

## ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2561 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง หลังจากที่เศรษฐกิจในไตรมาส 2 ปี 2561 มีการเติบโตร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การส่งออกที่ขยายตัวในเกณฑ์ที่ดี แม้จะชะลอตัวลงในเดือนกันยายนก็ตาม 2) การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวตามรายได้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นทั้งในและนอกภาคเกษตรกรรม และตามความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ฟื้นตัวขึ้น ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อยังมีทิศทางเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป 3) ภาคการท่องเที่ยวที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากประเทศมาเลเซีย ญี่ปุ่น ฮองกง และอินเดีย แม้จะได้รับผลกระทบจากนักท่องเที่ยวจีนที่ลดลงจากเหตุการณ์เรือท่องเที่ยวล่มที่จังหวัดภูเก็ต และจากนักท่องเที่ยวรัสเซียที่ลดลงจากมาตรการคว่ำบาตรจากสหรัฐอเมริกาก็ตาม และ 4) ปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ เช่น การลงทุนภาครัฐที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนของรัฐวิสาหกิจ การลงทุนภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการผลิตที่ปรับเปลี่ยนในหลายอุตสาหกรรม โดยรวมแล้วเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยอาจได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก อาทิ นโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ปัญหาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินของจีน และความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical risk) ที่อาจรุนแรงขึ้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) รายงานผลประกอบการไตรมาส 3 ปี 2561 มีรายได้รวม 9,499 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.2 และกำไรสุทธิ 2,928 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 3 ของปีก่อนหน้าบริษัทฯ บันทึกรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นประจำ คือ ค่าสินไหมทดแทนจากกรณีการก่อการร้าย 3,500 ล้านบาท (งวดเก้าเดือนแรกปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 27,126 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 และกำไรสุทธิ 8,686 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน)

*รายได้และกำไรสุทธิของ  
บริษัทฯ เติบโตขึ้นอย่าง  
ต่อเนื่อง และเป็นไปตามแผน  
ธุรกิจที่วางไว้*

หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ ไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.4 และมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 โดยบริษัทฯ ยังคงมีผลประกอบการเติบโตต่อเนื่อง แม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์ และจากการโอนสินทรัพย์เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) เมื่อเดือนธันวาคม 2560 (ผลการดำเนินงานในงวดเก้าเดือน ปี 2561 รายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 และกำไรสุทธิ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน)

CPN ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 33 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.7 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) เพิ่มจาก 1.6 ล้าน ตร.ม. ณ สิ้นไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และอีก 1 แห่งในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงมีอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้า ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 92 เท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

## เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2561

บริษัทฯ ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของดัชนี DJSI World และ DJSI Emerging Markets ในปี 2561

การเข้าซื้อกิจการ GLAND ซึ่งมีสินทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงนั้น ถือเป็นก้าวสำคัญของบริษัทฯ ในการเป็นผู้นำด้านการพัฒนาโครงการ Mixed-use development

### เติบโตแบบยั่งยืนเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) ประจำปี 2561 ในกลุ่มดัชนียั่งยืนระดับโลก (DJSI World) เป็นปีแรก โดยบริษัทฯ เป็นบริษัทแห่งเดียวในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็นหนึ่งในแปดบริษัทของประเทศไทยที่ได้รับคัดเลือกให้อยู่ในกลุ่มระดับโลกนี้ รวมถึงในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ห้า (ปี 2557-2561) สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

### การเข้าซื้อหุ้นในบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ "GLAND" โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- วันที่ 12 กันยายน 2561 บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (ซีพีเอ็น พัทยา) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CPN ถือหุ้นร้อยละ 100 ได้ซื้อหุ้นสามัญ GLAND สัดส่วนร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คิดเป็นจำนวนเงิน 10,162 ล้านบาท หรือที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น จากผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวน 5 ราย และได้ยื่นประกาศเจตนา
- วันที่ 24 กันยายน 2561 ซีพีเอ็น พัทยา ได้ยื่นคำเสนอซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมด (Tender Offer) ของ GLAND อีกร้อยละ 49.57 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น หรือในวงเงินไม่เกิน 9,987 ล้านบาท กำหนดระยะเวลารับซื้อหุ้นระหว่างวันที่ 25 กันยายน - 31 ตุลาคม 2561 โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว มีผู้ตอบรับคำเสนอซื้อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คิดเป็นจำนวนเงิน 3,445 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองหุ้น GLAND ทั้งหมดร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามที่ได้ประกาศผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561

จากเหตุการณ์ดังกล่าว ทำให้ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น จำนวน 23,371 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 7,849 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ GLAND

บริษัทฯ มองหาโอกาสในการเข้าซื้อกิจการเพื่อจะส่งเสริมแผนธุรกิจและกลยุทธ์การเติบโตในระยะยาว ซึ่งการเข้าซื้อกิจการของ GLAND นั้น เป็นก้าวที่สำคัญในการต่อยอดความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development) โดย GLAND มีสินทรัพย์และทำเลที่ดินที่มีศักยภาพสูง ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นโครงการต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่ ช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

**การเปิดให้บริการศูนย์การค้า เซ็นทรัล ภูเก็ต (Central Phuket)** ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองภูเก็ตบนพื้นที่ประมาณ 111 ไร่ ปักธงในการเป็นลักซูรีแฟล็กชิพแห่งแรกของ CPN ผสมผสานประสบการณ์การใช้ชีวิตและการพักผ่อนได้อย่างลงตัว เพื่อตอกย้ำความเป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination ระดับโลกอย่างสมบูรณ์ให้แก่กลุ่มลูกค้าท้องถิ่นและกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบไปด้วย 2 ศูนย์การค้า ได้แก่

*"เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า"  
ศูนย์การค้าแห่งที่ 33 ของบริษัทฯ  
ฯ เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 10  
กันยายน 2561*

- **เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า (Central Phuket Floresta)** ได้เปิดตัวเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561 เป็นศูนย์การค้าแห่งที่ 33 ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางของไลฟ์สไตล์ลักซูรี โดยมีแบรนด์ดังระดับโลก ร้านค้า และร้านอาหาร และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีแอทแทรคชั่นแห่งแรกและแห่งเดียวของโลก อาทิ 1.) ไตรภูมิ ซึ่งเป็นซิมพาร์ครูปแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟ 2.) Aquaria ซึ่งเป็นอะควาเรียมที่มีสัตว์น้ำมากถึง 25,000 ชนิด และ 3.) Tales of Thailand เป็นศูนย์รวมเรื่องราววัฒนธรรมและวิถีชีวิตของคนไทยในแต่ละภูมิภาคในรูปแบบใหม่ร่วมสมัย
- **เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล (Central Phuket Festival)** เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่เน้นกลุ่มลูกค้าครอบครัวที่ต้องการมาพักผ่อน โดยมีร้านค้าบริการร้านอาหาร โรงภาพยนตร์อย่างครบครันเพื่อตอบสนองกิจกรรมครอบครัวต่างๆ โดยมีการเชื่อมโยงกับอาคารฟลอเรสต้าด้วยสะพานลอยระบบทางเลื่อนอัตโนมัติ (Travellator) เพื่อมอบประสบการณ์ความเป็น Luxury และ Leisure ที่สิ้นไหลไร้รอยต่อ

*การปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวสต์  
ยังคงเป็นไปตามแผน โดยคาดว่าจะ  
ทยอยแล้วเสร็จและเปิด  
ให้บริการได้เต็มทีในไตรมาส 4 ปี  
2561*

**การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์** เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ ในปี 2561 บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

- **การปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) ที่เซ็นทรัลเวสต์** ซึ่งปรับปรุงที่ละเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 และทยอยแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2561 โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 86 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนที่ร้อยละ 83
- **การปรับปรุงใหญ่ในปี 2561 และจะทยอยแล้วเสร็จในปี 2562** จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1.) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และ 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี โดยทั้งสองแห่งจะมีการเพิ่มพื้นที่ให้เขาสำหรับร้านค้าใหม่ๆ รวมถึงปรับปรุงพื้นที่เดิมเพื่อนำเสนอ Destination Concept ในศูนย์การค้า อาทิ Food Destination และ Co-working space เป็นต้น ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเตรียมงานปรับปรุง
- **การปรับปรุงย่อย (Minor Renovation)** จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1.) เซ็นทรัล เฟสตีวัล พัทยา บีช 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว และ 3.) เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล โดยมีการปรับปรุงต่างๆ เช่น การปรับเปลี่ยนร้านค้า การเพิ่มร้านค้าใหม่ๆ ที่ทันสมัย การ Re-zoning การตกแต่งภายในและภายนอก และการเพิ่มโซน Food Destination และ Fashion Destination เป็นต้น เพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการของลูกค้าและเป็นจุดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ

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

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผสมผสานกับการออกแบบที่ทันสมัย และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม โดยในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีความคืบหน้าที่สำคัญในโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมดังต่อไปนี้

*โครงการคอนโดมิเนียมที่ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ได้สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างการโอน*

*ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการฟล พหล 34 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรกในกรุงเทพฯ*

- โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนให้แก่ลูกค้า จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการเอสเซ็นท์ (ESCENT) ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2559 และมียอดจองเต็มจำนวนแล้ว โดยบริษัทฯ คาดว่าจะโอนห้องให้แก่ลูกค้าได้หมดภายในปี 2561
- โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการเอสเซ็นท์ นครราชสีมา เอสเซ็นท์ วิลล์ (ESCENT VILLE) เชียงราย และเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2560 และมียอดจองเต็มจำนวนแล้ว และโครงการฟล พหล 34 (PHYLL PAHOL 34) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ที่เปิดตัวในเดือนกันยายน 2561 อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเสนานิคม และใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว



ฟล พหล 34

# ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2561

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561								อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) <sup>(3)</sup> ไตรมาส 3 2561
	รวม		CPN		CPNREIT <sup>(1)</sup>		CPNCG <sup>(2)</sup>		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
<b>ธุรกิจศูนย์การค้า</b>									
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	14	915,520	14	769,231	3	146,288			93
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	19	784,291	19	717,383	2	66,908			91
<b>รวมธุรกิจศูนย์การค้า</b>	<b>33</b>	<b>1,699,811</b>	<b>33</b>	<b>1,486,615</b>	<b>5</b>	<b>213,196</b>			<b>92</b>
<b>ธุรกิจอื่น</b>									
อาคารสำนักงาน	7	171,992	5	56,182	2	34,320	1	81,490	95
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	259 ห้อง	1	302 ห้อง			83
อาคารสำหรับพักอาศัย (ขาย)	3	1,227 ยูนิต	3	1,227 ยูนิต					87

	จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND						อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ไตรมาส 3 2561
	รวม		GLAND		GLANDRT		
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
<b>ธุรกิจอื่น</b>							
อาคารสำนักงาน	3	148,666	1	67,440	2	81,226	97
อาคารสำหรับพักอาศัย (ขาย)	1	1,991 ยูนิต	1	1,991 ยูนิต			98
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		26,163		26,163			74

- (1) สิ้นทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT และ CPN ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- (2) สิ้นทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT และ CPN ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเตส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
- (3) อัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในแต่ละไตรมาส

## ภาพรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 33 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการ และต่างจังหวัด 19 โครงการ) ศูนย์อาหาร 29 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่ง อาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย 3 โครงการ (รวม 1,227 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไต่โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 อัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับร้อยละ 92 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเพียงเล็กน้อย โดยหลักมาจากการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้านค้าใหม่และร้านค้าเดิมในศูนย์การค้าหลายแห่ง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ ไตรมาส 3 ปี 2561 อยู่ที่ 1,682 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิม (same store rental rate growth) เติบโตร้อยละ 3.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นจาก 1,600 บาทต่อตารางเมตรเป็น 1,663 บาทต่อตารางเมตร เป็นผลจากการเติบโตของอัตราค่าเช่า การต่อสัญญาใหม่ และการลดลงของส่วนลดค่าเช่าในศูนย์การค้าส่วนใหญ่

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) เติบโตร้อยละ 3.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยไม่นับรวม 1.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย 2.) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า 3.) ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงใหญ่ในปี 2560 และ 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี และเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และ 3.) ศูนย์การค้าที่โอนเข้า CPNREIT ในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน)

สำหรับผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2561 ของ GLAND ซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย 1 โครงการ (รวม 1,991 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไต่โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) นั้น ไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการซื้อหุ้น GLAND ในสัดส่วนร้อยละ 50.43 เมื่อเดือนกันยายน ปี 2561 จึงรับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND เพียงแค่ 1 เดือน

### รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำที่ไม่นำมารวมในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน ดังต่อไปนี้

- ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายการปรับปรุงทางบัญชีสำหรับการบันทึกค่าเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตามสัญญาฉบับเดิม จำนวน 308 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นรายได้อื่น เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2561 สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน)
- ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ ได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันการก่อการร้ายจำนวน 3,500 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นของบริษัทฯ

### รายได้รวม

*ในไตรมาส 3 ปี 2561 รายได้รวมเท่ากับ 9,191 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 19.4 จากปีก่อน*

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 9,191 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 26,818 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 16.4 จากปีก่อน) โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### *รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ*

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 7,104 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 10.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 20,638 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 6.3 จากปีก่อน) แม้ว่าได้รับผลกระทบจากการโอนศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) เข้า CPNREIT แต่โดยรวมยังคงเติบโตได้ดี โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ซึ่งทั้งสองโครงการได้เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 และจากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า ซึ่งได้เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2561
- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงใหญ่ในปี 2560 และทยอยเปิดให้บริการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่น เช่น เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลพลาซา พระราม 9 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เป็นต้น

#### *รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม*

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 459 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 12.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 1,334 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 11.4 จากปีก่อน) รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2560 และปี 2561 ที่เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงศูนย์อาหารที่ปรับปรุงใหม่และเปิดให้บริการในปี 2561 ที่เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และเซ็นทรัลมารีนา

#### *รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม*

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 265 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 838 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 3.8 จากปีก่อน) โดยอัตราการเข้าพักรวมของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 92 ลดลงจากร้อยละ 97 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และของโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี อยู่ที่ร้อยละ 72 ลดลงจากร้อยละ 78 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลมาจากปริมาณการเข้าพักของนักท่องเที่ยวลดลง อย่างไรก็ตาม ราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในโรงแรมทั้งสองแห่ง

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

#### *รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งบริษัทฯ เริ่มต้นรับรู้รายได้ดังกล่าวตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป โดยในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จำนวน 818 บาท (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 2,384 ล้านบาท) โดยส่วนใหญ่มาจากการโอนสินทรัพย์บางส่วนในโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ เอสเซ้นท์ ระยอง เอสเซ้นท์ เชียงใหม่ และ เอสเซ้นท์ ขอนแก่น

#### *รายได้อื่น*

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 545 ล้านบาท (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 1,564 ล้านบาท) โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมการบริการ CPNREIT และ CPNCG จำนวน 193 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 544 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 45.2 จากปีก่อน) ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ของ CPNREIT

ในไตรมาส 3 ปี 2561 ต้นทุนรวมเท่ากับ 4,539 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 จากปีก่อน

## ต้นทุนรวม

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 4,539 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 13,009 ล้านบาท เดิมโตร้อยละ 21.6 จากปีก่อน) โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

### ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,628 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 10,345 ล้านบาท เดิมโตร้อยละ 8.8 จากปีก่อน) ซึ่งมากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ค่าเช่าที่ดินและตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่เพิ่มขึ้น โดยที่ดินดังกล่าวได้มีการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 และจะสิ้นสุดในปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) จึงมีการบันทึกค่าเช่าที่ดินดังกล่าวตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขและราคาการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินและการเช่าอาคาร เพื่อเสนอสิทธิให้แก่ CPNREIT ได้พิจารณาเป็นลำดับถัดไป
- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่และเปิดตัวในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 และศูนย์การค้าเปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2560 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการใช้ปริมาณไฟฟ้าลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมลดลงประมาณร้อยละ 1.3 จากปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเกี่ยวกับการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาระดับอัตราต้นทุนต่อรายได้รวมสำหรับปี 2561 ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดศูนย์การค้าใหม่

### ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 362 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 1,039 ล้านบาท เดิมโตร้อยละ 10.6 จากปีก่อน) แต่เพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเติบโตของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2560 และปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอ



เรสตา รวมถึงการบริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

#### *ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม*

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 83 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 250 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.1 จากปีก่อน) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของโรงแรมที่ลดลง โดยทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนของห้องพัก และอาหารและเครื่องดื่ม

#### *ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์*

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 466 ล้านบาท (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 1,375 ล้านบาท) ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอสเซ็นท์ ระยอง เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ และเอสเซ็นท์ ขอนแก่น

#### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

*ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,598 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.8 จากปีก่อน*

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 1,598 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 4,239 ล้านบาท เดิมโตร้อยละ 24.3 จากปีก่อน) เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นตามกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นในศูนย์การค้า รวมถึงการเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า ค่าใช้จ่ายการโอนโครงการคอนโดมิเนียม และค่าเช่าโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่จ่ายให้ CPNREIT ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาในการเข้าซื้อกิจการ GLAND ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 17.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15.1 ในปีช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 15.8 เทียบกับร้อยละ 14.8 จากปีก่อน)

#### **อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

*อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 47.5 ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 32.3*

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 47.5 ลดลงจากร้อยละ 48.5 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 48.5 ลดลงจากร้อยละ 50.2 ในปีก่อน) และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานไม่รวมรายได้อื่น ลดลงเป็นร้อยละ 32.3 จากร้อยละ 37.4 ในปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 35.8 ลดลงจากร้อยละ 38.8 ในปีก่อน)

หากไม่รวมธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 48.0 (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 49.1) ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายคอนโดมิเนียมเท่ากับร้อยละ 43.0 (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 42.3) โดยอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงมาจาก 1) ต้นทุนค่าเช่าและบริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 ที่เพิ่มขึ้นหลังจากมีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน 2) ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น โดยเป็นผลมาจากอัตรากำไรไฟฟ้าที่สูงขึ้น และ 3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่างๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ได้อีกต่อไป

## กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2561 กำไรสุทธิ เท่ากับ 2,620 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.5 จากปีก่อน

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,620 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 5.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (งวดเก้าเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 8,378 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 8.2 จากปีก่อน) เป็นผลจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ การบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานธุรกิจ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม โดยส่วนใหญ่มาจากกำไรของ CPNREIT ที่เติบโตขึ้น

ตารางที่ 2: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 3 2560	ไตรมาส 2 2561	ไตรมาส 3 2561	YoY	QoQ	9 เดือน 2560	9 เดือน 2561	YoY (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,422	6,819	7,104	11%	4%	19,470	20,698	6%
ศูนย์การค้า	6,249	6,645	6,928	11%	4%	18,954	20,176	6%
อาคารสำนักงาน	173	174	175	1%	1%	516	522	1%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	274	263	265	(3%)	1%	807	838	4%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	407	446	459	13%	3%	1,198	1,334	11%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0	1,351	818	100%	(39%)	0	2,385	100%
รายได้อื่น	4,096	527	853	(79%)	62%	5,063	1,872	(63%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>11,199</b>	<b>9,405</b>	<b>9,499</b>	<b>(15%)</b>	<b>1%</b>	<b>26,538</b>	<b>27,126</b>	<b>2%</b>
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	7,698	9,405	9,191	19%	(2%)	23,037	26,818	16%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,249	3,418	3,628	12%	6%	9,507	10,346	9%
ศูนย์การค้า	3,181	3,352	3,561	12%	6%	9,307	10,147	9%
อาคารสำนักงาน	68	66	67	(1%)	2%	200	198	(1%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	89	80	83	(7%)	3%	252	250	(1%)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	323	346	362	12%	5%	940	1,039	11%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	0	774	466	100%	(40%)	0	1,375	100%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>3,661</b>	<b>4,618</b>	<b>4,539</b>	<b>24%</b>	<b>(2%)</b>	<b>10,699</b>	<b>13,009</b>	<b>22%</b>
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	1,152	1,438	1,598	39%	11%	3,390	4,239	25%
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>6,386</b>	<b>3,349</b>	<b>3,362</b>	<b>(47%)</b>	<b>0%</b>	<b>12,449</b>	<b>9,878</b>	<b>(21%)</b>
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2,886	3,349	3,054	6%	(9%)	8,949	9,570	7%
ต้นทุนทางการเงิน/ภาษี/อื่นๆ	403	413	434	8%	5%	1,207	1,192	(1%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>5,983</b>	<b>2,935</b>	<b>2,928</b>	<b>(51%)</b>	<b>(0%)</b>	<b>11,242</b>	<b>8,686</b>	<b>(23%)</b>
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2,483	2,935	2,620	6%	(11%)	7,742	8,378	8%
<b>กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>1.33</b>	<b>0.65</b>	<b>0.65</b>	<b>(51%)</b>	<b>(0%)</b>	<b>2.50</b>	<b>1.94</b>	<b>(23%)</b>
ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	0.55	0.65	0.58	6%	(11%)	1.73	1.87	8%

## โครงสร้างทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 3.27

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 9,529 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาเป็น 28,834 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 โดยหลักมาเงินกู้ระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นเพื่อมาชำระการซื้อหุ้น GLAND ที่สัดส่วนร้อยละ 50.43 เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 และการรวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ GLAND มาอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 3.27 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.81 เมื่อสิ้นปีก่อน โดยมีหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 78 และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 22 เนื่องจากมีการรวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ GLAND ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าเฉลี่ยของบริษัทฯ

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย  
สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.35  
เท่า

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.35 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.07 เท่า  
ณ สิ้นปีก่อน เป็นผลมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากเหตุผลที่กล่าวไว้เบื้องต้น  
ประกอบด้วยเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวที่ลดลง

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ สิ้น ไตรมาส 3 2560	ณ สิ้นปี 2560	ณ สิ้น ไตรมาส 3 2561	YoY	YTD
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	2,013	5,361	2,682	33%	(50%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,266	7,753	11,600	120%	50%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>7,279</b>	<b>13,114</b>	<b>14,283</b>	<b>96%</b>	<b>9%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>(1)</sup>	81,111	84,972	107,889	33%	27%
สิทธิการเช่า	11,240	11,207	13,960	24%	25%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,698	1,676	1,629	(4%)	(3%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,026	9,605	22,676	106%	136%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>105,075</b>	<b>107,460</b>	<b>146,154</b>	<b>39%</b>	<b>36%</b>
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>112,354</b>	<b>120,574</b>	<b>160,437</b>	<b>43%</b>	<b>33%</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	8,138	2,274	12,009	48%	428%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,612	12,080	12,732	32%	5%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>17,750</b>	<b>14,354</b>	<b>24,741</b>	<b>39%</b>	<b>72%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	9,829	7,255	16,826	71%	132%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	24,034	35,085	43,396	81%	24%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>33,863</b>	<b>42,340</b>	<b>60,222</b>	<b>78%</b>	<b>42%</b>
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>51,613</b>	<b>56,694</b>	<b>84,962</b>	<b>65%</b>	<b>50%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	48,566	50,890	52,853	9%	4%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	12,175	12,990	22,621	86%	74%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>60,741</b>	<b>63,880</b>	<b>75,474</b>	<b>24%</b>	<b>18%</b>

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

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ไตรมาส 3 2560	ไตรมาส 2 2561	ไตรมาส 3 2561	YoY	QoQ	9 เดือน 2560	9 เดือน 2561	YoY
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>								
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	48%	48%	48%	(1%)	(0%)	50%	48%	(2%)
<i>การให้เช่าและให้บริการ</i>	49%	50%	49%	(0%)	(1%)	51%	50%	(1%)
<i>การประกอบกิจการโรงแรม</i>	68%	69%	69%	1%	(1%)	69%	70%	1%
<i>การขายอาหารและเครื่องดื่ม</i>	21%	22%	21%	1%	(1%)	22%	22%	1%
<i>การขายอสังหาริมทรัพย์</i>	0%	43%	43%	43%	0%	0%	42%	42%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	57%	36%	35%	(22%)	(0%)	47%	36%	(10%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	37%	36%	33%	(4%)	(2%)	39%	36%	(3%)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	53%	31%	31%	(23%)	(0%)	42%	32%	(10%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	32%	31%	29%	(4%)	(3%)	34%	31%	(2%)
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น <sup>(1)</sup> (ร้อยละ)	24%	24%	16%	(8%)	(8%)	24%	16%	(8%)
<i>ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</i>	18%	18%	15%	(2%)	(2%)	18%	15%	(2%)
<b>อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>								
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>(1)</sup> (ร้อยละ)	13%	12%	8%	(4%)	(4%)	13%	8%	(4%)

	ไตรมาส 3 2560	ณ สิ้นปี 2560	ไตรมาส 3 2561	YoY	YTD
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.41	0.91	0.58	0.17	(0.33)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.37	0.11	0.00	(0.26)
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.85	0.89	1.13	0.28	0.24
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(2)</sup> (เท่า)	0.26	0.07	0.35	0.09	0.28

- (1) ผลตอบแทนสินทรัพย์และผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน  
(2) อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสดและเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

## แผนธุรกิจในอนาคต

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 พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป อยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย และเวียดนาม เพื่อการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

### โครงการพัฒนาศูนย์การค้า



เซ็นทรัล วิลเลจ



เซ็นทรัลพลาซ่า อยุธยา

### การขยายธุรกิจในประเทศ

บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา ในเดือนกันยายน 2561 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้ และมีแผนเปิดศูนย์การค้าใหม่ในปี 2562 จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1.) เซ็นทรัล วิลเลจ ซึ่งเป็นลักซูรีเอาต์เล็ตระดับโลกแห่งแรกในประเทศไทย โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาส 3 ปี 2562 และ 2.) เซ็นทรัลพลาซ่า อยุธยา ซึ่งจะเปิดให้บริการในปลายปี 2562

บริษัทฯ ดำเนินแผนปรับปรุงศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2561 และได้เริ่มดำเนินแผนงานปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี รวมถึงงานปรับปรุงย่อยที่เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว โดยคาดว่าแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าดังกล่าวจะทยอยเสร็จภายในปี 2562



**เซ็นทรัล ไอ-ซิตี (ประเทศมาเลเซีย)**



**เซ็นทรัลเวิลด์**

นอกจากนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use project) ในประเทศ เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีได้ในอนาคต โดยในปี 2560 บริษัทฯ ประกาศแผนการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) เพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วย โรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 และต่อมาในปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการของ GLAND ซึ่งมีสินทรัพย์ในทำเลที่มีศักยภาพสูง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุน

#### **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 โครงการนี้มีมูลค่ารวมประมาณ 8,300 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งภายนอกและภายใน โดยมีแผนกำหนดเปิดให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหญ่ เช่น ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และโรงภาพยนตร์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยต่อไป

#### **โครงการพัฒนาที่พักอาศัย**

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use project) โดยวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่น ๆ รวมถึงโครงการที่พักอาศัยด้วย รวมถึงโอกาสในการพัฒนาบนที่ดิน เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 7 โครงการในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด และยังคงศึกษาบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง และมีแผนการประกาศโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ตารางที่ 5: ความคืบหน้าของโครงการในอนาคต

ปัจจุบัน >>

โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	2561				2562			
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
ศูนย์การค้า ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ เซ็นทรัล วิลเลจ	ตร.ม. ให้เช่า 40,000	ไตรมาส/ปี 3/2562		○ เปิดตัว		ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า			★ เปิดบริการ	
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด เซ็นทรัล ภูเก็ต	33,000	3/2561			★ เปิดบริการ วันที่ 10 ก.ย. 2561					
เซ็นทรัลพลาซา อโยธยา	รอสรรูป	4/2562		○ เปิดตัว		ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า			★ เปิดบริการ	
ต่างประเทศ เซ็นทรัล ไอ-ซิติ้ (มาเลเซีย)	89,700	1/2562			ก่อสร้าง ตกแต่ง และเจรจาร้านค้า		★ เปิดบริการ			
ที่พักอาศัย - คอนโดมิเนียม ในประเทศไทย - กรุงเทพฯ ฟิล พหล 34	ห้อง 358	ไตรมาส/ปี 4/2562			เปิดตัว ○				★ พร้อมโอน	
ในประเทศไทย - ต่างจังหวัด เอสเซ็นท์ ระยอง	419	1/2561			★ พร้อมโอน					
เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	400	1/2561			★ พร้อมโอน					
เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	408	2/2561			★ พร้อมโอน					
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	380	3/2562			ยอดจองร้อยละ 100				★ พร้อมโอน	
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	312	2/2562			ยอดจองร้อยละ 100			★ พร้อมโอน		
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	450	2/2562			ยอดจองร้อยละ 100			★ พร้อมโอน		