

#### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งรายได้และกำไรสุทธิ ด้วยการบริหารจัดการศูนย์การค้าและการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาส 2 ปี 2560 ขยายตัวต่อเนื่องและฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป มีแรงขับเคลื่อนหลักจากการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวดีขึ้น และภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่อง การใช้จ่ายภาครัฐและการบริโภคภาคเอกชนยังเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญของเศรษฐกิจ โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายคงที่ต่อเนื่องที่ร้อยละ 1.50

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) มีกำไรสุทธิ 2,483 ล้านบาท เติบโต 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและมีรายได้รวมเท่ากับ 7,620 ล้านบาท เติบโต 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งรายได้และกำไรสุทธิเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทฯ บริหารจัดการศูนย์การค้า 30 แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.6 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.)

#### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2560

การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบเกี่ยวกับการแปลงสภาพ CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) และการให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ CPNRF โดยรวม เนื่องจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุน CPNRF ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560

2. การให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT ระยะเวลาประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,908 ล้านบาท

3. การจัดตั้งบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ซึ่งปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดตั้งเรียบร้อยแล้วตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2560

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวจะต้องรอผลสรุปการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ CPNRF และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป โดยการแปลง CPNRF เป็น CPNREIT จะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 4 ปี 2560

การร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอิมปาร์คภายในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลภูเก็ต

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอิมปาร์คภายในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลภูเก็ต โดยบริษัทร่วมทุน คือ

บริษัท ฟีนอมินอน ครีเอชัน จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท ดำเนินการผ่านบริษัท ร่วมทุนระหว่าง บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("BCP") (CPN ถือหุ้นผ่าน บริษัทย่อยใน BCP 99.99%) กับบริษัท ไรท์แมน จำกัด ("RM") โดย BCP และ RM ซึ่งถือ หุ้นในบริษัทร่วมทุนสัดส่วน 51:49 ประมาณการมูลค่าการลงทุนในโครงการเท่ากับ 550 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนของ BCP ประมาณ 281 ล้านบาท

การพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) ร่วมกับ บมจ. ดิสตธานี (DTC) บริษัทฯ ร่วมทุนกับ DTC เพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วย โรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน บนที่ดินบริเวณหัวมุม ถนนสีลมและถนนพระราม 4 ภายในวงเงินลงทุนของบริษัทฯ ประมาณ 17,393 ล้านบาท ซึ่ง บริษัทฯ จะใช้เงินลงทุนช่วงปี 2560 – 2561 ประมาณ 2,408 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลือจะ ทอยการลงทุนในการพัฒนาโครงการต่อไปจนถึงปี 2567

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทร่วมระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ดิสตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC") จำนวน 4 บริษัท ซึ่งบริษัทฯ จะทยอยเพิ่ม สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร่วมจนในที่สุดถือหุ้น 40% ในธุรกิจโรงแรม เรสซิเดนซ์ และ โครงสร้างอาคารศูนย์การค้า, 85% ในธุรกิจศูนย์การค้า, 90% ในธุรกิจอาคารสำนักงาน และ 100% ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

#### การซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26 ล้านหุ้น จาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวน หุ้นทั้งหมด 40 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าการซื้อขาย 291.75 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี สำหรับการรองรับการ ขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด ภายหลังจากทำรายการเป็นดังนี้ CPN ถือ หุ้นสัดส่วนร้อยละ 65 บริษัท ฟาติมา อาร์.บี.ดี.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 30 บริษัท แอสเซนด ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 5

#### การปรับปรุงศูนย์การค้า ได้แก่

- 1) เซ็นทรัลเวิลด์ โดยทยอยทำทีละเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 ถึงไตรมาส 2 ปี 2561 โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2560 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 91%
- 2) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เป็นการปรับปรุงย่อยในส่วนของ Food Destination และ Public House เสร็จในไตรมาส 2 ปี 2560 และมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 94%
- 3) ศูนย์การค้าภายใต้กองทุน CPNRF ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ปรับปรุงพื้นที่ 25% ของศูนย์การค้า เสร็จในไตรมาส 4 ปี 2560 เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ปรับปรุง พื้นที่ประมาณ 10% ของศูนย์การค้าเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2560 และการปรับปรุงใหญ่ที่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ใช้เวลาประมาณ 6 เดือน เสร็จภายในเดือนธันวาคมนี้ โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2560 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 70%

---

#### **ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2560**

---

*ไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มี รายได้รวมเท่ากับ 7,620 ล้าน บาท เดบิต 6% และกำไรสุทธิเท่ากับ 2,483 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8%*

**ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2560 เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559** บริษัทฯ มีกำไร 2,483 ล้านบาท เดบิต 8% และมีรายได้รวมเท่ากับ 7,620 ล้านบาท เดบิต 6% โดย CPN ยังคงรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับสูงที่ 92% ลดลง เล็กน้อยจาก 93% ในไตรมาสก่อน จากการปรับปรุงใหญ่ของเซ็นทรัลเวิลด์และเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 3

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าทั้งหมดในช่วงไตรมาส 2 ปี 2560 อยู่ที่ 1,636 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน หากไม่นับรวมศูนย์การค้าที่เปิดในปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงในไตรมาส 2 ปี 2559 และไตรมาส 2 ปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลมารีนา เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 และเซ็นทรัล เวิลด์ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้น 3.8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จาก 1,524 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน เป็น 1,582 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน เป็นผลจากการเติบโตของอัตราค่าเช่าและการลดลงของส่วนลดค่าเช่าในศูนย์การค้าส่วนใหญ่ โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับการต่อสัญญาในปีนี้อย่างเช่น เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย ที่เติบโตได้ดีด้วยอัตราเลขสองหลัก ส่วนรายได้ของศูนย์การค้าเดิม (same store revenue growth) เติบโต 3.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

จากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิผล ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเติบโตต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 2 ปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 50.1% ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่ดีเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่าง ๆ ดังนี้

#### **ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2559 – ปัจจัยหลักในการสร้างรายได้และเติบโต**

บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ศูนย์การค้าที่ครบวงจรแห่งแรกในนครศรีธรรมราช เป็นศูนย์การค้าอันดับที่ 30 ของ CPN ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากทั้งลูกค้าและผู้เช่า โดยปัจจุบันอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ที่ 88%

#### **การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ – เพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และรักษา รายได้จากการทำงานตามปกติอย่างยั่งยืน**

เซ็นทรัลมารีนา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา) ได้เปิดให้บริการตามปกติในเดือน ธันวาคม 2559 หลังจากปิดปรับปรุงเป็นระยะเวลา 6 เดือน โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2560 มีอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับ 90%

การเพิ่มโซน Food Destination (การรวมศูนย์อาหาร ร้านอาหารต่าง ๆ และซูปเปอร์มาร์เก็ต เข้าไว้ในสถานที่เดียวกัน) ในศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลมารีนาและเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ

#### **การบริหารศูนย์การค้า – การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า**

การจัดกิจกรรมการตลาด การจัดโปรโมชั่นและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ได้แก่ การใช้พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่โฆษณา พื้นที่ convention hall พื้นที่สื่อ และพื้นที่โปรโมชั่น โดยทำการตลาดเชิงกิจกรรมหลากหลายรูปแบบในทุกศูนย์การค้า

#### **การบริหารต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ**

ต้นทุนการดำเนินงานที่ลดลง เป็นผลจากการบริหารต้นทุนค่าสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพและความมุ่งมั่นในการลดการใช้พลังงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เช่น การติดตั้ง Solar Rooftop หรือการติดตั้งเทคโนโลยีและอุปกรณ์ใหม่ที่จะช่วยลดการใช้พลังงาน

ไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ ยังคงสามารถควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงานให้เพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าการเติบโตของรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง โดยรายได้จากการให้เช่าและให้บริการและรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเติบโต 5% และ 6% ตามลำดับ ขณะที่ต้นทุนแต่ละประเภทเพิ่มขึ้นเพียง 2% และ 5% ตามลำดับ ส่วนต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์อาหารเดิมเติบโตในทิศทางเดียวกับการเติบโตของรายได้ที่ 15%

บริษัทฯ จะยังคงดำเนินมาตรการเกี่ยวกับการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาระดับอัตราต้นทุนต่อรายได้รวมสำหรับปี 2560 ให้อยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2559 แม้ว่าอัตราค่า Ft ได้ทยอยปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่เดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา และมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องจนถึง

สิ้นปี 2560

### การบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 2.65% ลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 3.24% ในปีก่อนหน้า เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน

### ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2560 เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560

บริษัทฯ มีรายได้รวมลดลง 1% ตามการลดลงของรายได้จากศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างปรับปรุง โดยเฉพาะเซ็นทรัลเวิลด์ และรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงเนื่องจากเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ประกอบกับต้นทุนค่าสาธารณูปโภคปรับตัวเพิ่มขึ้น จากอัตราค่า Ft ที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูงขึ้นจากการว่าจ้างบุคลากรระดับสูงเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต และค่าใช้จ่ายการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิลดลง 11%

### ผลการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 6% และกำไรสุทธิเติบโต 12% และหากไม่นับรวมศูนย์การค้าที่เปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุง รายได้ของศูนย์การค้าเดิม (same store revenue growth) ในครึ่งปีแรก เติบโต 3.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

การเติบโตของผลประกอบการในช่วงครึ่งปีแรก เกิดจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจศูนย์การค้า ทั้งศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ ศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุง และผลการดำเนินการที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของศูนย์การค้าในปัจจุบัน เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต

ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารใหม่ ศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุง และศูนย์อาหารปัจจุบัน เช่นที่เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ทำให้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มในครึ่งปีแรกเติบโตถึง 18% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมทั้งสองแห่ง ได้แก่ โรงแรมฮิลตัน พัทยา มีรายได้เพิ่มขึ้น 5% และโรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ("โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี") มีรายได้เพิ่มขึ้นถึง 11% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

การบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลต่อเติบโตของกำไรสุทธิเช่นกัน โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 42% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากการบริหารต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเติบโตขึ้นเท่ากับ 51.0% จาก 49.4% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และ EBITDA margin เติบโตขึ้นเท่ากับ 56.4% จาก 55.7% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

*ครึ่งปีแรกปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวม 15,339 ล้านบาท และกำไร 5,259 ล้านบาท เติบโต 6% และ 12% ตามลำดับ*

### ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 2/59	ไตรมาส 1/60	ไตรมาส 2/60
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	889,934	93%	93%	92%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	17	713,817	92%	93%	93%
รวม	30	1,603,751	93%	93%	92%

หมายเหตุ: อัตราการเช่าพื้นที่รวมของ CPN และ CPNRF

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 2/59	ไตรมาส 1/60	ไตรมาส 2/60
อาคารสำนักงาน	7	171,589	97%	96%	95%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,567	37%	21%	21%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	79%	92%	83%

\*อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ 3 เดือน (เมษายน – มิถุนายน)

## รายได้รวม

### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,518 ล้านบาท เติบโต 5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ที่เปิดดำเนินการในปี 2559
- ผลประกอบการที่ดีและการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงและแล้วเสร็จในปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซ่า บางนาและเซ็นทรัลมารีนา
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้น เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายาและเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี

### รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ไตรมาส 2 ปี 2560 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้จำนวน 409 ล้านบาท เติบโต 15% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2559 ที่เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ตที่ได้รับการปรับปรุงและแล้วเสร็จในไตรมาสนี้ พร้อมทั้งผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ที่เติบโตด้วยอัตราเลขสองหลัก เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

### รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 2 ปี 2560 มีรายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรมเป็นจำนวน 240 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากอัตราการเข้าพักรวมของทั้งโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุตราธานี เท่ากับ 83% เพิ่มขึ้นจาก 79% ในปีก่อน และราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น โดยโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ปรับกลยุทธ์การตลาดช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวของชาวต่างชาติ และโรงแรมเซ็นทารา อุตราธานี ยังคงเน้นฐานลูกค้าหน่วยงานภาครัฐและบริษัทเอกชนที่เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

## ต้นทุนรวม

### *ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ*

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,185 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นน้อยกว่ารายได้จากการให้เช่าและให้บริการ เนื่องจากการลดลงของต้นทุนการรักษาความปลอดภัยและต้นทุนค่าสาธารณูปโภค โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณ 30% ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ของการบริหารศูนย์การค้า ลดลง 3% จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน แม้จะมีการเปิดให้บริการศูนย์การค้าเพิ่มเติม

หากพิจารณาในส่วนของศูนย์การค้าเดิม บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนค่าสาธารณูปโภคได้ 5% จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน จากอัตราค่า Ft ที่อยู่ในระดับต่ำตลอดปี 2559 และต่อเนื่องมาจนถึงเดือนเมษายน ปี 2560 ควบคู่กับการดำเนินมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิผล

### *ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม*

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 315 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น จากศูนย์อาหารใหม่และศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงและเปิดให้บริการในปี 2559 และ 2560 ดังกล่าวข้างต้น

### *ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม*

ในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนของห้องพัก และอาหารและเครื่องดื่ม

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลาง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 ปี 2560 เท่ากับ 1,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นตามการขยายธุรกิจ

### **อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

ในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เท่ากับ 50.1% เพิ่มขึ้นจาก 49.0% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิผล ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นในทุกกลุ่มธุรกิจ ด้านอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ 37.4% ลดลงจาก 37.9% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูงขึ้น จากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

### **กำไรสุทธิ**

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 2,483 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเติบโตของรายได้จากทุกธุรกิจ การบริหารต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นเติบโตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่ลดลง 44% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

## ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	% เทียบ	% เทียบไตรมาส
	2559	2560	2560	ไตรมาסק่อน	เดียวกันปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,218	6,530	6,518	(0%)	5%
ศูนย์การค้า	6,049	6,359	6,345	(0%)	5%
อาคารสำนักงาน	169	170	173	2%	3%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	0	0	0	0%	(40%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	226	293	240	(18%)	6%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	355	382	409	7%	15%
รายได้อื่น	399	514	453	(12%)	14%
<b>รายได้รวม</b>	<b>7,199</b>	<b>7,719</b>	<b>7,620</b>	<b>(1%)</b>	<b>6%</b>
<b>รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>7,199</b>	<b>7,719</b>	<b>7,620</b>	<b>(1%)</b>	<b>6%</b>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,116	3,073	3,185	4%	2%
ศูนย์การค้า	3,046	3,008	3,118	4%	2%
อาคารสำนักงาน	70	65	67	3%	(5%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	0	0	0	(53%)	(53%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	75	85	78	(8%)	5%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	275	302	315	4%	15%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>3,466</b>	<b>3,460</b>	<b>3,578</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>2,732</b>	<b>3,216</b>	<b>2,847</b>	<b>(11%)</b>	<b>4%</b>
<b>กำไรสุทธิประจำงวด</b>	<b>2,293</b>	<b>2,776</b>	<b>2,483</b>	<b>(11%)</b>	<b>8%</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>0.51</b>	<b>0.62</b>	<b>0.55</b>	<b>(11%)</b>	<b>8%</b>
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	49%	52%	50%	(2%)	1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	38%	42%	37%	(4%)	(1%)

## โครงการระหว่างการพัฒนา

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายธุรกิจสำหรับระยะ 5 ปี (ปี 2560-2564) มีรายได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 14-15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การพัฒนาโครงการใหม่ประมาณ 2-3 ศูนย์การค้าต่อปี การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน 2-3 โครงการต่อปี เพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการปรับปรุงดำเนินงาน

### โครงการพัฒนาศูนย์การค้า

#### การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง 3 โครงการใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และเซ็นทรัลภูเก็ต โดยเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมาและเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย มีกำหนดเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2560 ส่วนเซ็นทรัลภูเก็ตจะเปิดให้บริการในช่วงต้นปี 2561 ซึ่ง 2 โครงการใหม่ในปี 2560 จะทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่ขายเพิ่มขึ้นประมาณ 85,000 ตร.ม. ทำให้มีพื้นที่ให้เช่ารวมเป็นประมาณ 1.7 ล้าน ตร.ม. ในปี 2560

ขณะนี้ มี 5 โครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ประกอบด้วย 2 โครงการภายใต้การ

ดำเนินงานของ CPN ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ (แล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561) และ เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (อยู่ระหว่างการวางแผนปรับปรุงเพิ่มเติม) และ 3 โครงการภายใต้การดำเนินงานของ CPNRF ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 (แล้วเสร็จ ธันวาคม 2560) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (แล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2560) และ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (แล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2560)

### การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ร่วมพัฒนาศูนย์การค้า Central i-City ในประเทศมาเลเซีย ด้วย บริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจและโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โครงการ Central i-City เป็นการร่วมทุนระหว่าง CPN (60%) และ I-R&D Sdn. Bhd ("IRD") (40%) บริษัทลูกของ I-Berhad โครงการนี้มีมูลค่ารวมกว่า 830 ล้านบาท หรือ ประมาณ 8,300 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีแผนกำหนดเปิดให้บริการในปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหญ่ เช่น ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และโรงพยาบาลนอร์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยต่อไป

### โครงการพัฒนาที่ฟักอาศัย

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

ปัจจุบันคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า ในโครงการ เชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีความคืบหน้าของการก่อสร้างอยู่ที่ประมาณ 50-60% เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ คาดว่าจะพร้อมโอนได้ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดจองซื้อตั้งแต่เดือน มกราคม 2559 โดยมียอดจองซื้อทั้ง 3 โครงการเต็ม 100% แล้ว ตั้งแต่ 31 ตุลาคม 2559

## ตารางที่ 3: โครงการระหว่างการพัฒนา

### โครงการศูนย์การค้า

โครงการ	สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	
ในประเทศ	กรุงเทพและปริมณฑล	เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย	ระหว่างก่อสร้าง	พ.ย.-60	28,850
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	พ.ย.-60	56,000
		เซ็นทรัลภูเก็ต	ระหว่างก่อสร้าง	ก.พ.-61	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 30 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 19,311 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 78% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 22% โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ และไถ่ถอนหุ้นกู้ตามกำหนด แต่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 29% จากไตรมาสก่อน

*อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.31 เท่า*

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.31 เท่า ลดลงจาก 0.38 เท่าจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนตามเงินกู้ยืมที่ลดลงและการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม แต่เพิ่มขึ้นจาก 0.21 เท่า ในไตรมาสที่ผ่านมา

*ไตรมาส 2 ปี 2560 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 2.65% ต่อปี*

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 ปี 2560 จำนวน 93 ล้านบาท ลดลง 44% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 15% จากไตรมาสก่อน ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาสนี้อยู่ที่ 2.65% ต่อปี ลดลงจาก 3.24% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและลดลงจาก 3.04% ในไตรมาสก่อน

ในเดือนเมษายน ปี 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2559 อัตราหุ้นละ 0.83 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 4,488 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินปันผลรวม 3,725 ล้านบาท อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็น 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี 2559 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 ที่ผ่านมา

## ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2559	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2560	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2560	% เทียบไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาสเดียวกันปีก่อน
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุน	2,172	3,328	2,205	(34%)	2%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,339	3,337	4,475	34%	34%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,511	6,665	6,680	0%	21%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	75,096	77,304	79,073	2%	5%
สิทธิการเช่า	11,182	10,540	10,268	(3%)	(8%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,817	1,767	1,734	(2%)	(5%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,993	8,993	10,873	21%	36%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	96,088	98,603	101,949	3%	6%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>101,599</b>	<b>105,269</b>	<b>108,628</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	16,229	13,127	18,346	40%	13%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,977	36,335	35,623	(2%)	(4%)
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>53,206</b>	<b>49,462</b>	<b>53,969</b>	<b>9%</b>	<b>1%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>48,393</b>	<b>55,807</b>	<b>54,660</b>	<b>(2%)</b>	<b>13%</b>

<sup>(1)</sup> อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 171,530 ล้านบาท (167,688 ล้านบาท: 31 ธันวาคม 2559) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"