

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานรวมประจำไตรมาส 1 ปี 2560

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาส 1 ปี 2560 พื้นตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยมีแรงขับเคลื่อนที่สำคัญจากการใช้จ่ายภาครัฐและการฟื้นตัวได้เร็วของภาคการท่องเที่ยวหลังได้รับผลกระทบจากการปราบปรามทัวร์ผิดกฎหมาย โดยมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐเป็นปัจจัยสนับสนุน ปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ การลงทุนภาคเอกชนและการบริโภคที่ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป จากรายได้เกษตรกรที่ปรับตัวดีขึ้นทั้งด้านราคาและผลผลิต การส่งออกสินค้าพื้นตัว กำลังซื้อบางส่วนเพิ่มขึ้นหลังรายจ่ายผ่อนชำระตามมาตรการรณดัดคนเรกทยอยหมดลง และอัตราดอกเบี้ยนโยบายคงที่ต่อเนื่องที่ร้อยละ 1.50

ผลการดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งรายได้และกำไรสุทธิ ด้วยการบริหารจัดการศูนย์การค้าและการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) มีกำไรสุทธิ 2,776 ล้านบาท เติบโต 16% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและมีรายได้รวมเท่ากับ 7,719 ล้านบาท เติบโต 7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งรายได้และกำไรสุทธิเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทฯ บริหารจัดการศูนย์การค้า 30 แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.6 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.)

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2560

การพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสม (Mixed-use development)

เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2560 บริษัทฯ ได้ประกาศเรื่อง การร่วมทุนกับบริษัท ดลิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) เพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วย โรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 ภายในวงเงินลงทุนของบริษัทฯ ประมาณ 17,393 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ จะใช้เงินลงทุนช่วงปี 2560 – 2561 เป็นเงินประมาณ 2,408 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลือจะทยอยลงทุนในการพัฒนาโครงการต่อไปจนถึงปี 2567

การปรับปรุงศูนย์การค้า ได้แก่

- 1) เซ็นทรัลเวิลด์ โดยทยอยทำที่ละเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 ถึงไตรมาส 2 ปี 2561 โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2560 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 93%
- 2) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต ซึ่งเป็นการทำต่อเนื่องจากปีที่แล้ว เสริมความแข็งแกร่งด้วย Food Destination และ Public House ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2560
- 3) การปรับปรุงศูนย์การค้าภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ปรับปรุงพื้นที่ 25% ของศูนย์การค้า) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ปรับปรุงพื้นที่ประมาณ 10% ของศูนย์การค้า) และการปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เริ่มดำเนินการปรับปรุงแล้วตั้งแต่เดือนเมษายนที่ผ่านมาและคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคมนี้

การแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)

CPNRF อยู่ระหว่างการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปีนี้

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560

ไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 7,719 ล้านบาท เดบิต 7% และกำไรสุทธิเท่ากับ 2,776 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16%

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2560 เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีกำไร 2,776 ล้านบาท เดบิต 16% และมีรายได้รวมเท่ากับ 7,719 ล้านบาท เดบิต 7% โดย CPN ยังคงรักษาอัตราการเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับสูงที่ 93% ลดลงเล็กน้อยจาก 94% ในไตรมาสก่อน จากการปรับปรุงเซ็นทรัลเวิลด์และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าทั้งหมดในช่วงไตรมาสแรกปี 2560 อยู่ที่ 1,644 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน หากไม่นับรวมศูนย์การค้าที่เปิดในปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงในไตรมาส 1 ปี 2559 และไตรมาส 1 ปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลเวิลด์ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้น 3.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จาก 1,532 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน เป็น 1,586 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน เป็นผลจากการเติบโตของอัตราค่าเช่าและการลดลงของส่วนลดค่าเช่าในศูนย์การค้าส่วนใหญ่ พร้อมด้วยการเติบโตด้วยตัวเลขสองหลักของเซ็นทรัลมารีนา ภายหลังจากการปรับปรุง

จากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิผล ส่งผลให้ทั้งอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานเติบโตต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 1 ปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 52.0% และอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 41.6% ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่ดีเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่าง ๆ ดังนี้

ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2559 – ปัจจัยหลักในการสร้างรายได้และเดบิต

บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ศูนย์การค้าที่ครบวงจรแห่งแรกในนครศรีธรรมราช เป็นศูนย์การค้าอันดับที่ 30 ของ CPN ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากทั้งลูกค้าและผู้เช่า โดยปัจจุบันอัตราการเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ที่ 87%

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ – เพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และรักษารายได้จากการดำเนินงานตามปกติอย่างยั่งยืน

เซ็นทรัลมารีนา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา) ได้เปิดให้บริการตามปกติในเดือน ธันวาคม 2559 หลังจากปิดปรับปรุงเป็นระยะเวลา 6 เดือน โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2560 มีอัตราการเข้าพื้นที่เท่ากับ 88%

การเพิ่มโซน Food Destination (การรวมศูนย์อาหาร ร้านอาหารต่าง ๆ และชุปเปอร์มาร์เก็ตเข้าไว้ในสถานที่เดียวกัน) ในศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลมารีนา เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ

การบริหารศูนย์การค้า – การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า

การจัดกิจกรรมการตลาด การจัดโปรโมชันและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ได้แก่ การใช้พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่โฆษณา พื้นที่ convention hall พื้นที่สื่อ และพื้นที่โปรโมชัน โดยทำการตลาดเชิงกิจกรรมหลากหลายรูปแบบในทุกศูนย์การค้า เช่น กิจกรรมวันเด็ก เทศกาลตรุษจีน งาน Japan Expo งาน World Food Expo 2016 เป็นต้น

การบริหารต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนการดำเนินงานที่ลดลง เป็นผลจากการบริหารต้นทุนค่าสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพและความมุ่งมั่นในการลดการใช้พลังงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เช่น การติดตั้ง Solar Rooftop หรือการติดตั้งเทคโนโลยีและอุปกรณ์ใหม่ที่จะช่วยลดการใช้พลังงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ ยังคงสามารถบริหารต้นทุนการดำเนินงานให้เติบโตน้อยกว่าการเติบโตของรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง ขณะที่รายได้จากการให้เช่าและให้บริการและรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเติบโต 5% และ 6% ตามลำดับ ต้นทุนแต่ละประเภทกลับลดลง 1% และ 3% ตามลำดับ ส่วนต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์อาหารเดิมเติบโตในทิศทางเดียวกับการเติบโตของรายได้ที่ 9%

การบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 3.04% ลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 3.31% ในปีก่อนหน้า เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน

เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมารายได้รวมเติบโต 3% แต่กำไรสุทธิเติบโต 25%

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560 เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 3% จากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจศูนย์การค้า ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารใหม่และศูนย์อาหารปัจจุบัน ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมทั้งสองแห่งภายหลังช่วงการไวท์ทูกซ์ในไตรมาสก่อน และการรับรู้รายได้เต็มไตรมาสของศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงแล้วเสร็จในไตรมาสที่ผ่านมารวมกำไรสุทธิเติบโต 25% จากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง และการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 1/59	ไตรมาส 4/59	ไตรมาส 1/60
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	897,218	93%	94%	93%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	17	713,667	94%	94%	93%
รวม	30	1,610,886	93%	94%	93%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 1/59	ไตรมาส 4/59	ไตรมาส 1/60
อาคารสำนักงาน	7	171,589	98%	97%	96%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,567	37%	21%	21%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	80%	83%	92%

*อัตราการใช้พื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการใช้พื้นที่ 3 เดือน (มกราคม – มีนาคม)

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,530 ล้านบาท เติบโต 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้น เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัลพลาซ่าอุดรธานี
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ที่เปิดดำเนินการในปี 2559
- ผลประกอบการที่ดีและการเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงและแล้วเสร็จในไตรมาส 2 และไตรมาส 4 ปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าและเซ็นทรัลมารีนา

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ไตรมาส 1 ปี 2560 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้จำนวน 382 ล้านบาท เติบโต 22% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2559 ที่เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ พร้อมทั้งผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดที่เติบโตด้วยอัตราเลขสองหลัก เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก และ เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์การค้าเดิม (Same store revenues) เติบโตอย่างต่อเนื่องที่ 9% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 1 ปี 2560 มีรายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรมเป็นจำนวน 293 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราการเข้าพักรวมของทั้งโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ("โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี") เท่ากับ 92% เพิ่มขึ้นจาก 80% ในปีก่อน โดยไตรมาส 1 เป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวสำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางมาเที่ยวประเทศไทยในช่วงเทศกาลตรุษจีน ขณะที่โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี มีลูกค้าที่จองห้องพักผ่านเว็บไซต์ (Online Travel Agent) และกลุ่มลูกค้าองค์กรและหน่วยงานภาครัฐเป็นหลัก

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,073 ล้านบาท ลดลง 1% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การลดลงของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการแม้รายได้จาก

การให้เช่าและให้บริการจะเพิ่มขึ้น เกิดจากการลดลงของต้นทุนค่าสาธารณูปโภค โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณ 30% ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ของการบริหารศูนย์การค้า ลดลง 9% จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน แม้ว่าจะมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่

หากพิจารณาในส่วนของศูนย์การค้าเดิม บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนค่าสาธารณูปโภคได้ 10% จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน จากอัตราค่า Ft ที่อยู่ในระดับต่ำตลอดปี 2559 และไตรมาส 1 ปี 2560 ควบคู่กับการดำเนินมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิผล

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 302 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น จากศูนย์อาหารใหม่และศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงและเปิดให้บริการในปี 2559 ดังกล่าวข้างต้น

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 85 ล้านบาท ลดลง 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งต้นทุนส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายได้ ขณะที่ต้นทุนบุคลากรของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลงจากตำแหน่งงานที่ว่างลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลาง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2560 เท่ากับ 1,053 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นตามการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษาสัดส่วนค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่อรายได้จากการให้เช่าและให้บริการให้คงที่จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เท่ากับ 52.0% เพิ่มขึ้นจาก 49.7% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิผล ทำให้ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้ากว่าการเติบโตของรายได้ โดยเฉพาะรายได้จากการให้เช่าและให้บริการและรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ด้านอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 41.6% เพิ่มขึ้นจาก 39.2% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพดังกล่าวข้างต้นและการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นจากรายได้ที่เรียกเก็บจากร้านค้า ได้แก่ ภาษีโรงเรือน ที่สูงขึ้น

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 2,776 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเติบโตของรายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจโรงแรม การเติบโตของกำไรขั้นต้นและกำไรจากการดำเนินงาน และการลดลงของต้นทุนทางการเงิน

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 4	ไตรมาสที่ 1	% เทียบ	% เทียบไตรมาส
	2559	2559	2560	ไตรมาสก่อน	เดียวกันปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,213	6,492	6,530	1%	5%
ศูนย์การค้า	6,052	6,323	6,359	1%	5%
อาคารสำนักงาน	161	168	170	1%	6%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	0	0	0	(18%)	(40%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	277	247	293	19%	6%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	313	362	382	5%	22%
รายได้อื่น	426	386	514	33%	21%
รายได้รวม	7,229	7,487	7,719	3%	7%
รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	7,229	7,487	7,719	3%	7%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,093	3,273	3,073	(6%)	(1%)
ศูนย์การค้า	3,023	3,201	3,008	(6%)	(0%)
อาคารสำนักงาน	69	72	65	(10%)	(7%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	0	0	0	0%	0%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	88	79	85	8%	(3%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	244	288	302	5%	24%
ต้นทุนรวม	3,424	3,639	3,460	(5%)	1%
กำไรจากการดำเนินงาน	2,835	2,522	3,216	27%	13%
กำไรสุทธิประจำงวด	2,390	2,219	2,776	25%	16%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.53	0.49	0.62	25%	16%
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	50%	49%	52%	3%	2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	39%	34%	42%	8%	2%

โครงการระหว่างการพัฒนา

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2560-2564) ที่จะมีรายได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 14-15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การพัฒนาโครงการใหม่ประมาณ 2-3 ศูนย์การค้าต่อปี การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการปรับปรุงดำเนินงาน

โครงการพัฒนาศูนย์การค้า

การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง 3 โครงการใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และเซ็นทรัลภูเก็ต ที่จะเปิดให้บริการภายในครึ่งปีหลังของปี 2560

ขณะนี้ มี 5 โครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ประกอบด้วย 2 โครงการภายใต้การดำเนินงานของ CPN ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และ 3 โครงการภายใต้การดำเนินงานของ CPNRF ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ซึ่งโครงการใหม่ในปี 2560 จะทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่ขายเพิ่มขึ้นประมาณ 1.6 แสน ตร.ม. ทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่ารวมเป็น 1.76 ล้าน ตร.ม. ในปี 2560

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ร่วมพัฒนาศูนย์การค้า Central i-City ในประเทศมาเลเซีย ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจและโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โครงการ Central i-City เป็นการร่วมทุนระหว่าง CPN (60%) และ I-R&D

Sdn. Bhd ("IRD") (40%) บริษัทลูกของ I-Berhad โครงการนี้มีมูลค่ารวมกว่า 830 ล้านริงกิต หรือ ประมาณ 8,300 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีแผนกำหนดเปิดให้บริการในปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหญ่ เช่น ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และโรงพยาบาลนอร์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยต่อไป

โครงการพัฒนาที่พักอาศัย

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use บริษัทฯ วางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ วางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประมาณ 3 โครงการต่อปี

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

ตารางที่ 3: โครงการระหว่างการพัฒนา

โครงการศูนย์การค้า

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	กรุงเทพและปริมลฑล	เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย	ระหว่างก่อสร้าง	พ.ย.-60	28,850
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	ก.ย.-60	56,000
		เซ็นทรัลภูเก็ต	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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 14,959 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 69% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 31% โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 31% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 16% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ และไถ่ถอนหุ้นกู้ตามกำหนด

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.21 เท่า

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.21 เท่า ลดลงจาก 0.33 เท่าจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและลดลงจาก 0.28 เท่า ในไตรมาสที่ผ่านมา ตามเงินกู้ยืมที่ลดลงและการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม

ไตรมาส 1 ปี 2560 อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 3.04% ต่อปี บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2560 จำนวน 110 ล้านบาท ลดลง 39% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 17% จากไตรมาสก่อน ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาสนี้อยู่ที่ 3.04% ต่อปี ลดลงจาก 3.31% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและ 3.14% จากไตรมาสก่อน

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2559	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2559	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2560	% เทียบไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาสเดียวกันปีก่อน
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุน	5,358	3,204	3,328	4%	(38%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,571	3,455	3,337	(3%)	30%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,929	6,659	6,665	0%	(16%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	74,742	76,700	77,304	1%	3%
สิทธิการเช่า	11,482	10,647	10,540	(1%)	(8%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,883	1,797	1,767	(2%)	(6%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,542	8,724	8,993	3%	19%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	95,650	97,868	98,603	1%	3%
สินทรัพย์รวม	103,579	104,527	105,269	1%	2%
หนี้สินหมุนเวียน	16,707	14,878	13,127	(12%)	(21%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	37,652	36,644	36,335	(1%)	(3%)
หนี้สินรวม	54,358	51,523	49,462	(4%)	(9%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	49,221	53,005	55,807	5%	13%

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 169,017 ล้านบาท (167,688 ล้านบาท: 31 ธันวาคม 2559) ตราয়ละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"