

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาส 3 ปี 2559 ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ชับเคลื่อนโดย 1) การกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐในการลงทุนและเร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ 2) ความแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งด้านรายได้ และจำนวนนักท่องเที่ยว แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ระเบิดในภาคใต้ และการจัดระเบียบการให้บริการของธุรกิจนำเที่ยว 3) การบริโภคภาคเอกชนเริ่มฟื้นตัวอย่างช้าๆ จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และจากราคาสินค้าเกษตรกรรมบางตัวที่ปรับตัวสูงขึ้น และ 4) การส่งออกติดลบน้อยลง ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวอย่างเปราะบาง

ผลการดำเนินงานเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ทั้งรายได้และกำไรสุทธิ ด้วยการบริหารจัดการศูนย์การค้าและการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) ยังคงดำเนินการเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ปัจจุบัน CPN เป็นเจ้าของและบริหารจัดการศูนย์การค้า 30 แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.6 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากศูนย์การค้าใหม่ ศูนย์การค้าเดิม และศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุง ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้ายังอยู่ในระดับสูงที่ 93% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยยังทรงตัวแม้ว่าบริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้เช่าท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ

ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 และปี 2559 – ปัจจัยหลักในการสร้างรายได้

ศูนย์การค้าเปิดใหม่ในปี 2558 ทั้งหมด 4 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง (พฤษภาคม) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (มิถุนายน) เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต (สิงหาคม) และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ (พฤศจิกายน) เป็นปัจจัยหลักในการสร้างรายได้ปีนี้ ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่กว่า 90% และเมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ศูนย์การค้าแห่งที่ 30 ของ CPN ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ ด้วยสินค้าและบริการที่หลากหลาย ทั้ง สินค้าแฟชั่น, ร้านอาหารและคาเฟ่, โรงภาพยนตร์ SF Cinema, Fun Planet, “ลานสุขนคร” ลานกิจกรรม, จุกให้บริการสำหรับครอบครัว ได้แก่ สนามเด็กเล่น และ Features ขนาดย่อมต่างๆ, โซน Market-Market ตลาดไลฟ์สไตล์ในบรรยากาศกึ่งกลางแจ้ง และ “Co-Working Space” แห่งแรกในภาคใต้

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ – ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า

ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากงานตามปกติอย่างยั่งยืน

เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ปรับปรุงแล้วเสร็จเมื่อเดือนพฤษภาคม 2559 และเปิดตัวอย่างเป็นทางการอีกครั้งเมื่อต้นเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา

เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เปิดตัว Food Patio ที่บริเวณชั้นใต้ดินเมื่อเดือนกรกฎาคม 2559 และยังคงมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนอื่นอย่างต่อเนื่อง

เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา ได้ปิดปรับปรุงตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2559 เป็นระยะเวลา 6 เดือน และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ตามปกติในเดือนธันวาคม 2559

นอกจากนี้ CPN ยังมีการปรับปรุงศูนย์การค้าอีกหลายแห่ง ในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ การจัดพื้นที่ (zoning) ใหม่ การปรับเปลี่ยนประเภทร้านค้า และการปรับเปลี่ยนผู้เช่า

การบริหารศูนย์การค้า – สร้างการเติบโตด้วยการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมการตลาด การจัดโปรโมชั่นและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ได้แก่ การใช้พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่โฆษณา พื้นที่ convention hall พื้นที่สื่อ และพื้นที่โปรโมชั่น โดยทำการตลาดเชิงกิจกรรมหลากหลายรูปแบบในทุกศูนย์การค้า เช่น การนำเสนอประสบการณ์แปลกใหม่ การจัดประกวด การจัดการแข่งขัน การ

จัดฉลอง และการสัมมนา เป็นต้น เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้า เป้าหมายเข้ามาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้าและใช้บริการ เป็นการกระตุ้นยอดขายให้กับร้านค้า ภายในศูนย์การค้าอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐในการ สนับสนุนผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางจัดงาน "SME Market Place" ส่งเสริม สินค้าและบริการที่มีคุณภาพภายในศูนย์การค้าของ CPN โดยเริ่มที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า อุตรธานี เป็นแห่งแรก

เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมและกำไรสุทธิยังคง เติบโตเลขสองหลัก ส่วนใหญ่ มาจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 และการบริหารจัดการ ศูนย์การค้าอย่างมีประสิทธิภาพ

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 เทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 บริษัทฯ มีกำไร 2,342 ล้านบาท เติบโต 29% เป็นผลจากรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ และรายได้ จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 14% และ 31% ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ 49.3% เป็นผลจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิผล และอัตรากำไรจากการ ดำเนินงานเท่ากับ 37.2% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ รายได้ จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรายได้ค่า บริหารงานให้กับกองทุน CPNRF ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า หลังจาก กลับมาเปิดให้บริการตามปกติ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร อย่างมีประสิทธิภาพ

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 2% เป็นผลจากรายได้รวม เพิ่มขึ้น 2% จากเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ที่เปิดตัวเมื่อปลายเดือนกรกฎาคม และ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในเดือน กรกฎาคมและสิงหาคมเป็นเดือนที่มีการเดินทางสูงสุดของช่วงวันหยุดฤดูร้อนในไตรมาส 3

สำหรับช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2559 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไร สุทธิเท่ากับ 7,025 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% เป็นผลจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ในปี 2558 เป็นหลัก โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้น 16% มาจากรายได้การขายอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น 35% และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการที่เพิ่มขึ้น 16% อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 49.3% สะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร และอัตรากำไรจาก การดำเนินงานเท่ากับ 38.1% โดยรายได้จากการให้เช่าและให้บริการของศูนย์การค้าเดิม ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2559 (ไม่รวมศูนย์การค้าที่เปิดในปี 2558 และ 2559 เซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา) เพิ่มขึ้นประมาณ 2.2% จากช่วงเดียวกัน ของปีก่อน เป็นผลจากการให้ส่วนลดค่าเช่าชั่วคราวแก่ร้านค้า ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเรียก เก็บจากร้านค้าที่ลดลง และอัตราค่าเช่าที่คงที่สำหรับศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงพื้นที่ บางส่วน อย่างไรก็ตามหากนับรวมเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าภายหลังจากการปรับปรุงแล้ว เสร็จ รายได้จากการให้เช่าและให้บริการของศูนย์การค้าเดิมในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2559 จะเพิ่มขึ้นประมาณ 4.4% โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าทั้งหมดในช่วง 9 เดือนของปี อยู่ที่ 1,556 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน

ผลการดำเนินงาน

CPN เปิดให้บริการศูนย์การค้าแห่งที่ 30 คือ เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 21,339 ตร.ม. และอัตราการเช่าพื้นที่ในวันเปิดโครงการ อยู่ที่ 80% และเพิ่มขึ้นเป็น 85% ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2559

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2559 CPN ยังคงรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ย ในระดับ 93% คงที่จากไตรมาสก่อน แม้จะมีการปรับปรุงศูนย์การค้าบางแห่งในไตรมาสนี้ก็ ตาม อาทิ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เริ่มปิดปรับปรุงตั้งแต่พฤษภาคม 2559 เป็นระยะเวลา 6 เดือน และคาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงกลางเดือนธันวาคม 2559 ซึ่งปัจจุบันเปิดให้บริการ เฉพาะโรงพยาบาลนอร์ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงมาอยู่ที่ 20% โดยหลังจากการปรับปรุง แล้วเสร็จจะมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 5,000 ตร.ม. และคาดว่าจะสามารถปรับอัตราค่า เช่าขึ้นได้ 10-15% ส่วนการปรับปรุงศูนย์การค้าอื่น ๆ เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะและ

เซ็นทรัลพลาซา บางนา เป็นการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนเพื่อนำเสนอประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 3/58	ไตรมาส 2/59	ไตรมาส 3/59
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	889,537	91%	93%	93%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	17	710,738	94%	92%	92%
รวม	30	1,600,275	92%	93%	93%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 3/58	ไตรมาส 2/59	ไตรมาส 3/59
อาคารสำนักงาน	7	170,487	97%	97%	97%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,568	30%	37%	37%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	78%	82%	88%

*อัตราการใช้พื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการใช้พื้นที่ 3 เดือน (กรกฎาคม-กันยายน)

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,323 ล้านบาท เติบโต 14% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในครึ่งปีหลังของปี 2558 และอีกหนึ่งศูนย์การค้าในปี 2559
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ด้วยอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นภายหลังการปรับปรุง
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมเติบโตในทุกภูมิภาคของประเทศ

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 2% จากศูนย์การค้าเดิม และเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ไตรมาสที่ 3 ปี 2559 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้เป็นจำนวน 359 ล้านบาท เติบโต 31% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากประกอบกิจการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยเฉพาะพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว เช่น สมุย และพัทยา รวมถึงรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์อาหารในโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในครึ่งปีหลังของปี 2558 และศูนย์อาหารใหม่ในโซน Food Destination ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 1% จากผลประกอบการที่ดีของศูนย์อาหารหลายแห่ง เช่น หาดใหญ่ สมุย พัทยา และอีสต์วิลล์ นอกจากนี้ ยังมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์อาหารในเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ที่เพิ่งเปิดในไตรมาส 3 ปี 2559 และเซ็นทรัลพลาซา บางนา ช่วยเสริมการเติบโตที่ดีในไตรมาสนี้

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 มีรายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรมเป็นจำนวน 248 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในช่วงวันหยุดฤดูร้อน และโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี โดยอัตราการใช้พื้นที่รวมของทั้งสองโรงแรมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

จากกลุ่มลูกค้าที่จองห้องพักผ่านเว็บไซต์ (Online Travel Agent) และกลุ่มลูกค้าองค์กรเป็นหลัก

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 10% จากอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นของทั้งสองโรงแรม แม้ว่าอัตราค่าห้องพักจะลดลงเล็กน้อย เนื่องจากเดือนกรกฎาคมและสิงหาคมเป็นช่วงเทศกาลท่องเที่ยว ประกอบกับเดือนกันยายน ซึ่งเป็นช่วงกลางฤดูใบไม้ร่วง ส่งผลให้โรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเข้าพักสูงถึง 96% เช่นเดียวกับโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ที่มีกลุ่มลูกค้าองค์กร และกลุ่มหน่วยงานราชการเข้ามาใช้บริการเป็นส่วนใหญ่

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,148 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน น้อยกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น 14% ซึ่งต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่นั้นมาจากต้นทุนการดำเนินงานและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในครึ่งปีหลังของปี 2558 และปี 2559 และของเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า หลังปรับปรุงแล้วเสร็จ

ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เป็นส่วนหลักของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการในศูนย์การค้าโดยรวมลดลง แม้จะมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคลดลง 2% จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน หากพิจารณาในส่วนของศูนย์การค้าเดิม บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนค่าสาธารณูปโภคได้ 11% จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน สะท้อนถึงมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิผล

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1% โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงต้นทุนอย่างมีนัยสำคัญในไตรมาสนี้ และต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าเสื่อมราคาของเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 280 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น 31% จากศูนย์การค้าที่เปิดในครึ่งปีหลังของปี 2558 และปี 2559 รวมถึงศูนย์อาหารของเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 2% อยู่ในระดับเดียวกับการเติบโตของรายได้

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 84 ล้านบาท ลดลง 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากต้นทุนบุคลากรทั้งพนักงานประจำและพนักงานชั่วคราวของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลง

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 12% เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของโรงแรมที่เพิ่มขึ้นตามอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นของทั้งสองโรงแรม นอกจากนี้โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี มีลูกค้าที่จองห้องพักผ่านเว็บไซต์เพิ่มขึ้น ทำให้มีค่าบริการที่จ่ายให้ Online Travel Agent เพิ่มขึ้นตามปริมาณยอดจองห้องพักผ่านเว็บไซต์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลาง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 เท่ากับ 1,091 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับศูนย์การค้าที่เปิดใหม่และบุคลากรในโครงการคอนโดมิเนียม การตั้งสำรองรายเดือนสำหรับโบนัส และการอบรมสัมมนาของพนักงานเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นตามกิจกรรมการตลาดที่เพิ่มขึ้นและจำนวนศูนย์การค้าที่เปิดใหม่

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 8% เป็นผลจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เท่ากับ 49.3% เพิ่มขึ้นจาก 46.6% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนค่าสาธารณูปโภค จากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่าง ๆ ที่ทำมาอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตรากำไรที่ต่ำกว่าการเติบโตของรายได้ ด้านอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 37.2% เพิ่มขึ้นจาก 34.1% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากรายได้ค่าบริการงานให้กับกองทุน CPNRF ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ปรับปรุงแล้วเสร็จ รวมถึงการบริหารต้นทุนค่าสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงเมื่อเทียบกับรายได้รวม

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นจาก 49.0% เป็น 49.3% จากการบริหารต้นทุนค่าสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงจาก 37.9% เป็น 37.2% เป็นผลจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้นเพื่อดึงดูดความสนใจของผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้ามาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้าและใช้บริการ เป็นการกระตุ้นยอดขายให้กับร้านค้า

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นจำนวน 2,342 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจากปัจจัยดังนี้

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้า 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และ 1 ศูนย์การค้าที่เปิดในปี 2559
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุง ด้วยอัตรากำไรที่เพิ่มขึ้นและอัตรากำไรที่สูงขึ้น
- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าในทุกภูมิภาคของประเทศ
- ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของธุรกิจศูนย์อาหารในศูนย์การค้าทั่วประเทศ
- รายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม
- การบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ต้นทุนค่า

สาธารณูปโภคลดลงแม้ว่ามีการเปิดโครงการใหม่ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของศูนย์การค้าเดิมลดลง 11% จากปีก่อนหน้า อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 15% ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ในภาพรวมการเติบโตของกำไรเมื่อเทียบกับปีก่อน มีการเติบโตเป็นที่น่าพอใจโดยเติบโตมากกว่าการเติบโตของรายได้

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	% เทียบ	% เทียบไตรมาส
	2558	2559	2559	ไตรมาสก่อน	เดียวกันปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,565	6,218	6,323	2%	14%
ศูนย์การค้า	5,459	6,108	6,213	2%	14%
อาคารสำนักงาน	104	110	110	0%	6%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	2	0	0	(10%)	(86%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	232	226	248	10%	7%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	274	355	359	1%	31%
รายได้อื่น	301	399	389	(2%)	29%
รายได้รวม	6,372	7,199	7,319	2%	15%
รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	6,372	7,199	7,319	2%	15%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,938	3,116	3,148	1%	7%
ศูนย์การค้า	2,890	3,070	3,102	1%	7%
อาคารสำนักงาน	45	46	45	(2%)	0%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	3	0	0	17%	(89%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	87	75	84	12%	(4%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	217	275	280	2%	29%
ต้นทุนรวม	3,243	3,466	3,511	1%	8%
กำไรจากการดำเนินงาน	2,173	2,732	2,725	(0%)	25%
กำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2,173	2,732	2,725	(0%)	25%
กำไรสุทธิประจำงวด	1,816	2,293	2,342	2%	29%
กำไรสุทธิ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	1,816	2,293	2,342	2%	29%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.40	0.51	0.52	2%	29%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	0.40	0.51	0.52	2%	29%
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	47%	49%	49%	0%	3%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	34%	38%	37%	(1%)	3%

โครงการระหว่างการพัฒนา

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2559-2563) ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การพัฒนาโครงการใหม่ประมาณ 2-3 ศูนย์การค้าต่อปี การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการปรับปรุงดำเนินงาน

ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยพร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อขยายการลงทุนไปในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย เวียดนาม และอินโดนีเซีย เพื่อการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

โครงการพัฒนาศูนย์การค้า

การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง 3 โครงการใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2 และมี 3 โครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เฟส 3 โครงการใหม่ในปี 2560 จะทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่ขายเพิ่มขึ้นประมาณ 1.6 แสน ตร.ม. ทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่ารวมเป็น 1.77 ล้าน ตร.ม. ในปี 2560

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ร่วมพัฒนาศูนย์การค้า Central i-City ในประเทศมาเลเซีย ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน จึงได้มองโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โครงการ Central i-City เป็นการร่วมทุนระหว่าง CPN (60%) และ I-R&D Sdn. Bhd ("IRD") (40%) บริษัทลูกของ I-Berhad โครงการนี้มีมูลค่ารวมกว่า 830 ล้านดอลลาร์ หรือประมาณ 8,300 ล้านบาท และมีแผนกำหนดเปิดให้บริการในปี 2561

โครงการพัฒนาที่ฟักอาศัย

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use บริษัทฯ วางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ รวมถึงโครงการที่ฟักอาศัยด้วย เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ

ปัจจุบันคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า ในโครงการ เชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะพร้อมโอนได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดจองซื้อตั้งแต่เดือนมกราคม 2559 โดยมียอดจองซื้อทั้ง 3 โครงการเต็ม 100% แล้ว ณ 31 ตุลาคม 2559

บริษัทฯ วางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประมาณ 3 โครงการต่อปี คาดว่ารายได้จากโครงการที่ฟักอาศัยจะคิดเป็นประมาณ 5-7% ของรายได้รวมในปี 2561 เป็นต้นไป

ตารางที่ 3: โครงการระหว่างการพัฒนา

โครงการศูนย์การค้า

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	กรุงเทพและปริมลฑล	เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย	ระหว่างก่อสร้าง	พ.ย.-60	TBC
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	ก.ย.-60	56,000
		เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2	ระหว่างก่อสร้าง	ธ.ค.-60	63,000
ต่างประเทศ	รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัล ไอ-ซิตี	ระหว่างก่อสร้าง	ต.ค.-61	89,700

โครงการที่อยู่อาศัย

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	ประเภท	ยอดจอง
ในประเทศ	ต่างจังหวัด	เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	ระหว่างก่อสร้าง	ปี 2561	คอนโด 26 ชั้น 400 ห้อง	100%
		เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	ระหว่างก่อสร้าง	ปี 2561	คอนโด 24 ชั้น 408 ห้อง	100%
		เอสเซ็นท์ ระยอง	ระหว่างก่อสร้าง	ปี 2561	คอนโด 25 ชั้น 419 ห้อง	100%

โครงสร้างทางการเงิน

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.33 เท่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 19,646 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 73% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 27% โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 14% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 5% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ ไถ่ถอนหุ้นกู้ตามกำหนด และไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.33 เท่า ลดลงจาก 0.38 เท่าในไตรมาสที่ผ่านมา โดยที่บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า สะท้อนถึงโครงสร้างทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นสูงในการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ในอนาคตและแสดงถึงความแข็งแกร่งของฐานะการเงินของบริษัทฯ

ไตรมาสที่ 3 ปี 2559 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 3.2% ต่อปี

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 จำนวน 155 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาสนี้อยู่ที่ 3.2% ต่อปี เท่ากับของไตรมาสเดียวกันปีที่แล้ว ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายของศูนย์การค้าใหม่ได้บันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หากเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินลดลง 7% ตามเงินกู้ยืมที่ลดลง

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2558	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2559	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2559	% เทียบไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาสเดียวกันปีก่อน
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุน	2,522	2,172	3,118	44%	24%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,041	3,339	3,341	0%	10%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,564	5,511	6,459	17%	16%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	73,171	75,096	75,089	(0%)	3%
สิทธิการเช่า	11,952	11,182	10,886	(3%)	(9%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,971	1,817	1,805	(1%)	(8%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,306	7,993	8,202	3%	12%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	94,400	96,088	95,982	(0%)	2%
สินทรัพย์รวม	99,964	101,599	102,441	1%	2%
หนี้สินหมุนเวียน	17,152	16,229	14,945	(8%)	(13%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	37,909	36,977	36,734	(1%)	(3%)
หนี้สินรวม	55,061	53,206	51,679	(3%)	(6%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	44,903	48,393	50,762	5%	13%

⁽¹⁾ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 160,574 ล้านบาท (158,213 ล้านบาท : 30 มิถุนายน 2559) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"