

## ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2561 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การส่งออกขยายตัวสูงสุดเป็นประวัติการณ์ในเดือนมีนาคมที่ผ่านมา 2) ภาคการท่องเที่ยวเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนจากการเปิดเส้นทางการบินใหม่จากจีนมาไทยโดยตรงเพิ่มขึ้น และยุโรปจากการเลื่อนวันหยุดช่วงเทศกาลอีสเตอร์ 3) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป จากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น และ 4) ปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ เช่น การลงทุนภาครัฐและภาคเอกชนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ เพื่อส่งเสริมกลุ่มรายได้ระดับล่าง อาทิ การปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ โครงการส่งเสริมวิสาหกิจชุมชน และโครงการปฏิรูปการเกษตร โดยรวมแล้วเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ซึ่งทางธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2561 จะขยายตัวร้อยละ 4.1 เพิ่มขึ้นจากอัตราการเติบโตในปี 2560 ที่ร้อยละ 3.9

*ผลการดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งรายได้และกำไรสุทธิ ด้วยการบริหารจัดการศูนย์การค้าและการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ*

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) มีรายได้รวมเท่ากับ 8,223 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 6.5 และกำไรสุทธิ 2,822 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 1.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทฯ ยังคงมีผลประกอบการเติบโตต่อเนื่อง แม้รายได้ค่าเช่าและบริการได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่เซ็นทรัลเวสต์ที่ดำเนินการต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า และจากการโอนสินทรัพย์ คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ประกอบกับค่าสาธารณูปโภคที่ปรับตัวสูงขึ้นตามอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft rate) ที่ปรับขึ้นตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2560

CPN ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 32 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.7 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) เพิ่มขึ้นจาก 1.6 ล้าน ตร.ม. ณ สิ้นไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่ง ในเดือนพฤศจิกายน 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และมีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 91 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการปรับปรุงที่เซ็นทรัลเวสต์ที่ดำเนินการต่อเนื่องจากปีที่แล้ว

## เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2561

การเปิดตัวเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ภายหลังจากการปรับปรุงใหญ่เมื่อปีที่ผ่านมาได้การตอบรับเป็นอย่างดี

การเปิดให้บริการบางส่วน (Soft opening) ของเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ซึ่งได้ทำการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) เสร็จสิ้นไปเมื่อปลายปีที่ผ่านมา โดยทำการปรับโฉมใหม่ภายใต้แนวคิด "Where Nature Meets Urban Living" ผสมผสานชีวิตคนเมืองให้ใกล้ชิดธรรมชาติ เปิดโซนใหม่ เพิ่มพื้นที่พักผ่อนและพื้นที่สีเขียว รวมถึงพื้นที่ Co-working space และเพิ่มร้านค้าใหม่ๆ เปิดให้บริการอย่างครบครัน เพื่อตอบโจทย์วิถีชีวิตของลูกค้าที่ต้องการประสบการณ์ใหม่ๆ โดยในไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 88 จากร้อยละ 82 ณ สิ้นปีที่ผ่านมา

การปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวสต์เกต เริ่มดำเนินการต่อในเดือนมีนาคม ตามแผนที่วางไว้

การปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวสต์เกต เป็นไปตามแผนที่วางไว้ โดยในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ ได้ชะลอการปรับปรุงในช่วงเดือนธันวาคมถึงกุมภาพันธ์ เพื่อเปิดให้บริการแก่ลูกค้าในช่วงเทศกาลปีใหม่และตรุษจีน และได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงต่อในเดือนมีนาคม ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2561 โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2561 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 82 ลดลงจากร้อยละ 84 ณ สิ้นปีที่ผ่านมา

การสร้างพันธมิตรกับ "อีเกีย" ช่วยเสริมสร้างให้เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ตอกย้ำความเป็นศูนย์การค้าระดับภูมิภาคอย่างแท้จริง

การเปิดตัว "อีเกีย บางใหญ่" ที่เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ในเดือนมีนาคม 2561 ซึ่งเป็นอีเกียที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ด้วยพื้นที่กว่า 50,000 ตร.ม. เชื่อมต่อจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต โดยการดึงอีเกีย ซึ่งเป็นแบรนด์เฟอร์นิเจอร์อันดับ 1 ของโลกเป็นพันธมิตรนั้น จะช่วยตอกย้ำให้เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เป็นศูนย์การค้าสุดยอดระดับภูมิภาค (Super-regional mall) เพื่อรองรับความเจริญฝั่งกรุงเทพฯ ตะวันตก ย่านบางใหญ่ ตามวิสัยทัศน์ที่ตั้งไว้ โดยภายหลังจากการเปิดอีเกีย บางใหญ่ ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 30 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

### การกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Diversification) สู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และ โรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผสมผสานกับการออกแบบที่ทันสมัย และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม โดยในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมดังต่อไปนี้

โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2559 ได้สร้างเสร็จและพร้อมโอนแล้ว 2 โครงการ

- โครงการเอสเซ็นต์ (ESCENT) ระยอง และ เอสเซ็นต์ เชียงใหม่ ได้เสร็จสิ้นงานก่อสร้างและตกแต่งทั้งภายนอกและภายในเป็นที่เรียบร้อย โดยเริ่มโอนห้องให้แก่ลูกค้าเป็นบางส่วน และคาดว่าจะโอนแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ปี 2561 ในส่วนของโครงการเอสเซ็นต์ ขอนแก่น อยู่ระหว่างการตรวจสอบความเรียบร้อยในงานก่อสร้างและตกแต่ง และคาดว่าจะเริ่มโอนห้องให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2561 เป็นต้นไป โดยทั้ง 3 โครงการได้เปิดตัวในปี 2559 และมียอดจองเต็มจำนวนแล้ว

โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2560 มียอดจองที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

- โครงการที่เปิดตัวในปี 2560 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ เอสเซ็นต์ นครราชสีมา เอสเซ็นต์ วิลล์ เชียงราย และเอสเซ็นต์ วิลล์ เชียงใหม่ อยู่ระหว่างการเตรียมงานก่อสร้าง โดย ณ ปัจจุบัน โครงการเอสเซ็นต์ นครราชสีมา มียอดจองเต็มจำนวน ส่วนโครงการเอสเซ็นต์ วิลล์ เชียงราย และเอสเซ็นต์ วิลล์ เชียงใหม่ มียอดจองร้อยละ 95 และ 85 ตามลำดับ

# ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2561

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

	พื้นที่ให้เช่า		อัตราค่าเช่าพื้นที่รายไตรมาส (ร้อยละ)		
	ณ ไตรมาส 1 ปี 2561		ไตรมาส 1	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1
	# โครงการ	ตร.ม.	2560	2560	2561
<b>ธุรกิจศูนย์การค้า</b>					
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	14	913,289	93	91	91
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	18	752,525	93	93	92
<b>รวมธุรกิจศูนย์การค้า</b>	<b>32</b>	<b>1,665,814</b>	<b>93</b>	<b>92</b>	<b>91</b>
<b>ธุรกิจอื่น</b>					
อาคารสำนักงาน	7	171,591	96	94	94
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,567	21	21	21
โรงแรม *	2	561 ห้อง	92	86	86

\* อัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในแต่ละไตรมาส

## ภาพรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 32 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการ และต่างจังหวัด 18 โครงการ) ศูนย์อาหาร 28 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่ง อาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย 2 โครงการ (รวม 819 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับร้อยละ 91 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 93 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากการปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ ไตรมาส 1 ปี 2561 อยู่ที่ 1,671 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิม (same store rental rate growth) เติบโตร้อยละ 3.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นจาก 1,645 บาทต่อตารางเมตรเป็น 1,670 บาทต่อตารางเมตร เป็นผลจากการเติบโตของอัตราค่าเช่า การต่อสัญญาใหม่ และการลดลงของส่วนลดค่าเช่าในศูนย์การค้าส่วนใหญ่

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) โดยไม่นับรวมศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และศูนย์การค้าที่ปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เติบโตร้อยละ 3.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

## รายได้รวม

รายได้รวมเท่ากับ 8,223  
ล้านบาท เติบโตร้อยละ 6.5  
จากปีก่อน

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 8,223 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

### รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,776 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 3.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงเซ็นทรัลเวิลด์ และการโอนศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) เข้า CPNREIT ส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ซึ่งทั้งสองโครงการได้เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560
- ผลประกอบการที่ดีและการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงใหญ่แล้วเสร็จในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้น เช่น เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เป็นต้น

### รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 429 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 12.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2560 ที่เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดที่เติบโตด้วยอัตราเลขสองหลัก อาทิ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต

### รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 310 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 5.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่มีอัตราการเข้าพักรวมเท่ากับร้อยละ 98 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 95 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น และโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์อุดรธานี มีอัตราการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 73 ลดลงจากร้อยละ 89 เนื่องจากการจัดสัมมนาของหน่วยงานภาครัฐลดลง อย่างไรก็ตาม ราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในโรงแรมทั้งสองแห่ง

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ CPNREIT ภายหลังจากการโอนสินทรัพย์ดังกล่าวเข้า CPNREIT เรียบร้อยแล้ว

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งบริษัทฯ เริ่มต้นรับรู้รายได้ดังกล่าวตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป โดยในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จำนวน 216 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากการโอนสินทรัพย์บางส่วนในโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เอสเซ็นท์ ระยอง และ เอสเซ็นท์ เชียงใหม่

### รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 492 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมการบริการ CPNREIT และ CPNCG จำนวน 180 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามมูลค่าสินทรัพย์ของ CPNREIT ที่เพิ่มขึ้น

### ต้นทุนรวม

ต้นทุนรวมเท่ากับ 3,852 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 จากปีก่อน

บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 3,852 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,299 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2560 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการใช้ปริมาณไฟฟ้าลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.2 จากปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตรา Ft ที่เพิ่มขึ้น โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเกี่ยวกับการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาระดับอัตราต้นทุนต่อรายได้รวมสำหรับปี 2561 ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ท่ามกลางแนวโน้มของอัตรา Ft ที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต
- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่และเปิดตัวในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดศูนย์การค้าใหม่

#### ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 332 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นมากกว่าการเติบโตของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย รวมถึงการบริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

### *ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม*

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของ โรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งใน ส่วนของห้องพัก และอาหารและเครื่องดื่ม

### *ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์*

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 135 ล้านบาท ซึ่ง สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอสเซ็นท์ ะยอง และเอสเซ็นท์ เชียงใหม่ เป็นบางส่วน

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

*ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 1,203 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2 จากปีก่อน*

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษา ต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 1,203 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวน พนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และค่าเช่าโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่จ่ายให้ CPNREIT จำนวน 77 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ ร้อยละ 14.6 เทียบกับร้อยละ 13.7 ในปีช่วงเดียวกันของปีก่อน

### **อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

*อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 50.2 ในขณะที่อัตรากำไร จากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 38.6*

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 50.2 ลดลง จากร้อยละ 52.0 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายได้ อื่น) ลดลงเป็นร้อยละ 38.6 จากร้อยละ 41.6 ในปีก่อน หากไม่รวมการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 51.3 โดยอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายคอนโดมิเนียมเท่ากับ ร้อยละ 38.0 เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะควบคุม ค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่างๆ เพื่อ รักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ได้อีกต่อไป

### **กำไรสุทธิ**

*กำไรสุทธิเท่ากับ 2,822 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 จาก ปีก่อน*

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,822 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 1.7 จาก ช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ การควบคุมค่าใช้จ่ายได้ อย่างมีประสิทธิภาพ การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNREIT จากการเปิดให้บริการของเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 3 ภายหลังปรับปรุงเสร็จสิ้นเมื่อปลายปีที่ผ่านมา และมีผลการดำเนินงานที่ดี จากเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) ซึ่งถูกโอนเข้า CPNREIT เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ประกอบกับดอกเบี้ยจ่ายลดลงตามเงินกู้ยืมที่ลดลง และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง เนื่องจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีหักจ่ายจ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมได้ 1.5 เท่า ตามพระราช กฤษฎีกา (ฉบับที่ 642) พ.ศ. 2560 สำหรับศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 1 2560	ไตรมาส 4 2560	ไตรมาส 1 2561	YoY	QoQ
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,530	6,587	6,776	4%	3%
<i>ศูนย์การค้า</i>	6,360	6,415	6,603	4%	3%
<i>อาคารสำนักงาน</i>	170	172	173	2%	1%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	293	290	310	6%	7%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	382	433	429	12%	(1%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0	0	216	100%	100%
รายได้อื่น	514	743	492	(4%)	(34%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>7,719</b>	<b>8,053</b>	<b>8,223</b>	<b>7%</b>	<b>2%</b>
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>7,719</i>	<i>7,834</i>	<i>8,223</i>	<i>7%</i>	<i>5%</i>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,073	3,387	3,299	7%	(3%)
<i>ศูนย์การค้า</i>	3,008	3,319	3,234	8%	(3%)
<i>อาคารสำนักงาน</i>	65	68	65	0%	(4%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	85	91	87	2%	(5%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	302	341	332	10%	(3%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	0	0	135	100%	100%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>3,460</b>	<b>3,819</b>	<b>3,852</b>	<b>11%</b>	<b>1%</b>
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,043	1,694	1,203	15%	(29%)
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>3,216</b>	<b>2,540</b>	<b>3,168</b>	<b>(2%)</b>	<b>25%</b>
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>3,216</i>	<i>2,365</i>	<i>3,168</i>	<i>(2%)</i>	<i>34%</i>
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	440	214	345	(22%)	61%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>2,776</b>	<b>2,326</b>	<b>2,822</b>	<b>2%</b>	<b>21%</b>
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>2,776</i>	<i>2,151</i>	<i>2,822</i>	<i>2%</i>	<i>31%</i>
<b>กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>0.62</b>	<b>0.52</b>	<b>0.63</b>	<b>2%</b>	<b>21%</b>
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	<i>0.62</i>	<i>0.48</i>	<i>0.63</i>	<i>2%</i>	<i>31%</i>

**โครงสร้างทางการเงิน**

*ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ย  
ถ่วงน้ำหนักร้อยละ 3.17*

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจาก 14,959 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มาเป็น 9,405 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด รวมถึงมีการชำระคืนเงินกู้ที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก่อนกำหนดทั้งหมด ทำให้บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาส 1 ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 3.17 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.05 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการชำระเงินกู้ระยะสั้นที่มีดอกเบี้ยต่ำในปีที่ผ่านมา

*อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย  
สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
0.03 เท่า*

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.03 เท่า ลดลงจาก 0.21 เท่าจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามเงินกู้ยืมที่ลดลง และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวและกำไรสะสม

**เงินปันผล**

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2560 จำนวน 1.40 บาทต่อหุ้น โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 46.3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2560

**ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน**

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้น ไตรมาส 1 2560	ณ สิ้น ไตรมาส 4 2560	ณ สิ้น ไตรมาส 1 2561	YoY	QoQ
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	3,328	5,361	7,157	115%	34%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,337	7,753	8,591	157%	11%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,665</b>	<b>13,114</b>	<b>15,749</b>	<b>136%</b>	<b>20%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	77,304	84,972	84,012	9%	(1%)
สิทธิการเช่า	10,540	11,207	11,030	5%	(2%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,767	1,676	1,593	(10%)	(5%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,993	9,605	9,982	11%	4%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>98,604</b>	<b>107,460</b>	<b>106,617</b>	<b>8%</b>	<b>(1%)</b>
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>105,269</b>	<b>120,574</b>	<b>122,366</b>	<b>16%</b>	<b>1%</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	2,436	2,274	2,234	(8%)	(2%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,691	12,080	11,044	3%	(9%)
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>13,127</b>	<b>14,354</b>	<b>13,278</b>	<b>1%</b>	<b>(7%)</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	12,523	7,255	7,172	(43%)	(1%)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	23,812	35,085	35,122	47%	0%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>36,335</b>	<b>42,340</b>	<b>42,294</b>	<b>16%</b>	<b>(0%)</b>
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>49,462</b>	<b>56,694</b>	<b>55,571</b>	<b>12%</b>	<b>(2%)</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	43,828	50,890	53,604	22%	5%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	11,979	12,990	13,190	10%	2%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>55,807</b>	<b>63,880</b>	<b>66,794</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินอยู่ที่ 180,409 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2560 ข้อ 13 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"



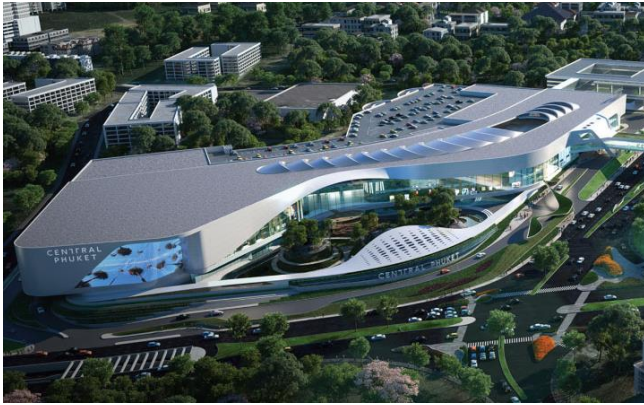
ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 1 2560	ไตรมาส 4 2560	ไตรมาส 1 2561	YoY	QoQ
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>					
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	52%	48%	50%	(2%)	2%
<i>การให้เช่าและให้บริการ</i>	53%	49%	51%	(2%)	3%
<i>การขายอสังหาริมทรัพย์</i>	0%	0%	38%	38%	38%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	42%	32%	39%	(3%)	7%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	42%	30%	39%	(3%)	8%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	36%	29%	34%	(2%)	5%
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	36%	27%	34%	(2%)	7%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น <sup>(1)</sup> (ร้อยละ)	18%	23%	22%	4%	(1%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	18%	17%	16%	(2%)	(1%)
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.51	0.91	1.19	0.68	0.28
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.25	0.37	0.54	0.29	0.17
<b>อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>(1)</sup> (ร้อยละ)	9%	12%	12%	3%	(0%)
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	0.89	0.83	(0.06)	(0.06)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วน ของผู้ถือหุ้น <sup>(2)</sup> (เท่า)	0.21	0.07	0.03	(0.18)	(0.04)

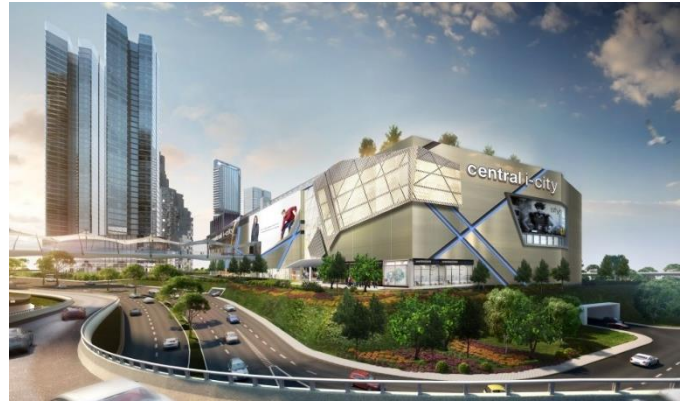
(1) ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน

(2) อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

## แผนธุรกิจในอนาคต



เซ็นทรัล ภูเก็ต



เซ็นทรัล ไอ-ซิตี (ประเทศมาเลเซีย)

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2561-2565) ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) อย่างน้อยร้อยละ 13 ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการขยายธุรกิจในรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า รวมถึงการปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย

ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัย พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย เวียดนาม และอินโดนีเซีย เพื่อการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

### โครงการพัฒนาศูนย์การค้า

#### การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง 1 โครงการใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัลภูเก็ต ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 3 ปี 2561

เมื่อเดือนเมษายน 2561 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ซึ่งเป็นศูนย์การค้ารูปแบบลักซูรี่เอาต์เล็ตมาตรฐานระดับโลก (International Luxury Outlet) แห่งแรกในประเทศไทย บนที่ดินประมาณ 100 ไร่ ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ โดยมีจุดเด่นที่ความหลากหลายของสินค้าตั้งแต่แบรนด์ระดับกลางไปถึงแบรนด์ลักซูรี่ มากกว่า 230 ร้านค้าบนพื้นที่ให้เช่าประมาณ 40,000 ตร.ม. แสดงถึงความเป็นจุดหมายปลายทางแห่งการช้อปปิ้งของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยคาดว่าจะพร้อมเปิดให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2562

การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2561 และในปี 2561 บริษัทฯ มีแผนที่จะปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี และเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และปรับปรุงย่อยที่เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โดยคาดว่าแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าดังกล่าวจะเริ่มดำเนินการในครึ่งหลังปี 2561 และจะทยอยเสร็จภายในปี 2562

### **การขยายธุรกิจต่างประเทศ**

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ร่วมพัฒนาศูนย์การค้า Central i-City ในประเทศมาเลเซีย ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน จึงได้มองโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โครงการ Central i-City เป็นการร่วมทุนระหว่าง CPN ร้อยละ 60 และ I-R&D Sdn. Bhd (“IRD”) ร้อยละ 40 บริษัทลูกของ I-Berhad โครงการนี้มีมูลค่ารวมกว่า 830 ล้านดอลลาร์ หรือ ประมาณ 8,300 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีแผนกำหนดเปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหญ่ เช่น ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และโรงพยาบาลนตรีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยต่อไป

### **โครงการพัฒนาที่พักอาศัย**

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use project) โดยวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบัน เพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ รวมถึงโครงการที่พักอาศัยด้วย เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ

โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2559 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ เอสเซ็นท์ ขอนแก่น และ เอสเซ็นท์ ระยอง ซึ่งได้เปิดจองซื้อเต็มทั้งหมดแล้ว อยู่ระหว่างการทยอยโอนและรับรู้เป็นรายได้ รวมเป็นมูลค่าประมาณ 2,800 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้เปิดจองซื้อคอนโดมิเนียมอีกจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าที่นครราชสีมา เชียงราย และเชียงใหม่ (เฟสที่ 2) โดยยอดจองซื้อของโครงการที่นครราชสีมา เต็มร้อยละ 100 แล้วในไตรมาส 3 ปี 2560 ส่วนยอดจองซื้อของอีก 2 โครงการมีความคืบหน้าประมาณร้อยละ 85-95 ของจำนวนพื้นที่ทั้งหมด โดยคาดว่าทั้ง 3 โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2562

ตารางที่ 5: ความคืบหน้าของโครงการในอนาคต

โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ปัจจุบัน >>							
			2561				2562			
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
ศูนย์การค้า ในประเทศ - ต่างจังหวัด	ตร.ม.ให้เช่า	ไตรมาส/ปี								
เซ็นทรัล ภูเก็ต	63,000	3/2561	ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า ★ เปิดบริการ							
ต่างประเทศ										
เซ็นทรัล ไอ-ซิติ้ (มาเลเซีย)	89,700	4/2561	ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า ★ เปิดบริการ							
ในประเทศ - กรุงเทพฯ										
เซ็นทรัล วิลเลจ	40,000	3/2562		○ เปิดตัว	ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า ★ เปิดบริการ					
ที่พักอาศัย - คอนโดมิเนียม	ห้อง	ไตรมาส/ปี								
ในประเทศ - ต่างจังหวัด										
เอสเซ็นท์ ระยอง	419	1/2561	★ พร้อมโอน							
เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	400	2/2561	★ พร้อมโอน							
เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	408	2/2561	★ พร้อมโอน							
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	380	3/2562	ยอดจองร้อยละ 100				★ พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	312	2/2562	ยอดจองร้อยละ 95				★ พร้อมโอน			
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	450	2/2562	ยอดจองร้อยละ 85				★ พร้อมโอน			