

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาวะธุรกิจไนไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ยังฟื้นตัวไม่ชัดเจน แม้การใช้จ่ายของภาครัฐจะมีมากขึ้นจากการซื้อสินค้าและบริการ รวมถึงการลงทุนเบิกจ่ายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในด้านคมนาคม ขนส่งและชลประทาน สำหรับการบริโภคภาคเอกชนยังทรงตัว คริวเรือนกลุ่มรายได้ปานกลางถึงสูงยังคงมีกำลังซื้อแต่ยังขาดความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจในอนาคต จึงระมัดระวังการใช้จ่าย ส่งผลให้ธุรกิจต้องปรับตัวโดยการจัดโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาส่วนแบ่งการตลาด ภาคการท่องเที่ยวเป็นแรงส่งที่สำคัญของเศรษฐกิจไนไตรมาสนี้ตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจากการเดินทางของชาวจีนและมาเลเซียเป็นหลัก

ท่ามกลางความเปราะบางของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจไนไตรมาสที่ 1 นี้ และดัชนีค่าปลีกในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2558 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีที่ผ่านมายังคงติดลบ แต่กระนั้น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรายงานผลประกอบการที่มีอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิอย่างต่อเนื่อง และเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้บนพื้นฐานแห่งความระมัดระวัง

แม้ไนไตรมาสที่ 1 ปี 2558 เศรษฐกิจยังฟื้นตัวไม่ชัดเจน บริษัทฯ ยังคงสามารถรายงานรายได้รวมเท่ากับ 6,221 ล้านบาท เติบโต 10% และกำไรสุทธิเท่ากับ 2,147 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26% เมื่อเทียบกับปีก่อน

ไนไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวม 6,221 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แม้ว่ารายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลงจากการให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF การเติบโตของรายได้เป็นผลมาจาก

- การดำเนินงานที่ดีขึ้นของโครงการโดยส่วนใหญ่โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการบริหารศูนย์การค้าของบริษัทฯ ที่ใช้กลยุทธ์เพื่อดึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยไนศูนย์การค้า โดยการเพิ่มกิจกรรมทางการตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายไนแต่ละท้องที่ที่ศูนย์การค้าตั้งอยู่ โดยไนไตรมาสนี้มีการจัด Event กว่า 161 งานทั่วประเทศ อาทิ การจัดงานช่อง 7 HD ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่สำหรับประชาสัมพันธ์ช่องให้เป็นที่รู้จัก โดยใช้ดารานิยมเป็นจุดสนใจไนการสร้าง Traffic สำหรับกลุ่ม Mass การจัดงานวันเด็ก Dog Show ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เพื่อดึงกลุ่มลูกค้าครอบครัว เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายไนศูนย์การค้าที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวเพื่อกระตุ้นยอดขายจากกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวที่เพิ่มจำนวนขึ้นและมีกำลังไนการจับจ่ายใช้สอย
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งในปลายเดือนมีนาคมและกลางเดือนสิงหาคมปี 2557
- ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมที่ยังคงเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากการปรับขึ้นของ RevPar ของทั้งที่โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ควบคู่ไปกับการรักษาการเติบโตของรายได้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุน การดำเนินงานและค่าใช้จ่ายไนการบริหารอย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงการเติบโตของกำไรสุทธิโดยบริษัทฯ มีมาตรการต่าง ๆ ไนการลดต้นทุน เช่นมาตรการประหยัดพลังงานและสาธารณูปโภคเพื่อลดต้นทุนด้านสาธารณูปโภคที่เป็นต้นทุนหลักไนการดำเนินงาน นอกจากนี้ยังมีมาตรการที่เข้าร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัลไนด้านจัดซื้อจัดจ้าง (Pooled procurement) ซึ่งช่วยให้บริหารค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์มีประสิทธิภาพที่ดีขึ้นและประหยัดค่าใช้จ่ายลงไปได้จากการประหยัดต่อขนาด แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการจัดกิจกรรมมากขึ้นก็ตาม

ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ที่รายงานกำไรสุทธิประจำไตรมาสนี้เป็นจำนวน 2,147 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากรายได้รวมที่สูงขึ้น ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่ารายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่สูงขึ้น การบริหารต้นทุนทางการเงินที่มีประสิทธิผลทำให้ต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายลดลง เป็นผลจากเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการชำระคืนเมื่อครบกำหนดและส่วนหนึ่งมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนครบกำหนด และเงินกู้ยืมใหม่ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

งบการเงินประจำปี 2557 และปี 2558 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2557

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557

- รายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้วยค่าเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 66 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557)

ปี 2558

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558

- รายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้วยค่าของที่ดินที่จังหวัดขอนแก่น จำนวน 134 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558)

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดประจำดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและกำไรสุทธิรวม 6,086 ล้านบาท และ 2,013 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% และ 18% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

*เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา
รายได้รวมเพิ่มขึ้น 0.3% และ
กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 18%*

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 0.3% และกำไรสุทธิที่เติบโตขึ้น 18% ตามลำดับ หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดเป็นประจำดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมลดลง 1% แต่มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 14% ตามลำดับ สาเหตุหลักจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสนี้

ผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 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 1 ปี 2558 อยู่ในระดับ 94% ลดลง 2% จากไตรมาสที่ 4 ปี 2557 สาเหตุหลักเกิดจากอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าที่ลดลงชั่วคราว เนื่องจากโครงการปรับปรุงครั้งใหญ่เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันตามสภาวะการเปลี่ยนแปลงของตลาดค้าปลีก ตลอดจนเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ทันสมัยและความน่าสนใจของศูนย์การค้า โดยโครงการทยอยดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วน เริ่มจากชั้น G ขึ้นไปถึงชั้น 4 จะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 6 เดือน โดยศูนย์การค้ายังคงเปิดดำเนินการตามปกติ

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 4/57	ไตรมาส 1/57	ไตรมาส 1/58
ลาดพร้าว	48,148	100%	100%	96%
รามอินทรา	17,193	100%	99%	98%
ปิ่นเกล้า	57,987	99%	100%	65%
พญา เซ็นเตอร์	15,226	96%	97%	93%
พระราม 3	55,666	95%	95%	92%
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	76,638	99%	97%	99%
บางนา	61,244	96%	92%	90%
พระราม 2	94,058	97%	96%	96%
รัตนวิเศษ	77,273	99%	95%	99%
เซ็นทรัลเวิลด์	199,501	94%	99%	96%
แจ้งวัฒนะ	66,135	94%	95%	93%
พญา บีช เฟสติวัล	57,590	98%	96%	98%
อุดรธานี	72,625	94%	98%	94%
ชลบุรี	40,387	98%	95%	97%
ขอนแก่น	49,988	96%	98%	95%
เชียงใหม่	22,563	99%	95%	98%
พิษณุโลก	26,382	96%	98%	95%
แกรนด์ พระราม 9	59,677	97%	99%	96%
สุราษฎร์ธานี	34,537	95%	95%	93%
ลำปาง	22,270	100%	99%	98%
อุบลราชธานี	32,213	98%	100%	97%
เชียงใหม่ เฟสติวัล	65,797	93%	93%	93%
หาดใหญ่	69,873	88%	78%	88%
สมุย	28,704	91%	87%	92%
ศาลายา	38,394	94%	n.a.	94%
รวม	1,390,068	95%	95%	94%

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 4/57	ไตรมาส 1/57	ไตรมาส 1/58
ลาดพร้าว	16,250	94%	100%	94%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ	22,426	96%	100%	97%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	11,334	98%	95%	99%
บางนา	10,007	95%	96%	94%
เซ็นทรัลเวิลด์	83,059	99%	99%	99%
แจ้งวัฒนะ	19,936	97%	96%	97%
แกรนด์ พระราม 9	6,454	97%	99%	95%
รวม	169,466	97%	99%	98%

อาคารสำหรับพักอาศัย	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 4/57	ไตรมาส 1/57	ไตรมาส 1/58
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา	1,907	38%	43%	38%
หลังสวน โคโลเนด	4,466	59%	81%	57%
รวม	6,373	53%	70%	51%

โรงแรม	จำนวนห้อง	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)*		
		ไตรมาส 4/57	ไตรมาส 1/57	ไตรมาส 1/58
โรงแรมเซ็นทารา อุตราธานี	259	64%	65%	67%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	302	89%	86%	87%
รวม	561	78%	77%	78%

*อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ 3 เดือน (มกราคม – มีนาคม)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 5,271 ล้านบาท เดบิต 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก

- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดบริการในปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ในเดือนมีนาคมและเดือนสิงหาคม ตามลำดับ
- รายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นของศูนย์การค้าปัจจุบันโดยส่วนใหญ่ โดยเฉพาะศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ที่มีรายได้ค่าเช่าที่เดบิตและส่วนลดที่ให้แก่ผู้เช่าร้านค้าลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่บริษัทฯ ได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าร้านค้าที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ในช่วงที่มีการชุมนุมทางการเมือง
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกรับรู้รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วน ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF ของไตรมาสที่ 1 เป็นจำนวน 87 ล้านบาท และ 46 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าและให้บริการจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตลดลงในส่วนที่บริษัทฯ ให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF ในไตรมาสที่ 1 เป็นจำนวน 164 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 1% จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย

หากไม่นับรวมโครงการที่เปิดให้บริการในปี 2557 และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (เนื่องจากบริษัทฯ ให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF ตั้งแต่เมษายน ปี 2557) บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการในไตรมาสนี้เพิ่มขึ้นประมาณ 7%

อย่างไรก็ตาม การเดบิตดังกล่าวส่วนหนึ่งเป็นผลจากรายได้ที่ต่ำลงในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์จากการให้ส่วนลดแก่ร้านค้าผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบทางการเมือง หากบวกกลับส่วนลดดังกล่าวมาเป็นฐานในการคำนวณ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการในไตรมาสนี้เพิ่มขึ้นประมาณ 4%

ในส่วนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2558 อยู่ที่ 1,562 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิม (ไม่นับรวมโครงการที่เปิดให้บริการปี 2557) สำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ 1,581 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 1,484 บาทต่อตารางเมตรหรือเติบโต 6.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม หากใช้อัตราค่าเช่าที่กลับสู่ภาวะปกติเฉลี่ยของไตรมาสที่ 2 จนถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2557 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ (ไม่รวมอัตราค่าเช่าในไตรมาสที่ 1 ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมือง) เป็นฐานในการคำนวณ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิมจะเติบโตประมาณ 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 223 ล้านบาท ลดลง 0.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าจะมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2557 ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา สาเหตุหลักเป็นผลมาจากรายได้ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีชที่ลดลง เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มลดลง 10% เนื่องจากการลดลงของรายได้จากศูนย์อาหารเกือบทุกศูนย์เป็นผลจากฤดูกาลท่องเที่ยวในไตรมาสก่อนและชะลอตัวลงในไตรมาสแรกนี้

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 268 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาสที่ 1 และอัตราเข้าพักที่สูงขึ้นของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง ทั้งนี้ RevPar ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถเพิ่มขึ้น 6% เช่นเดียวกับ RevPar ของโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ที่เพิ่มขึ้นกว่า 8%

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงเล็กน้อย 0.4% เนื่องจากอัตราเข้าพักในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลง 2% จากไตรมาสที่แล้วมาอยู่ที่ 87% รวมทั้งรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มลดลงของทั้ง 2 โรงแรม หลังจากเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงสิ้นปี

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,602 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าที่เซ็นทรัลเฟสติวัลสมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายาที่เปิดในปลายเดือนมีนาคมและกลางสิงหาคม ปี 2557 ตามลำดับ

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ลดลง 4% โดยส่วนใหญ่เกิดจากค่าไฟฟ้าที่ลดลงในไตรมาสนี้ อันเนื่องจากสภาวะอากาศที่เย็นจึงลดการใช้ไฟฟ้าในระบบปรับอากาศน้อยลง รวมถึงต้นทุนค่าซ่อมบำรุงรักษาที่ลดลงจากไตรมาสที่ 4

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 178 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นไปตามทิศทางเดียวกับรายได้ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มลดลง 11% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงหลังจากฤดูกาลท่องเที่ยวในไตรมาสที่ผ่านมา

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน น้อยกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น 5% ของงวดเดียวกัน

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.03% จากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในช่วงไตรมาสแรกที่มีการปรับฐานเงินเดือนพนักงานและจ่ายโบนัสประจำปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 เท่ากับ 863 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการ ที่เปิดในปี 2557 รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนศูนย์การค้าที่มากขึ้น

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงถึง 30% ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายด้านการตลาดจากการตกแต่งและจัดงานช่วงเทศกาลคริสต์มาสและปีใหม่ และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่ลดลงจากการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปีในไตรมาสสุดท้ายของปี 2557

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเป็น 50.3% จาก 48.4% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 48% ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 จากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพในธุรกิจให้เช่าและบริการและธุรกิจโรงแรม และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2558 คิดเป็น 38.8% เพิ่มขึ้นจาก 37.4% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 31.4% ของไตรมาสที่ 4 ปีที่ผ่านมา จากการลดลงของส่วนลดที่ให้แก่ร้านค้าผู้เช่าที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์และการลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวข้างต้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 จำนวน 2,147 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 18% จากไตรมาสที่ผ่านมา หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิในไตรมาสนี้จำนวน 2,013 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้น 14% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเดิมและศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2557
- ความสามารถในการบริหารต้นทุนในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล สะท้อนในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารในอัตราที่ต่ำกว่ารายได้ส่งผลให้กำไรขั้นต้นและกำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้น
- รวมถึงการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถลดต้นทุนทางการเงินในส่วนที่เป็นดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง เป็นผลจากการทยอยชำระหนี้เงินกู้เมื่อครบกำหนดชำระและการชำระคืนก่อนกำหนดบางส่วน ยังผลให้กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 ยังคงเติบโตดีเมื่อเทียบรายปีและรายไตรมาส

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 4	ไตรมาสที่ 1	% เทียบไตรมาส	% เทียบ
	2557	2557	2558	เดียวกันปีก่อน	ไตรมาสก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4,793	5,239	5,271	10%	1%
ศูนย์การค้า	4,691	5,140	5,169	10%	1%
อาคารสำนักงาน	98	95	98	(1%)	3%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	4	4	(18%)	(8%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	255	269	268	5%	(0.4%)
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	225	247	223	(1%)	(10%)
รายได้อื่น	361	447	459	27%	3%
รายได้รวม	5,634	6,202	6,221	10%	0.3%
รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	5,634	6,136	6,086	8%	(1%)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,466	2,710	2,602	6%	(4%)
ศูนย์การค้า	2,416	2,658	2,554	6%	(4%)
อาคารสำนักงาน	46	48	45	(3%)	(6%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	4	4	(3%)	(8%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	80	83	83	4%	0.03%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	177	201	178	1%	(11%)
ต้นทุนรวม	2,723	2,994	2,864	5%	(4%)
กำไรจากการดำเนินงาน	2,109	1,929	2,367	12%	23%
กำไรสุทธิประจำงวด	1,710	1,820	2,147	26%	18%
กำไรสุทธิไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	1,710	1,767	2,013	18%	14%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.38	0.41	0.48	26%	18%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (บาท)	0.38	0.39	0.45	18%	14%

โครงการระหว่างการพัฒนา

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

การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างและการออกแบบ 6 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช และโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัวในวันที่ 12 พฤศจิกายน ปี 2557 ประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และโครงการปรับปรุง 2 โครงการเดิมได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนาเฟส 2

นอกจากนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2558 มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วย 1,292,938,281 เสียง คิดเป็น 98.3% ของคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ จะเข้าลงทุนในวันที่ 1 มิถุนายน 2558

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ I-City Properties Sdn. Bhd. ("ICP") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ I-Berhad โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศมาเลเซียและ ICP ถือหุ้นร้อยละ 40 บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 740 ล้านริงกิตหรือประมาณ 7,400 ล้านบาท ในโครงการ i-City เมืองซาห์ลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย

สำหรับเงินลงทุนในโครงการจำนวนรวมประมาณ 7,400 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะใช้เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินการ และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	ระหว่างก่อสร้าง	กรกฎาคม ปี 2558	75,000
		เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ระหว่างก่อสร้าง	ตุลาคม ปี 2558	34,500
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ระหว่างก่อสร้าง	27 พฤษภาคม ปี 2558	33,000
		เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1	ระหว่างการเข้าซื้อกิจการ	1 มิถุนายน ปี 2558	44,347
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	26,000
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	55,000
	เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 2	ระหว่างการออกแบบ	2560	63,000	
ต่างประเทศ	รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัลพลาซ่า ไอ-ซิตี	ระหว่างขออนุญาตก่อสร้าง	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	89,700

โครงสร้างทางการเงิน

**อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.28
เท่า**

ณ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 15,208 ล้านบาท ลดลง 23% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 5% จากไตรมาสก่อน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 81% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 19% อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.28 เท่า ลดลงจาก 0.29 เท่าในไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม ด้วยอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ต่ำ ทำให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นสูงในการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต และสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของฐานะการเงินของบริษัทฯ อีกด้วย

**ไตรมาสที่ 1 ปี 2558 อัตรา
ดอกเบี้ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
3.89% ต่อปี**

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2558 จำนวน 96 ล้านบาท ลดลง 46% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการทยอยชำระคืนเมื่อครบกำหนด การชำระคืนเงินกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วน และการออกหุ้นกู้เพื่อ refinance เงินกู้ยืมที่มีต้นทุนสูงกว่าในปีที่ผ่านมา โดยในไตรมาสนี้มีอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.89% ต่อปี คงที่จากไตรมาสที่ผ่านมา

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2557	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2558	% เทียบ
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุน	3,773	2,828	(25%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,245	2,704	(17%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,018	5,532	(21%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	60,927	63,421	4%
สิทธิการเช่า	11,795	11,519	(2%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,140	2,074	(3%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,154	7,171	0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	82,017	84,186	3%
สินทรัพย์รวม	89,035	89,718	1%
หนี้สินหมุนเวียน	14,126	13,632	(3%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	33,161	32,135	(3%)
หนี้สินรวม	47,287	45,767	(3%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	41,748	43,951	5%

⁽¹⁾ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 130,288 ล้านบาท (127,663 ล้านบาท เมื่อเดือนธันวาคม 2557) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"