

### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาวะเศรษฐกิจในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 ยังไม่มีสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจน ส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากจากปัญหาภัยแล้งส่งผลให้ภาคเกษตรกรรมประสบกับปัญหาผลผลิตและราคาพืชผลอ่อนตัว รวมถึงภาคส่งออกที่ยังหดตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ต่างประเทศที่ชะลอตัวเป็นปัจจัยหนุนต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจมีแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ และภาคบริการที่ขยายตัวดี โดยจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศขยายตัวกว่า 15% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นำโดยกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนที่ขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง รวมถึงกลุ่มอาเซียนและยุโรปที่ขยายตัวดีขึ้น อีกทั้ง การบริโภคภาคเอกชนมีการปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน โดยกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภคในตลาดห้างสรรพสินค้าทั่วไปและซูเปอร์มาร์เก็ตยังทรงตัว เนื่องจากลูกค้าหลักเป็นผู้บริโภคระดับกลางถึงบนที่ยังมีกำลังซื้อแต่มีความระมัดระวังการใช้จ่าย ผู้ประกอบการจึงต้องมีการจัดทำโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่อง

*บริษัทฯ มีการเติบโตที่ดีของรายได้รวมและกำไรสุทธิปกติกว่า 19% เมื่อเทียบกับปีก่อนด้วยการบริหารจัดการศูนย์การค้าและการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ*

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") รายงานผลประกอบการที่เติบโตดีทั้งรายได้และกำไรสุทธิ โดยมีรายได้รวม 7,229 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 2,390 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% และ 11% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 มีการบันทึกรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ รายได้อื่นจำนวน 134 ล้านบาทจากการกลับรายการค่าเผื่อต่อค้าของที่ดินที่จังหวัดขอนแก่นซึ่งราคาประเมินสูงขึ้นมากในปัจจุบัน หากไม่รวมรายการดังกล่าว ในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและกำไรสุทธิเติบโตในอัตราที่ใกล้เคียงกันประมาณที่ 19% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักดังนี้

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้า 4 โครงการที่เปิดให้ดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง (พฤษภาคม) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (มิถุนายน) เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต (สิงหาคม) และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ (พฤศจิกายน) และจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ภายหลังจากปรับปรุงเฟส 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคมปี 2558
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าเดิมโดยส่วนใหญ่ รวมถึงรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลางในการจัดงานอีเวนต์ที่เติบโตดี โดยบริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายในแต่ละท้องถิ่นที่ศูนย์การค้าตั้งอยู่ เพื่อดึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้เข้ามาซื้อสินค้าและบริการในศูนย์การค้าเป็นประจำ โดยมีการจัดงานอีเวนต์ทั่วประเทศ อาทิ งานเทศกาลสตรีทเบอร์รี่ โครงการหลวงที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ เพื่อดึงกลุ่มลูกค้า Mass งาน Kumamon Wonder ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เพื่อดึงกลุ่มลูกค้าครอบครัว งานวิ่งมินิมาราธอน เพื่อดึงกลุ่มไลฟ์สไตล์ที่รักสุขภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการจัดอีเวนต์ในศูนย์การค้าที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวเพื่อกระตุ้นยอดขายจากกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวอีกด้วย อาทิ งานเทศกาลอีสเตอร์ งานถนนคนเดินที่สมุย เป็นต้น
- รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยมาจากศูนย์อาหารในศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 4 โครงการและศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในโซน Food Destination ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ร่วมกับผลประกอบการที่เติบโตสูงของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเดิมหลายแห่ง
- รายได้ของธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะของโรงแรมฮิลตัน พัทยาที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

- การบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัท มีมาตรการต่าง ๆ ในการลดต้นทุน เช่น มาตรการประหยัดพลังงานและสาธารณูปโภคเพื่อลดต้นทุนด้านสาธารณูปโภคที่เป็นต้นทุนหลักในการดำเนินงาน รวมถึงการประหยัดต่อขนาดในการจัดซื้อจัดจ้างและการทำการตลาดร่วมกันของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารของบริษัทฯ

เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมเพิ่มขึ้น 2% และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 25%

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 2% ส่วนหนึ่งมาจากการเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ในขณะที่กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นกว่า 25% สาเหตุหลักจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสนี้

### ผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราการเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยอยู่ในระดับ 93% ลดลง 1% จากไตรมาสที่ 4 ปี 2558 เนื่องจากบางโครงการมีอัตราการเข้าพื้นที่ลดลง เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งสิ้นสุดลง และอยู่ระหว่างปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ชั้น G เพื่อเป็นศูนย์รวมอาหาร (Food Destination) และชั้น 7 เพื่อเป็นศูนย์กลางของสถาบันด้านการศึกษา ส่วนความคืบหน้าของการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าเฟสที่ 2 สัดส่วนพื้นที่ประมาณ 15% ของชั้น 1 ถึง 4 บริเวณที่อยู่ระหว่างห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงาน ที่ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือนมกราคม ปัจจุบันงานปรับปรุงแล้วเสร็จประมาณ 90% และร้านค้าพร้อมที่จะเปิดดำเนินการในเดือนมิถุนายน ปี 2559 นี้

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเข้าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเข้าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 1/58	ไตรมาส 4/58	ไตรมาส 1/59
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	896,204	93%	93%	93%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	16	689,681	95%	95%	94%
รวม	29	1,585,886	94%	94%	93%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเข้าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 1/58	ไตรมาส 4/58	ไตรมาส 1/59
อาคารสำนักงาน	7	170,342	98%	98%	98%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,568	38%	30%	37%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	78%	75%	80%

\*อัตราการเข้าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพื้นที่ 3 เดือน (มกราคม – มีนาคม)

### รายได้รวม

#### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 6,213 ล้านบาท เติบโต 18% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้า 4 แห่งที่เปิดให้ดำเนินการในปี 2558
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าโฉมใหม่ด้วยอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นภายหลังการปรับปรุงระยะที่ 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคมปี 2558
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลางในการจัดงานอีเวนต์ของศูนย์การค้า ทั้ง 29 แห่งเติบโตกว่า 22%

- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมเติบโตในทุกภูมิภาคของประเทศ เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 3% เป็นผลจาก

- รายได้เต็มไตรมาสจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2558
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ภายหลังจากปรับปรุงเฟส 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคมปี 2558
- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต

หากไม่นับรวมศูนย์การค้า 4 โครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจากศูนย์การค้าเดิมเติบโตประมาณ 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งยังอยู่ในอัตราที่ต่ำ เนื่องจากในปีนี้ บริษัทฯ มีโครงการปรับปรุงโซนนิ่งและปรับเปลี่ยนร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าหลายแห่งของบริษัทฯ ประกอบกับในไตรมาสนี้บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญช่วยเหลือแก่ร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งในรูปของส่วนลดค่าเช่าชั่วคราว อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาและสัญญาใหม่ยังคงเติบโตโดยเฉลี่ย 5% ต่อปี โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2559 อยู่ที่ 1,571 บาทต่อตารางเมตร

#### *รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม*

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 ธุรกิจศูนย์อาหารมีผลประกอบการที่แข็งแกร่ง โดยมีรายได้ 313 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ทั้ง 4 โครงการ และศูนย์อาหารใหม่ในโซน Food Destination ที่ชั้น G ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ภายหลังจากปรับปรุงเฟส 1 แล้วเสร็จ ร่วมกับผลประกอบการของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเดิมหลายแห่งที่มีรายได้เติบโตสูง จากการส่งเสริมการขายด้วยการจัดอีเวนต์รวมทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้น เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และศูนย์การค้าที่อยู่ในเมืองท่องเที่ยว เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 2% จากผลการดำเนินงานเต็มไตรมาสของศูนย์อาหารใหม่ในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และศูนย์อาหารใหม่ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าดังกล่าวข้างต้น รวมถึงผลการดำเนินงานที่เติบโตดีของศูนย์อาหารที่เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา

#### *รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม*

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 มีรายได้รวมของทั้งสองโรงแรมเป็นจำนวน 277 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทยาที่มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องและโรงแรมเซ็นทารา อุทยานี่ที่มีกิจกรรมส่งเสริมการขายให้กับลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวให้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักรวมของ 2 โรงแรมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 2% ด้วยผลการดำเนินงานที่ดีต่อเนื่องจากเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงสิ้นปีมาจนถึงฤดูกาลท่องเที่ยวของกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีน เกาหลี และฮ่องกงในช่วงเทศกาลวันหยุด รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยทำให้อัตราการเข้าพักรวมของทั้ง 2 โรงแรมเพิ่มขึ้น

## **ต้นทุนรวม**

### *ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ*

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,093 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น 18% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากส่วนของต้นทุนบุคลากร 22 ล้านบาท และต้นทุนค่าเสื่อมราคา 261 ล้านบาท ส่วนต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น 96 ล้านบาท แต่เมื่อเทียบกับโครงการเดิม ลดลง 31 ล้านบาท หรือลดลง 4% จากปีก่อน เนื่องจากหน่วยการใช้พลังงานในพื้นที่ส่วนกลางลดลงสะท้อนถึงมาตรการประหยัดพลังงานของบริษัทฯ ที่มีประสิทธิผล

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ลดลง 3% โดยส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนค่าซ่อมบำรุงรักษาที่ลดลงจากไตรมาสก่อน 84 ล้านบาท ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคลดลง 21 ล้านบาท อันเนื่องจากสภาวะอากาศที่เย็นจึงลดการใช้ไฟฟ้าในระบบปรับอากาศน้อยลง ร่วมกับค่าไฟฟ้า Ft ที่เรียกเก็บลดลงในเดือนพฤศจิกายนปี 2558 และมกราคมปี 2559

### *ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม*

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 244 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น 40% โดยส่วนใหญ่เกิดจากศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในปี 2558 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าในขณะที่รายได้เติบโต 2%

### *ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม*

ไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนบุคลากรของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากการจ้างพนักงานชั่วคราวเพื่อรองรับกับอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นและค่าบริการที่จ่ายเพิ่มขึ้นให้กับบริษัทนำเที่ยว ซึ่งนักท่องเที่ยวชาวจีนนิยมจองที่พักผ่านบริษัทนำเที่ยวมากกว่าช่องทางอื่น

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 5% เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่เติบโตจากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นทั้ง 2 โรงแรมนี้

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 เท่ากับ 977 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และจากโครงการคอนโดมิเนียม 3 แห่งที่เริ่มเปิดขายในเดือนมกราคม รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่มาจากศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในปี 2558 แม้ในช่วงระหว่างปีมีการเปิดศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นถึง 4 แห่ง แต่อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราการเติบโตของรายได้

สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารควบคุมค่าใช้จ่ายได้เป็นอย่างดีและส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการที่เข้าร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัลอย่างต่อเนื่องในด้านจัดซื้อจัดจ้างและการทำตลาดร่วมกันของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารงานที่ช่วยให้ประหยัดต่อขนาดได้

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 28% ซึ่งเป็นปกติของไตรมาสที่ 1 ที่ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ลดลงหลังผ่านพ้นช่วงเฉลิมฉลองเทศกาลปีใหม่ที่มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่าง ๆ เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่ลดลงจากการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปีในไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ใช้ในการเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ในไตรมาสที่ 4 ลดลงในไตรมาสนี้

### **อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลงจาก 50.3% เป็น 49.7% ส่วนใหญ่มาจากค่าเสื่อมราคาที่สูงขึ้นเร็วกว่ารายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2558 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจาก 38.8% เป็น 39.2% ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากรายได้ค่าบริการให้กับกองทุน CPNRF ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า หลังจากปรับปรุงเฟส 1 แล้วเสร็จ ในขณะที่เดียวกันอัตรากำไรในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 46.9% เป็น 49.7% และอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจาก 31.8% เป็น 39.2% เป็นผลจากรายได้จากการให้เช่าและให้บริการที่เติบโตขึ้นแต่ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการกลับลดลง เนื่องจากต้นทุนค่าซ่อมบำรุงรักษา ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนบุคลากรที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง รวมทั้งมีรายได้ค่าบริการบางส่วนแบ่งกำไรจากกองทุน CPNRF เพิ่มขึ้นตามที่ได้กล่าวข้างต้น

### **กำไรสุทธิ**

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 จำนวน 2,390 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 25% จากไตรมาสที่ผ่านมา หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้น 19% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากปัจจัยดังนี้

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้า 4 แห่งที่เปิดให้ดำเนินการในปี 2558 และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงระยะที่ 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2558 ด้วยอัตรากำไรเช่าและอัตรากำไรค่าเช่าที่สูงขึ้น รวมทั้งผลประโยชน์ของการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นโดยส่วนใหญ่ในทุกภูมิภาคของประเทศ
- รายได้ที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องของกิจการโรงแรม โดยเฉพาะของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ความสามารถในการบริหารควบคุมต้นทุนในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีประสิทธิภาพ สะท้อนให้เห็นในต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเมื่อเทียบเฉพาะโครงการเดิมที่ลดลง 4% จากปีก่อน รวมถึงอัตรากำไรในการบริหารต่อรายได้รวมที่ระดับ 14% ลดลงจาก 15% ในช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงานที่สูงขึ้น แม้บริษัทฯ จะมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการให้กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 เติบโตควบคู่ไปกับการเติบโตของรายได้ได้เป็นอย่างดีเมื่อเทียบทั้งรายปีและรายไตรมาส

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 4	ไตรมาสที่ 1	% เทียบไตรมาส	% เทียบ
	2558	2558	2559	เดียวกันปีก่อน	ไตรมาสก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,271	6,033	6,213	18%	3%
ศูนย์การค้า	5,169	5,920	6,105	18%	3%
อาคารสำนักงาน	98	112	108	10%	(3%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	0	0	(92%)	0%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	268	264	277	3%	5%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	223	306	313	40%	2%
รายได้อื่น	459	511	426	(7%)	(17%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>6,221</b>	<b>7,113</b>	<b>7,229</b>	<b>16%</b>	<b>2%</b>
<b>รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>6,086</b>	<b>7,113</b>	<b>7,229</b>	<b>19%</b>	<b>2%</b>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,602	3,175	3,093	19%	(3%)
ศูนย์การค้า	2,554	3,130	3,047	19%	(3%)
อาคารสำนักงาน	45	45	45	0%	0%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	0	0	(92%)	0%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	83	83	88	5%	5%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	178	246	244	37%	(1%)
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>2,864</b>	<b>3,505</b>	<b>3,424</b>	<b>20%</b>	<b>(2%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>2,501</b>	<b>2,265</b>	<b>2,835</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>2,367</b>	<b>2,265</b>	<b>2,835</b>	<b>20%</b>	<b>25%</b>
<b>กำไรสุทธิประจำงวด</b>	<b>2,147</b>	<b>1,911</b>	<b>2,390</b>	<b>11%</b>	<b>25%</b>
<b>กำไรสุทธิ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>2,013</b>	<b>1,911</b>	<b>2,390</b>	<b>19%</b>	<b>25%</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>0.48</b>	<b>0.43</b>	<b>0.53</b>	<b>11%</b>	<b>23%</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>0.45</b>	<b>0.43</b>	<b>0.53</b>	<b>19%</b>	<b>25%</b>
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	50.3%	46.9%	49.7%	(0.6%)	3%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	38.8%	31.8%	39.2%	0.3%	7%

**โครงการระหว่างการพัฒนา**

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2559-ปี 2563) ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายในการขยายพื้นที่ค้าปลีกในประเทศประมาณ 2-3 ศูนย์การค้าต่อปี ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัย พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อขยายการลงทุนไปในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต เพื่อการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

**โครงการพัฒนาศูนย์การค้า**

**การขยายธุรกิจในประเทศ**

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

### การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนในต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน บริษัทฯ ได้มองโอกาสในส่วนของโครงการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาาร่วมทุนกับ I-R&D Sdn. Bhd. ("IRD") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ I-Berhad โดยบริษัทฯ ถือหุ้น 60% ผ่านบริษัทย่อยและ IRD ถือหุ้น 40% บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 830 ล้านริงกิตหรือประมาณ 8,300 ล้านบาท ในโครงการ i-City เมืองซาห์ลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตอีกมาก นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อาทิ ที่ประเทศเวียดนามและประเทศอินโดนีเซียอีกด้วย

### โครงการพัฒนาที่พักอาศัย

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในโครงการเชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง มูลค่าการลงทุนรวม 1,626 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน) บริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดจองซื้อตั้งแต่เดือนมกราคม 2559 และได้รับผลตอบรับที่ดีจากลูกค้า ณ 31 มีนาคม 2559 มียอดจองซื้อที่โครงการเชียงใหม่เต็ม 100% โครงการระยอง 61% และโครงการขอนแก่น 77% บริษัทฯ ได้เริ่มก่อสร้างทั้ง 3 โครงการแล้วในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 โดยจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2 ปี และพร้อมโอนในปี 2561

### ตารางที่ 3: โครงการระหว่างการพัฒนา

#### โครงการศูนย์การค้า

โครงการ	สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	
ในประเทศ	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	ระหว่างก่อสร้าง	ก.ค. 2559	26,000
		เซ็นทรัลพลาซา 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

#### โครงการที่อยู่อาศัย

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

## โครงสร้างทางการเงิน

### อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.33 เท่า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 21,567 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 74% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 26% โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 42% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ตในปี 2558 และลดลง 5% จากไตรมาสก่อนจากการชำระคืนเงินกู้และไถ่ถอนหุ้นกู้ตามกำหนด อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.33 เท่า ลดลงจาก 0.39 เท่าในไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากกำไรจากการดำเนินงาน โดยที่บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า สะท้อนถึงโครงสร้างทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นสูงในการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตและแสดงถึงความแข็งแกร่งของฐานะการเงินของบริษัทฯ

### ไตรมาสที่ 1 ปี 2559 อัตรา ดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 3.31% ต่อปี

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2559 จำนวน 180 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้ในระหว่างปีเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต โดยอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาสนี้อยู่ที่ 3.31% ต่อปี ลดลงจาก 3.89% ต่อปีของไตรมาสเดียวกันปีที่แล้ว

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 6% เนื่องจากกรออกหุ้นกู้ 3 รุ่นในเดือนธันวาคมปีที่ผ่านมาและได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเต็มงวดในไตรมาสนี้

### ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2558	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2558	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2559	% เทียบไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาสเดียวกันปีก่อน
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุน	2,828	4,326	5,358	24%	89%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,704	3,011	2,571	(15%)	(5%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,532	7,337	7,929	8%	43%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	63,421	74,796	74,742	(0%)	18%
สิทธิการเช่า	11,519	11,644	11,482	(1%)	(0%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,074	1,939	1,883	(3%)	(9%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,171	7,328	7,542	3%	5%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	84,186	95,708	95,650	(0%)	14%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>89,718</b>	<b>103,045</b>	<b>103,579</b>	<b>1%</b>	<b>15%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	13,632	15,530	16,707	8%	23%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	32,135	40,714	37,652	(8%)	17%
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>45,767</b>	<b>56,244</b>	<b>54,358</b>	<b>(3%)</b>	<b>19%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>43,951</b>	<b>46,801</b>	<b>49,221</b>	<b>5%</b>	<b>12%</b>

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 157,349 ล้านบาท (157,100 ล้านบาท : 31 ธันวาคม 2558) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"