

## บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานรวมประจำไตรมาสที่ 4 ปี 2558 และประจำปี 2558

### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยปี 2558 ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีอัตราการเติบโต 2.8% จากปีก่อน การใช้จ่ายในประเทศทั้งการใช้จ่ายภาครัฐและการบริโภคภาคเอกชนยังเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก การบริโภคภาคเอกชนฟื้นตัวจากความเชื่อมั่นที่ปรับดีขึ้น ราคาพลังงานที่อยู่ในระดับต่ำ และส่วนหนึ่งได้รับผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ เช่น นโยบายลดหย่อนภาษีช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจช่วงท้ายปี 2558 นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวยังจำกัดโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากจีนเป็นหลัก

ในปี 2558 ท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัวและบรรยากาศการค้าปลีกที่ซบเซา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่องและเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้

### เหตุการณ์สำคัญในปี 2558:

#### • เปิด 3 ศูนย์การค้าใหม่ และเข้าลงทุน 1 ศูนย์การค้า รวมเป็น 29 ศูนย์การค้า

บริษัทฯ เปิดให้บริการ 3 โครงการใหม่ตามแผน ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ซึ่งได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า และได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต กับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) โดยบริษัทฯ เข้าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางส่วนจำนวน 25 ไร่ 36.8 ตารางวา จาก CDS เป็นระยะเวลา 41 ปี และเช่าอาคารศูนย์การค้าบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์งานระบบ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 44,347 ตารางเมตร ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 การซื้อกิจการดังกล่าวเป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ตจะช่วยเพิ่มรายได้ กำไร และกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ

#### • นำเสนอศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ “New Formats and Concepts”

บริษัทฯ ได้พัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ โดยนำเสนอสิ่งใหม่ ๆ และประสบการณ์ที่ไม่ซ้ำใคร แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ เช่นที่โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ โดยนำแบรนด์ “เซ็นทรัลเฟสติวัล” มาปรับให้ใหม่สดชื่น โครงการมีการผสมผสานพื้นที่ในร่มและกลางแจ้งเข้าด้วยกัน ปลูกต้นไม้ใหญ่สร้างพื้นที่สีเขียว นำธรรมชาติสู่ศูนย์การค้า พร้อมให้บริการลู่วิ่งบนดาดฟ้า พื้นที่ทำงานนอกบ้าน (Co-working Space) เล่นจักรยานพร้อมที่จอดและโซนสำหรับสัตว์เลี้ยง พร้อมการนำเสนอสินค้าและบริการอย่างครบครัน เป็นสถานที่สำหรับหลีกเลี่ยงความวุ่นวายของคนเมือง ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Bangkok Escape” ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของผู้ใช้บริการกลุ่มต่าง ๆ ตั้งแต่เช้าจรดค่ำ

#### • ประกาศร่วมมือกับ “IKEA” พันธมิตรทางธุรกิจรายใหม่

บริษัทฯ ประกาศร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจกับ “IKEA” (อิกเคีย) แบนด์ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์รายใหญ่จากสวีเดน เข้ามาร่วมเปิดร้าน IKEA Store ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ในอนาคต ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความเป็นศูนย์การค้าระดับภูมิภาค สร้างความแตกต่างจากคู่แข่งรายอื่นและช่วยดึงดูดให้มีผู้ใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น

- **การปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มศักยภาพ**

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ในปลายเดือนมีนาคม โดยทยอยปรับปรุงทีละส่วนและทยอยเปิดให้บริการนับตั้งแต่เดือนตุลาคมเป็นต้นมาจนการปรับปรุงในระยะที่ 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคม การปรับปรุงครั้งนี้จะช่วยเสริมภาพลักษณ์ที่ทันสมัยและความน่าสนใจของศูนย์การค้า ซึ่งจะช่วยเพิ่มอัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ดึงดูดผู้เช่ารายใหม่และเป็นการเพิ่มปริมาณสัญญาของลูกค้าภายในศูนย์การค้า ตลอดจนเพิ่มความสามารถทางการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว และคงความเป็นศูนย์การค้าที่ครบวงจร นอกจากนี้พื้นที่เช่าระยะยาวที่หมดสัญญาในเดือนมีนาคม 2558 จำนวน 20,000 ตารางเมตร ได้เปลี่ยนเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี โดยปรับอัตราค่าเช่าสูงขึ้นในอัตราปัจจุบัน ประกอบกับพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 2,000 ตารางเมตร จะช่วยการเติบโตของรายได้ให้กับบริษัทฯ ในปี 2559

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้เปิดให้บริการสวนน้ำลอยฟ้าบนชั้น 6 อีกครั้งภายใต้ชื่อ “โพโรโระ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ภายหลังจากปิดปรับปรุงเพื่อเพิ่มความสวยงามและความปลอดภัยพร้อมกับเครื่องเล่นใหม่ การเปิดให้บริการสวนน้ำลอยฟ้าจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ให้สามารถดึงดูดลูกค้ากลุ่มครอบครัวให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น

- **บริหารจัดการต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ**

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 3.33% ในปี 2558 ลดลงจาก 3.89% ในปีก่อน เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน ประกอบกับทริสเรทตั้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทฯ ที่ระดับ “AA-” สะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทฯ ที่มีความระมัดระวัง

- **ได้รับคัดเลือกอยู่ใน DJSI Emerging Markets ปี 2558**

CPN ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) หมวดอุตสาหกรรม Real Estate ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่สอง สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของ CPN ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม 25,847 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 7,880 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากปีก่อน

*ปี 2558 แม้ว่าจะมีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ แต่บริษัทฯ ยังคงสามารถรายงานกำไรสุทธิเติบโตได้ 8% เมื่อเทียบกับปีก่อน*

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม 7,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 12% จากไตรมาสก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสก่อน

งบการเงินประจำปี 2557 และปี 2558 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2557:

- ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ บันทึกกำไรรายได้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมในการดำเนินการให้เข้าสินทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จำนวน 157 ล้านบาท และต้นทุนการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท

- รายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อต่อค่าเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 66 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557)

ปี 2558:

- ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บันทึกรายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อต่อค่าของที่ดินที่ จังหวัดขอนแก่น จำนวน 134 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558)

ปี 2558 รายได้รวม เท่ากับ 25,847 ล้านบาท เดิมโต 8% จาก ปี 2557 กำไรสุทธิปกติ เท่ากับ 7,746 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7%

หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำปี 2558 บริษัทฯ จะมีรายได้และกำไรสุทธิรวม 25,713 ล้านบาท และ 7,746 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% และ 7% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน แม้ว่ารายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าลดลงจากการทยอยปิดปรับปรุงเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

หากไม่นับรวมผลกระทบจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่งทำให้รายได้ลดลงชั่วคราวในปี 2558 บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและกำไรสุทธิ เดิมโต 10% และ 12% ตามลำดับจากปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าเดิม โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์
- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2558 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558
- ผลประกอบการที่ดีของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ความมุ่งมั่นในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการประหยัดต่อขนาดในการจัดซื้อจัดจ้างและการทำการตลาด ร่วมกันของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารของบริษัทฯ
- การบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านช่องทางการจัดหาเงิน รูปแบบใหม่ ๆ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลง 7% จากปีก่อน (ไม่นับรวมต้นทุน การเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท บันทึกภายใต้ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2 ปี 2557)

เทียบกับไตรมาส เดียวกันของปีก่อน ใน ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม 7,113 ล้านบาท เดิมโต 16% และ ใน กำไรสุทธิปกติเท่ากับ 1,911 ล้านบาท เดิมโต 8%

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว รายได้รวม ของบริษัทฯ ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวมจำนวน 7,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิปกติ ประจำไตรมาสเป็นจำนวน 1,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การ เดิมโตของรายได้รวมและกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- รายได้จากค่าเช่าและให้บริการที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเดิม
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 4 โครงการที่เปิดให้บริการในปี 2558
- การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไร จากการดำเนินงานสูงขึ้น

เทียบกับไตรมาสก่อน หน้า รายได้รวมเดิมโต 12% และกำไรสุทธิ ปกติเพิ่มขึ้น 5%

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 12% จากการเปิด ให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ที่เปิดดำเนินการในไตรมาส ที่ 3 ปี 2558 และการเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 รวมทั้งผลประกอบการที่ดีของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีผล

ประกอบการที่ดีในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ในขณะที่กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 เพิ่มขึ้น 5% ในอัตราที่น้อยกว่ารายได้ สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการส่งเสริมการขายในเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงปลายปี รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นด้วย

## ผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 29 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 13 โครงการ และต่างจังหวัด 16 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ออนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 94% อัตราการเช่าที่เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เพิ่มสูงขึ้นภายหลังการปรับปรุงในระยะที่ 1 แล้วเสร็จและทยอยเปิดให้บริการนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2558 เป็นต้นมา เช่นเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ที่มีอัตราการเช่าสูงขึ้นเช่นเดิมหลังจากมีผู้เช่ารายใหม่มากกว่า 10 ราย เช่น Cotton On และ Matsumoto Kiyoshi เข้ามาทดแทนพื้นที่ว่าง

### ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/57	ไตรมาส 3/58	ไตรมาส 4/58
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	893,920	96%	91%	93%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	16	687,121	95%	94%	95%
รวม	29	1,581,041	96%	92%	94%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/57	ไตรมาส 3/58	ไตรมาส 4/58
อาคารสำนักงาน	7	170,342	97%	97%	98%
อาคารสำหรับพักอาศัย *	1	1,568	38%	30%	30%
โรงแรม **	2	561 ห้อง	78%	78%	76%

\* สัญญาเช่าอาคารหลังสวน โคโลเนต สิ้นสุดลงในวันที่ 30 กันยายน 2558 และส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเดียวกัน

\*\* อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ 3 เดือน

---

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

---

### รายได้รวม

#### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,033 ล้านบาท เดบิต 15% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 4 โครงการ ที่เปิดให้บริการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 และเซ็นทรัลเวิลด์

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 8% เป็นผลจาก

- รายได้จากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558
- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2558
- การเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า โฉมใหม่ด้วยอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นภายหลังการปรับปรุงระยะที่ 1 แล้วเสร็จ
- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 22,231 ล้านบาท เดบิต 9% จากปีก่อน แม้ว่ารายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ลดลงในระหว่างการปิดปรับปรุงบางส่วน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2558 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ที่เปิดดำเนินการในปี 2557
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 4 โครงการ ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 คือ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ ปี 2558 อยู่ที่ 1,524 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หากไม่นับรวมศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2557 และ 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และศูนย์การค้าที่ปิดปรับปรุงบางส่วน ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นจาก 1,501 บาทต่อตารางเมตร เป็น 1,538 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตราค่าเช่าเดบิต 3% จากปีก่อน เป็นไปตามแนวทางที่บริษัทฯ ได้ให้ไว้ แต่ต่ำกว่าเป้าหมายการเดบิตของค่าเช่าที่ 5% เป็นผลจากบริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งในรูปของส่วนลดค่าเช่าเป็นการชั่วคราวในภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัวในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาและสัญญาใหม่ยังคงเดบิตได้โดยเฉลี่ย 5% ต่อปี

### *รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม*

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 306 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากศูนย์อาหารในโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2558 และศูนย์อาหารใหม่ที่เพิ่มขึ้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ ผลประกอบการของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าหลายแห่งมีผลประกอบการที่แข็งแกร่ง โดยมีอัตราการเติบโตเป็นเลข 2 หลัก เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 12% จากผลประกอบการของศูนย์อาหารในโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 และศูนย์อาหารใหม่ที่เพิ่มขึ้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าดังกล่าวข้างต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1,068 ล้านบาท เติบโต 10% ส่วนใหญ่มาจากศูนย์อาหารเปิดใหม่ในปี 2557 และปี 2558 รวมถึงผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เป็นต้น

### *รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม*

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรมเป็นจำนวน 264 ล้านบาท ลดลง 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลประกอบการที่ชะลอตัวของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี อย่างไรก็ตาม โรงแรมฮิลตัน พัทยา ยังคงมีผลประกอบการที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง โดยมี RevPAR เพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 14% จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งในฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้ RevPAR ของทั้ง 2 โรงแรมสูงขึ้น (แม้ว่าอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย 3 เดือนที่โรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลงจาก 92% ในไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ 88% ในไตรมาสนี้ และอัตราการเข้าพักของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานีคงที่จากไตรมาสก่อนที่ 61%) เนื่องจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยาสูงขึ้น 10% และ 18% จากไตรมาสก่อน ตามลำดับ

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมสูงขึ้นในไตรมาสนี้ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากผลประกอบการที่ดีของร้านอาหารและห้องจัดเลี้ยงภายในโรงแรม เช่น งาน New Year Gala Dinner ที่โรงแรมฮิลตัน พัทยา งานแต่งงานและงานประชุมสัมมนาที่โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 983 ล้านบาท เติบโต 3% เป็นผลจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนกรุปทัวร์จากประเทศจีน เกาหลี และฮ่องกง ช่วยผลักดันอัตราการเข้าพักเฉลี่ยให้สูงขึ้นจาก 83% ในปี 2557 มาอยู่ที่ 89% ในปี 2558 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้น 12% จากปีก่อน โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานีมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยจะสูงขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการโดยรวมชะลอตัวลงเล็กน้อยจากอัตราการเข้าพักที่ลดลง เนื่องจากงานประชุมสัมมนาของหน่วยงานภาครัฐลดลงในปี 2558

## ต้นทุนรวม

### ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการบันทึกต้นทุนของโครงการเปิดใหม่ในปี 2558 การเพิ่มขึ้นของต้นทุนส่วนใหญ่มาจากต้นทุนบุคลากร 42 ล้านบาท และต้นทุนค่าเสื่อมราคา 245 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 8% สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 รับรู้เต็มไตรมาสในไตรมาสนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มของโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในไตรมาสนี้ และต้นทุนส่วนเพิ่มของเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ที่เปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 11,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2557 รับรู้เต็มปีในปี 2558
- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นโดยทั่วไป
- ต้นทุนส่วนเพิ่มจากการต่อสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เป็นระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2558

ทั้งนี้ หากเทียบเฉพาะโครงการเดิม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจ (คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 30% ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด) ลดลง 5% จากปีก่อน แสดงให้เห็นถึงประสิทธิผลในมาตรการประหยัดพลังงานที่บริษัทฯ ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง

### ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 246 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้น 13% จากไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ ต้นทุนส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าใหม่

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 852 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2557 และปี 2558 ดังกล่าวข้างต้น

### ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 83 ล้านบาท คงที่จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและลดลง 5% จากไตรมาสก่อน โดยส่วนใหญ่เกิดจากการปรับประมาณการต้นทุนด้านบุคลากรลดลง

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 332 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 เท่ากับ 1,349 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจจากค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่จัดเตรียมสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายด้านการตลาดต่อรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการสนับสนุนด้านการตลาดจากพันธมิตรทางธุรกิจและการประหยัดต่อขนาดจากการทำการตลาดร่วมกัน (Pooled marketing campaigns) ของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารงาน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 40% ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจาก

- ค่าใช้จ่ายบุคลากรสูงขึ้นจากการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปี
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงการเฉลิมฉลองสิ้นปี
- ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าใหม่ในไตรมาส 4 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- ค่าเสื่อมราคารับรู้เต็มไตรมาสในส่วนของสำนักงานสนับสนุนที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 เท่ากับ 4,030 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน เป็นผลจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผนวกกับค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์สำนักงานที่เพิ่มขึ้นของส่วนสำนักงานสนับสนุนของศูนย์การค้าใหม่ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการให้เช่าและให้บริการคิดเป็น 18% คงที่จากปี 2557

### อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ลดลงเล็กน้อยเป็น 47.0% จาก 48.0% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 ส่วนใหญ่มาจากค่าเสื่อมราคาที่สูงขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดบริการใหม่ในปี 2558 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานในไตรมาสนี้ คิดเป็น 31.8% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 31.4% จากปีก่อน เนื่องจากอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา



ขณะเดียวกัน ปี 2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น 48% คงที่จากปีก่อน ด้วยการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่ 35.3% ลดลงเล็กน้อยจาก 35.7% เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรและค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่สูงขึ้นจากศูนย์การค้าเปิดใหม่ 4 แห่งในปี 2558 เทียบกับจำนวนศูนย์การค้าที่เปิดใหม่เพียง 2 แห่งในปี 2557

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 46.6% เป็น 46.9% สาเหตุหลักมาจากการจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลงแม้ว่ารายได้จะเติบโตในอัตราเลข 2 หลัก อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงจาก 34.1% เป็น 31.8% เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายการตลาดและการส่งเสริมการขายที่สูงเป็นปกติในเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงปลายปีของศูนย์การค้าต่าง ๆ รวมทั้งการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปี ทำให้ค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี

### กำไรสุทธิ

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่เติบโตของศูนย์การค้าเดิม ผงกกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ควบคู่กับความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเมื่อเทียบกับโครงการเดิม ลดลง 6% จากปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจหลัก (รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ) รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม) ที่ 15% สะท้อนถึงการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต่อขนาด
- อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้หลักในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 อยู่ที่ 20% ลดลงจาก 21% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 เพิ่มขึ้น 5% จากการเพิ่มขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปีดังกล่าวข้างต้น

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 7,880 ล้านบาท เติบโต 8% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม ซึ่งมีกำไรสุทธิเติบโตในอัตราเลข 2 หลัก เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี เป็นต้น
- รายได้จาก การเปิดให้บริการเต็มปีของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ที่เปิดให้บริการในปี 2557
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558
- การเติบโตอย่างต่อเนื่องของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม โดยเฉพาะ RevPAR ที่สูงขึ้นของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ดำเนินมาตรฐานต่าง ๆ เพื่อลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ส่งผลให้บริษัทยังคงรักษาระดับอัตรากำไรในระดับสูงได้แม้บริษัทฯ ยังคงขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 4	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4	ปี 2557	ปี 2558	% เทียบไตรมาส	% เทียบ	% เทียบ
	2557	2558	2558			เดียวกันปีก่อน	ไตรมาสก่อน	ทั้งปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,239	5,565	6,033	20,375	22,231	15%	8%	9%
ศูนย์การค้า	5,140	5,459	5,920	19,966	21,806	15%	8%	9%
อาคารสำนักงาน	95	104	112	393	416	18%	8%	6%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	2	0.3	17	10	(92%)	(84%)	(43%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	269	232	264	957	983	(2%)	14%	3%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	247	274	306	975	1,068	24%	12%	10%
รายได้อื่น	447	301	511	1,584	1,565	14%	70%	(1%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>6,202</b>	<b>6,372</b>	<b>7,113</b>	<b>23,891</b>	<b>25,847</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>
<b>รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>6,136</b>	<b>6,372</b>	<b>7,113</b>	<b>23,668</b>	<b>25,713</b>	<b>16%</b>	<b>12%</b>	<b>9%</b>
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	2,710	2,938	3,175	10,522	11,450	17%	8%	9%
ศูนย์การค้า	2,658	2,890	3,130	10,320	11,258	18%	8%	9%
อาคารสำนักงาน	48	45	45	187	180	(6%)	(1%)	(3%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	3	0.3	16	12	(93%)	(91%)	(28%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	83	87	83	315	332	0%	(5%)	5%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	201	217	246	780	852	23%	13%	9%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>2,994</b>	<b>3,243</b>	<b>3,505</b>	<b>11,616</b>	<b>12,634</b>	<b>17%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,929</b>	<b>2,173</b>	<b>2,265</b>	<b>8,447</b>	<b>9,074</b>	<b>17%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>
<b>กำไรสุทธิประจำงวด</b>	<b>1,820</b>	<b>1,816</b>	<b>1,911</b>	<b>7,307</b>	<b>7,880</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>0.41</b>	<b>0.40</b>	<b>0.43</b>	<b>1.63</b>	<b>1.76</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>

โครงการระหว่างการพัฒนา

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

การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างและการออกแบบ 4 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2 และมี 2 โครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เฟส 2 และเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เฟส 3

อีกทั้ง บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ โดยบริษัทฯ มีโครงการจะพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณ

ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในโครงการเชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง มูลค่าการลงทุนรวม 1,626 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน) บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างทั้ง 3 โครงการช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2559 โดยใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2 ปี

### การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนในต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน บริษัทฯ ได้มองโอกาสในส่วนของ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้ว และการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญา ร่วมกับ I-R&D Sdn. Bhd. ("IRD") (เปลี่ยนจากคู่สัญญาเดิมที่เป็น I-City Properties Sdn. Bhd.) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ I-Berhad โดยบริษัทฯ ถือหุ้น 60% ผ่านบริษัทย่อยและ IRD ถือหุ้น 40% บริษัทฯ ร่วมทุนดังกล่าวจะพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 830 ล้านบาท หรือประมาณ 8,300 ล้านบาท ในโครงการ i-City เมืองซาห์ลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตอีกมาก นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อาทิ ที่ประเทศเวียดนามและประเทศอินโดนีเซียอีกด้วย

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	ระหว่างก่อสร้าง	ปี 2559	26,000
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	ปี 2560	56,000
		เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2	ระหว่างการออกแบบ	ปี 2560	63,000
ต่างประเทศ	รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัล ไอ-ซิตี	ระหว่างก่อสร้าง	ปี 2561	89,700

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	ประเภท
ในประเทศ	ต่างจังหวัด	เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	ระหว่างขออนุญาตก่อสร้าง	ปี 2561	คอนโด 26 ชั้น
		เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	ระหว่างขออนุญาตก่อสร้าง	ปี 2561	คอนโด 24 ชั้น
		เอสเซ็นท์ ระยอง	ระหว่างขออนุญาตก่อสร้าง	ปี 2561	คอนโด 25 ชั้น

### โครงสร้างทางการเงิน

ในปี 2558 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน (CAPEX) เท่ากับ 16,973 ล้านบาท ประกอบด้วย การลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 2,163 ล้านบาท การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 14,797 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มประมาณ 13,183 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 4,400 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้จำนวน 8,783 ล้านบาท และมีการชำระคืนหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและเงินกู้ยืมเมื่อครบกำหนดเป็นจำนวน 10,230 ล้านบาท

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.39 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นจำนวน 22,623 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 74% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 26% โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 41% จากปีก่อน โดยส่วนใหญ่เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต ("CFP") และลดลง 1.4% จากไตรมาสก่อนหน้าจากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.39 เท่า ลดลงจาก 0.45 เท่า ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว รวมถึงกำไรสะสมที่สูงขึ้น และเพิ่มขึ้นจาก 0.29 เท่า เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 4 ปี 2558 จำนวน 169 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 84% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต ("CFP") ดังกล่าวข้างต้น เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 20% เนื่องจากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมา

ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 3.33% ต่อปี

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 509 ล้านบาท ลดลง 7% เมื่อเทียบกับปีก่อน (ไม่รวมต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท บันทึกในต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2 ปี 2557) ต้นทุนทางการเงินลดลงแม้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น เนื่องจากความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีดอกเบี้ยต่ำมาทดแทนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง โดยอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.33% ต่อปี ลดลงจาก 3.89% ต่อปี ในปี 2557

#### เงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2559 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.70 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 3,142 ล้านบาท) เทียบกับ 0.65 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 2,917 ล้านบาท) ในปี 2557 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตรการจ่ายเงินปันผลที่ 39.9% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติสำหรับปี 2558

#### ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2557	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2558	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2558	% เทียบไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาสเดียวกันปีก่อน
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุน	3,773	2,522	4,326	71%	15%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,245	3,041	3,011	(1%)	(7%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,018	5,564	7,337	32%	5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	60,927	73,171	74,796	2%	23%
สิทธิการเช่า	11,795	11,952	11,644	(3%)	(1%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,140	1,971	1,939	(2%)	(9%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,154	7,306	7,328	0%	2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	82,017	94,400	95,708	1%	17%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>89,035</b>	<b>99,964</b>	<b>103,045</b>	3%	16%
หนี้สินหมุนเวียน	14,126	17,152	15,530	(9%)	10%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	33,161	37,909	40,714	7%	23%
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>47,287</b>	<b>55,061</b>	<b>56,244</b>	2%	19%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>41,748</b>	<b>44,903</b>	<b>46,801</b>	4%	12%

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 157,100 ล้านบาท (127,664 ล้านบาท เมื่อเดือนธันวาคม 2557) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 12 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"