

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานรวมประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2559

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 สะท้อนสัญญาณดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะการใช้จ่ายภายในประเทศที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจาก 1) มาตรการภาครัฐให้ความช่วยเหลือชาวนาและผู้มีรายได้น้อย 2) การใช้จ่ายของรัฐบาลที่เร่งรัดการลงทุนของรัฐบาลให้ขยายตัวในระดับสูง 3) ภาวะภัยแล้งเริ่มคลี่คลาย และ 4) ราคาสินค้าการเกษตรเริ่มฟื้นตัวขึ้นส่งผลให้กำลังซื้อผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น หากแต่ผู้บริโภคยังคงมีความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวอย่างเปราะบางส่งผลให้การส่งออกของไทยหดตัว และภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง

แรงขับเคลื่อนที่สำคัญของเศรษฐกิจไทยคือ การท่องเที่ยวขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 7.55 ล้านคนในไตรมาสนี้ ขยายตัว 8.2% ต่อปี โดยส่วนใหญ่ยังคงเป็นนักท่องเที่ยวจากจีน กลุ่มประเทศ CLMV เกาหลีใต้ อินเดีย สหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา เป็นหลัก นอกจากนี้ รัฐบาลยังออกมาตรการภาษี ได้แก่ การหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาโดยนำรายจ่ายค่าอาหารและเครื่องดื่มที่จ่ายให้ผู้ประกอบการธุรกิจร้านอาหาร ภัตตาคาร หรือผู้ประกอบการโรงแรม ระหว่างวันที่ 9 -17 เมษายน 2559 รวมไม่เกิน 15,000 บาท และการต่ออายุมาตรการลดหย่อนภาษีด้านการท่องเที่ยว โดยสามารถนำค่าบริการที่จ่ายให้ผู้ประกอบการจำหน่ายเที่ยวสำหรับการท่องเที่ยวในประเทศ และค่าที่พักในโรงแรม รวมไม่เกิน 15,000 บาท มาตรการดังกล่าวช่วยกระตุ้นให้เกิดการบริโภคและท่องเที่ยวภายในประเทศ และเพิ่มยอดขายให้แก่ผู้ประกอบการ

ผลการดำเนินงานเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ทั้งรายได้และกำไรสุทธิ ด้วยการบริหารจัดการศูนย์การค้าและการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) ยังคงดำเนินการตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากศูนย์การค้าใหม่ ศูนย์การค้าเดิม และศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุง ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ อัตราการเข้าพื้นที่ศูนย์การค้ายังอยู่ในระดับสูงที่ 93% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยยังสามารถเติบโตได้ แม้ว่าบริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินชั่วคราวแก่ผู้เช่าบางรายท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้า ๆ

ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 – ปัจจัยหลักที่สร้างรายได้

ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง (พฤษภาคม) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (มิถุนายน) เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต (สิงหาคม) และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ (พฤศจิกายน) เป็นปัจจัยหลักที่สร้างรายได้ปีนี้

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2559 ที่เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ได้มีการเปิดตัวอย่างเป็นทางการของ “Think Space B2S” ให้บริการเต็มรูปแบบพร้อมทั้งนำเสนอประสบการณ์การช้อปปิ้งรูปแบบใหม่แก่ลูกค้า ภายใต้แนวคิดใหม่ที่แตกต่างจากร้านหนังสือเดิมๆ มีการจัดพื้นที่ Co-Working Space สำหรับกลุ่มวัยรุ่นเพื่อสร้างแรงบันดาลใจ โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 5 โซน ประกอบด้วย 1) พื้นที่ร้านหนังสือ (Lifestyle Book Space), 2) พื้นที่งานศิลปะและขายสินค้าดีไซน์ (Art X Idea Space), 3) พื้นที่ของภาพยนตร์และดนตรี (Entertainment Space), 4) แหล่งรวมโรงเรียนสอนทักษะสำหรับเด็ก ๆ (Play X Learn Space), และ 5) พื้นที่สำหรับพบปะแลกเปลี่ยน (Networking Space)

โครงการปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ – อัตราค่าเช่าคงที่เป็นการชั่วคราวระหว่างปรับปรุง

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ปรับปรุงเฟส 2 แล้วเสร็จในเดือนพฤษภาคม ปี 2559 และได้จัดงานเปิดตัวอย่างเป็นทางการอีกครั้งภายใต้แนวคิด “The Best is Back” เมื่อต้นเดือนมิถุนายน

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้ปรับปรุงพื้นที่ชั้นล่างเป็น “Food Destination” และยังคงมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนอื่น ๆ

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เซ็นเตอร์ ได้เริ่มทำการปรับปรุงตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2559 เป็นระยะเวลา 6 เดือน คาดว่าจะแล้วเสร็จและกลับมาเปิดให้บริการได้ตามปกติอีกครั้งในเดือนธันวาคม 2559

นอกจากนี้ ในศูนย์การค้าหลายแห่งของบริษัทฯ ได้มีการจัดแบ่งพื้นที่ (zoning) ใหม่ การปรับเปลี่ยนประเภทร้านค้า รวมถึงการปรับเปลี่ยนผู้เช่า

การบริหารศูนย์การค้า – สร้างการเติบโตด้วยการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมการตลาด การจัดโปรโมชั่น และการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ได้แก่ การใช้พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ศูนย์ประชุม อเนกประสงค์ พื้นที่สื่อโฆษณา และพื้นที่จัดโปรโมชั่น โดยทำการตลาดเชิงกิจกรรมหลากหลายรูปแบบ เช่น การนำเสนอประสบการณ์แปลกใหม่ การจัดประกวด การจัดการแข่งขัน การจัดงานเฉลิมฉลอง และการจัดงานสัมมนา เป็นต้น ในทุกศูนย์การค้า เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้ามาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้า และใช้บริการ เป็นการกระตุ้นยอดขายให้กับร้านค้าภายในศูนย์การค้าอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐในการสนับสนุนผู้ประกอบการขนาดเล็ก และขนาดกลางจัดงาน “SME Market Place” ส่งเสริมสินค้าและบริการที่มีคุณภาพภายในศูนย์การค้าของ CPN โดยเริ่มที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี เป็นแห่งแรก

เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้รวมและกำไรสุทธิยังคงเติบโตเลขสองหลัก ส่วนใหญ่มาจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 และการบริหารจัดการศูนย์การค้าอย่างมีประสิทธิภาพ

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2558 บริษัทฯ มีกำไร 2,293 ล้านบาท เติบโต 14% เป็นผลจากรายได้จากกาให้เช่าและให้บริการ และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 16% และ 34% ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 49.0% เป็นผลจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

ภายหลังจากที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้กลับมาเปิดให้บริการตามปกติ ส่งผลให้รายได้ค่าบริการงานให้กับกองทุน CPNRF เพิ่มขึ้น สะท้อนในอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นเป็น 37.9% รวมทั้งการปรับค่าเช่าขึ้นของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เติบโตประมาณ 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าบริษัทฯ ยังคงมีการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าในบางกลุ่ม และคงอัตราค่าเช่าสำหรับศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงพื้นที่บางส่วน

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 4% เป็นผลจากรายได้รวมลดลง 0.4% ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลงในช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยวซึ่งเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเล็กน้อย

สำหรับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2559 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ไม่รวมรายการที่มีเกิดขึ้นประจำ) เท่ากับ 4,683 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% เป็นผลจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ในปี 2558 เป็นหลัก รายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีเกิดขึ้นประจำ) เพิ่มขึ้น 18% จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 37% และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการเพิ่มขึ้น 17% อัตรากำไรขั้นต้นคงที่ 49.4% เช่นเดียวกับอัตรากำไรจากการดำเนินงานคงที่ 38.5% สะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีประสิทธิภาพ

ผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเฉลี่ยอยู่ในระดับ 93% คงที่จากไตรมาสก่อน

การปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคมที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2559 มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 94% และภายหลังจากปรับปรุง สินค้าแฟชั่นแบรนด์จากต่างประเทศ เช่น Uniqlo, Zara, Topshop, Topman, และ Mango เป็นต้น ร้านอาหารใหม่ ๆ เช่น HOT STAR, IPPUDO, บุญดังก็ เป็นต้น รวมถึงบริการทางการเงินอันหลากหลายและครบวงจร ครอบคลุมทั้งธนาคารต่าง ๆ บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทประกันภัย ได้ถูกรวบรวมเข้ามาอยู่ในที่เดียวกัน ผู้เช่ารายใหม่และแบรนด์สินค้าใหม่พร้อมกับคอนเซ็ปต์ที่สดใหม่ช่วยเสริมความแข็งแกร่งของศูนย์การค้าให้ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง และเก็ทหนุนสโลแกน "The Best is Back" ของศูนย์การค้า

การปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา พื้นที่ภายในศูนย์การค้าทั้งหมดยกเว้นส่วนของพื้นที่โรงภาพยนตร์ได้ปิดลงเพื่อปรับปรุง ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงชั่วคราวมาอยู่ที่ 20% โดยคาดว่าจะการปรับปรุงจะแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 6 เดือนและสามารถเปิดดำเนินการได้ตามปกติในเดือนธันวาคม 2559 โดยภายหลังจากปรับปรุง พื้นที่เช่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 5,000 ตร.ม.

Think Space B2S: ร้านหนังสือภายใต้คอนเซ็ปต์ "พื้นที่ความคิด สร้างแรงบันดาลใจ" ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคมที่ผ่านมา ครอบคลุมพื้นที่กว่า 3,000 ตร.ม. ซึ่งมีขนาดไม่เพียงแต่ใหญ่ที่สุดในประเทศแต่ยังใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อีกด้วย โดยบริษัทด้านการออกแบบชั้นนำระดับโลกออกแบบพื้นที่ให้เป็นพื้นที่แห่งความคิด สำหรับลูกค้าเพื่อมาค้นหาแรงบันดาลใจและสร้างสรรค์ผลงานขึ้นเยี่ยม

ตารางที่ 1: สรปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 2/58	ไตรมาส 1/59	ไตรมาส 2/59
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	890,807	92%	93%	93%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	16	689,143	94%	94%	92%
รวม	29	1,579,950	93%	93%	93%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 2/58	ไตรมาส 1/59	ไตรมาส 2/59
อาคารสำนักงาน	7	170,487	98%	98%	97%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,568	30%	37%	37%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	74%	80%	82%

* อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ 3 เดือน (เมษายน - มิถุนายน)

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,218 ล้านบาท เดิมโต 16% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้า 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าด้วยอัตราการเข้าพักที่และอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นภายหลังการปรับปรุงระยะที่ 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคมปี 2558
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมเติบโตในทุกภูมิภาคของประเทศ

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้จากการให้เช่าและให้บริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.1% ตามผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของศูนย์การค้า แต่ลดลงที่โครงการเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เนื่องจากปิดปรับปรุงในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา

หากไม่นับรวมศูนย์การค้า 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และศูนย์การค้า 1 แห่งที่เริ่มโครงการปรับปรุงในปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา บริษัทฯ จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เติบโตประมาณ 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าทั้งหมดในไตรมาสนี้อยู่ที่ 1,559 บาทต่อตารางเมตร

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้เป็นจำนวน 355 ล้านบาท เติบโต 34% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากประกอบกิจการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์อาหารใหม่ใน 4 โครงการที่เปิดให้บริการในปี 2558 และศูนย์อาหารใหม่ในโซน Food Destination ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ภายหลังการปรับปรุงเฟส 1 แล้วเสร็จ

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 13% จากผลประกอบการที่ดีของศูนย์อาหารของบริษัทฯ ทั่วประเทศ โดยมีปัจจัยจากการเข้ามาใช้บริการที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในช่วงเทศกาลสงกรานต์ และช่วงปิดเทอมการศึกษาของนักเรียน นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่ได้รับการความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี โดยกำหนดให้มียกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการซื้อสินค้าและบริการในส่วนของค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าบริการนำเที่ยวและค่าที่พักโรงแรมในช่วงเทศกาลสงกรานต์ และมาตรการภาษีที่สนับสนุนการท่องเที่ยวและการจัดอบรมสัมมนาภายในประเทศ ซึ่งให้มีผลในระหว่างปี 2559 โดยสามารถนำมาลดหย่อนภาษีจาก 2 มาตรการได้สูงสุดรวมไม่เกิน 30,000 บาทต่อคน

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 มีรายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรม คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี เป็นจำนวน 226 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในขณะที่โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยว ส่งผลให้อัตราการเข้าพักรวมของ 2 โรงแรมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมทั้งสองแห่งลดลง 18% เนื่องจากเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวของธุรกิจโรงแรมเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายนเป็นต้นมา อัตราการเข้าพักและ RevPar ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา จึงลดลง แต่ในช่วงเดียวกันโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี มีอัตราการเข้าพักที่ดีขึ้น เป็นผลจากการจัดประกวดมิสแกรนด์ไทยแลนด์ที่มีขึ้นที่จังหวัดอุตรธานี สำหรับลูกค้าหลักของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ยังคงเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน เกาหลี ฮองกง และมีบางส่วนเป็นลูกค้าคนไทย ในขณะที่โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐบาลและบริษัทเอกชน

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบียดประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,116 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น 16% โดยต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่นั้นมาจากต้นทุนการดำเนินงานและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 และของเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าที่ให้บริการเต็มรูปแบบภายหลังการปรับปรุงเฟส 2 แล้วเสร็จในปลายเดือนพฤษภาคมปี 2559 ทั้งนี้ ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มากจากค่าเสื่อมราคาจำนวน 232 ล้านบาท ส่วนต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในอัตราที่ช้ากว่าอัตราการขยายพื้นที่ของศูนย์การค้า และเมื่อเทียบกับเฉพาะกับโครงการเดิม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคกลับลดลง 7% จากปีก่อน เป็นผลมาจากการปฏิบัติตามมาตรการประหยัดพลังงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1% โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงต้นทุนอย่างมีนัยสำคัญในไตรมาสนี้ และต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มากจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาจำนวน 34 ล้านบาท

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 275 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น 34% โดยต้นทุนเพิ่มขึ้นจากศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และตามผลประกอบการที่เติบโตดีของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเดิม

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นในอัตราเดียวกันกับรายได้ที่เติบโต 13%

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนของธุรกิจโรงแรมจำนวน 75 ล้านบาท ลดลง 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากต้นทุนบุคลากรในส่วนของพนักงานประจำและพนักงานชั่วคราวของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลง นอกจากนั้นค่าบริการที่จ่ายให้กับตัวแทนบริษัทท่องเที่ยวลดลงตามอัตราการเข้าพักที่ลดลงในไตรมาสนี้เนื่องจากเป็นช่วงนอกฤดูกาล

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนธุรกิจโรงแรมลดลง 14% เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของโรงแรมที่ลดลง สืบเนื่องจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และ RevPar ที่ลดลงของทั้งโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เท่ากับ 1,010 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 รวมถึงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า

นครศรีธรรมราช ที่เพิ่งเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา นอกจากนั้น บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่มากขึ้นในศูนย์การค้าเดิมและเพิ่มเติมในศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในปี 2558

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 3% เป็นผลจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ที่จังหวัดนครศรีธรรมราช รวมทั้งค่าอบรมสัมมนาที่จัดให้กับพนักงานและค่าบำรุงรักษาจากระบบที่สำนักงานใหญ่ที่เกิดขึ้นในไตรมาสนี้

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นจาก 48.3% เป็น 49.0% ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่าง ๆ ที่ทำมาอย่างต่อเนื่อง เช่น มาตรการประหยัดพลังงานและมาตรการจัดซื้อจัดจ้างร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัลเพื่อลดต้นทุนต่อหน่วย ทำให้ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้ากว่าการเติบโตของรายได้ ด้านอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจาก 36.9% เป็น 37.9% ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากรายได้ค่าบริการงานให้กับกองทุน CPNRF ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังจากปรับปรุงเฟส 1 แล้วเสร็จ

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจาก 49.7% เป็น 49.0% และอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงจาก 39.2% เป็น 37.9% เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร และค่าใช้จ่ายด้านการบริหารอื่นตามที่ได้กล่าวข้างต้น นอกจากนั้นยังมีผลกระทบของฤดูกาลจากธุรกิจโรงแรมที่มีผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงในไตรมาสที่ 2 นี้

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นจำนวน 2,293 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ลดลง 4% จากไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจากปัจจัยดังนี้

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้า 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงเฟส 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2558 ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราราคาเช่าที่สูงขึ้น รวมทั้งผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นในทุกภูมิภาคของประเทศ
- ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของธุรกิจศูนย์อาหารในศูนย์การค้าทั่วประเทศ และรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม
- ด้วยการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ทำมาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยอัตรากำไรจ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมยังคงระดับเดิมที่ 14% ด้านต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมาส่วนใหญ่เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการให้กำไรสุทธิในไตรมาสนี้เติบโตควบคู่ไปทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของรายได้ได้เป็นอย่างดีเมื่อเทียบรายปี แต่ลดลงเมื่อเทียบไตรมาส เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาในระหว่างไตรมาสตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	% เทียบ	% เทียบไตรมาส
	2558	2559	2559	ไตรมาสก่อน	เดียวกันปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,363	6,213	6,218	0%	16%
ศูนย์การค้า	5,259	6,105	6,108	0%	16%
อาคารสำนักงาน	101	108	110	2%	8%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	0	0	0%	(91%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	220	277	226	(18%)	3%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	265	313	355	13%	34%
รายได้อื่น	294	426	399	(6%)	36%
รายได้รวม	6,141	7,229	7,199	(0%)	17%
รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	6,141	7,229	7,199	(0%)	17%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,734	3,093	3,116	1%	14%
ศูนย์การค้า	2,684	3,047	3,070	1%	14%
อาคารสำนักงาน	46	45	46	3%	1%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	4	0	0	0%	(92%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	78	88	75	(14%)	(4%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	210	244	275	13%	31%
ต้นทุนรวม	3,022	3,424	3,466	1%	15%
กำไรจากการดำเนินงาน	2,268	2,835	2,732	(4%)	20%
กำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2,268	2,835	2,732	(4%)	20%
กำไรสุทธิประจำงวด	2,006	2,390	2,293	(4%)	14%
กำไรสุทธิ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2,006	2,390	2,293	(4%)	14%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.45	0.53	0.51	(4%)	14%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	0.45	0.53	0.51	(4%)	14%
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	48%	50%	49%	(1%)	1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	37%	39%	38%	(1%)	1%

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 2 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2 และมี 2 โครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซ็นเตอร์พอยท์ และเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เฟส 3

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เปิดตัวอย่างเป็นทางการ

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช โฉมใหม่สไตล์ ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ แห่งที่ 30 ของบริษัทฯ เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้วในวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 ด้วยอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูงที่ 80%

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราชเปิดให้บริการภายใต้คอนเซ็ปต์ “สุขนคร” เพื่อเติมสีสันแห่งความสุขให้เต็มเมือง ด้วย 7 ไฮไลท์แสงสี “เดอะสเปกตรัม ออฟ แฮปปี้เนส (The Spectrum of Happiness)” เช่น ประติมากรรมขนาดใหญ่สูงเท่าตึกสามชั้น และประติมากรรมดอกไม้กระดาษขนาดยักษ์ ภายใต้การตกแต่งศูนย์ฯ ด้วยแนวคิด “ป่าหิมพานต์” และแนวคิด “แสงเงา” จากหนังตะลุง

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช นำเสนอสินค้าและบริการที่ครบครันทุกความต้องการของทุกไลฟ์สไตล์ อาทิ

- ศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นแบรนด์ดังของไทยและต่างประเทศกว่า 100 ร้านค้า
- Dining Destination แห่งใหม่ ที่รวมร้านอาหารและคาเฟ่ที่หลากหลายกว่า 100 ร้าน
- แหล่งรวมความบันเทิงโดยมีโรงภาพยนตร์ SF Cinema City จำนวน 6 โรง พร้อมด้วยแหล่งรวมความบันเทิงสำหรับครอบครัว Fun Planet อาณาจักรแห่งความสุขในบรรยากาศโลกใต้ฟ้า “ดิจิดอล แอปซิฟิก” โลกใต้ท้องทะเลในรูปแบบดิจิดอลและเป็นครั้งแรกของประเทศไทย ที่ใช้นวัตกรรมแปรรูปน้ำยาพารามาผลิตเป็นเครื่องเล่นเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มแก่สินค้าเกษตร
- “ลานสุขนคร” ลานเมืองแห่งใหม่ของจังหวัดเพื่อคนเมืองคอนมีพื้นที่จัดกิจกรรมขนาดกว่า 1,000 ตร.ม. ให้ทุกคนในครอบครัวมาใช้เวลาแห่งความสุขด้วยกัน
- จุดให้บริการสำหรับครอบครัว เช่น สนามเด็กเล่นและ Feature ขนาดย่อมตามจุดต่าง ๆ ในแต่ละชั้น
- Market-Market ตลาดไลฟ์สไตล์รูปแบบใหม่ในบรรยากาศกึ่งกลางแจ้งแห่งแรกในภาคใต้ มีอาหารและสินค้าแฟชั่นให้เลือกสรรมากมายในราคาที่ย่อมเยา โดยมีร้านอาหาร ร้านสินค้าแฟชั่น และอื่น ๆ รวมกว่า 100 ร้าน
- “Co-Working Space” แหล่งรวมตัวเพื่อการทำงานร่วมกันและสร้างสรรค์ไอเดียใหม่ ๆ แห่งแรกในภาคใต้

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนในต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน บริษัทฯ ได้มองโอกาสในส่วนของปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ I-R&D Sdn. Bhd. (“IRD”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ I-Berhad โดยบริษัทฯ ถือหุ้น 60% ผ่านบริษัทย่อยและ IRD ถือหุ้น 40% บริษัทฯ ร่วมทุนดังกล่าวจะพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 830 ล้านริงกิต หรือประมาณ 8,300 ล้านบาท ในโครงการ i-City เมืองซาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตอีกมาก นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อาทิ ประเทศเวียดนามและประเทศอินโดนีเซียอีกด้วย

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในโครงการเชียงใหม่ขอนแก่น และระยอง มูลค่าการลงทุนรวม 1,626 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน) บริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดจองซื้อตั้งแต่เดือนมกราคม 2559 และได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้า ณ 31 กรกฎาคม 2559 มียอดจองซื้อที่โครงการเชียงใหม่เต็ม 100% โครงการระยอง 85% และโครงการขอนแก่น 97% 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 นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2560	56,000
		เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4 ปี 2560	63,000
ต่างประเทศ	รัฐสงขลบุรี 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

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.38 เท่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 20,661 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 72% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 28% โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 12% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 4% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้และไถ่ถอนหุ้นกู้ตามกำหนด อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.38 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.33 เท่าในไตรมาสที่ผ่านมา โดยที่บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า สะท้อนถึงโครงสร้างทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นสูงในการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตและแสดงถึงความแข็งแกร่งของฐานะการเงินของบริษัทฯ

ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 3.2% ต่อปี

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 ปี 2559 จำนวน 166 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ในระหว่างปีเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2 โดยอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาสนี้อยู่ที่ 3.2% ต่อปี เพิ่มขึ้นจาก 3.0% ต่อปีในไตรมาสเดียวกันปีที่แล้ว หากเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินลดลง 8% เนื่องจากการจากการชำระคืนเงินกู้และไถ่ถอนหุ้นกู้ตามกำหนด

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2559 ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของบริษัทฯ ที่ระดับ "AA-" อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพในระดับสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อใช้รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในช่วงปี 2559-2561 ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทฯ จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าไว้ได้ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แต่ก็คาดว่าบริษัทฯ จะรักษาวินัยทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าได้

ในเดือนเมษายน ปี 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2558 อัตราหุ้นละ 0.70 บาท คิดเป็นเงินปันผลรวม 3,141.60 ล้านบาท อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็น 39.87% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี 2558 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 ที่ผ่านมา

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2558	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2559	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2559	% เทียบไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาสเดียวกันปีก่อน
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุน	1,917	5,358	2,172	(59%)	13%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,477	2,571	3,339	30%	(4%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,394	7,929	5,511	(30%)	2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	70,996	74,742	75,096	0%	6%
สิทธิการเช่า	12,243	11,482	11,182	(3%)	(9%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,009	1,883	1,817	(4%)	(10%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,216	7,542	7,993	6%	11%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	92,464	95,650	96,088	0%	4%
สินทรัพย์รวม	97,858	103,579	101,599	(2%)	4%
หนี้สินหมุนเวียน	21,226	16,707	16,229	(3%)	(24%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	33,570	37,652	36,977	(2%)	10%
หนี้สินรวม	54,795	54,358	53,206	(2%)	(3%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	43,062	49,221	48,393	(2%)	12%

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินอยู่ที่ 157,213 ล้านบาท (157,349 ล้านบาท : 31 มีนาคม 2559) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"