

#### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมเศรษฐกิจไตรมาสที่ 3 ปี 2558<sup>1</sup> พื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยโดยเฉพาะการใช้จ่ายในหมวดสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวันและหมวดบริการ ขณะที่การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนยังอยู่ในระดับต่ำ สะท้อนความระมัดระวังในการใช้จ่ายของครัวเรือน และสอดคล้องกับรายได้นอกภาคเกษตรที่ทรงตัวและรายได้ภาคเกษตรที่หดตัวต่อเนื่อง ดัชนีความเชื่อมั่นในอนาคตมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นบ้างจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมของภาครัฐ เช่นมาตรการการเงินการคลังเพื่อส่งเสริมผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในระยะเร่งด่วน มาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้จ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2559 เป็นต้น โดยการใช้จ่ายภาครัฐยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจขณะที่ภาคการท่องเที่ยวขยายตัวได้ดีในเดือนกรกฎาคม แต่ชะลอตัวลงหลังเกิดเหตุการณ์ระเบิดในกรุงเทพฯ อย่างไรก็ดี นักท่องเที่ยวเปลี่ยนสถานที่จากภาคกลางไปยังภูมิภาคอื่นมากขึ้น โดยรวมจำนวนนักท่องเที่ยวยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ท่ามกลางเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 พื้นตัวอย่างช้า ๆ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงมุ่งมั่นในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความมั่นใจในศักยภาพของประเทศไทยในระยะยาว จึงเดินทางลงทุนขยายธุรกิจตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยในเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการ 1 โครงการใหม่ตามแผน ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ที่รวบรวมประสบการณ์ไลฟ์สไตล์และความบันเทิงสำหรับทุกคนในครอบครัว ครบครันด้วยสินค้าและบริการที่หลากหลายจากพันธมิตรธุรกิจของบริษัทฯ โดดเด่นด้วยการออกแบบและการตกแต่งทั่วทั้งศูนย์ด้วยอาร์ตอินสตอลเลชันภายใต้แนวคิด “Big Life - ชีวิตใหญ่มาก” เสริมความสมบูรณ์แบบให้กับแขกบางใหญ่ ซึ่งเป็นประตูของภาคตะวันตกที่เชื่อมต่อระบบคมนาคมทุกทิศทางด้วยกัน ทั้งรถไฟฟ้าสายสีม่วง-ขนส่งมวลชน-ท่าเรือ-ถนนวงแหวน-ทางด่วน-มอเตอร์เวย์ คลอบคลุมทุกประเภทการเดินทาง โดยศูนย์ฯ ได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า ซึ่งสะท้อนได้จากยอดผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าโดยเฉลี่ย 80,000 คนต่อวันและจากอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 83% ณ วันเปิดดำเนินการ และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 90% ภายในปี 2558

*ไตรมาสที่ 3 ปี 2558 รายได้รวม (ไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ) เท่ากับ 6,568 ล้านบาท และกำไรสุทธิเท่ากับ 2,068 ล้านบาท เติบโต 10% ทั้งสองรายการเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน*

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ โดยไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากผลกระทบชั่วคราวจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ประกอบด้วยรายได้รวม 6,568 ล้านบาท และกำไรสุทธิเป็นจำนวน 2,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% ทั้ง 2 รายการ เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา กลางเดือนสิงหาคมปี 2557 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ปลายเดือนพฤษภาคม ปี 2558 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ที่เข้ามาอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ เมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2558 และล่าสุดศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ปลายเดือนสิงหาคม 2558
- รายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นของศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เป็นต้น จากการจับจ่ายใช้สอยของกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ส่วนใหญ่เป็นชาวจีนและชาวเกาหลีใต้

<sup>1</sup> แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ทางเข้ามาประเทศไทยช่วงวันหยุดประจำปี นอกจากนั้น บริษัทฯ ร่วมกับร้านค้าต่าง ๆ จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายจากกลุ่มลูกค้าในประเทศ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังต้องให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าในศูนย์การค้าหลายโครงการในรูปของส่วนลดค่าเช่าพื้นที่เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังคงซบเซา รวมถึงส่วนลดที่ให้กับร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากการปิดปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วนของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

นอกจากนั้น รายได้จากการให้เช่าและบริการของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบชั่วคราวจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าที่ปิดปรับปรุงดังกล่าว ทำให้รายได้ของศูนย์ฯ พร้อมทั้งส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทฯ ร่วม (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท หรือกองทุน CPNRF ที่ลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน of ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า) ลดลงในไตรมาสนี้

- ผลประกอบการที่ดีของธุรกิจโรงแรมที่ยังคงเติบโตเนื่องจากการปรับขึ้นของ RevPar ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ด้วยอัตราเข้าพักและอัตราค่าห้องพักที่สูงขึ้น โดยมีอัตราเข้าพักในไตรมาสนี้สูงถึง 92% (ไตรมาสที่ 3 ปี 2557 : 81%) เป็นผลจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนและชาวเกาหลีที่เข้าพักเพิ่มขึ้นในฤดูกาลท่องเที่ยว ซึ่งในปีก่อนมีเหตุการณ์รัฐประหารทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคมจนถึงตุลาคม
- ผลประกอบการธุรกิจศูนย์อาหารเติบโตขึ้น เป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของศูนย์อาหารที่มีอยู่เดิมและศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 และในปี 2558
- การบริหารต้นทุนดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีมาตรการลดต้นทุนและค่าใช้จ่าย สะท้อนในค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นเพียง 0.3% แต่เนื่องด้วยในไตรมาสนี้มีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการถึง 4 โครงการโดยเฉพาะศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตที่มีขนาดใหญ่กว่าศูนย์การค้าโดยทั่วไปของบริษัทฯ รวมทั้งค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตในช่วงเปิดตัวโครงการ อีกทั้งค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นจากการจัดเตรียมบุคลากรสำหรับศูนย์ฯ ที่เปิดใหม่ และทีมงานสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงทำให้การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงกว่าการขยายตัวของรายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายในไตรมาสนี้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบรายปีเนื่องจากบริษัทฯ มีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ระยะยาวในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 และในไตรมาสนี้มีการกู้ยืมหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงินมาทดแทนหนี้ระยะสั้นดังกล่าวบางส่วน ทำให้ต้นทุนการเงินส่วนที่เป็นดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

*เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา หากไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นประจำ รายได้รวมเพิ่มขึ้น 6% และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 1%*

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 หากรวมผลกระทบที่ไม่เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ จะมีรายได้รวมเป็นจำนวน 6,372 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% และกำไรสุทธิรวมเป็นจำนวน 1,816 ล้านบาท ลดลง 6% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 4% และกำไรสุทธิลดลง 9% หากไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นประจำดังกล่าวข้างต้นด้วยแล้ว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 6% และมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 1% สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าเดิม อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นต้น รวมทั้งรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ ได้แก่ ศูนย์การค้า

เซ็นทรัลพลาซ่า ระยองและศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลภูเก็ต 1 ที่รับรู้รายได้เต็มไตรมาส ในไตรมาสนี้ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาสนี้ ส่วนกำไรสุทธิที่ลดลงส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจาก ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 และค่าใช้จ่าย ด้านบุคลากรเพื่อจัดเตรียมบุคลากรใหม่สำหรับโครงการพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึง ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินและจากการออกหุ้นกู้ระยะ ยาวเพื่อทดแทนเงินกู้ระยะสั้นชั่วคราวที่ใช้ลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1

## ผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 28 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล 12 โครงการ และต่างจังหวัด 16 โครงการ) อาคาร สำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (รวม 62 ยูนิต) ซึ่งนับรวม อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ออนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การ บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยัง เป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความ ขำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2558 อยู่ในระดับ 92% ลดลง 1% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2558 สาเหตุหลักเกิดจากอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์ การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าที่ลดลงตามแผนปรับปรุงครั้งใหญ่ของโครงการ โดย โครงการทยอยดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วน เริ่มจากชั้น G ขึ้นไปถึงชั้น 4 ตั้งแต่ปลาย ไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 มีความคืบหน้าในการปรับปรุงโดยรวม ประมาณ 60% เป็นไปตามกำหนดที่วางไว้ โดยเริ่มทยอยส่งมอบพื้นที่ที่ละชั้นให้แก่ผู้เช่า เพื่อเข้าไปตกแต่งร้านค้าได้แล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม นอกจากนั้นในโครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ขอนแก่น มีการปรับปรุงพื้นที่กว่า 2,300 ตารางเมตร เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหญ่ คาด ว่าจะแล้วเสร็จพร้อมให้บริการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา มีการปรับปรุงพื้นที่กว่า 2,200 ตารางเมตร เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกและ อยู่ระหว่างจัดเตรียมพื้นที่ให้ผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 และจะมีร้านอาหารจากต่างประเทศ 2 ร้านมาเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 2 เช่นกัน

ตารางที่ 1: สรปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 3/57	ไตรมาส 2/58	ไตรมาส 3/58
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	12	858,813	96%	92%	91%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	16	683,420	95%	94%	94%
รวม	28	1,542,233	95%	93%	92%

ธุรกิจค้าปลีก	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
	ไตรมาส 3/57	ไตรมาส 2/58	ไตรมาส 3/58
ศูนย์การค้าปัจจุบัน	95%	95%	94%
ศูนย์การค้าระหว่างปรับปรุง: ปิ่นเกล้า	99%	48%	46%
ศูนย์การค้าใหม่ : สมุย ศาลายา ระยอง ภูเก็ต 1 และเวสต์เกต	92%	93%	91%
รวม	95%	93%	92%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 3/57	ไตรมาส 2/58	ไตรมาส 3/58
อาคารสำนักงาน	7	170,342	98%	98%	97%
อาคารสำหรับพักอาศัย *	1	1,907	38%	30%	30%
โรงแรม **	2	561 ห้อง	75%	74%	78%

\* สัญญาเช่าอาคารหลังสวน โคโลเนต สิ้นสุดลงในวันที่ 30 กันยายน 2558 และส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเดียวกัน

\*\* อัตราการใช้พื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการใช้พื้นที่ 3 เดือน (กรกฎาคม – กันยายน)

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

### รายได้รวม

#### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 5,565 ล้านบาท เติบโต 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก

- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดให้บริการช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2557 จนถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ในเดือนสิงหาคม ปี 2557 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ในเดือนพฤษภาคม ปี 2558 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ที่บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนในทรัพย์สินเมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2558 และศูนย์การค้าที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต
- รายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นของศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เป็นผลมาจากปริมาณลูกค้าที่เข้ามาในศูนย์ฯ (Traffic) มากขึ้นกว่าปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนและชาวเกาหลีที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นในปีนี ทำให้ร้านค้ามียอดขายที่เพิ่มขึ้น และส่งผลให้รายได้ในส่วนของสัญญาแบบส่วนแบ่งของรายได้เพิ่มขึ้นด้วย
- อย่างไรก็ตาม รายได้ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ที่เป็นหนึ่งในศูนย์การค้าหลักของบริษัทฯ ลดลงเนื่องจากทางศูนย์ฯ อยู่ระหว่างการปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วน ในขณะที่ศูนย์การค้าอื่นบางโครงการบริษัทฯ ยังต้องให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าในรูปแบบของส่วนลดค่าเช่าพื้นที่โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในปลายปี 2556 จนถึงปัจจุบัน ที่ได้ผลกระทบตั้งแต่เหตุการณ์ทางการเมืองต่อเนื่องมาจนถึงภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 4% เป็นผลมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ในไตรมาสที่ 2 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ที่บริษัทฯ เพิ่งเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาสนี้
- ส่วนศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมทั้งโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และโครงการในต่างจังหวัดมีรายได้ที่ปรับตัวดีขึ้น อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นต้น แต่กระนั้น ศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่มีรายได้ที่ลดลงประมาณ 2-3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฤดูกาลที่เข้าสู่ฤดูฝน รวมทั้งรายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าที่ลดลงด้วยการปิดปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วน

หากไม่นับรวมโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2557 และปี 2558 และรายได้จากการให้เช่า และให้บริการของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (เนื่องจากโครงการปิดพื้นที่บางส่วน เพื่อปรับปรุง) และของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ("CMA") (เนื่องจาก บริษัทฯ ให้เช่าสินทรัพย์บางส่วนแก่กองทุน CPNRF) บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการสำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2558 (same store revenue) เติบโตราว 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในส่วนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2558 อยู่ที่ 1,529 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิม (ไม่นับรวมโครงการที่เปิดใน ปี 2557 และปี 2558 และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า) สำหรับ 9 เดือนแรกของปีนี้อยู่ที่ 1,541 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 1,503 บาทต่อตารางเมตรหรือเติบโตประมาณ 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### *รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม*

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 274 ล้านบาท เติบโต 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากผลประกอบการที่ดีของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเดิมหลายโครงการ อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี รวมถึงรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา และศูนย์อาหารที่เพิ่งเปิดดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 3% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ปี 2558 นี้ ในขณะที่รายได้จากศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเดิมลดลงเกือบทุกศูนย์ฯ ซึ่งเป็นผลมาจากฤดูกาลที่เข้าสู่ฤดูฝน โดยที่ศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ยังคงเติบโตได้เป็นผลมาจาก Traffic ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้

#### *รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม*

ธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 มีรายได้รวม 232 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากอัตราเข้าพักและอัตราค่าห้องพักที่สูงขึ้นของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทำให้ RevPar เพิ่มขึ้น 15% เป็นผลจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนและชาวเกาหลีที่เข้าพักในโรงแรมเพิ่มขึ้นในปีนี้อยู่ในช่วงวันหยุดประจำปีของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ เทียบกับปีก่อนที่มีเหตุการณ์รัฐประหารทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคมจนถึงตุลาคม ส่วนโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี ในไตรมาสนี้มีอัตราเข้าพักและอัตราค่าห้องพักลดลง ทำให้ RevPar ลดลง 10% เนื่องจากปริมาณกลุ่มลูกค้าองค์กรจากต่างประเทศลดลง รวมถึงผลกระทบเศรษฐกิจซบเซาทำให้การจัดประชุมสัมมนาลดลง เป็นเหตุให้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มและรายได้จากการให้บริการอื่น ๆ ลดลงตามไปด้วย

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 6% เนื่องจากอัตราเข้าพักและอัตราค่าห้องพักที่สูงขึ้นของโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยมีอัตราการเข้าพักสูงถึง 92% ในไตรมาสที่ 3 นี้ ทำให้ RevPar เพิ่มขึ้น 4% เป็นผลจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนและชาวเกาหลีที่เข้าพักในโรงแรมเพิ่มขึ้นในปีนี้อยู่ในช่วงฤดูการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ในช่วงเดือนกรกฎาคมและสิงหาคม และในส่วนของโรงแรมเซ็นทารา

แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตสาหกรรม ในไตรมาสนี้มีอัตราเข้าพักสูงชันและมีอัตราค่าห้องพักใกล้เคียงกับไตรมาสที่แล้ว ทำให้ RevPar เพิ่มขึ้น 10% เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้ากลุ่มองค์กรของรัฐเข้าพักเพิ่มขึ้น และมีงานจัดเลี้ยงเกษียณอายุราชการในไตรมาสที่ 3 รวมถึงการจัดกิจกรรมมินิคอนเสิร์ตโดยนักร้องชื่อดังในท้องถิ่นซึ่งช่วยให้โรงแรมมีรายได้จากการจัดประชุมและงานเลี้ยงและรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มมากขึ้นในไตรมาสนี้

## **ต้นทุนรวม**

### *ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ*

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,938 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา และศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ 2 แห่งในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตที่เพิ่งเปิดดำเนินการเมื่อปลายเดือนสิงหาคมนี้ด้วย โดยต้นทุนหลักที่เพิ่มขึ้นได้แก่ ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น 110 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรเพิ่มขึ้น 25 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเตรียมไว้สำหรับการเปิดศูนย์การค้าใหม่ที่เพิ่มขึ้น 4 แห่งนับจากไตรมาสที่ 3 ปี 2557 เป็นต้นมา ทั้งนี้ แม้ว่าจะมีศูนย์การค้าเปิดใหม่เพิ่มขึ้น 4 แห่ง แต่บริษัทฯ ก็สามารถบริหารจัดการค่าสาธารณูปโภคโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากมาตรการประหยัดพลังงานและสาธารณูปโภค และส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 7% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ที่เพิ่งให้บริการเต็มไตรมาส และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 นี้ รวมถึงค่าซ่อมบำรุงรักษาที่เพิ่มขึ้นด้วย

### *ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม*

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 217 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มแต่ในอัตราที่ต่ำกว่า สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของต้นทุนมาจากการเปิดให้บริการศูนย์อาหารใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 และปี 2558

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจะเพิ่มขึ้น 3% ในอัตราเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม สาเหตุหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ของ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต หากไม่รวมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์อาหารใหม่ของศูนย์ฯ ที่เพิ่งเปิดดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มลดลงประมาณ 8% ในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลงซึ่งเป็นผลจากฤดูกาลที่เข้าสู่ฤดูฝน

### *ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม*

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 13% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้เพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6% ของงวดเดียวกัน เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 12% ในขณะที่รายได้เพิ่มขึ้น 13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6% โดยต้นทุนปรับตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ ในไตรมาสนี้ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทัวร์ แม้จะมีอัตราการเข้าพักโรงแรมที่สูงขึ้นแต่อัตราค่าห้องพักปรับเพิ่มขึ้นไม่ได้มากนัก

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 เท่ากับ 961 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่จัดเตรียมสำหรับศูนย์การค้าที่เปิดใหม่และโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าผ่านกิจกรรมส่งเสริมการขายต่าง ๆ ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ ๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 และ 2558 รวม 4 โครงการ

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 12% สาเหตุหลักเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรและค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อจัดเตรียมบุคลากรและการโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตที่เพิ่งเปิดดำเนินการ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1

### **อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2558 หากไม่รวมรายการที่มีเกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ จะมีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เท่ากับ 47.0% ลดลงเล็กน้อยจาก 47.2% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ สามารถจัดการค่าสาธารณูปโภคที่เป็นต้นทุนหลักได้ดี โดยค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นเพียง 3 ล้านบาท แม้จะมีการเปิดโครงการใหม่ถึง 4 โครงการ แต่ก็มีค่าเสื่อมราคาของ 4 โครงการใหม่ที่เพิ่มเข้ามาในไตรมาสนี้ 147 ล้านบาท หากพิจารณาเฉพาะธุรกิจให้เช่าและบริการ บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยจาก 47.8% เป็น 47.6% ส่วนด้านอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ) ลดลงจาก 36.6% เป็น 36.0% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามดังกล่าวข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา หากไม่รวมรายการที่มีเกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ลดลงจาก 48.6% และ 37.3% เป็น 47.0% และ 36.0% ตามลำดับ หากพิจารณาเฉพาะธุรกิจให้เช่าและบริการ บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจาก 49.3% เป็น 47.6% สาเหตุหลักเป็นผลจากบันทึกค่าเสื่อมราคาและค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดดำเนินการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตที่เพิ่งเปิดในเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา

## กำไรสุทธิ

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 จำนวน 1,816 ล้านบาท ลดลง 6% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 9% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลกระทบชั่วคราวจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าด้วย บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิในไตรมาสนี้จำนวน 2,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเดิมและศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการ 1 โครงการ ในกลางไตรมาสที่ 3 ปี 2557 และอีก 3 โครงการในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ปี 2558 แต่กระนั้น ศูนย์การค้าบางโครงการบริษัทฯ ยังต้องให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าในรูปของส่วนลดค่าเช่าพื้นที่ที่ได้ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซารวมทั้งรายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวมลดลง สืบเนื่องจากผลกระทบชั่วคราวจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุงโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่งเป็นหนึ่งในศูนย์การค้าหลักของบริษัทฯ
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในศูนย์การค้าที่เพิ่งเปิดดำเนินการ และธุรกิจโรงแรมที่มีอัตราเข้าพักที่สูงขึ้นในไตรมาสนี้จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักเพิ่มขึ้นที่โรงแรมฮิลตัน พัทยา
- การบริหารต้นทุนดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีมาตรการลดต้นทุนและค่าใช้จ่าย สะท้อนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสนี้บันทึกค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการถึง 4 โครงการโดยเฉพาะศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตที่มีขนาดใหญ่กว่าศูนย์การค้าโดยทั่วไปของบริษัทฯ รวมทั้งค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกตในช่วงเปิดตัวโครงการ รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรเพื่อจัดเตรียมบุคลากรสำหรับศูนย์ฯ เปิดใหม่และจัดเตรียมทีมงานสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงทำให้การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงกว่าการขยายตัวของรายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายในไตรมาสนี้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับรายปี เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมกับสถาบันการเงินและออกหุ้นกู้ระยะยาวในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ทำให้ต้นทุนการเงินส่วนที่เป็นดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นจากปีที่แล้ว และในไตรมาสนี้มีการกู้ยืมหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงินมาทดแทนหนี้ระยะสั้นทำให้ต้นทุนการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมา เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว



ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 3 2557	ไตรมาสที่ 2 2558	ไตรมาสที่ 3 2558	% เทียบไตรมาส เดียวกันปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,290	5,363	5,565	5%	4%
ศูนย์การค้า	5,186	5,259	5,459	5%	4%
อาคารสำนักงาน	100	101	104	4%	2%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4.0	3.5	1.9	(53%)	(46%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	220	220	232	6%	6%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	249	265	274	10%	3%
รายได้อื่น	297	294	301	1%	3%
<b>รายได้รวม *</b>	<b>6,057</b>	<b>6,141</b>	<b>6,372</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,744	2,734	2,938	7%	7%
ศูนย์การค้า	2,693	2,684	2,890	7%	8%
อาคารสำนักงาน	47	46	45	(3%)	(1%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4.1	3.9	3.3	(20%)	(15%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	77	78	87	13%	12%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	201	210	217	8%	3%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>3,022</b>	<b>3,022</b>	<b>3,243</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>2,249</b>	<b>2,268</b>	<b>2,173</b>	<b>(3%)</b>	<b>(4%)</b>
<b>กำไรสุทธิประจำงวด *</b>	<b>1,935</b>	<b>2,006</b>	<b>1,816</b>	<b>(6%)</b>	<b>(9%)</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>0.43</b>	<b>0.45</b>	<b>0.40</b>	<b>(6%)</b>	<b>(9%)</b>

\* รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากผลกระทบชั่วคราวจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

**โครงการระหว่างการพัฒนา**

บริษัทฯ ยังคงตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2559-ปี 2563) ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติและการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายในการขยายพื้นที่ค้าปลีกในประเทศประมาณ 2-3 ศูนย์การค้าต่อปี ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษารูปแบบอื่นที่จะสร้างความแปลกใหม่เพื่อให้โครงการดูทันสมัยอยู่เสมอและตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะนำไปสู่ความพึงพอใจให้กับลูกค้า อีกทั้งยังมีการศึกษาตลาดในต่างประเทศด้วยเพื่อการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

**การขยายธุรกิจในประเทศ**

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างและการออกแบบ 4 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา ธรรมราช ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 2 และมี 2 โครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าเฟส 1&2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนาเฟส 2

อีกทั้ง บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ โดยบริษัทฯ มีโครงการจะพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในโครงการเชียงใหม่ ขอนแก่นและระยอง มูลค่าการลงทุนรวม 1,626 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน) บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างทั้ง 3 โครงการช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2559 โดยใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาร่วมกับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสถานการณ์ในการขายด้วยความระมัดระวังรอบคอบ

### การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนในต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน บริษัทฯ ได้มองโอกาสในส่วนของ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ในเบื้องต้นบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาความร่วมมือกับ I-City Properties Sdn. Bhd. ("ICP") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ I-Berhad โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศมาเลเซียและ ICP ถือหุ้นร้อยละ 40 บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 740 ล้านบาทหรือประมาณ 7,400 ล้านบาท ในโครงการ i-City เมืองซาห์ลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตอีกมาก นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อาทิ ที่ประเทศเวียดนามและประเทศอินโดนีเซีย อีกด้วย

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสวิลล์	ระหว่างก่อสร้าง	27 พฤศจิกายน 2558	34,500
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	ระหว่างก่อสร้าง	ปี 2559	26,000
		เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	ปลายปี 2559 - ต้นปี 2560	56,000
		เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 2	ระหว่างการออกแบบ	ปี 2560	63,000
ต่างประเทศ	รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัลพลาซา ไอ-ซิตี	ระหว่างขออนุญาตก่อสร้าง	ปี 2560	89,700

### โครงสร้างทางการเงิน

*อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.45 เท่า*

ณ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 22,948 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 2% จากไตรมาสที่ผ่านมา ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 82% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 18% อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.45 เท่า ลดลงจาก 0.50 เท่าในไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงออกหุ้นกู้อายุ 7 ปีในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 ("CFP1") ประมาณ 6,000 ล้านบาท เมื่อเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา ส่วนในไตรมาสที่ 3 นี้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดในระหว่างไตรมาสทำให้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงไปจากไตรมาสที่แล้ว 397 ล้านบาท รวมถึงกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากกำไรจากการดำเนินงาน ทำให้อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากไตรมาสก่อน บริษัทฯ ยังคงมีความสามารถสูงในการจัดหาเงินทุนผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเนื่องด้วยอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ต่ำ โดยที่ยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าได้ สะท้อนถึงโครงสร้างทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นสูงในการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตและแสดงถึงความแข็งแกร่งของฐานะการเงินของบริษัทฯ

**อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 3.19% ต่อปี**

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 เท่ากับ 141 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากเงินกู้ยืมทั้งเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงออกหุ้นกู้ระยะยาวอายุ 7 ปี เพื่อชำระเงินลงทุนในโครงการ CFP1 ดังกล่าวข้างต้น และเพิ่มขึ้น 37% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากไตรมาสนี้ บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และออกหุ้นกู้อายุ 3 ปี 5 ปี และ 7 ปี เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่กู้มาชั่วคราว (Bridging Loan) ในไตรมาสที่ 2 เพื่อชำระเงินลงทุนในโครงการ CFP1 นั้น โดยไตรมาสนี้มีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.19% ต่อปี เทียบกับ 3.95% ต่อปี เมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปี

**ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน**

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2558	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2558	% เทียบ
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและเงินลงทุน	1,917	2,522	32%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,477	3,041	(13%)
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>5,394</b>	<b>5,564</b>	<b>3%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	70,996	73,171	3%
สิทธิการเช่า	12,243	11,952	(2%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,009	1,971	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,216	7,306	1%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>92,464</b>	<b>94,400</b>	<b>2%</b>
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>97,858</b>	<b>99,964</b>	<b>2%</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>21,226</b>	<b>17,152</b>	<b>(19%)</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>33,570</b>	<b>37,909</b>	<b>13%</b>
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>54,795</b>	<b>55,061</b>	<b>0%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>43,062</b>	<b>44,903</b>	<b>4%</b>

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 145,536 ล้านบาท (140,455 ล้านบาท: เดือนมิถุนายน 2558) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ภายใต้หัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน”