา บีช เฟสติวัล	56,747	95%	96%	97%
อุดรธานี	72,439	98%	98%	95%
ชลบุรี	40,394	98%	97%	98%
ขอนแก่น	50,044	95%	96%	95%
เชียงใหม่	21,459	98%	99%	99%
พิษณุโลก	25,368	98%	99%	97%
แกรนด์ พระราม 9	59,505	99%	99%	99%
สุราษฎร์ธานี	32,358	95%	96%	95%
ลำปาง	21,567	98%	100%	99%
อุบลราชธานี	31,174	98%	100%	98%
เชียงใหม่ เฟสติวัล	67,298	94%	n.a.	93%
หาดใหญ่	70,092	88%	n.a.	88%
สมุย	27,489	92%	n.a.	91%
ศาลายา	38,444	n.a.	n.a.	93%
<b>รวม</b>	<b>1,375,478</b>	<b>96%</b>	<b>97%</b>	<b>95%</b>

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 2/57	ไตรมาส 3/56	ไตรมาส 3/57
ลาดพร้าว	16,250	96%	98%	96%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ	22,426	98%	100%	97%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	11,334	99%	93%	98%
บางนา	10,007	98%	95%	99%
เซ็นทรัลเวิลด์	83,040	100%	99%	99%
แจ้งวัฒนะ	19,936	98%	99%	96%
แกรนด์ พระราม 9	6,454	99%	100%	97%
<b>รวม</b>	<b>169,447</b>	<b>99%</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>

อาคารสำหรับพักอาศัย	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 2/57	ไตรมาส 3/56	ไตรมาส 3/57
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา	1,907	43%	39%	38%
หลังสวน โคลเนด	4,466	74%	78%	77%
<b>รวม</b>	<b>6,373</b>	<b>65%</b>	<b>67%</b>	<b>66%</b>

โรงแรม	จำนวนห้อง	อัตราการใช้พื้นที่ (%)*		
		ไตรมาส 2/57	ไตรมาส 3/56	ไตรมาส 3/57
โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี	259	67%	70%	66%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	302	76%	87%	81%
<b>รวม</b>	<b>561</b>	<b>72%</b>	<b>79%</b>	<b>75%</b>

\*อัตราการใช้พื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการใช้พื้นที่ 3 เดือน (กรกฎาคม – กันยายน)

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

### รายได้รวม

#### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 5,290 ล้านบาท เดิมโต 19% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก

- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดบริการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2556 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่
- การเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่ง ในปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ในเดือนมีนาคม และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ในเดือนสิงหาคม
- ในไตรมาสที่ 3 นี้ บริษัทฯ ได้มีการบันทึกได้รับรายได้ย้อนหลังของไตรมาสที่ 2 จำนวน 62 ล้านบาท จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF ตั้งแต่เดือนเมษายน ซึ่งบริษัทฯ บันทึกเงินรับค่าเช่าทั้งจำนวนจากกองทุน CPNRF ในบัญชีรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า (unearned income) และบริษัทฯ ยังไม่ได้รับรายได้/กำไรใด ๆ ในไตรมาสที่ 2 เนื่องจากขณะนั้นอยู่ในระหว่างการหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หากไม่รวมรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเดิมโตประมาณ 18%
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากบันทึกได้รับรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF ของไตรมาสที่ 3 เป็นจำนวน 87 ล้านบาทและ 49 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีรายได้ค่าบริการงานเพิ่มเติมจากกองทุน CPNRF ด้วย ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าและให้บริการจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลงในส่วนที่บริษัทฯ ให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF ในไตรมาสที่ 3 เป็นจำนวน 177 ล้านบาท
- รายได้ปรับตัวดีขึ้นของศูนย์การค้าปัจจุบัน เป็นผลมาจากผลประกอบการที่ดีขึ้น จากการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา แม้ว่าอัตราการใช้พื้นที่ในไตรมาสนี้ก็ตามเนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนร้านค้าของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานี

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้จากการให้เช่าและให้บริการเพิ่มขึ้น 5% เป็นผลมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ที่เปิดบริการในกลางไตรมาสที่ 3 ปี 2557
  - รายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นจากสาขาอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และสาขาในต่างจังหวัดโดยส่วนใหญ่
  - รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากบันทึกรับรู้รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนให้แก่ CPNRF และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF แต่มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลง ในส่วนที่บริษัทฯ ให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF ดังกล่าวข้างต้น
- หากนำรายการรับรู้รายได้ย้อนหลังจำนวน 62 ล้านบาทที่บันทึกในไตรมาสที่ 3 ไปไว้ในรายได้จากการให้เช่าและให้บริการของไตรมาสที่ 2 เพื่อการเปรียบเทียบ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการเติบโตประมาณ 2% จากไตรมาสที่ผ่านมา

หากไม่นับรวมโครงการที่เปิดให้บริการใหม่และไม่นับรวมรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นประจำข้างต้น บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในส่วนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2557 อยู่ที่ 1,526 บาทต่อตารางเมตร หากไม่นับรวมโครงการที่เปิดให้บริการใหม่ข้างต้น อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิมสำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ 1,516 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 1,458 บาทต่อตารางเมตรหรือเติบโต 4.0% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### *รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม*

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 249 ล้านบาท เติบโต 17% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากผลประกอบการที่ดีของศูนย์อาหาร โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาสุราษฎร์ธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาอุบลราชธานี รวมถึงรายได้จากศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ที่เพิ่งเปิดดำเนินการในปี 2557 ด้วย

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มลดลง 2% เนื่องจากการลดลงของรายได้จากศูนย์อาหารลดลงเกือบทุกศูนย์ ซึ่งเป็นผลมาจากฤดูกาลที่เข้าสู่ฤดูฝน

#### *รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม*

ธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 มีรายได้รวม 220 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 3 ที่สูงขึ้นของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง แม้ว่าอัตราค่าห้องพักของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานีลดลง 4% เช่นเดียวกับกับอัตราค่าห้องพักของโรงแรมฮิลตัน พัทยาที่ลดลง 6% ในไตรมาสนี้เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงในปี

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 3% เนื่องจากอัตราค่าห้องพักที่สูงขึ้นโดยเฉพาะของโรงแรมฮิลตัน พัทยาที่กลับมาสู่ระดับเกิน 80% อีกครั้งในไตรมาสที่ 3 นี้ โดยที่อัตราค่าห้องพักของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานีลดลงเล็กน้อย 1% แม้ว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมทั้ง 2 แห่งในไตรมาสที่ 3 ต่ำกว่าในไตรมาสที่แล้วที่มีอัตราค่าห้องพักสูงในช่วงเทศกาลสงกรานต์

## ต้นทุนรวม

### ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,744 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ 2 แห่ง ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 รวมถึงศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายาที่เพิ่งเปิดในปลายเดือนมีนาคมและกลางสิงหาคม ปี 2557 นี้ด้วย

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 5% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ที่เพิ่งเปิดดำเนินการ รวมถึงค่าซ่อมบำรุงรักษาโดยรวมที่เพิ่มขึ้น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจจากการให้เช่าและให้บริการ (ไม่รวมรายได้อื่นและรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ) เท่ากับ 47.2% ลดลงเล็กน้อยจาก 47.9% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 47.7% ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557

### ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 220 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในอัตราใกล้เคียงกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม สาเหตุหลักมาจากการเปิดให้บริการศูนย์อาหารใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการในปี 2556 และ 2557

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ก่อนรวมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์อาหารใหม่ในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มลดลง 4% ตามรายได้ที่ลดลงซึ่งเป็นผลจากฤดูกาล แต่หากรวมทุกโครงการ ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.1%

### ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้เพิ่มขึ้น 3% ของงวดเดียวกัน

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 4% สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น 3%

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 เท่ากับ 801 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และ 2557 รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 3% เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาที่ลดลง เนื่องจากสินทรัพย์บางส่วนบันทึกเต็มมูลค่าแล้ว และค่าใช้จ่ายอื่นที่ลดลง แม้ว่าค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 3 ก็ตามจากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา

## อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น(ไม่รวมรายได้อื่นและรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา) เท่ากับ 47.2% ลดลงเล็กน้อยจาก 47.7% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 47.9% ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ด้านอัตรากำไรจากการดำเนินงาน(ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา) สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2557 คิดเป็น 36.6% เพิ่มขึ้นจาก 36.1% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงจาก 36.8% ของไตรมาสที่ 2 ปีนี้ โดยบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานไว้ได้ในระดับนี้ด้วยการเพิ่มรายได้และการจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

## กำไรสุทธิ

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 จำนวน 1,935 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 5% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิในไตรมาสนี้จำนวน 1,886 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 4% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นทั้งจากศูนย์การค้าเดิมและศูนย์การค้าใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานที่สอดคล้องกับการขยายตัวของรายได้ รวมถึงต้นทุนการเงินในส่วนที่เป็นดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงจากการชำระหนี้คืบตามกำหนดและการชำระคืบก่อนกำหนด ยังผลให้กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 ยังคงเติบโตเมื่อเทียบรายปีและรายไตรมาส



ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 3 2556	ไตรมาสที่ 2 2557	ไตรมาสที่ 3 2557	% เทียบไตรมาส เดียวกันปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4,437	5,052	5,290	19%	5%
ศูนย์การค้า	4,337	4,949	5,186	20%	5%
อาคารสำนักงาน	95	99	100	5%	1%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	5	4	4	(13%)	(9%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	214	214	220	3%	3%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	213	253	249	17%	(2%)
รายได้อื่น	255	478	297	17%	(38%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,119</b>	<b>5,998</b>	<b>6,057</b>	<b>18%</b>	<b>1%</b>
<b>รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>5,119</b>	<b>5,841</b>	<b>5,995</b>	<b>17%</b>	<b>3%</b>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,390	2,602	2,744	15%	5%
ศูนย์การค้า	2,338	2,552	2,693	15%	6%
อาคารสำนักงาน	48	47	47	(3%)	0%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	4	4	(7%)	0%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	76	74	77	2%	4%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	170	201	201	18%	0%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>2,636</b>	<b>2,877</b>	<b>3,022</b>	<b>15%</b>	<b>5%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,766</b>	<b>2,317</b>	<b>2,249</b>	<b>27%</b>	<b>(3%)</b>
<b>กำไรสุทธิประจำงวด</b>	<b>1,459</b>	<b>1,841</b>	<b>1,935</b>	<b>33%</b>	<b>5%</b>
<b>กำไรสุทธิไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>1,551</b>	<b>1,812</b>	<b>1,886</b>	<b>22%</b>	<b>4%</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (บาท)<sup>(1)</sup></b>	<b>0.33</b>	<b>0.41</b>	<b>0.42</b>	<b>29%</b>	<b>2%</b>

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

**โครงการระหว่างการพัฒนา**

ตามที่บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติและการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายในการขยายพื้นที่ค้าปลีกในประเทศประมาณ 3 ศูนย์การค้าต่อปี ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษารูปแบบอื่นอีกอย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอศูนย์การค้าที่ทันสมัย อีกทั้งยังมีการศึกษาตลาดในต่างประเทศด้วยเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

**การขยายธุรกิจในประเทศ**

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาการก่อสร้างและการออกแบบ 6 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์เกต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสท์ วิลล์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช และโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัวในวันที่ 12 พฤศจิกายน ปี 2557 ประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และโครงการปรับปรุง 2 โครงการเดิมได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าบางนาเฟส 2

**การขยายธุรกิจต่างประเทศ**

บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ I-City Properties Sdn. Bhd. ("ICP") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ I-Berhad โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใน

ประเทศมาเลเซียและ ICP ถือหุ้นร้อยละ 40 บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 740 ล้านบาทหรือประมาณ 7,400 ล้านบาท ในโครงการ i-City เมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย

สำหรับเงินลงทุนในโครงการจำนวนรวมประมาณ 7,400 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะใช้เงินลงทุนหมุนเวียนจากการดำเนินการ และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร

### ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	เซ็นทรัลเวสต์เกต	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 3 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 นครศรีธรรมราช	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	26,000
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	55,000
	เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	ระหว่างการออกแบบ	2560	ระหว่างการอนุมัติจากคณะกรรมการ	
ต่างประเทศ	รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัล i-City	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	89,700

### โครงสร้างทางการเงิน

*อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย  
สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.35  
เท่า*

ณ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 15,534 ล้านบาท ลดลง 24% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 5% จากไตรมาสที่ผ่านมา ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 83% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 17% อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.35 เท่า ลดลงจาก 0.51 เท่าในไตรมาสที่ 3 ของปีก่อน เนื่องจากการครบกำหนดอายุของพันธบัตรจำนวน 500 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และ 1,000 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 และส่วนหนึ่งมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนครบกำหนดจำนวนรวม 3,500 ล้านบาท

*อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วง  
น้ำหนัก 3.95% ต่อปี*

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 เท่ากับ 120 ล้านบาท ลดลง 27% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการชำระคืนเมื่อครบกำหนด รวมถึงการชำระคืนก่อนครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น และลดลง 58% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากในไตรมาสก่อนมีค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท ถูกบันทึกภายใต้ต้นทุนทางการเงิน หากไม่นับรวมรายการดังกล่าว ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ลดลง 24% จากไตรมาสก่อน เป็นผลจากเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการชำระคืนเมื่อครบกำหนด

โดยในไตรมาสนี้มีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.95% ต่อปี เทียบกับ 3.96% ในไตรมาสที่แล้ว

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2557	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2557	% เทียบ
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุน	2,182	1,482	(32%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,854	4,522	(7%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,036	6,004	(15%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	57,129	58,609	3%
สิทธิการเช่า	11,447	12,044	5%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,244	2,189	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,166	7,115	(1%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	77,986	79,957	3%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>85,022</b>	<b>85,961</b>	<b>1%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	12,590	12,703	1%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	34,504	33,364	(3%)
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>47,095</b>	<b>46,067</b>	<b>(2%)</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>37,927</b>	<b>39,894</b>	<b>5%</b>

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 123,668 ล้านบาท (121,326 ล้านบาท: เดือนมิถุนายน 2557) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"