

### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาวะเศรษฐกิจในไตรมาสที่ 2 ปี 2558\* พื้นตัวอย่างอย่างช้า ๆ โดยภาคการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายภาครัฐมีบทบาทช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ภาคการท่องเที่ยวยังคงขยายตัวดีจากการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวของชาวจีนและมาเลเซีย ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียเริ่มมีสัญญาณปรับดีขึ้นหลังจากที่ลดลงมากในช่วงก่อนหน้านี้ ด้านครัวเรือนยังระมัดระวังการใช้จ่าย เพราะรายได้เกษตรกรที่อ่อนแอจากราคาสินค้าเกษตรที่ตกต่ำ ในขณะที่รายได้ของครัวเรือนนอกภาคเกษตรค่อนข้างทรงตัว สำหรับการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเล็กน้อยโดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าจำเป็นและบริการ สะท้อนกำลังซื้อของผู้บริโภคระดับกลางและบนที่ยังมีอยู่แต่ถูกหน่วงด้วยความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ถูกบั่นทอนจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า ส่งผลให้ธุรกิจต้องกระตุ้นให้ประชาชนออกมาบริโภคมากขึ้น โดยจะเน้นการกระตุ้นกำลังซื้อของลูกค้ายุทธศาสตร์เป้าหมายผ่านกิจกรรมทางการตลาด

ด้วยภาพรวมเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป สะท้อนไปยังดัชนีค่าปลีกที่ยังคงติดลบในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน แต่กระนั้น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ยังคงความมุ่งมั่นในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างเต็มที่ ส่งผลให้มีผลประกอบการที่มีอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ยังมีความมั่นใจในศักยภาพของประเทศไทยในระยะยาว จึงเดินทางลงทุนขยายธุรกิจตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการ 1 โครงการใหม่ตามแผน ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง โดยได้ผลตอบรับที่ดีจากลูกค้าและผู้เช่า ซึ่งสะท้อนได้จากยอดผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าโดยเฉลี่ย 40,000 คนต่อวัน และจากอัตราการเช่าพื้นที่ราว 80% ในวันเปิดดำเนินการและคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 91% ภายในปี 2558 และในเดือนมิถุนายน บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 กับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ("CDS") โดยบริษัทฯ เข้าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางส่วนจำนวน 25 ไร่ 36.8 ตารางวา จาก CDS เป็นระยะเวลา 41 ปี และเช่าอาคารศูนย์การค้าบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์งานระบบ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 44,347 ตารางเมตร ตามมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558

*ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 รายได้รวม (ไม่นับรวมรายการที่มีเกิดขึ้นเป็นประจํา) เท่ากับ 6,141 ล้านบาท เติบโต 5% และกำไรสุทธิเท่ากับ 2,006 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน*

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ (ไม่นับรวมรายการที่มีเกิดขึ้นประจํา) ประกอบด้วยรายได้รวม 6,141 ล้านบาท และกำไรสุทธิเป็นจำนวน 2,006 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5 % และ 10% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- รายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นของศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เป็นต้น โดยบริษัทฯ ร่วมกับสินค้าแบรนด์ดังและร้านค้าต่าง ๆ จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายจากกลุ่มลูกค้าในประเทศที่มีกำลังซื้อและกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยเป็นจำนวนเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม รายได้จากให้เช่าและบริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าที่เป็นหนึ่งในศูนย์การค้าหลักของบริษัทฯ ลดลงราว 73 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ เนื่องจากอยู่ระหว่างการปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วน ส่วนศูนย์การค้าอื่นบางโครงการ บริษัทฯ ยังต้องให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าในรูปของส่วนลดค่าเช่าพื้นที่โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2556 จนถึงปี 2558 จากสถานะทางเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังคงชะลอตัวลง

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายากลางเดือนสิงหาคมปี 2557 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยองปลายเดือน

\*อ้างอิงข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

พฤษภาคม ปี 2558 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลภูเก็ต 1 ที่เข้ามาอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ เมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2558

- ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมที่ยังคงเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากการปรับขึ้นของ RevPar ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ด้วยอัตราเข้าพักที่สูงขึ้น
- การบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดการเติบโตของกำไรสุทธิ โดยบริษัทฯ มีมาตรการต่าง ๆ ในการลดต้นทุนและค่าใช้จ่าย สะท้อนในการขยายตัวของรายได้ที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานดีขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- การบริหารต้นทุนทางการเงินที่มีประสิทธิภาพทำให้ต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เป็นผลจากการทยอยชำระหนี้เงินกู้เมื่อครบกำหนด การชำระคืนก่อนกำหนดบางส่วน การออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมใหม่เพื่อ refinance เงินกู้ยืมที่ต้นทุนสูงกว่า

งบการเงินประจำปี 2557 และปี 2558 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2557

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557

- บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNRF") ในมูลค่าประมาณ 10,496 ล้านบาท โดยบริษัทฯ บันทึกรายได้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม CPNRF ในการดำเนินการธุรกรรมดังกล่าวเป็นจำนวน 157 ล้านบาทในหมวดรายได้อื่น และต้นทุนการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF เป็นจำนวน 128 ล้านบาท

ปี 2558

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558

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

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 หากรวมรายการที่มีได้เกิดประจำดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและกำไรสุทธิรวม เป็นจำนวน 6,141 ล้านบาท และ 2,006 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% และ 9% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

*เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมเพิ่มขึ้น 1% และ กำไรสุทธิคงที่*

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรสุทธิลดลง 1% และ 7% ตามลำดับ หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1% และมีกำไรสุทธิลดลงเล็กน้อย 0.3% มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการในไตรมาสนี้ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยองและศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลภูเก็ต 1 ส่วนกำไรสุทธิที่ลดลงส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นกับสถาบันการเงินและออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1

---

#### ผลการดำเนินงาน

---

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 27 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล 11 โครงการ และต่างจังหวัด 16 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (รวม 62 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ออนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยัง

เป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

อัตราการเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เจลีย์ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2558 อยู่ในระดับ 93% ลดลง 1% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2558 สาเหตุหลักเกิดจากอัตราการเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าที่ลดลงตามแผนปรับปรุงครั้งใหญ่ของโครงการ โดยโครงการทยอยดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ทีละส่วน เริ่มจากชั้น G ขึ้นไปถึงชั้น 4 ตั้งแต่ปลายไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มีความคืบหน้าในการปรับปรุงโดยรวมประมาณ 43% เป็นไปตามกำหนดที่วางไว้ และคาดว่าจะทยอยส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเข้าไปตกแต่งร้านค้าได้ตั้งแต่เดือนตุลาคมเป็นต้นไป นอกจากนี้ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น มีการปรับปรุงพื้นที่กว่า 2,300 ตารางเมตร เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหญ่คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมให้บริการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558

ตารางที่ 1: สรุปรพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเข้าพื้นที่

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเข้าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 2/57	ไตรมาส 1/58	ไตรมาส 2/58
ลาดพร้าว	48,148	99%	96%	97%
รามอินทรา	17,193	98%	98%	98%
ปิ่นเกล้า	58,230	100%	65%	48%
พญา เซ็นเตอร์	15,226	97%	93%	91%
พระราม 3	55,800	96%	92%	92%
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	76,907	95%	99%	98%
บางนา	61,449	96%	90%	90%
พระราม 2	93,976	96%	96%	96%
รัตนวิเศษ	77,255	99%	99%	98%
เซ็นทรัลเวิลด์	199,501	94%	96%	96%
แจ้งวัฒนะ	66,138	95%	93%	93%
พญา บีช เฟสติวัล	57,482	95%	98%	97%
อุดรธานี	72,464	98%	94%	94%
ชลบุรี	40,387	98%	97%	96%
ขอนแก่น	49,973	95%	95%	89%
เชียงใหม่	22,539	98%	98%	99%
พิษณุโลก	26,382	98%	95%	94%
แกรนด์ พระราม 9	59,649	99%	96%	97%
สุราษฎร์ธานี	34,476	95%	93%	92%
ลำปาง	22,270	98%	98%	98%
อุบลราชธานี	32,213	98%	97%	97%
เชียงใหม่ เฟสติวัล	66,331	94%	93%	94%
หาดใหญ่	69,834	88%	88%	88%
สมุย	28,718	92%	92%	92%
ศาลายา	38,649	n/a	94%	97%
ระยอง	30,549	n/a	n/a	87%
ภูเก็ต	38,415	n/a	n/a	93%
<b>รวม</b>	<b>1,460,152</b>	<b>96%</b>	<b>94%</b>	<b>93%</b>

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 2/57	ไตรมาส 1/58	ไตรมาส 2/58
ลาดพร้าว	16,250	96%	94%	96%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ	22,426	98%	97%	97%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	11,334	99%	99%	98%
บางนา	10,007	98%	94%	94%
เซ็นทรัลเวิลด์	83,929	100%	99%	99%
แจ้งวัฒนะ	19,942	98%	97%	97%
แกรนด์ พระราม 9	6,454	99%	95%	93%
<b>รวม</b>	<b>170,342</b>	<b>99%</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>

อาคารสำหรับพักอาศัย	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 2/57	ไตรมาส 1/58	ไตรมาส 2/58
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา	1,907	43%	38%	30%
หลังสวน โคโลเนด	4,466	74%	57%	53%
<b>รวม</b>	<b>6,373</b>	<b>65%</b>	<b>51%</b>	<b>46%</b>

โรงแรม	จำนวนห้อง	อัตราการใช้พื้นที่ (%)*		
		ไตรมาส 2/57	ไตรมาส 1/58	ไตรมาส 2/58
โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี	259	67%	67%	55%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	302	76%	87%	89%
<b>รวม</b>	<b>561</b>	<b>72%</b>	<b>78%</b>	<b>74%</b>

\*อัตราการใช้พื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการใช้พื้นที่ 3 เดือน (เมษายน – มิถุนายน)

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

### รายได้รวม

#### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 5,363 ล้านบาท เดิมโต 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก

- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม ปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา
- การเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งในไตรมาสนี้ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง ในเดือนพฤษภาคม และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ที่บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนในทรัพย์สินเมื่อเดือนมิถุนายน
- รายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นของศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปริมาณลูกค้าที่เข้ามาในศูนย์ฯ (Traffic) มากขึ้นกว่าปีที่แล้ว ทำให้ร้านค้ามียอดขายที่เพิ่มขึ้น และส่งผลให้รายได้ในส่วนของสัญญาแบบส่วนแบ่งของรายได้เพิ่มขึ้นด้วย

- อย่างไรก็ตาม รายได้ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่เป็นหนึ่งในศูนย์การค้าหลักของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 1.4% ของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการรวม จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากทางศูนย์ฯ อยู่ระหว่างการปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วน ในขณะที่ศูนย์การค้าอื่นบางโครงการบริษัทฯ ยังต้องให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าในรูปของส่วนลดค่าเช่าพื้นที่โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในปลายปี 2556 จนถึงปี 2558 ที่ได้ผลกระทบตั้งแต่เหตุการณ์ทางการเมืองต่อเนื่องมาจนถึงภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เป็นต้น
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกกำไรรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF ตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2557 (เริ่มบันทึกกำไรรายได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557) จากการลงทุนใน CPNRF ของไตรมาสที่ 2 เป็นจำนวน 87 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 2% เป็นผลมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ ได้แก่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง และศูนย์การค้าที่บริษัทฯ เพิ่งเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1
- ส่วนศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมทั้งโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และโครงการในต่างจังหวัดมีรายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นโดยส่วนใหญ่ มีเพียงบางศูนย์การค้าที่รายได้ลดลง อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี เป็นต้น รวมทั้งรายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่ลดลงด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น

หากไม่นับรวมโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2557 และปี 2558 และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ("PKO") (เนื่องจากโครงการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุง) และของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ("CMA") (เนื่องจากบริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนแก่กองทุน CPNRF) บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการสำหรับ 6 เดือนแรกของปี 2558 (same store revenue) เติบโตราว 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม การเติบโตดังกล่าวส่วนหนึ่งเป็นผลจากรายได้ที่ต่ำลงในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์จากการให้ส่วนลดแก่ร้านค้าผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบทางการเมือง หากบวกกลับส่วนลดดังกล่าวมาเป็นฐานในการคำนวณ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ สำหรับ 6 เดือนแรกเพิ่มขึ้นประมาณ 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในส่วนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด สำหรับ 6 เดือนแรกของปี 2558 อยู่ที่ 1,547 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิม(ไม่นับรวมโครงการที่เปิดใน ปี 2557 และปี 2558 และโครงการ PKO) สำหรับ 6 เดือนแรกของปีนี้ อยู่ที่ 1,552 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 1,494 บาทต่อตารางเมตรหรือเติบโตประมาณ 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม หากใช้อัตราค่าเช่าที่กลับสู่ภาวะปกติเฉลี่ยของไตรมาสที่ 2 จนถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2557 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ แทนอัตราค่าเช่าในไตรมาสที่ 1 ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมือง เป็นฐานในการคำนวณ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิม สำหรับ 6 เดือนแรกเติบโตประมาณ 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

### *รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม*

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 265 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่มาจากรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา และศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดในปี 2558 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 19% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ศูนย์อาหารเกือบทุกศูนย์ฯ ทั้งในสาขากรุงเทพฯ และปริมณฑลและสาขาต่างจังหวัด รวมทั้งรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1

### *รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม*

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 220 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากอัตราเข้าพักที่สูงขึ้นของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทำให้ RevPar เพิ่มขึ้น 11% อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสนี้อัตราเข้าพักในโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานีลดลง ทำให้ RevPar ชัยบัลง 17% เนื่องจากปริมาณกลุ่มลูกค้าองค์กรเข้าพักน้อยกว่าปีที่ผ่านมา เป็นเหตุให้รายได้จากห้องอาหารและ outlet อื่น ๆ ในโรงแรมลดลงตามไปด้วย

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงกว่า 18% สาเหตุหลักเนื่องจากอัตราค่าห้องพักของทั้งสองโรงแรมที่ลดลงตามฤดูกาลปกติของธุรกิจ ในไตรมาส 2 ของแต่ละปีทำให้ RevPar ของโรงแรมฮิลตัน พัทยาลดลงราว 20% ขณะเดียวกันอัตราเข้าพักที่โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานีลดลงในไตรมาสนี้ ทำให้ RevPar ของโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานีลดลงประมาณ 24%

### **ต้นทุนรวม**

#### *ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ*

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,734 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา และศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ 2 แห่งในไตรมาสที่ 2 นี้ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ทั้งนี้ แม้ว่าจะมีศูนย์การค้าเปิดใหม่เพิ่มขึ้น 3 แห่ง แต่บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการค่าสาธารณูปโภคโดยรวมลดลงได้ 3% ในไตรมาสนี้เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากมาตรการประหยัดพลังงานและสาธารณูปโภค และส่วนหนึ่งเป็นผลจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 5% เนื่องจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 และศูนย์การค้าที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 2 นี้ รวมถึงค่าไฟฟ้าที่เพิ่มสูงขึ้นในไตรมาสที่ 2 ของทุกปีเนื่องจากเป็นช่วงฤดูร้อนและค่าซ่อมบำรุงรักษาที่เพิ่มขึ้น

### *ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม*

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 210 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเปิดให้บริการศูนย์อาหารใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการในปี 2557 และ 2558 เป็นไปตามทิศทางเดียวกับรายได้

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 18% ในอัตราเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการศูนย์อาหารใหม่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1

### *ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม*

ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มากกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น 3% ของงวดเดียวกัน เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลง 6% สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงตามฤดูกาล

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 เท่ากับ 858 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าผ่านกิจกรรมส่งเสริมการขายต่าง ๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการ

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 1% สาเหตุหลักเนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดโดยรวมลดลง แม้ว่าในไตรมาสนี้จะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับการเตรียมเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ที่เริ่มให้บริการในพฤษภาคมที่ผ่านมา

### **อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเป็น 48.3% จาก 47.9% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ด้านอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา) สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2558 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 36.9% จาก 36.8% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน หากพิจารณาเฉพาะธุรกิจให้เช่าและบริการ บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็น 49.0% จาก 48.5% เนื่องจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพในธุรกิจให้เช่าและบริการ นำมาซึ่งการขยายตัวของรายได้ที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ จะมีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา) ลดลงจาก 50.3% และ 38.8% เป็น 48.3% และ 36.9% ตามลำดับ หากพิจารณาเฉพาะธุรกิจให้เช่าและ

บริการ บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจาก 50.6% เป็น 49.0% ซึ่งเป็นผลจากการเปิดดำเนินการของศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งในไตรมาสนี้ที่มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายสูงในช่วงแรกของการดำเนินงาน รวมถึงผลกระทบของฤดูกาลจากธุรกิจโรงแรมตามที่ได้กล่าวข้างต้น

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 จำนวน 2,006 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิในไตรมาสนี้เพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงเล็กน้อย 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเดิมและศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 และปี 2558
- การบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง เพื่อคงการเติบโตของกำไรสุทธิ โดยบริษัทฯ มีมาตรการต่าง ๆ ในการลดต้นทุนและค่าใช้จ่าย สะท้อนในการขยายตัวของรายได้ที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานดีขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รวมถึงการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เป็นผลจากการทยอยชำระหนี้เงินกู้เมื่อครบกำหนด การชำระคืนก่อนกำหนดบางส่วน และเงินกู้ยืมใหม่ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำลง ยังผลให้กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 2 ยังคงเติบโตเมื่อเทียบกับรายปี ส่วนในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินและออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ทำให้ต้นทุนทางการเงินส่วนที่เป็นดอกเบี้ยสูงขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมา เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 2 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับรายได้ไตรมาส

### ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 2 2557	ไตรมาสที่ 1 2558	ไตรมาสที่ 2 2558	% เทียบไตรมาส เดียวกันปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,052	5,271	5,363	6%	2%
ศูนย์การค้า	4,949	5,169	5,259	6%	2%
อาคารสำนักงาน	98	98	101	3%	4%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	3.6	3.5	(20%)	(3%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	214	268	220	3%	(18%)
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	253	223	265	4%	19%
รายได้อื่น	478	459	294	(39%)	(36%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,998</b>	<b>6,221</b>	<b>6,141</b>	<b>2%</b>	<b>(1%)</b>
<b>รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>5,841</b>	<b>6,086</b>	<b>6,141</b>	<b>5%</b>	<b>1%</b>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,602	2,602	2,734	5%	5%
ศูนย์การค้า	2,552	2,554	2,684	5%	5%
อาคารสำนักงาน	47	45	46	(2%)	2%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4.1	3.7	3.9	(5%)	5%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	74	83	78	5%	(6%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	201	178	210	5%	18%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>2,877</b>	<b>2,864</b>	<b>3,022</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>2,160</b>	<b>2,367</b>	<b>2,268</b>	<b>5%</b>	<b>(4%)</b>
<b>กำไรสุทธิประจำงวด</b>	<b>1,841</b>	<b>2,147</b>	<b>2,006</b>	<b>9%</b>	<b>(7%)</b>
<b>กำไรสุทธิ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>1,818</b>	<b>2,013</b>	<b>2,006</b>	<b>10%</b>	<b>(0.3%)</b>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.41	0.48	0.45	9%	(7%)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (บาท)	0.41	0.45	0.45	10%	(0%)



## โครงการระหว่างการพัฒนา

ตามที่บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมียาได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติและการพัฒนาโครงการใหม่ ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษารูปแบบอื่นอีกอย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอศูนย์การค้าที่ทันสมัย อีกทั้งยังมีการศึกษาตลาดในต่างประเทศด้วยเพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

### การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างและการออกแบบ 5 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 2 และมี 2 โครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนาเฟส 2

### การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนในต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน บริษัทฯ ได้มองโอกาสในส่วนของปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ในเบื้องต้นบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาความร่วมมือกับ 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 เมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตอีกมาก นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อาทิ ที่ประเทศเวียดนามและประเทศอินโดนีเซีย อีกด้วย

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ	สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	
ในประเทศ	กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	ระหว่างก่อสร้าง	28 สิงหาคม ปี 2558	75,000
		เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ระหว่างก่อสร้าง	ตุลาคม ปี 2558	34,500
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	ปี 2559	26,000
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 2	ระหว่างก่อสร้าง ระหว่างการพัฒนา	ปลายปี 2559 - ต้นปี 2560 ปี 2560	56,000 63,000
ต่างประเทศ	รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัลพลาซ่า ไอ-ซิตี	ระหว่างขออนุญาตก่อสร้าง	ปี 2560	89,700

**อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย  
สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.50  
เท่า**

ณ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 23,345 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 54% จากไตรมาสก่อน ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 82% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 18% อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.50 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.28 เท่าในไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมทั้งออกหุ้นกู้อายุ 7 ปี เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ("CFP1") เมื่อเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา ซึ่งบริษัทฯ มีความสามารถสูงในการจัดหาเงินทุนผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเนื่องด้วยอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ต่ำ โดยที่ยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าได้ สะท้อนถึงโครงสร้างทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นสูงในการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต และแสดงถึงความแข็งแกร่งของฐานะการเงินของบริษัทฯ อีกด้วย

**ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 อัตรา  
ดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก  
3.04% ต่อปี**

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 จำนวน 103 ล้านบาท ลดลง 35% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท ที่ถูกบันทึกภายใต้ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2 ปี 2557) เป็นผลจากเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการทยอยชำระคืนเมื่อครบกำหนด การชำระคืนเงินกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วน และการออกหุ้นกู้เพื่อ refinance เงินกู้ยืมที่มีต้นทุนสูงกว่าในปีที่ผ่านมา เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น 7% เนื่องด้วยเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นกว่า 8,100 ล้านบาทในระหว่างไตรมาสที่ 2 เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการ CFP1 ดังได้กล่าวข้างต้นและรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ด้วยการบริหารเงินกู้ยืมเพื่อให้มีต้นทุนที่ต่ำอย่างเหมาะสม ทำให้ในไตรมาสนี้มีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.04% ต่อปี ลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 3.89% ในไตรมาสที่ผ่านมา

เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2558 ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของ บริษัทฯ เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "AA-" อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพในระดับสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อใช้รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในช่วงปี 2558-2560 ด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทฯ จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าไว้ได้ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แต่ก็คาดว่าบริษัทฯ จะรักษารูขี้นยทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าได้

ในเดือนเมษายน 2558 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 1/2558 อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2557 อัตราหุ้นละ 0.65 บาท คิดเป็นเงินปันผลรวม 2,917 ล้านบาท อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็น 39.92% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี 2557 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2558 ที่ผ่านมา

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2558	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2558	% เทียบ
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุน	2,828	1,917	(32%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,704	3,477	29%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,532	5,394	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	63,421	70,996	12%
สิทธิการเช่า	11,519	12,243	6%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,074	2,009	(3%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,171	7,216	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	84,186	92,464	10%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>89,718</b>	<b>97,858</b>	<b>9%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	13,632	21,226	56%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	32,135	33,570	4%
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>45,767</b>	<b>54,795</b>	<b>20%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>43,951</b>	<b>43,062</b>	<b>(2%)</b>

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 140,455 ล้านบาท (130,288 ล้านบาท: เดือนมีนาคม 2558) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"