

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานรวมประจำไตรมาสที่ 4 ปี 2559 และประจำปี 2559

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ปี 2559 เศรษฐกิจไทยมีอัตราการขยายตัว (GDP) 3.2% จาก 2.8% ในปี 2558 ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐในการลงทุนและเร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ 2) ความแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งด้านรายได้และจำนวนนักท่องเที่ยว แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ระเบิดในภาคใต้และการจัดระเบียบการให้บริการของธุรกิจนาเที่ยว 3) การบริโภคภาคเอกชนฟื้นตัวอย่างช้าๆ จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และจากราคาสินค้าเกษตรกรรมบางตัวที่ปรับตัวสูงขึ้น และ 4) ภาวะการเงินในประเทศที่ผ่อนคลายช่วยเอื้อต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่อง โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ระดับต่ำที่ 1.5% ตลอดปี

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) ดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 30 แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.6 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้วควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินธุรกิจในปี 2559

ผลการดำเนินงานเติบโตอย่างแข็งแกร่งตามแผนที่วางไว้ ทั้งรายได้และกำไรสุทธิ ด้วยการบริหารจัดการศูนย์การค้าและการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ศูนย์การค้าที่ครบวงจรแห่งแรกในนครศรีธรรมราช เป็นศูนย์การค้าอันดับที่ 30 ของ CPN และทำการปรับปรุงศูนย์การค้า 5 แห่ง รวมทั้งมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้าในการทำกิจกรรมทางการตลาด การจัดโปรโมชั่น พื้นที่โฆษณา เป็นต้น เพื่อสร้างการเติบโตของรายได้ โดยบริษัทฯ ยังสามารถบริหารศูนย์การค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ในระดับสูงที่ 94% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เติบโตขึ้นแม้ว่าบริษัทฯ ใต้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้เช่าท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ

ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 และปี 2559 – ปัจจัยหลักในการสร้างการเติบโตของรายได้

ศูนย์การค้าเปิดใหม่ในปี 2558 ทั้งหมด 4 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง (พฤษภาคม) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (มิถุนายน) เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต (สิงหาคม) และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ (พฤศจิกายน) เป็นปัจจัยหลักในการสร้างการเติบโตของรายได้ในปีนี้ ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่กว่า 95%

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ ด้วยสินค้าและบริการที่หลากหลาย ทั้งสินค้าแฟชั่น, ร้านอาหารและคาเฟ่, โรงภาพยนตร์ SF Cinema, Fun Planet, “ลานสุขนคร” ลานกิจกรรม, จุดให้บริการสำหรับครอบครัว ได้แก่ สนามเด็กเล่น และ Features ขนาดย่อมต่าง ๆ, โซน Market-Market ตลาดไลฟ์สไตล์ในบรรยากาศกึ่งกลางแจ้ง และ “Co-Working Space” แห่งแรกในภาคใต้ ซึ่งได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ 87% ณ สิ้นปี 2559

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ – ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้าร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากงานตามปกติอย่างยั่งยืน
บริษัทฯ ทำการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) 2 ศูนย์การค้า ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า

ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลมารีนา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา) และปรับปรุงย่อยที่ เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เช่น การปรับเปลี่ยนร้านค้า การเพิ่มร้านค้าใหม่ ๆ ที่ทันสมัย การ Re-zoning การตกแต่งภายในและภายนอก และการเพิ่มโซน Food Destination หรือการรวมศูนย์อาหาร ร้านอาหารต่าง ๆ และซิปเปอร์มาร์เก็ตเข้าไปในสถานที่เดียวกันเพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการของลูกค้าและเป็นจุดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ

- **เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า** เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนมิถุนายน 2559 หลังปรับปรุงครั้งใหญ่ในรอบ 20 ปี ภายใต้ธีม “The Best is Back” วางจุดยืนเป็นศูนย์การค้าระดับพรีเมียมของกรุงเทพฯ โซนตะวันตก เพื่อสอดรับกับความเจริญและวิถีการดำเนินชีวิตในย่านนี้ ด้วยการปรับโฉมทั้งภายนอกและภายในอาคาร และเพิ่มพื้นที่ขายประมาณ 5,500 ตารางเมตร (ตร.ม.) หลังการปรับปรุง และมีพื้นที่โครงการรวมเป็น 360,000 ตร.ม. ใหญ่ที่สุดในฝั่งธนบุรี พร้อมทั้งจอดรถกว่า 4,500 คัน นอกจากนี้ ยังได้ปรับโฉมร้านค้าเดิม และเพิ่มจำนวนร้านค้าใหม่ ๆ ทั้งแฟชั่น และร้านอาหารรวมกว่า 200 แบรินด์
- **เซ็นทรัลมารีนา** เปิดตัวอย่างเป็นทางการอีกครั้งเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2559 ในรูปแบบรีเทลมอลล์แห่งแรกในเมืองพัทยา หลังปิดปรับปรุงตั้งแต่พฤษภาคม 2559 เป็นเวลา 6 เดือน เพื่อพลิกโฉมให้สวยงาม ทันสมัยกว่าเดิม ด้วยแนวคิด “หมู่บ้านชาวประมงแถบยุโรป” (Fisherman Village) โดยเพิ่มแม่เหล็กดึงดูดที่จะมาช่วยสร้างสีสันมากมาย อาทิ ตลาดอาหารทะเลชั้นเลิศปรุงสดโดยเชฟ ร้านขายสินค้าจากโรงงาน (Outlet) สินค้าแฟชั่นกีฬา ตลาดกลางแจ้ง “Market Market” รูปแบบทันสมัยสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย สอดรับกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เน้นเจาะกลุ่มคนพัทยาซึ่งเป็นวัยรุ่น วัยทำงาน รวมถึงกลุ่มแม่บ้าน และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณ 2,000 ตร.ม. มาอยู่ที่ 17,300 ตร.ม. และอัตราการเช่าพื้นที่ในวันเปิดโครงการอยู่ที่ 80% และเพิ่มขึ้นเป็น 85% ณ สิ้นเดือนมกราคม ปี 2560
- **เซ็นทรัลพลาซา บางนา** เปิดตัวโฉมใหม่ปลายเดือนธันวาคม 2559 ภายใต้แนวคิด “สิ่งที่ดีที่สุด เกิดขึ้นได้ทุกช่วงเวลา ที่เซ็นทรัล บางนา” หลังจากปรับปรุงโฉมทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า เพิ่มแบรนด์ระดับพรีเมียมจากกลุ่มเซ็นทรัล แบรินด์ แฟชั่น และร้านอาหารชั้นนำ ซึ่งก่อนหน้านี้ เซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้นำร่องเปิดตัว “โพโรโร อควาพาร์ค” สวนน้ำลอยฟ้าระดับโลก และ “คิดส์สเปซ” พื้นที่สวนสนุกสำหรับเด็กเพื่อจับกลุ่มเด็กและครอบครัว รวมถึง “ฟู้ด พาทีโอ” อาณาจักรอาหารสดอสังการ บนพื้นที่กว่า 12,000 ตร.ม. อิมเมอร์ซีกับร้านค้ากว่า 80 ร้าน และ “ฟู้ด บาโคนี” โซนร้านอาหารระดับพรีเมียม ที่คัดสรรมาเฉพาะเพื่อชาวบางนากว่า 20 ร้าน และได้เพิ่มร้านอาหารใหม่ ๆ มากมาย อาทิเช่น ร้านสกีเรือเพชร ซูชิ ชิโระ เป็นต้น
- **เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต** ได้ทำการปรับปรุงการตกแต่งและบรรยากาศในภาพรวมของพื้นที่ส่วนกลางภายในศูนย์การค้า โดยจะมีการเพิ่ม Food Destination Zone ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2560
- **เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ** เปิดให้บริการ Food Patio ศูนย์อาหารครบวงจรแห่งใหม่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 นี้ โดยเพิ่มร้านอาหารหลากสัญชาติ อาทิ อาหารไทยจากภัตตาคารมังกรหลวง หรืออาหารญี่ปุ่น เช่น Ganso Sushi ร้านซูชิในเครือ Sushi Den พร้อมเมนูของหวาน อาทิ Gomango เป็นต้น
- **เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์** เปิดให้บริการ เวอร์จิ้น แอคทีฟ สถานที่ออกกำลังกายที่มีความทันสมัย ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บนพื้นที่ขายรวมประมาณ 3,700 ตร.ม.

แบ่งเป็น 4 ชั้น โดยสาขานี้จะเปิดให้บริการสระว่ายน้ำและแอ็คทีฟ ครูว์ หรือฟิตเนส สำหรับเด็กอายุ 7-15 ปีอีกด้วย

การบริหารศูนย์การค้า— สร้างการเติบโตด้วยการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมการตลาด การจัดโปรโมชั่นและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ได้แก่ การใช้พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่โฆษณา พื้นที่ convention hall พื้นที่สื่อ และพื้นที่โปรโมชั่น โดยทำการตลาดเชิงกิจกรรมหลากหลายรูปแบบในทุกศูนย์การค้า เช่น การนำเสนอประสบการณ์แปลกใหม่ การจัดประกวด การจัดการแข่งขัน การจัดฉลอง และการสัมมนา เป็นต้น เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้ามาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้าและใช้บริการ เป็นการกระตุ้นยอดขายให้กับร้านค้าภายในศูนย์การค้าอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐในการสนับสนุนผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางจัดงาน “SME Market Place” ส่งเสริมสินค้าและบริการที่มีคุณภาพภายในศูนย์การค้าของ CPN โดยเริ่มที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรดิตถ์ เป็นแห่งแรก และได้ร่วมกับเครือเซ็นทรัลจัดงาน “SMEs Think Big” เพื่อจับคู่ธุรกิจระหว่าง SMEs และบริษัทฯ ภายในเครือเซ็นทรัล

การบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 3.14% ในปี 2559 ลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 3.33% ในปีก่อนหน้า เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน ประกอบกับทริสเรทติ้งได้คงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันขุดปัจจุบันของบริษัทฯ ที่ระดับ “AA-” สะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทฯ ที่มีความระมัดระวัง

การเติบโตแบบยั่งยืนเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

CPN ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (**Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI**) หมวดอุตสาหกรรม Real Estate ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่สาม สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของ CPN ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

อีกทั้ง CPN ยังได้รับการประเมินความยั่งยืนโดยดัชนี **MSCI** (Morgan Stanley Capital International) ติดต่อกันเป็นปีที่สอง และได้รับการคัดเลือกอยู่ในดัชนีความยั่งยืนของ **FTSE** (Financial Times Stock Exchange) ในกลุ่ม Emerging Markets เป็นปีแรกอีกด้วย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นและการให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของ CPN ทั้งมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อ้างอิงการประเมินความยั่งยืนสำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินการที่ยั่งยืนในระดับสากล

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการคัดเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นหนึ่งในหุ้นยั่งยืนประจำปี 2559 หรือ **Thailand Sustainability Investment 2016** ที่มีความโดดเด่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน แสดงถึงการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) หรือ มี ESG ที่โดดเด่น

ขยายธุรกิจสู่การพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสม (Mixed-use development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการในลักษณะพื้นที่แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และ โรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ในเดือนมกราคม ปี 2559 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม

ภายใต้ชื่อ “ESCENT” บนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า 3 แห่ง คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น และเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,000 ล้านบาท โดยโครงการทั้ง 3 แห่ง ได้ผลตอบรับเป็นอย่างดี มียอดจองซื้อเต็มทุกโครงการ อันเนื่องมาจากความโดดเด่นด้านทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ การก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และคาดว่าจะเสร็จพร้อมโอนได้ในปี 2561

ผลการดำเนินงานปี 2559

ปี 2559 รายได้รวม เท่ากับ 29,234 ล้านบาท หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโต 14% จากปี 2558 กำไรสุทธิปกติ เพิ่มขึ้น 19%

ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวม 29,234 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 9,244 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% จากปีก่อน หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ จะมีรายได้และกำไรสุทธิรวมเพิ่มขึ้น 14% และ 19% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 เป็นการบันทึกรายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าของที่ดินที่จังหวัดขอนแก่นจำนวน 134 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558)

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าเดิมหลายแห่ง โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า หาดใหญ่ รวมถึงศูนย์การค้าอื่น ๆ เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานี เป็นต้น
- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของ 4 ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2559
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลมารีนา
- ผลประกอบการที่ดีของธุรกิจโรงแรม ทั้ง โรงแรมฮิลตัน พัทยาและโรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี
- ความมุ่งมั่นในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการประหยัดต่อขนาดในการจัดซื้อจัดจ้างและการทำการตลาดร่วมกันของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารของบริษัทฯ

ผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 4 ปี 2559

ไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้ 7,487 ล้านบาทเติบโต 5% และกำไรสุทธิ 2,219 ล้านบาทเติบโต 16% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 4 ปี 2559 เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม 7,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,219 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่ดีของศูนย์การค้าเดิม รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ รวมถึงการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ทั้งอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมเติบโต 2% แต่กำไรสุทธิลดลง 5%

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2% แต่มีกำไรสุทธิลดลง 5% โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 และเปิดให้บริการเต็มไตรมาสสุดท้ายของปี และเซ็นทรัลมารีนาที่เปิดให้บริการอีกครั้งเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2559 ขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรมปรับลดลงในช่วงภาวะความอภัยพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ และมีการยกเลิกการจัดงานและกิจกรรมรื่นเริงระหว่างช่วงภาวะความอภัยฯ เป็นระยะเวลา 100 วัน ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเล็กน้อย ขณะที่กำไรสุทธิลดลงเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น

ในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการเปิดศูนย์การค้าและการส่งเสริมการขายสินค้าและบริการในช่วงปลายปี รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการตลาดในไตรมาสที่ 4 ปีนี้เพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 30 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 13 โครงการ และต่างจังหวัด 17 โครงการ) ศูนย์อาหาร 26 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

ณ สิ้นปี 2559 CPN ยังคงรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับ 94% สูงขึ้นเล็กน้อยจาก 93% ในไตรมาสก่อน จากการกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งของเซ็นทรัลมารีนา ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูง ณ วันเปิดให้บริการที่ระดับ 80%

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/58	ไตรมาส 3/59	ไตรมาส 4/59
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	896,793	93%	93%	94%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	17	712,795	95%	92%	94%
รวม	30	1,609,588	94%	93%	94%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/58	ไตรมาส 3/59	ไตรมาส 4/59
อาคารสำนักงาน	7	170,487	98%	97%	97%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,567	30%	37%	21%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	76%	88%	83%

*อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ในแต่ละไตรมาส

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงินปี 2559

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 25,247 ล้านบาท เดิมโต 14% จากปีก่อน แม้ว่ารายได้จากเซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ ลดลงในระหว่างการปิดปรับปรุง ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดในปี 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช

- การเปิดให้บริการเต็มปีของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงแล้วเสร็จและเริ่มทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2558
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ ปี 2559 อยู่ที่ 1,559 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หากไม่นับรวมศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และ 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และศูนย์การค้าที่ปิดปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลมารีนา อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นจาก 1,523 บาทต่อตารางเมตร เป็น 1,573 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโต 3.3% จากปีก่อน เป็นไปตามแนวทางที่บริษัทฯ ใ้ไว้ แต่ต่ำกว่าเป้าหมายการเติบโตของค่าเช่าที่ 5% เป็นผลจากบริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งในรูปของส่วนลดค่าเช่าเป็นการชั่วคราวในภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัวในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาและสัญญาใหม่ยังคงเติบโตได้โดยเฉลี่ย 5% ต่อปี

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1,389 ล้านบาท เติบโต 30% จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากศูนย์อาหารเปิดใหม่ในปี 2558 และ 2559 ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัลมารีนา ศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ เช่น ศูนย์อาหารที่เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซา บางนา รวมถึงผลประกอบการที่ต่อเนื่องของศูนย์อาหารเดิม เช่น ศูนย์อาหารที่เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา และเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี เป็นต้น รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์การค้าเดิม (Same store revenues) เติบโตอย่างมีนัยสำคัญที่ 14% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 998 ล้านบาท เติบโต 1% จากปีก่อนหน้า จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่รักษาระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 89% ในปี 2559 คงที่จากปีก่อนหน้า และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า แม้ว่าไตรมาสสุดท้ายของปีซึ่งเป็นช่วงเทศกาลท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบจากการยกเลิกกิจกรรมรื่นเริงของเมืองพัทยาในช่วงถวายความอาลัยพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ เช่นเดียวกับโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี ที่มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าและอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจาก 61% ในปี 2558 เป็น 67% จากงานประชุมสัมมนาของหน่วยงานภาครัฐและลูกค้าที่จองห้องพักผ่านเว็บไซต์เพิ่มขึ้น

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 12,630 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน ซึ่งน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจากการบริหารต้นทุนค่าสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่และโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดตัวในปี 2558 รับรู้ต้นทุนเต็มปีในปี 2559
- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2559
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นโดยทั่วไป

ทั้งนี้ หากเทียบเฉพาะโครงการเดิม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจ (คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 30% ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด) ลดลง 8% จากปีก่อน แสดงให้เห็นถึงประสิทธิผลในมาตรการประหยัดพลังงานที่บริษัทฯ ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 1,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27% จากปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าใหม่และศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และปี 2559 ดังกล่าวข้างต้น

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 325 ล้านบาท ลดลง 2% จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ลดลงตามยอดขาย F&B ที่ลดลง และค่าใช้จ่ายบุคลากรลดลงจากตำแหน่งงานที่ว่างลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 เท่ากับ 4,406 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2558 และ 2559 และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงมาอยู่ที่ 15% จาก 16% ในปี 2558

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 49.2% จาก 48.0% ในปีก่อน ด้วยการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะการเติบโตอย่างแข็งแกร่งของทั้งรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เติบโตต่อเนื่องในอัตราเลขสองหลักโดยที่ต้นทุนยังเติบโตน้อยกว่ารายได้ และต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมลดลง

แม้ว่ารายได้จะเติบโตขึ้น และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 37.0% จาก 35.3% ในปี 2558 เป็นผลจากการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงดังกล่าวข้างต้น

กำไรสุทธิ

ปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 9,244 ล้านบาท เติบโต 17% เมื่อเทียบกับปี 2558 หรือเติบโต 19% หากไม่นับรวมรายการพิเศษที่เกิดขึ้นในปี 2558 การเติบโตของกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม ซึ่งมีกำไรสุทธิเติบโตอย่างโดดเด่น โดยเฉพาะเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ที่มีกำไรสุทธิเติบโตมากกว่าปี 2558 ถึง 3 เท่าตัว รวมถึงศูนย์การค้าเดิมแห่งอื่น ๆ ที่มีกำไรสุทธิเติบโตในอัตราเลข 2 หลัก เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี เป็นต้น
- ผลประกอบการที่ดีจากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558
- การเติบโตอย่างต่อเนื่องของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ทั้งโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี
- ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ดำเนินมาตรฐานต่าง ๆ เพื่อลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเพียง 1% (ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของศูนย์การค้าเดิมที่ลดลงถึง 8%) และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นเพียง 9% จากปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับอัตรากำไรในระดับสูงได้แม้บริษัทฯ ยังคงขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต่อขนาด

ในภาพรวมการเติบโตของกำไรสุทธิเมื่อเทียบกับปีก่อน มีการเติบโตเป็นที่น่าพอใจโดยเติบโตมากกว่าการเติบโตของรายได้

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2559

เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,219 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เป็นผลจากผลประกอบการที่เติบโตของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี เป็นต้น ผสมกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 รวมถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,492 ล้านบาท เติบโต 8% และรายได้จากธุรกิจศูนย์อาหารจำนวน 362 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากศูนย์อาหารหลายแห่ง ทั้งในโครงการใหม่และในโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 รวมถึง Food Patio ที่เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 อยู่ที่ 3,273 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากการบันทึกต้นทุนของโครงการเปิดใหม่และโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดให้บริการตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,329 ล้านบาท ลดลง 1% จากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ลดลงระหว่างช่วงถวายความอาลัยพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ

อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 48.7% จาก 46.9% ส่วนใหญ่มาจากการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ทุกต้นทุนเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง 7% แม้ว่าจำนวนศูนย์การค้าจะเปิดให้บริการเพิ่มขึ้น

เช่นเดียวกับอัตราค่าโง่จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 33.7% จาก 31.8% ในปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 5% จากการเพิ่มขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปี โดยบริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 3% จากเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ที่เปิดให้บริการเต็มไตรมาส และเซ็นทรัลมารีนาที่มีพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ รวมถึงผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานี เป็นต้น และมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 1% จากศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ ขณะที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมคงที่เป็นผลจากเหตุการณ์สำคัญในเดือนตุลาคม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 4% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 รับรู้เต็มไตรมาสในไตรมาสนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มของโครงการปรับปรุงใหม่ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 และต้นทุนค่าซ่อมบำรุงประจำปีที่มีมากขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของทุกปี และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 22% ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายบุคลากรสูงขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงสิ้นปี รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัลมารีนาในไตรมาสที่ 4

อัตราค่าโง่ขั้นต้นลดลงมาอยู่ที่ 48.7% จาก 49.3% จากต้นทุนค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าหลังปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 และ 4 ปี 2559 รวมถึงต้นทุนการซ่อมบำรุงสูงขึ้นในไตรมาสที่ 4 ซึ่งเป็นช่วงการซ่อมบำรุงประจำปี และอัตราค่าโง่จากการดำเนินงานลดลงเป็น 33.7% จาก 37.2% เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายการตลาดและการส่งเสริมการขายที่สูงเป็นปกติในช่วงปลายปีของศูนย์การค้าต่าง ๆ รวมทั้งการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายการตลาดยังคงเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 4 2558	ไตรมาสที่ 3 2559	ไตรมาสที่ 4 2559	% เทียบ ไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาส เดียวกันปีก่อน	ปี 2558	ปี 2559	% เทียบ ทั้งปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,033	6,323	6,492	3%	8%	22,231	25,247	14%
ศูนย์การค้า	5,865	6,155	6,323	3%	8%	21,584	24,579	14%
อาคารสำนักงาน	167	168	168	(0%)	1%	638	667	5%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	0	0	0	(19%)	(19%)	10	1	(89%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	264	248	247	(0%)	(7%)	983	998	1%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	306	359	362	1%	18%	1,068	1,389	30%
รายได้อื่น	511	389	386	(1%)	(24%)	1,565	1,600	2%
รายได้รวม	7,113	7,319	7,487	2%	5%	25,847	29,234	13%
รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	7,113	7,319	7,487	2%	5%	25,713	29,234	14%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,175	3,148	3,273	4%	3%	11,450	12,630	10%
ศูนย์การค้า	3,103	3,079	3,201	4%	3%	11,158	12,349	11%
อาคารสำนักงาน	72	69	72	4%	(1%)	280	279	(0%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	0	0	0	(14%)	0%	12	1	(90%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	83	84	79	(6%)	(5%)	332	325	(2%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	246	280	288	3%	17%	852	1,086	27%
ต้นทุนรวม	3,505	3,511	3,639	4%	4%	12,634	14,041	11%
กำไรจากการดำเนินงาน	2,265	2,725	2,522	(7%)	11%	9,208	10,814	17%
กำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2,265	2,725	2,522	(7%)	11%	9,074	10,814	19%
กำไรสุทธิประจำงวด	1,911	2,342	2,219	(5%)	16%	7,880	9,244	17%
กำไรสุทธิ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	1,911	2,342	2,219	(5%)	16%	7,746	9,244	19%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.43	0.52	0.49	(5%)	15%	1.76	2.06	17%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	0.43	0.52	0.49	(5%)	16%	1.73	2.06	19%
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)	47%	49%	49%	(1%)	2%	48%	49%	1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	32%	37%	34%	(4%)	2%	35%	37%	2%

โครงการระหว่างการพัฒนา

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

ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่ง ศูนย์การค้า เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัย พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อขยายการลงทุนไปในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย เวียดนาม และอินโดนีเซีย เพื่อการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

โครงการพัฒนาศูนย์การค้า

การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง 3 โครงการใหม่ ซึ่งจะเปิดให้บริการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และเซ็นทรัลภูเก็ต และโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัลเวสต์ เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 จะเริ่มปรับปรุงในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2560 โดยโครงการใหม่ในปี 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 เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน จึงได้มองโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ 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 และโรงพยาบาล เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยต่อไป

โครงการพัฒนาที่พักอาศัย

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use project) โดยวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่น ๆ รวมถึงโครงการที่พักอาศัยด้วย เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ

เมื่อต้นปี 2559 บริษัทฯ ได้เปิดจองซื้อคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า ในโครงการเชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง โดยมียอดจองซื้อทั้ง 3 โครงการเต็ม 100% แล้ว ตั้งแต่สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2559 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะพร้อมโอนได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561

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

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ	สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	
ในประเทศ	กรุงเทพและปริมลฑล	เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย	ระหว่างก่อสร้าง	พ.ย.-60	28,850
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างก่อสร้าง	ก.ย.-60	56,000
		เซ็นทรัลภูเก็ต	ระหว่างก่อสร้าง	ธ.ค.-60	63,000
ต่างประเทศ	รัฐสงขลานครินทร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัล ไอ-ซิตี	ระหว่างก่อสร้าง	ต.ค.-61	89,700

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

ปี 2559 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน (CAPEX) เท่ากับ 9,191 ล้านบาท ประกอบด้วยการลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 2,733 ล้านบาท และการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 6,458 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มประมาณ 800 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 300 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 500 ล้านบาท และมีการชำระคืนหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เมื่อครบกำหนดเป็นจำนวน 5,519 ล้านบาท

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.28 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นจำนวน 17,904 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 72% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 28% โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 21% จากปีก่อน และลดลง 9% จากไตรมาสก่อนหน้าจากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.28 เท่า ลดลงจาก 0.33 เท่า ในไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจาก 0.39 เท่า เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เป็นผลจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย รวมถึงกำไรสะสมที่สูงขึ้น

อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 3.14% ต่อปี

ในปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 633 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.14% ต่อปี ลดลงจาก 3.33% ต่อปี ในปี 2558

เงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2560 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.83 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 3,725 ล้านบาท) เทียบกับ 0.70 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 3,142 ล้านบาท) ในปี 2558 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 40.3% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติสำหรับปี 2559

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2558	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2559	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2559	% เทียบ ไตรมาสก่อน	% เทียบไตรมาส เดียวกันปีก่อน
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินลงทุน	4,326	3,118	3,204	3%	(26%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,811	3,341	3,455	3%	23%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,137	6,459	6,659	3%	(7%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	74,796	75,089	76,700	2%	3%
สิทธิการเช่า	11,644	10,886	10,647	(2%)	(9%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,939	1,805	1,797	(0%)	(7%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,528	8,202	8,724	6%	16%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	95,908	95,982	97,868	2%	2%
สินทรัพย์รวม	103,045	102,441	104,527	2%	1%
หนี้สินหมุนเวียน	15,530	14,945	14,878	(0%)	(4%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	40,714	36,734	36,644	(0%)	(10%)
หนี้สินรวม	56,244	51,679	51,523	(0%)	(8%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	46,801	50,762	53,005	4%	13%

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 167,688 ล้านบาท (157,100 ล้านบาท เมื่อเดือนธันวาคม 2558) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 12 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"