

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาส 3 ปี 2560 ยังคงขยายตัวต่อเนื่องโดยมีปัจจัยหลักจากการเติบโตของการส่งออก การบริโภคภาคเอกชน และการท่องเที่ยวเป็นหลัก ขณะที่การลงทุนภาครัฐและภาคเอกชนยังคงทรงตัว การใช้จ่ายของประชาชนยังถูกจำกัดด้วยภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รายได้เกษตรกรปรับลดลงตามราคาสินค้าเกษตรที่หดตัวลง และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในระดับต่ำที่ 0.5% โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายทรงตัวที่ 1.50%

ผลการดำเนินงานเติบโตต่อเนื่องทั้งรายได้และกำไร ด้วยการบริหารจัดการศูนย์การค้าและควบคุมค่าใช้จ่าย แม้จะมีการปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์ และพระราม 3

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) ดำเนินการตามแผนที่วางไว้ และยังคงให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน บริษัทฯ บริหารจัดการศูนย์การค้า 30 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.6 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2560 อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเท่ากับ 91% ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน เนื่องจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 5,983 ล้านบาท เติบโต 155.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และมีรายได้รวมเท่ากับ 11,198 ล้านบาท เติบโต 53.0% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ คือ เงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันการก่อสร้างจำนวน 3,500 ล้านบาท ถ้าหากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีกำไร 2,483 ล้านบาท เติบโต 6.0% และมีรายได้รวมเท่ากับ 7,698 ล้านบาท เติบโต 5.2%

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2560

การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)
เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ CPNRF ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และการให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT ในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,908 ล้านบาท เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580

ปัจจุบัน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด อยู่ระหว่างดำเนินการขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยคาดว่าจะการแปลง CPNRF เป็น CPNREIT จะเสร็จภายในสิ้นปี 2560

การจัดตั้งบริษัทร่วมทุน เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2560 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อ บริษัท ซินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท โดยเป็นการร่วมทุนกับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในสัดส่วน 50:50 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

การซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด เพื่อสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน

เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26 ล้านหุ้นจาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 40 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าการซื้อขาย 291.75 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี สำหรับการรองรับการ

ขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ส่งผลให้ CPN ถือหุ้นสัดส่วน 65% ในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด

การจัดตั้งบริษัทร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการสัมปทานศูนย์การค้าเซ็นทรัลภูเก็ต

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการสัมปทานภายในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลภูเก็ตเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทร่วมทุนคือ บริษัท พีโนมินอน ครีเอชั่น จำกัด ทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท ดำเนินการผ่านบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("BCP") (CPN ถือหุ้นผ่านบริษัทย่อยใน BCP 99.99%) กับบริษัท ไรท์แมน จำกัด ("RM") โดย BCP และ RM ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร่วมทุนสัดส่วน 51:49 ประมาณการมูลค่าการลงทุนในโครงการเท่ากับ 550 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนของ BCP ประมาณ 281 ล้านบาท

การปรับปรุงศูนย์การค้า ใต้แก่

1) เซ็นทรัลเวิลด์ ปรับปรุงทีละเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 และทยอยแล้วเสร็จถึงต้นไตรมาส 3 ปี 2561 โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2560 อัตราการเข้าพื้นที่อยู่ที่ 83% ลดลงจาก 92% ในไตรมาสก่อนหน้า ทำให้รายได้จากการเช่าและบริการของเซ็นทรัลเวิลด์ลดลงเช่นกัน

2) ศูนย์การค้าภายใต้กองทุน CPNRF ใต้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ปรับปรุงพื้นที่ 25% ของศูนย์การค้า เสร็จในไตรมาส 4 ปี 2560 เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ปรับปรุงพื้นที่ประมาณ 10% ของศูนย์การค้าเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2560 และการปรับปรุงใหญ่ที่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ใช้เวลาประมาณ 6 เดือน เสร็จภายในเดือนธันวาคม 2560 โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2560 อัตราการเข้าพื้นที่อยู่ที่ 67% ลดลงจาก 70% ในไตรมาสก่อน

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2560 เทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดประจำ) บริษัทฯ มีกำไร 2,483 ล้านบาท เดบิต 6.0% และมีรายได้รวมเท่ากับ 7,698 ล้านบาท เดบิต 5.2% จากผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ ศูนย์การค้าเดิม และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม รายได้ดังกล่าวยังคงมีผลกระทบจากการปรับปรุงใหญ่ของเซ็นทรัลเวิลด์และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ส่งผลให้อัตราการเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 91% จาก 92% ในไตรมาสก่อน

อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 48.5% ลดลงจาก 49.3% ในไตรมาส 3 ปีก่อน เนื่องจากรายได้จากธุรกิจศูนย์การค้า และการขายอาหารและเครื่องดื่มเติบโตขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าต้นทุนการดำเนินงาน เนื่องจากการปรับปรุงใหญ่ของเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ขณะที่รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเติบโตอย่างแข็งแกร่งในอัตราที่มากกว่าต้นทุนการดำเนินงาน สำหรับอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 37.4% เป็นผลจากรายได้ค่าบริหารงานให้กับกองทุน CPNRF เพิ่มขึ้น รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ

เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 (รายการที่มีได้เกิดประจำ) บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานคงที่เป็นผลจากรายได้จากศูนย์การค้า ทั้งรายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มลดลง 1.5% และ 0.6% ตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 14.3% ซึ่งเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม เป็นเดือนที่มีการเดินทางสูงสุดของช่วงวันหยุดฤดูร้อนในไตรมาส 3 ประกอบกับต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากค่าซ่อมแซม และค่าสาธารณูปโภคที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่า Ft ที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ในไตรมาส 2 ที่ผ่านมา ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายการจัดกิจกรรมการตลาดที่ลดลงเนื่องจากเป็นช่วงเข้าใกล้งานพระราชพิธีในเดือนตุลาคม 2560

ไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 7,698 ล้านบาท เดบิต 5.2% และกำไรสุทธิเท่ากับ 2,483 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.0%

เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมารายได้เพิ่มขึ้น 1.0% แต่กำไรสุทธิทรงตัว จากต้นทุนค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากค่าซ่อมแซม และค่าไฟที่อยู่ในช่วงขาขึ้น

เก้าเดือนแรกปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวม 23,042 ล้านบาท และกำไร 7,742 ล้านบาท เดบิต 6.0% และ 10.2% ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดประจำ) บริษัทฯ มีรายได้รวม 23,042 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.0% และกำไรสุทธิ 7,742 ล้านบาท เดบิต 10.2% และหากไม่นับรวมศูนย์การค้าที่เปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุง รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) ในเก้าเดือนแรกของปี 2560 เดบิต 3.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของรายได้รวมมาจากรายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ ศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุง และผลการดำเนินงานที่ดียิ่งขึ้นของศูนย์การค้าในปัจจุบันส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 3.8% รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 16.6% จากการเพิ่มโซน Food Destination (การรวมศูนย์อาหาร ร้านอาหารต่าง ๆ และซูปเปอร์มาร์เก็ตเข้าไว้ในสถานที่เดียวกัน) ในศูนย์การค้าเช่นที่ เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และ เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 7.5% จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมทั้งสองแห่ง ได้แก่ โรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ("โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี")

จากการบริหารต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 50.2% และ EBITDA margin เท่ากับ 55.9% ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ ต้นทุนทางการเงินลดลง 40.2% จากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2560

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2560 เทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดประจำ) บริษัทฯ มีกำไร 2,483 ล้านบาท เดบิต 6.0% และมีรายได้รวมเท่ากับ 7,698 ล้านบาท เดบิต 5.2% และปีนี้ได้ทำการปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของศูนย์การค้าของบริษัทฯ ลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 91% จาก 92% ในไตรมาสก่อน

อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของศูนย์การค้าทั้งหมดในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 อยู่ที่ 1,630 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน หากไม่นับรวมศูนย์การค้าที่เปิดในปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช และศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงในไตรมาส 3 ปี 2559 และไตรมาส 3 ปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลมารีนา เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 และเซ็นทรัลเวิลด์ อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิม (same store rental rate growth) เพิ่มขึ้น 3.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จาก 1,576 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน เป็น 1,629 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน เป็นผลจากการเติบโตของอัตรากำไรขั้นต้นและการลดลงของส่วนลดค่าเช่าในศูนย์การค้าส่วนใหญ่โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับการต่อสัญญาในปีนี้ เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย พร้อมด้วยการเติบโตของเซ็นทรัลมารีนาภายหลังการปรับปรุง ส่วนรายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) เดบิต 3.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตรากำไรขั้นต้น

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตรากำไรขั้นต้น (%)		
			ไตรมาส 3/59	ไตรมาส 2/60	ไตรมาส 3/60
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	890,093	93%	92%	90%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	17	713,888	92%	93%	93%
รวม	30	1,603,981	93%	92%	91%

หมายเหตุ: อัตรากำไรขั้นต้นรวมของ CPN และ CPNRF

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 3/59	ไตรมาส 2/60	ไตรมาส 3/60
อาคารสำนักงาน	7	171,590	97%	95%	94%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,567	37%	21%	21%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	88%	83%	88%

*อัตราการใช้พื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการใช้พื้นที่ 3 เดือน (กรกฎาคม – กันยายน)

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,422 ล้านบาท เติบโต 1.6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากปัจจัยดังนี้

- ศูนย์การค้าที่เปิดในปี 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช
- ผลประกอบการที่ดีและการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงใหญ่แล้วเสร็จในปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลมารีนา
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้น เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก
- ศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงบางส่วน และมีการเติบโตของรายได้ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซา บางนา

ขณะที่ศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงใหญ่ ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการลดลง

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ไตรมาส 3 ปี 2560 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้จำนวน 407 ล้านบาท เติบโต 13.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2559 ที่เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ
- ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ตที่ได้รับการปรับปรุงแล้วเสร็จในไตรมาสก่อนหน้า
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ที่เติบโตด้วยอัตราเลขสองหลัก เช่น เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 3 ปี 2560 มีรายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรมเป็นจำนวน 274 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในช่วงวันหยุดฤดูร้อน โดยมีอัตราการใช้ห้องพักเท่ากับ 97% และโรงแรมเซ็นทารา อุทยานี่มีอัตราการใช้ห้องพักเท่ากับ 78% ประกอบกับราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์

จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,249 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นมากกว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพื่อรองรับการเปิดศูนย์การค้าใหม่ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ เช่น เซ็นทรัลพลาซา บางนา และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์

ขณะที่ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณ 30% ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ของการบริหารศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน เป็นผลจากมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้น 1.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งปรับขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ที่ปรับขึ้น 3.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเกี่ยวกับการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาระดับอัตราต้นทุนต่อรายได้รวมสำหรับปี 2560 ให้อยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2559 แม้ว่าอัตราค่า Ft มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องจนถึงสิ้นปี 2560

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 323 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นจากศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุง เช่น Food Destination ในปี 2560 เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนของห้องพัก และอาหารและเครื่องดื่ม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลาง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 1,160 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับศูนย์การค้าที่เปิดใหม่

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เท่ากับ 48.5% ลดลงจาก 49.3% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากรายได้จากธุรกิจศูนย์การค้า และการขายอาหารและเครื่องดื่มเติบโตขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าต้นทุนค่าเช่าและบริการและต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 37.4% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากรายได้ค่าบริการงานให้กับกองทุน CPNRF เพิ่มขึ้นหลังจากปรับปรุงเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ประกอบกับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่างๆ ที่ทำมาอย่างต่อเนื่อง โดยอัตรากำไรในการบริหารต่อรายได้รวมทรงตัวที่ 15.1%

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 2,483 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.0% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากรายได้ธุรกิจศูนย์การค้าและรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเติบโตในอัตราที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงาน ประกอบกับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนที่ลดลง 8.0% เนื่องจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ในปีนี้ ทำให้อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในกองทุนรวม CPNRF ลดลง ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายลดลง 37.3% ตามการลดลงของหนี้สินที่มีดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	% เทียบ	% เทียบไตรมาส	9 เดือนแรก	9 เดือนแรก	% เทียบ
	2559	2560	2560	ไตรมาสก่อน	เดียวกันปีก่อน	ปี 2559	ปี 2560	9 เดือนแรก
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,323	6,518	6,422	(1%)	2%	18,755	19,470	4%
ศูนย์การค้า	6,213	6,345	6,249	(2%)	1%	18,256	18,953	4%
อาคารสำนักงาน	169	173	173	(0%)	3%	498	517	4%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	0	0	0	0%	(33%)	1	1	(2%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	248	240	274	14%	11%	751	807	7%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	359	409	407	(1%)	13%	1,027	1,198	17%
รายได้อื่น	389	453	4,096	805%	952%	1,214	5,067	317%
รายได้รวม	7,319	7,620	11,198	47%	53%	21,747	26,542	22%
รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา	7,319	7,620	7,698	1%	5%	21,747	23,042	6%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	3,148	3,185	3,249	2%	3%	9,357	9,507	2%
ศูนย์การค้า	3,102	3,118	3,181	2%	3%	9,149	9,308	2%
อาคารสำนักงาน	69	67	68	2%	(1%)	208	199	(4%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	0	0	0	0%	(60%)	0	0	52%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	84	78	89	14%	6%	246	253	3%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	280	315	323	3%	16%	798	940	18%
ต้นทุนรวม	3,511	3,578	3,661	2%	4%	10,401	10,700	3%
กำไรจากการดำเนินงาน	2,725	2,847	6,386	124%	134%	8,292	12,449	50%
กำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา	2,725	2,847	2,886	1%	6%	8,292	8,949	8%
กำไรสุทธิประจํางวด	2,342	2,483	5,983	141%	155%	7,025	11,242	60%
กำไรสุทธิ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา	2,342	2,483	2,483	(0%)	6%	7,025	7,742	10%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.52	0.55	1.33	141%	155%	1.57	2.50	60%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา	0.52	0.55	0.55	(0%)	6%	1.57	1.73	10%
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	49%	50%	48%	(2%)	(1%)	49%	50%	1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา	37%	37%	37%	0%	0%	38%	39%	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 และการปรับปรุงการดำเนินงาน

โครงการพัฒนาศูนย์การค้า

การขยายธุรกิจในประเทศ

ในปี 2560 นี้ บริษัทฯ กำหนดเปิดโครงการศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่ง ได้แก่

- เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เปิดให้บริการในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560
- เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย กำหนดเปิดให้บริการในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560

ซึ่ง 2 โครงการดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่ขายเพิ่มขึ้นประมาณ 85,000 ตร.ม. ทำให้พื้นที่ให้เช่ารวมเป็นประมาณ 1.7 ล้าน ตร.ม. ในปี 2560 และ ในปี 2561 บริษัทฯ กำหนดเปิดเซ็นทรัลภูเก็ตในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์

โครงการศูนย์การค้าเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ประกอบด้วย 2 โครงการภายใต้การดำเนินงานของ CPN ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ (ทยอยแล้วเสร็จถึงต้นไตรมาส 3 ปี 2561) และเซ็นทรัลเฟสติวัล 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 เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจและโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ๆ 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 ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีแผนกำหนดเปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหญ่ เช่น ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และโรงพยาบาล เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยต่อไป

โครงการพัฒนาที่พักอาศัย

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

ปัจจุบัน คอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าในโครงการ เชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีความคืบหน้าของการก่อสร้างอยู่ที่ประมาณ 80% เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ คาดว่าจะพร้อมโอนได้ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นต้นไปโดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดจองซื้อตั้งแต่เดือนมกราคม 2559 โดยมียอดจองซื้อทั้ง 3 โครงการเต็ม 100% แล้วตั้งแต่ 31 ตุลาคม 2559

ในเดือนพฤศจิกายน 2560 นี้ บริษัทฯ กำหนดเปิดจองคอนโดมิเนียม 3 โครงการใหม่บนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของบริษัทฯ ดังนี้

- โครงการ เอสเซ็นท์ นครราชสีมา ในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560
- โครงการ เอสเซ็นท์ เชียงราย ในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2560
- โครงการ เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ 2 ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560

ตารางที่ 3: โครงการระหว่างการพัฒนา

โครงการศูนย์การค้า

โครงการ	สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	
ในประเทศ	กรุงเทพและปริมลฑล	เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย	ระหว่างก่อสร้าง	23 พ.ย. 2560	28,850
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	เปิดบริการแล้ว	3 พ.ย. 2560	56,000
		เซ็นทรัลภูเก็ต	ระหว่างก่อสร้าง	ครึ่งปีแรก 2561	63,000
ต่างประเทศ	รัฐสงขลานครินทร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัล ไอ-ซิตี	ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4 ปี 2561	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%

โครงการที่อยู่อาศัยที่จะเปิดขาย

โครงการ	สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	ประเภท	เปิดจอง	
ในประเทศ	ต่างจังหวัด	เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	ระหว่างการออกแบบ	ปี 2562	380 ห้อง	3 พ.ย. 2560
		เอสเซ็นท์ เชียงราย	ระหว่างการออกแบบ	ปี 2562	312 ห้อง	16 พ.ย. 2560
		เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ 2	ระหว่างการออกแบบ	ปี 2562	450 ห้อง	30 พ.ย. 2560

โครงสร้างทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 17,967 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 78% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 22% โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 9% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 7% จากไตรมาสก่อน

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.26 เท่า

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.26 เท่า ลดลงจาก 0.33 เท่าจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนตามเงินกู้ยืมที่ลดลงและการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม และลดลงจาก 0.31 เท่า ในไตรมาสที่ผ่านมา

ไตรมาส 3 ปี 2560 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 2.67% ต่อปี

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3 ปี 2560 จำนวน 97 ล้านบาท ลดลง 37.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 4.9% จากไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาสนี้อยู่ที่ 2.67% ต่อปี ลดลงจาก 3.23% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้น กู๊เป็น 'AA' แนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่"

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2560 ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้น กู๊ไม่ด้อยสิทธิไม่มีประกันของบริษัทฯ เป็นระดับ "AA" จากเดิม "AA-" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินของบริษัทที่ปรับตัวดีขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและแหล่งที่มาของรายได้ที่แน่นอน อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทที่มีความระมัดระวัง

แนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทฯ จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าไว้ได้ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แต่ก็คาดว่าบริษัทฯ จะรักษาวินัยทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าได้

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2559	ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2560	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2560	% เทียบไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาสเดียวกันปีก่อน
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุน	3,118	2,205	1,975	(10%)	(37%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,341	4,475	5,305	19%	59%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,459	6,680	7,279	9%	13%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	75,089	79,073	81,111	3%	8%
สิทธิการเช่า	10,886	10,268	11,240	9%	3%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,805	1,734	1,698	(2%)	(6%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,202	10,873	11,027	1%	34%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	95,982	101,949	105,075	3%	9%
สินทรัพย์รวม	102,441	108,628	112,354	3%	10%
หนี้สินหมุนเวียน	14,945	18,346	17,750	(3%)	19%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,734	35,623	33,863	(5%)	(8%)
หนี้สินรวม	51,679	53,969	51,613	(4%)	(0%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	50,762	54,660	60,741	11%	20%

⁽¹⁾ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 175,042 ล้านบาท (167,688 ล้านบาท: 31 ธันวาคม 2559) ตราয়ละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ภายใต้หัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน”