

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2550 และเก้าเดือนแรกของปี 2550

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้รวมคงที่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโต 12.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 ลดลง 5.3% จากไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 412.1 ล้านบาท และลดลง 4.5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ที่ยังอยู่ในระดับต่ำ

เศรษฐกิจไทยโดยรวมในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 มีทิศทางการปรับตัวดีขึ้น โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนมีสัญญาณการฟื้นตัวเล็กน้อย ในขณะที่อุปสงค์ภายในประเทศมีการขยายตัวอย่างชัดเจน ถึงกระนั้นความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำ ปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าวมิได้ส่งกระทบอย่างชัดเจนต่อจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้า ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการค้าปลีกส่วนใหญ่มีการจัดกิจกรรมทางการตลาดและส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง สำหรับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการค้าปลีกในกรุงเทพฯ โดยรวมมีอัตราการว่างของพื้นที่ค่อนข้างคงที่คือ อยู่ในช่วง 5.0-6.0% และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ค่อนข้างคงที่

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา (จำกัด) มหาชน ("บริษัทฯ") มีกำไรสุทธิ 412.1 ล้านบาท ลดลง 4.5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้รวมเท่ากับ 1,930.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 988.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่กำไรจากการดำเนินงานลดลง 7.9% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ 643.4 ล้านบาท

สำหรับผลประกอบการในเก้าเดือนแรกของปี 2550 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 1,263.2 ล้านบาท ลดลง 4.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้รวมเติบโต 16.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 5,696.1 ล้านบาท และมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 19.2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 3,120.7 ล้านบาท ในขณะที่กำไรจากการดำเนินงานลดลง 3.7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ 1,955.3 ล้านบาท เนื่องจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้นในระยะเริ่มแรกของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ยังอยู่ในระดับต่ำ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในโครงการพระราม 9 ด้วยการซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา โนนสแควร์ จำกัด ("โนนสแควร์") ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในโนนสแควร์เพิ่มขึ้นจาก 60.0% เป็น 87.1% และได้มีการเซ็นสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน การเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการในงบดุลรวมของบริษัทฯ

ท่ามกลางสภาวะทางเศรษฐกิจและการบริโภคภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ภาพรวมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ยังอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เช่าศูนย์การค้าอยู่ที่ 95% คงที่เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ 93% อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยของศูนย์การค้าอยู่ที่ 1,216 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คงที่จากไตรมาสที่ผ่านมาและเพิ่มขึ้น 3.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ:

- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 เท่ากับ 412.1 ล้านบาท ลดลง 4.5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ยังอยู่ในระดับต่ำ
- เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา กำไรสุทธิลดลง 5.3% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและการตลาดและดอกเบี้ยจ่ายจากการออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันในเดือนมิถุนายนปี 2550

- สำหรับกำไรสุทธิในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2550 เท่ากับ 1,263.2 ล้านบาท ลดลง 4.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของโครงการเปิดใหม่เซ็นทรัลเวิลด์จากพื้นที่ส่วนขยายและพื้นที่ส่วนการปรับปรุงใหม่ ประกอบกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขายและการตลาด นอกจากนี้ยังมีการให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรกับผู้เช่าบางรายในช่วงแรกของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

รายได้รวม (รายได้จากค่าเช่าและบริการ และ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม):

- รายได้รวมในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 เท่ากับ 1,930.7 ล้านบาท เติบโต 12.4% จากไตรมาสเดียวกันปีก่อน เนื่องจากการเปิดให้บริการโครงการเซ็นทรัลเวิลด์
- เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมค่อนข้างคงที่ เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ซึ่งค่อนข้างคงที่ซึ่งเป็นผลกระทบจากการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคอัตราการเติบโตน้อยลง
- สำหรับผลการดำเนินงานเก้าเดือนแรกของปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 5,696.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดให้บริการของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าค่าบริการจากทุกโครงการ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ลดลง 10.0% จากไตรมาสก่อน จากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 8.3% ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA):

- บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 988.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์
- เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 ลดลง 10.0% เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้น
- สำหรับช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2550 บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 3,120.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

ตารางที่ 1: สรุปข้อมูลทางการเงินในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 และเก้าเดือนแรกปี 2550

งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ไตรมาส 3 2549	ไตรมาส 2 2550	ไตรมาส 3 2550	% เทียบ ปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน	9 เดือนแรก ปี 2549	9 เดือนแรก ปี 2550	% เทียบ ปีก่อน
รายได้จากค่าเช่าค่าบริการและค่าขายอาหารเครื่องดื่ม	1,717.6	1,927.4	1,930.7	12.4%	0.2%	4,908.2	5,696.1	16.1%
กำไรขั้นต้น	759.3	798.4	796.2	4.9%	(0.3%)	2,196.7	2,364.7	7.7%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย, ภาษีเงินได้, ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	912.5	1,098.9	988.5	8.3%	(10.0%)	2,618.0	3,120.7	19.2%
กำไรสุทธิ	431.7	435.3	412.1	(4.5%)	(5.3%)	1,319.8	1,263.2	(4.3%)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.20	0.20	0.19	(4.5%)	(5.3%)	0.61	0.58	(4.3%)

การดำเนินงาน

อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเฉลี่ยคงที่อยู่ที่ 95% ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 93%

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 บริษัทฯ บริหารพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด 849,487 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่อาคารศูนย์การค้า 697,603 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้น 2.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และคงที่จากไตรมาสที่ผ่านมา) พื้นที่อาคารสำนักงาน 145,511 ตารางเมตร (ไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสที่ผ่านมา) และพื้นที่อาคารที่พักอาศัย 6,373 ตารางเมตร (ไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสที่ผ่านมา) อนึ่ง พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น นับรวมพื้นที่ให้เช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งผลการดำเนินงานถูกโอนไปยังกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุน CPNRF") แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของ

บริษัทฯ ในฐานะของผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุน CPNRF หากไม่นับรวมพื้นที่ให้เช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่ถูกโอนไปยังกองทุน CPNRF พื้นที่ให้เช่าอาคารศูนย์การค้าของบริษัทฯอยู่ที่ 564,835 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 3.0% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อน จากพื้นที่ให้เช่าส่วนเพิ่มของโครงการเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา (เพิ่มขึ้น 4,461 ตารางเมตร), โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ (เพิ่มขึ้น 10,678 ตารางเมตร) ที่มีการปรับปรุงโครงการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2549, และพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นสำหรับผู้เช่าหลักรายใหม่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (เพิ่มขึ้น 2,937 ตารางเมตร) ในเดือนมีนาคมปี 2550

บริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 81% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2549 เป็น 95% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 ซึ่งมีสาเหตุสำคัญมาจากการปรับปรุงพื้นที่ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ โดยโครงการเซ็นทรัลเวิลด์มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจาก 51% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2549 เป็น 90% ในไตรมาสนี้ จากการเปิดให้บริการอย่างต่อเนื่องของผู้เช่าหลังจากโครงการเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2549 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าศูนย์การค้าของบริษัทฯ อยู่ที่ 1,216 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา แต่เพิ่มขึ้น 3.8% จากไตรมาสเดียวกันปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการอื่นๆของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามค่าเช่าเฉลี่ยดังกล่าวได้รวมส่วนลดค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรที่ให้กับผู้เช่าบางรายในช่วงแรกของการเปิดให้บริการของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

ในส่วนของอาคารสำนักงาน บริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 93% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 เพิ่มขึ้นจาก 91% ในไตรมาสที่ 2 ปี 2550 และ 90% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2549 อันเป็นผลมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจาก 52% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2549 และ 65% ไตรมาสที่ 2 ปี 2550 มาอยู่ที่ 75% ในไตรมาสนี้

ตารางที่ 2: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส3/49	ไตรมาส2/50	ไตรมาส3/50
ลาดพร้าว	55,553	99%	100%	100%
รามอินทรา	18,046	65%	90%	92%
ปิ่นเกล้า	55,638	96%	92%	92%
พญา	15,227	100%	100%	100%
รัชดา-พระราม3	18,037	88%	100%	100%
เชียงใหม่	76,410	99%	98%	98%
บางนา	57,728	100%	99%	99%
พระราม2	5,937	99%	100%	100%
รัตนาธิเบศร์	77,191	99%	95%	96%
เซ็นทรัลเวิลด์	185,068	51%	90%	90%
รวม	564,835	81%	95%	95%

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)		
		ไตรมาส3/49	ไตรมาส2/50	ไตรมาส3/50
ลาดพร้าว	18,134	100%	97%	96%
ปิ่นเกล้า เอ	22,560	97%	92%	92%
ปิ่นเกล้า บี ^{/1}	11,335	52%	65%	75%
บางนา	9,796	98%	98%	96%
เซ็นทรัลเวิลด์	83,686	90%	93%	94%
รวม	145,511	90%	91%	93%

หมายเหตุ : ^{/1} อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ทำการปรับปรุงเปลี่ยนจาก
ที่พักอาศัยเป็นอาคารสำนักงาน แล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 1/2549

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้รวม (รายได้จากค่าเช่าและบริการ และ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม)

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้รวมจากค่าเช่าค่าบริการและค่าอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1,930.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 1,841.8 ล้านบาท เติบโต 13.3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการเปิดให้บริการของพื้นที่ส่วนขยายของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ในเดือนธันวาคม ปี 2549, ผู้เช่าหลักรายใหม่ที่เปิดให้บริการ ณ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในเดือนมีนาคม ปี 2550, และการเปิดให้บริการของพื้นที่ส่วนปรับปรุงของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2549 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 88.9 ล้านบาท ลดลง 4.0% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการปิดตัวของศูนย์อาหารที่โครงการเซ็นทรัลเวิลด์

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมจากค่าเช่าค่าบริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 ค่อนข้างคงที่ สืบเนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ซึ่งยังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเป็นผลสืบเนื่องจากการชะลอตัวของเติบโตการอุปโภคบริโภคของประชาชน ขณะที่รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลง 10.0% ส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากฤดูกาลที่ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในศูนย์การค้าจะมีอัตราการเติบโตที่สูงในไตรมาสที่ 2 ซึ่งเป็นช่วงปิดภาคเรียน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวมเท่ากับ 153.7 ล้านบาท ลดลง 4.5% และ 19.3% จากไตรมาสที่ผ่านมาและจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ผ่านมาและในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มีรายได้ซึ่งไม่เกิดขึ้นเป็นประจําจากค่าธรรมเนียมจากกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 สำหรับการพัฒนาและควบคุมการก่อสร้างพื้นที่ส่วนขยายของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

ต้นทุนรวม

ต้นทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงค่าสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ให้เช่า ค่าใช้จ่ายพนักงาน ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้เช่าและให้บริการพื้นที่โครงการ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้เช่า และ ภาษีโรงเรือน สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมเท่ากับ 1,134.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการจำนวน 1,066.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ที่เพิ่งเปิดให้บริการ และพื้นที่ให้เช่าส่วนขยายรวมถึงพื้นที่อาคารจอดรถใหม่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ ซึ่งแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2549 นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคตามการเติบโตของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่ของโครงการต่างๆอีกด้วย ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ

มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 68.5 ล้านบาท ลดลง 4.2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ต้นทุนรวมในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 ไม่มีการเปลี่ยนแปลง โดยต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการเพิ่มขึ้น 1.1% จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และมีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มลดลง 8.5% สอดคล้องกับการลดลงของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายของพนักงานส่วนกลางของบริษัทฯ และผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับอุปกรณ์สำนักงาน สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 335.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนบุคลากรที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่สูงขึ้นในไตรมาสนี้เพื่อกระตุ้นจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการและการใช้จ่ายของทุกศูนย์การค้า

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2550 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 เพิ่มขึ้น 11.1% เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 412.1 ล้านบาท ลดลง 4.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ที่ยังอยู่ในระดับต่ำในช่วงแรกของการเปิดให้บริการและค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 5.3% เป็นผลจากรายได้รวมที่คงที่ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์สูงขึ้น และดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจำนวน 3,000 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน ปี 2550

ความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 3 ปี 2550 เท่ากับ 41.2% คงที่จากไตรมาสที่ผ่านมา แต่ลดลงจาก 44.2% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2549 ทั้งนี้เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ ซึ่งเป็นผลจากค่าเสื่อมราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากพื้นที่ส่วนขยาย และอัตรากำไรขั้นต้นที่ยังอยู่ในระดับต่ำของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ เนื่องมาจากค่าเสื่อมราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากพื้นที่ส่วนปรับปรุงและพื้นที่ส่วนขยาย ประกอบกับการให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

อัตรากำไรสุทธิ

อัตรากำไรสุทธิของไตรมาสที่ 3 ปี 2550 เท่ากับ 19.5% ลดลงเล็กน้อยจาก 20.6% ในไตรมาสที่ 2 ปี 2550 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น และลดลงจาก 22.2% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2549 จากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้น

ตารางที่ 3: อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 3 2549	ไตรมาส 2 2550	ไตรมาส 3 2550	สิ้นงวด ปี 2549	9 เดือนแรก ปี 2550
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	44.2%	41.4%	41.2%	43.6%	41.5%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	34.1%	31.0%	27.8%	33.8%	29.3%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.2%	20.6%	19.5%	22.6%	20.3%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	15.1%	14.1%	13.3%	14.3%	13.7%

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2550

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 35,917.3 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 5,418.2 ล้านบาท (คิดเป็น 15.1% ของสินทรัพย์รวม), สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประเภทที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 27,304.3 ล้านบาท (คิดเป็น 76.0% ของสินทรัพย์รวม), และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆจำนวน 3,194.8 ล้านบาท (คิดเป็น 8.9% ของสินทรัพย์รวม) เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2549 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,580.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.6% ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากการก่อสร้างโครงการที่แจ้งวัฒนะและริมหาดพิทยา

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 731.2 ล้านบาท หรือลดลง 11.9% จากการลดลงของเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อใช้ไปในการชำระค่าก่อสร้างโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 22,749.5 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน 86.2% บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 12,300.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 54.1% ของหนี้สินรวม ซึ่งรวมหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจำนวน 3,000 ล้านบาท ซึ่งออกจำหน่ายเมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2550 เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับโครงการต่างๆของบริษัทฯ บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 เพิ่มขึ้น 4.5% เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2549 โดยเป็นผลหลักจากการออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน แต่ลดลง 1.1% เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2550

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 13,167.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 416.1 ล้านบาท จาก ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2550 และเพิ่มขึ้น 593.7 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2549 เป็นผลมาจากรายการกำไรสุทธิประจำงวด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 บริษัทฯ มีกำไรสะสมเท่ากับ 8,200.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 297.4 ล้านบาท จาก ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2550 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 3 ปี 2550 จำนวน 412.1 ล้านบาทและมีรายการขาดทุนสะสมจากบริษัทย่อยจำนวน 114.7 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 27.14 ของขาดทุนสะสมของบริษัทย่อยจำนวน 420 ล้านบาท) ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในไนน์สแควร์ จาก 60.0% เป็น 87.1% โดยรายการดังกล่าวแสดงเป็นรายการหักจากกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรและแสดงเป็นรายการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในงบดุลรวม การเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวเพื่อเป็นการปรับโครงสร้างสัญญาเช่าที่ดินของโครงการพระราม 9 ซึ่งผู้บริหารเชื่อมั่นว่าจะเป็นประโยชน์แก่บริษัทในด้านกฎหมาย รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทต่อไป (ดูรายละเอียดในหมายเหตุงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 ข้อ 6)

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2550 และเก้าเดือนแรกปี 2550

งบดุล (ล้านบาท)	สิ้นงวด ปี 2549	ไตรมาส 2 2550	ไตรมาส 3 2550
สินทรัพย์รวม	34,336.5	35,759.1	35,917.3
หนี้สินรวม	21,762.3	23,007.3	22,749.5
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิ	11,112.1	12,555.0	12,300.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,574.2	12,751.8	13,167.8
กำไรสะสม	7,727.3	7,902.9	8,200.4

โครงสร้างทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ
0.6 เท่า

โครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อยู่ในระดับแข็งแกร่ง โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.6 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2550 และ ณ สิ้นปี 2549 โดยบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 เท่ากับ 7,973.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.6% จาก ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2550 เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจากการใช้ไปในการชำระค่าก่อสร้างโครงการระหว่างการพัฒนา และเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2549 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเพิ่มขึ้น 7.4% เป็นผลมาจากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้สนับสนุนลงทุนในโครงการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 5.1 เท่า ลดลงจาก 8.2 เท่า ในไตรมาสที่ 2 ปี 2550 ซึ่งเป็นผลมาจากดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นและเงินจ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างซึ่งส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานลดลง สำหรับงวดเก้าเดือนแรกของปี 2550 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 5.9 เท่า ณ สิ้นปี 2549 เป็น 6.9 เท่า เนื่องจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
อยู่ที่ 5.3% ต่อปี เพิ่มขึ้น 0.1%
เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และ
ลดลง 0.3% เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย
ของปี 2549

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 254.9 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน อายุ 5 ปี ดอกเบี้ยคงที่ 4.25% จำนวน 3,000 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 68% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 32% โดยมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2550 อยู่ที่ 5.3% ต่อปี ลดลงจาก 5.6% ต่อปี ณ สิ้นปี 2549

ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 3 2549	ไตรมาส 2 2550	ไตรมาส 3 2550	สิ้นงวด ปี 2549	9 เดือนแรก ปี 2550
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.2	1.9	1.7	0.9	1.7
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.0	1.7	1.5	0.8	1.5
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	1.2	1.3	1.1	0.8	1.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	8.5	18.0	19.8	10.1	14.3
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%)	5.2%	5.0%	4.6%	5.0%	4.8%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ถาวร (%)	7.1%	6.6%	6.1%	6.1%	6.3%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ^{/1} (เท่า)	0.6	0.5	0.6	0.5	0.7
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{/1} (เท่า)	6.2	8.2	5.1	5.9	6.9

หมายเหตุ:

^{/1} กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ไม่รวมเงินสดที่ชำระเจ้าหนี้ตัวอวัลซึ่งครบกำหนด

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

*การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
สำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและ
บริษัทร่วม ตาม "วิธีราคาทุน" ซึ่ง
ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดทำ
งบการเงินรวมแต่อย่างใด*

เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 44 เรื่อง งบการเงินรวมและการบันทึกบัญชี สำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ที่กำหนดให้บริษัทบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยและหรือบริษัทร่วมตาม "วิธีราคาทุน" แทน "วิธีส่วนได้เสีย" ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว โดยปรับงบการเงินย้อนหลังและงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2549 ที่นำไปแสดงในงบการเงินระหว่างกาลสำหรับปี 2550 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวม โดยบริษัทฯ ขอชี้แจงในประเด็นที่สำคัญ ดังนี้

งบกำไรขาดทุนสำหรับเก้าเดือนปี 2550

กำไรสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับเก้าเดือนแรกของปี 2550 เท่ากับ 4,068.6 ล้านบาท แตกต่างเป็นจำนวน 2,805.4 ล้านบาท (1.29 บาทต่อหุ้น) จากกำไรสุทธิในงบการเงินรวมซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 1,263.2 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนสำหรับเก้าเดือนปี 2549

กำไรสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการเท่ากับ 3,920.2 ล้านบาท แตกต่างเป็นจำนวน 2,600.3 ล้านบาท (1.19 บาทต่อหุ้น) จากกำไรสุทธิในงบการเงินรวมซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 1,319.8 ล้านบาท

งบดุลสำหรับงวดประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549

ผลกระทบจากการปรับงบการเงินย้อนหลัง ส่งผลให้กำไรสะสมในงบการเงินเฉพาะกิจการเพิ่มขึ้น 712.8 ล้านบาท มาอยู่ที่ 8,222.2 ล้านบาท โดยค่าความนิยมติดลบจำนวน 112.6 ล้านบาท ถูกปรับออกจากงบการเงินเฉพาะกิจการทั้งจำนวน เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 516.5 ล้านบาท มาอยู่ที่ 16,753.7 ล้านบาท สำหรับภาษีเงินได้รอตัดบัญชีปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 83.8 ล้านบาท มาอยู่ที่ 293.0 ล้านบาท

หมายเหตุ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม และนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ แต่อย่างใด (ดูรายละเอียดในหมายเหตุงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 ข้อ 14)