



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์)
ประธานกรรมการ

(นายปรีชา เอกคุณากุล)
กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ธนิต โอสธาสเลิศ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5155

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

17 กุมภาพันธ์ 2559

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,752,178,399	2.3	2,487,781,567	2.8	2,577,733,661	2.5
เงินลงทุนชั่วคราว	117,010,721	0.2	1,285,220,512	1.4	1,748,018,000	1.7
ลูกหนี้การค้า	1,229,673,788	1.6	1,404,324,122	1.6	1,249,501,326	1.2
ลูกหนี้อื่น	2,400,239,657	3.1	1,840,825,306	2.1	1,761,742,763	1.7
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,499,102,565	7.1	7,018,151,507	7.9	7,336,995,750	7.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	3,354,239,257	4.3	5,443,526,858	6.1	5,517,303,574	5.4
เงินลงทุนระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	66,250,000	0.1	66,250,000	0.1
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	2,218,702	0.003	2,217,827	0.002	2,216,153	0.002
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	745,362,460	1.0	731,388,996	0.8	789,229,576	0.8
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	53,575,156,506	69.1	60,927,249,949	68.4	74,796,435,883	72.6
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	2,352,903,164	3.0	2,140,491,324	2.4	1,939,047,881	1.9
สิทธิการเช่า	11,456,563,951	14.8	11,795,158,799	13.2	11,644,371,972	11.3
สิทธิการใช้สินทรัพย์	127,264,252	0.2	122,588,750	0.1	197,010,216	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	425,963,382	0.5	788,163,715	0.9	755,771,143	0.7
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	72,039,671,674	92.9	82,017,036,218	92.1	95,707,636,398	92.9
รวมสินทรัพย์	77,538,774,239	100.0	89,035,187,725	100.0	103,044,632,148	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	900,000,000	1.16	200,000,000	0.22	-	-
เจ้าหนี้การค้า	598,412,053	0.8	828,393,324	0.9	904,079,294	0.9
เจ้าหนี้อื่น	5,157,203,879	6.7	4,890,294,549	5.5	5,196,585,266	5.0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,159,962	0.01	4,387,061	0.005	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,153,567,000	6.6	4,478,722,000	5.0	5,168,982,000	5.0
ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.0	-	-	33,333,333	0.03
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	317,870,781	0.4	688,904,684	0.8	664,062,270	0.6
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	547,968,060	0.7	253,605,371	0.3	372,496,734	0.4
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,779,050,202	3.6	2,782,184,394	3.1	3,190,358,744	3.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	15,458,231,937	19.9	14,126,491,383	15.9	15,529,897,641	15.1
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	13,788,036,680	17.8	11,339,939,680	12.7	17,454,287,680	16.9
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	-	-	-	-	300,000,000	0.3
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	155,447,688	0.2	139,265,420	0.2	76,594,163	0.1
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	171,551,584	0.2	193,475,849	0.2	274,543,724	0.3
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,941,489,040	6.4	14,830,725,268	16.7	15,786,750,091	15.3
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5,184,958,035	6.7	5,395,426,934	6.1	6,322,877,621	6.1
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	39,967,449	0.04	234,141,781	0.23
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	1,015,418,010	1.3	1,221,974,671	1.4	264,422,655	0.3
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	25,256,901,037	32.6	33,160,775,271	37.2	40,713,617,715	39.5
รวมหนี้สิน	40,715,132,974	52.5	47,287,266,654	53.1	56,243,515,356	54.6

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,244,000,000		2,244,000,000		2,244,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244,000,000	2.9	2,244,000,000	2.5	2,244,000,000	2.2
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	8,558,557,850	11.0	8,558,557,850	9.6	8,558,557,850	8.3
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	224,400,000	0.3	224,400,000	0.3	224,400,000	0.2
ยังไม่ได้จัดสรร	25,195,199,173	32.5	30,033,795,650	33.7	34,949,747,221	33.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(43,736,017)	(0.1)	(40,044,888)	(0.04)	(40,111,532)	(0.04)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	645,220,259	0.8	727,212,459	0.8	864,523,253	0.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	36,823,641,265	47.5	41,747,921,071	46.9	46,801,116,792	45.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	77,538,774,239	100.0	89,035,187,725	100.0	103,044,632,148	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	18,128,314,102	83.5	20,374,891,383	85.1	22,231,356,081	85.9
รายได้จากการขายอาหารและ เครื่องดื่ม	881,882,893	4.1	974,774,728	4.1	1,067,712,961	4.1
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	902,978,834	4.2	957,875,577	4.0	983,496,368	3.8
รายได้จากการลงทุน	97,655,779	0.4	61,441,989	0.3	24,447,379	0.1
รายได้อื่น	1,698,192,611	7.8	1,583,861,906	6.6	1,564,835,958	6.0
รวมรายได้	21,709,024,219	100.0	23,952,845,583	100.0	25,871,848,747	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	9,541,895,158	44.0	10,521,874,336	43.9	11,449,731,376	44.3
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	690,764,382	3.2	779,659,998	3.3	852,070,940	3.3
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	308,964,107	1.4	314,706,536	1.3	331,920,217	1.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,445,545,818	15.9	3,666,737,678	15.3	4,030,465,763	15.6
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	13,987,169,465	64.4	15,282,978,548	63.8	16,664,188,296	64.4
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	7,721,854,754	35.6	8,669,867,035	36.2	9,207,660,451	35.6
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)						
บริษัทร่วม	686,122,862	3.2	813,751,247	3.4	745,771,197	2.9
การร่วมค้า	(191,368)	(0.001)	(479,755)	(0.002)	3,533,219	0.014
ต้นทุนทางการเงิน	(812,532,817)	(3.7)	(676,751,105)	(2.8)	(508,714,089)	(2.0)
ภาษีเงินได้	(1,206,049,820)	(5.6)	(1,378,041,110)	(5.8)	(1,430,629,710)	(5.5)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มี มีอำนาจควบคุม	6,389,203,611	29.4	7,428,346,312	31.0	8,017,621,068	31.0
(กำไร)ขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	(96,674,566)	(0.4)	(121,393,670)	(0.5)	(137,311,299)	(0.5)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	6,292,529,045	29.0	7,306,952,642	30.5	7,880,309,769	30.5

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า หน่วยงาน						
ต่างประเทศ	28,971		1,438,915		(1,519,446)	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงิน ลงทุนเพื่อขาย	1,912,203		2,252,214		1,452,802	
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการ คณิตศาสตร์						
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ พนักงาน - สุทธิจากภาษี	(13,912,117)		-		(46,360,441)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิ จากภาษี	(11,970,943)		3,691,129		(46,427,085)	
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วน น้อย	6,377,232,668		7,432,037,441		7,971,193,983	
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัท ย่อย	(96,674,566)		(121,393,670)		(137,311,299)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	6,280,558,102		7,310,643,771		7,833,882,684	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	20,992,843,892		25,215,629,690		30,014,992,291	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี*						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย						
เงินปันผลจ่าย	(2,069,743,247)		(2,507,590,041)		(2,916,824,652)	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	6,292,529,045		7,306,952,642		7,880,309,769	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	25,215,629,690		30,014,992,291		34,978,477,408	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน	1.42		1.63		1.76	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิสำหรับปี	6,389,203,611	58.0	7,428,346,312	34.1	8,017,621,068	58.5
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคา	2,613,640,472	23.7	3,075,217,361	14.1	3,391,086,666	24.8
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่า	(377,333,334)	31.8	(66,250,000)	4.0	(166,226,531)	(1.2)
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิกรเช่า	1,070,064,933	9.7	943,961,417	4.3	1,046,764,784	7.6
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า หน่วยงานต่างประเทศ	28,971	0.0003	1,438,915	0.01	(1,519,446)	(0.01)
รายได้จากการลงทุน	(97,655,779)	(0.9)	(61,441,989)	(0.3)	(24,447,379)	(0.2)
ต้นทุนทางการเงิน	812,532,817	7.4	676,751,105	3.1	508,714,089	3.7
กลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(3,358,920)	(0.03)	4,995,182	0.02	(1,589,864)	(0.01)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่าย สินทรัพย์	746,822	0.01	(2,180,255)	(0.01)	18,866,382	0.14
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(387,966,727)	(3.5)	(781,519,670)	(3.6)	(846,159,204)	(6.2)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26,946,500	0.2	25,914,845	0.1	26,641,365	0.2
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม	(685,931,494)	(6.2)	(813,751,247)	(3.7)	(745,771,197)	(5.4)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากการร่วมค้า (สุทธิ จากภาษีเงินได้)	-	-	479,755	0.002	(3,533,219)	(0.03)
การปรับโครงสร้างบริษัท	-	-	-	-	(816,168)	(0.01)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	20,753,640	0.2	6,388,200	0.03	122,483,400	0.89
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการ เปลี่ยนแปลง						
มูลค่าเครื่องมือทางการเงิน	(43,706,478)	(0.4)	22,039,817	0.1	44,126,810	0.3
ประมาณการหนี้สิน	-	-	-	-	2,321,342	0.02
ภาษีเงินได้	1,206,049,820	10.9	1,378,041,110	6.3	1,430,629,710	10.4
	10,544,014,854	95.6	11,838,430,858	54.4	12,819,192,608	93.6
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน						
ดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้า	(599,593,083)	(5.4)	(179,645,516)	(0.8)	156,412,660	1.1
ลูกหนี้อื่น	(905,934,607)	(8.2)	353,597,763	1.6	45,696,036	0.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(48,603,076)	(0.4)	(356,852,821)	(1.6)	(36,394,708)	(0.3)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
เจ้าหนี้การค้า	582,193,119	5.3	229,981,271	1.1	75,685,970	0.6
เจ้าหนี้อื่น	972,937,948	8.8	(80,343,929)	(0.4)	296,372,282	2.2
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	614,083,147	5.6	11,041,789,801	50.7	1,777,341,613	13.0
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,420,021,361	12.9	1,415,366,718	6.5	2,418,182,363	17.7
เงินมัดจำรับจ่ายคืนลูกค้า	(737,310,288)	(6.7)	(1,204,897,819)	(5.5)	(1,490,731,676)	(10.9)
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	372,100,000	3.4	387,400,000	1.8	60,879,890	0.4
จ่ายคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	-	-	-	-	(1,000,134,070)	(7.3)
จ่ายคืนผลประโยชน์ของพนักงาน	(761,490.0)	(0.01)	(3,990,580)	(0.02)	(3,524,040)	(0.03)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,188,159,928)	(10.8)	(1,674,612,605)	(7.7)	(1,420,660,073)	(10.4)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	11,024,987,957	100.0	21,766,223,141	100.0	13,698,318,855	100.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
รับดอกเบี้ย	92,602,722	(0.9)	55,452,910	(0.4)	21,274,449	(0.1)
รับเงินปันผล	640,802,827	(6.5)	758,498,606	(5.5)	736,601,082	(4.4)
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,198,410,968	(12.2)	(1,165,957,577)	8.4	(461,344,686)	2.8
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย						
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	-	-	(2,033,904,960)	14.7	(60,943,382)	0.4
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,424,820,191)	85.9	(8,524,399,880)	61.5	(14,393,146,158)	86.3
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(249,692,434)	2.5	(126,455,967)	0.9	(55,908,605)	0.3
ซื้อสิทธิการเช่า	(1,020,157,387)	10.4	(1,373,930,647)	9.9	(728,982,256)	4.4
ขายสิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	65,667,190	(0.7)	211,033,706	(1.5)	101,909,465	(0.6)
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างลดลง	(1,892,859,777)	19.3	(1,654,081,215)	11.9	(1,834,087,314)	11.0
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าลดลง	(219,292,248)	2.2	-	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน	(9,809,338,330)	100.0	(13,853,745,024)	100.0	(16,674,627,405)	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,175,965,948)	49.9	(845,059,694)	11.8	(620,751,210)	(20.2)
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	1,400,000,000	(59.4)	7,500,000,000	(104.5)	21,885,000,000	713.7
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	(7,123,160,520)	302.2	(11,322,942,000)	157.8	(15,280,392,000)	(498.3)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(4,612,323)	0.2	(1,281,894)	0.02	(770,989)	(0.03)
จ่ายเงินปันผล	(2,069,545,077)	87.8	(2,507,590,041)	34.9	(2,916,824,652)	(95.1)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	6,616,176,000	(280.7)	-	-	-	-
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,600	(0.0001)	(1,320)	0.00002	(505)	(0.00002)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,357,106,268)	100.0	(7,176,874,949)	100.0	3,066,260,644	100.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น- สุทธิ	(1,141,456,641)		735,603,168		89,952,094	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,893,635,040		1,752,178,399		2,487,781,567	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,752,178,399		2,487,781,567		2,577,733,661	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**งบกระแสเงินสด****สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557****รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

ในระหว่างปี 2558 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 16,854.3 ล้านบาท (2557: 10,277.9 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 14,393.1 ล้านบาท (2557: 8,338.2 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 166.2 ล้านบาท (2557: 186.2 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวนเงินรวม 2,295.0 ล้านบาท (2557: 1,753.5 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2558 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 14,404.3 ล้านบาท (2557: 7,436.2 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 12,268.4 ล้านบาท (2557: 6,143.1 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 149.5 ล้านบาท (2557: 120.9 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวนเงินรวม 1,986.4 ล้านบาท (2557: 1,172.2 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2558 กลุ่มบริษัทได้มีการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 105.3 ล้านบาท (2557: 127.9 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 55.9 ล้านบาท (2557: 126.5 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 49.4 ล้านบาท (2557: 1.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2558 บริษัทได้มีการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 62.3 ล้านบาท (2557: 93.3 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 55.3 ล้านบาท (2557: 81.9 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 7.0 ล้านบาท (2557: 11.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2558 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 1,152.0 ล้านบาท (2557: 1,502.4 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 729.0 ล้านบาท (2557: 1,373.9 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 423.0 ล้านบาท (2557: 128.5 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2558 บริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 1,175.3 ล้านบาท (2557: 1,309.6 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 758.1 ล้านบาท (2557: 1,180.0 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 417.2 ล้านบาท (2557: 129.6 ล้านบาท)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2556	2557	2558
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.36	0.50	0.47
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.20	0.37	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย (เท่า)	22.34	17.66	19.03
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	16	20	19
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾ (%)	50.36%	50.92%	50.87%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽¹⁾ (%)	26.41%	28.86%	29.24%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (%)	20.45%	18.93%	18.12%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.55%	8.77%	8.21%
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.11	1.13	1.20
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.49	0.29	0.39
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	39%	40%	40%

หมายเหตุ: (1) อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ ไม่รวมรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

(2) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย

(3) หนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง หลังหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยปี 2558 ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีอัตราการเติบโต 2.8% จากปีก่อน การใช้จ่ายในประเทศทั้งการใช้จ่ายภาครัฐและการบริโภคภาคเอกชนยังเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก การบริโภคภาคเอกชนฟื้นตัวจากความเชื่อมั่นที่ปรับตัวขึ้น ราคาพลังงานที่อยู่ในระดับต่ำ และส่วนหนึ่งได้รับผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ เช่น นโยบายลดหย่อนภาษีช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจช่วงท้ายปี 2558 นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวยังจำกัดอยู่เฉพาะนักท่องเที่ยวจากจีนเป็นหลัก

ในปี 2558 ท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัวและบรรยากาศการค้าปลีกที่ซบเซา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่องและเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ในปี 2557 ท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัวและบรรยากาศการค้าปลีกที่ซบเซาซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงครึ่งปีแรกและเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ในครึ่งปีหลังจากการเร่งจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปีของรัฐบาล รวมทั้งภาคท่องเที่ยวและภาคส่งออกที่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายปี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่องและเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้

เหตุการณ์สำคัญในปี 2558:

- เปิด 3 ศูนย์การค้าใหม่ และเข้าลงทุน 1 ศูนย์การค้า รวมเป็น 29 ศูนย์การค้า

บริษัทฯ เปิดให้บริการ 3 โครงการใหม่ตามแผน ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ซึ่งได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า และได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต กับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) โดยบริษัทฯ เช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางส่วนจำนวน 25 ไร่ 36.8 ตารางวา จาก CDS เป็นระยะเวลา 41 ปี และเช่าอาคารศูนย์การค้าบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์งานระบบ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 44,347 ตารางเมตร ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 การซื้อกิจการดังกล่าวเป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต จะช่วยเพิ่มรายได้กำไร และกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ

- นำเสนอศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ “New Formats and Concepts”

บริษัทฯ ได้พัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ โดยนำเสนอสิ่งใหม่ ๆ และประสบการณ์ที่ไม่ซ้ำใคร แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ เช่นที่โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ โดยนำแบรนด์ “เซ็นทรัลเฟสติวัล” มาปรับให้ทันสมัยขึ้น โครงการมีการผสมผสานพื้นที่ในร่มและกลางแจ้งเข้าด้วยกัน ปลุกต้นไม้ใหญ่สร้างพื้นที่สีเขียว นวัตกรรมชาติสู่ศูนย์การค้า พร้อมให้บริการลู่วิ่งบนดาดฟ้า พื้นที่ทำงานนอกบ้าน (Co-working Space) เลนจักรยานพร้อมที่จอด และโซนสำหรับสัตว์เลี้ยง พร้อมการนำเสนอสินค้าและบริการอย่างครบครัน เป็นสถานที่สำหรับหลีกหนีความวุ่นวายของคนเมือง ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Bangkok Escape” ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของผู้ใช้บริการกลุ่มต่าง ๆ ตั้งแต่เช้าจรดค่ำ

- **ประกาศร่วมมือกับ “IKEA” พันธมิตรทางธุรกิจรายใหม่**

บริษัทฯ ประกาศร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจกับ “IKEA” (อิกีย) แบรินด์ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์รายใหญ่จากสวีเดน เข้ามาร่วมเปิดร้าน IKEA Store ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต ในอนาคต ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความเป็นศูนย์การค้าระดับภูมิภาค สร้างความแตกต่างจากคู่แข่งรายอื่นและช่วยดึงดูดให้มีผู้ใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น

- **การปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มศักยภาพ**

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ในปลายเดือนมีนาคม โดยทยอยปรับปรุงทีละส่วนและทยอยเปิดให้บริการนับตั้งแต่เดือนตุลาคมเป็นต้นมาจนการปรับปรุงในระยะที่ 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคม การปรับปรุงครั้งนี้จะช่วยเสริมภาพลักษณ์ที่ทันสมัยและความน่าสนใจของศูนย์การค้า ซึ่งจะช่วยเพิ่มอัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ดึงดูดผู้เช่ารายใหม่และเป็นการเพิ่มปริมาณสัญญาของลูกค้าภายในศูนย์การค้า ตลอดจนเพิ่มความสามารถทางการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว และคงความเป็นศูนย์การค้าที่ครบวงจร นอกจากนี้ พื้นที่เช่าระยะยาวที่หมดสัญญาในเดือนมีนาคม 2558 จำนวน 20,000 ตารางเมตร ได้เปลี่ยนเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี โดยปรับอัตราค่าเช่าสูงขึ้นในอัตราปัจจุบัน ประกอบกับพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 2,000 ตารางเมตร จะช่วยการเติบโตของรายได้ให้กับบริษัทฯ ในปี 2559

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้เปิดให้บริการสวนน้ำลอยฟ้าบนชั้น 6 อีกครั้ง ภายใต้ชื่อ “โพโรโรอะควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ภายหลังปิดปรับปรุงเพื่อเพิ่มความสวยงามและความปลอดภัยพร้อมกับเครื่องเล่นใหม่ การเปิดให้บริการสวนน้ำลอยฟ้าจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ให้สามารถดึงดูดลูกค้ากลุ่มครอบครัวให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น

- **บริหารจัดการต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ**

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 3.33% ในปี 2558 ลดลงจาก 3.89% ในปีก่อน เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน ประกอบกับทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทฯ ที่ระดับ “AA-” สะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทฯ ที่มีความระมัดระวัง

- **ได้รับคัดเลือกอยู่ใน DJSI Emerging Markets ปี 2558**

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

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม 25,847 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 7,880 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากปีก่อน

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม 7,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 12% จากไตรมาสก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาสก่อน

งบการเงินประจำปี 2557 และปี 2558 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2557:

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ บันทึกรายได้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมในการดำเนินการให้เข้าสินทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จำนวน 157 ล้านบาท และต้นทุนการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท

รายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 66 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557)

ปี 2558:

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บันทึกรายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าของที่ดินที่จังหวัดขอนแก่น จำนวน 134 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558)

หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำปี 2558 บริษัทฯ จะมีรายได้และกำไรสุทธิรวม 25,713 ล้านบาท และ 7,746 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% และ 7% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน แม้ว่ารายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าลดลงจากการทยอยปิดปรับปรุงเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

หากไม่นับรวมผลกระทบจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ซึ่งทำให้รายได้ลดลงชั่วคราวในปี 2558 บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและกำไรสุทธิเติบโต 10% และ 12% ตามลำดับจากปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าเดิม โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์
- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2558 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558
- ผลประกอบการที่ดีของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมฮิลตัน พัทยา

- ความมุ่งมั่นในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการประหยัดต่อขนาดในการจัดซื้อจัดจ้างและการทำการตลาดร่วมกันของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารของบริษัทฯ
- การบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านช่องทางการจัดหาเงินทุนรูปแบบใหม่ ๆ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลง 7% จากปีก่อน (ไม่นับรวมต้นทุนการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท บันทึกภายใต้ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2 ปี 2557)

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว รายได้รวมของบริษัทฯ ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวมจำนวน 7,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิปกติประจำไตรมาสเป็นจำนวน 1,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของรายได้รวมและกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- รายได้จากการให้เช่าและให้บริการที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าเดิม
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 4 โครงการที่เปิดให้บริการในปี 2558
- การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้น

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 12% จากการเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 และการเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 รวมทั้งผลประกอบการที่ดีของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมอีสตัน พัทยา ซึ่งมีผลประกอบการที่ดีในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ในขณะที่กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 เพิ่มขึ้น 5% ในอัตราที่น้อยกว่ารายได้ สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการส่งเสริมการขายในเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงปลายปี รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นด้วย

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 29 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 13 โครงการ และต่างจังหวัด 16 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

อัตรการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 94% อัตราการเช่าที่เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เพิ่มขึ้นภายหลังการปรับปรุงในระยะที่ 1 แล้วเสร็จและทยอยเปิดให้บริการนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2558 เป็นต้นมา เช่นเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ที่มีอัตราการเช่าสูงขึ้นเช่นเดิมหลังจากมีผู้เช่ารายใหม่มากกว่า 10 ราย เช่น Cotton On และ Matsumoto Kiyoshi เข้ามาทดแทนพื้นที่ว่าง

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/57	ไตรมาส 3/58	ไตรมาส 4/58
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	893,920	96%	91%	93%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	16	687,121	95%	94%	95%
รวม	29	1,581,041	96%	92%	94%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/57	ไตรมาส 3/58	ไตรมาส 4/58
อาคารสำนักงาน	7	170,342	97%	97%	98%
อาคารสำหรับพักอาศัย *	1	1,568	38%	30%	30%
โรงแรม **	2	561 ห้อง	78%	78%	76%

* สัญญาเช่าอาคารหลังสวน โคโลเนต สิ้นสุดลงในวันที่ 30 กันยายน 2558 และส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเดียวกัน

** อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ 3 เดือน

รายได้รวม

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,033 ล้านบาท เติบโต 15% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 4 โครงการ ที่เปิดให้บริการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์

- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 และเซ็นทรัลเวิลด์

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 8% เป็นผลจาก

- รายได้จากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558
- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2558
- การเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ใหม่ใหม่ด้วยอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าที่สูงขึ้น ภายหลังการปรับปรุงระยะที่ 1 แล้วเสร็จ
- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซ่า พิชญ์โลก

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 22,231 ล้านบาท เติบโต 9% จากปีก่อน แม้ว่ารายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ลดลงในระหว่างการปิดปรับปรุงบางส่วน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2558 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ที่เปิดดำเนินการในปี 2557
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 4 โครงการ ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 คือ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ ปี 2558 อยู่ที่ 1,524 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หากไม่นับรวมศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2557 และ 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และศูนย์การค้าที่ปิดปรับปรุงบางส่วน ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นจาก 1,501 บาทต่อตารางเมตร เป็น 1,538 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโต 3% จากปีก่อน เป็นไปตามแนวทางที่บริษัทฯ ได้ให้ไว้ แต่ต่ำกว่าเป้าหมายการเติบโตของค่าเช่าที่ 5% เป็นผลจากบริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งในรูปของส่วนลดค่าเช่าเป็นการชั่วคราวในภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัวในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาและสัญญาใหม่มายังคงเติบโตได้โดยเฉลี่ย 5% ต่อปี

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 306 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากศูนย์อาหารในโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2558 และศูนย์อาหารใหม่ที่เพิ่มขึ้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ ผลประกอบการของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าหลายแห่งมีผลประกอบการที่แข็งแกร่ง โดยมีอัตราการเติบโตเป็นเลข 2 หลัก เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 12% จากผลประกอบการของศูนย์อาหารในโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 และศูนย์อาหารใหม่ที่เพิ่มขึ้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าดังกล่าวข้างต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1,068 ล้านบาท เติบโต 10% ส่วนใหญ่มาจากศูนย์อาหารเปิดใหม่ในปี 2557 และปี 2558 รวมถึงผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เป็นต้น

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรมเป็นจำนวน 264 ล้านบาท ลดลง 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลประกอบการที่ชะลอตัวของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี อย่างไรก็ตาม โรงแรมฮิลตัน พัทยา ยังคงมีผลประกอบการที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง โดยมี RevPAR เพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 14% จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งในฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้ RevPAR ของทั้ง 2 โรงแรมสูงขึ้น (แม้ว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 3 เดือนที่โรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลงจาก 92% ในไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ 88% ในไตรมาสนี้ และอัตราการเข้าพักของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี คงที่จากไตรมาสก่อนที่ 61%) เนื่องจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยาสูงขึ้น 10% และ 18% จากไตรมาสก่อนตามลำดับ

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมสูงขึ้นในไตรมาสนี้ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากผลประกอบการที่ดีของร้านอาหารและห้องจัดเลี้ยงภายในโรงแรม เช่น งาน New Year Gala Dinner ที่โรงแรมฮิลตัน พัทยา งานแต่งงานและงานประชุมสัมมนาที่โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 983 ล้านบาท เติบโต 3% เป็นผลจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนกรุ๊ปทัวร์จากประเทศจีน เกาหลี และฮ่องกง ช่วยผลักดันอัตราการเข้าพักเฉลี่ยให้สูงขึ้นจาก 83% ในปี 2557 มาอยู่ที่ 89% ในปี 2558 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้น 12% จากปีก่อน โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยจะสูงขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการโดยรวมชะลอตัวลงเล็กน้อยจากอัตราการเข้าพักที่ลดลง เนื่องจากงานประชุมสัมมนาของหน่วยงานภาครัฐลดลงในปี 2558

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการบันทึกต้นทุนของโครงการเปิดใหม่ในปี 2558 การเพิ่มขึ้นของต้นทุนส่วนใหญ่มาจากต้นทุนบุคลากร 42 ล้านบาท และต้นทุนค่าเสื่อมราคา 245 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 8% สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 รับรู้เต็มไตรมาสในไตรมาสนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มของโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในไตรมาสนี้ และต้นทุนส่วนเพิ่มของเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ที่เปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 11,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- 1) ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2557 รับรู้เต็มปีในปี 2558
- 2) ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558
- 3) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นโดยทั่วไป
- 4) ต้นทุนส่วนเพิ่มจากการต่อสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เป็นระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2558

ทั้งนี้ หากเทียบเฉพาะโครงการเดิม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจ (คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 30% ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด) ลดลง 5% จากปีก่อน แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานที่บริษัทฯ ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 246 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้น 13% จากไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ ต้นทุนส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าใหม่

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 852 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2557 และปี 2558 ดังกล่าวข้างต้น

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 83 ล้านบาท คงที่จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและลดลง 5% จากไตรมาสก่อน โดยส่วนใหญ่เกิดจากการปรับประมาณการต้นทุนด้านบุคลากรลดลง

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 332 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 เท่ากับ 1,349 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจจากค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2558

ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่จัดเตรียมสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายด้านการตลาดต่อรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการสนับสนุนด้านการตลาดจากพันธมิตรทางธุรกิจและการประหยัดต่อขนาดจากการทำการตลาดร่วมกัน (Pooled marketing campaigns) ของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารงาน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 40% ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจาก

- 1) ค่าใช้จ่ายบุคลากรสูงขึ้นจากการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปี
- 2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงการเฉลิมฉลองสิ้นปี
- 3) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าใหม่ในไตรมาส 4 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- 4) ค่าเสื่อมราคารับรู้เต็มไตรมาสในส่วนของสำนักงานสนับสนุนที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 เท่ากับ 4,030 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน เป็นผลจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผสมกับค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์สำนักงานที่เพิ่มขึ้นของส่วนสำนักงานสนับสนุนของศูนย์การค้าใหม่ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการให้เช่าและให้บริการคิดเป็น 18% คงที่จากปี 2557

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ลดลงเล็กน้อยเป็น 47.0% จาก 48.0% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 ส่วนใหญ่มาจากค่าเสื่อมราคาที่สูงขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดบริการใหม่ในปี 2558 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานในไตรมาสนี้ คิดเป็น 31.8% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 31.4% จากปีก่อน เนื่องจากอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

ขณะเดียวกัน ปี 2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น 48% คงที่จากปีก่อน ด้วยการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่ 35.3% ลดลงเล็กน้อยจาก 35.7% เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรและค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่สูงขึ้นจากศูนย์การค้าเปิดใหม่ 4 แห่งในปี 2558 เทียบกับจำนวนศูนย์การค้าที่เปิดใหม่เพียง 2 แห่งในปี 2557

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 46.6% เป็น 46.9% สาเหตุหลักมาจากการจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลงแม้ว่ารายได้จะเติบโตในอัตราเลข 2 หลัก อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงจาก 34.1% เป็น 31.8% เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายการตลาดและการส่งเสริมการขายที่สูงเป็นปกติในเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงปลายปีของศูนย์การค้าต่าง ๆ รวมทั้งการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปี ทำให้ค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี

กำไรสุทธิ

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจาก

1) ผลประกอบการที่เติบโตของศูนย์การค้าเดิม ผสมกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ควบคู่กับความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

2) ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเมื่อเทียบกับเฉพาะโครงการเดิม ลดลง 6% จากปีก่อน

3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจหลัก (รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ) รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม) ที่ 15% สะท้อนถึงการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต่อขนาด

4) อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้หลักในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 อยู่ที่ 20% ลดลงจาก 21% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 เพิ่มขึ้น 5% จากการเพิ่มขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปีดังกล่าวข้างต้น

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 7,880 ล้านบาท เติบโต 8% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจาก

1) ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม ซึ่งมีกำไรสุทธิเติบโตในอัตราเลข 2 หลัก เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี เป็นต้น

2) รายได้จากการเปิดให้บริการเต็มปีของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ที่เปิดให้บริการในปี 2557

3) รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558

4) การเติบโตอย่างต่อเนื่องของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม โดยเฉพาะ RevPAR ที่สูงขึ้นของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

5) ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ดำเนินมาตรฐานต่าง ๆ เพื่อลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นใน

อัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ส่งผลให้บริษัทยังคงรักษาระดับอัตรากำไรในระดับสูงได้แม้บริษัทฯ ยังคงขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

14.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 103,044.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 14,009.4 ล้านบาท หรือคิดเป็น 15.7% โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการที่เปิดระหว่างปี 2558 และโครงการระหว่างการพัฒนา

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ประกอบด้วย เงินสด และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,577.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 90 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.6% โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากผลประกอบการระหว่างปี และเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น

เงินลงทุนชั่วคราว – เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินฝากประจำระยะสั้นกับสถาบันการเงิน, ตราสารหนี้ที่จะถึงจนครบกำหนด และตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,748.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 462.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 36% โดยนโยบายในการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวคือ ลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำ และสภาพคล่องสูง เช่น พันธบัตรรัฐบาล และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในตลาดพันธบัตรรัฐบาล

ด้านคุณภาพเงินลงทุน – บริษัทฯ ได้ปรับมูลค่าราคาบัญชีตามราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขาย ณ วันสิ้นปีแล้ว

ลูกหนี้การค้า – สุทธิ – ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 1,249.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 154.8 ล้านบาท หรือ 11.0% โดยส่วนใหญ่เกิดจากความสามารถในการติดตามหนี้ได้ดีขึ้น โดยในปี 2558 มีระยะเวลาในการเก็บเงินเร็วขึ้นเป็น 19 วัน

ด้านคุณภาพลูกหนี้ – บริษัทฯ แสดงมูลค่าลูกหนี้การค้าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยบริษัทฯ มีนโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านั้นตามความเหมาะสม ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ บริษัทฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีจำนวนลูกหนี้การค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน บริษัทฯ มีนโยบายทบทวนเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินความเหมาะสมของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งปัจจุบันพบว่าเกณฑ์ที่ใช้ยังมีความเหมาะสมอยู่ สำหรับนโยบายปัจจุบันที่บริษัทฯ กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้เครดิตลูกหนี้ ได้แก่

1. เรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้า เพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ โดยเงินมัดจำค่าเช่าขึ้นอยู่กับระยะเวลาสัญญาเช่า
2. นโยบายที่บริษัทใช้ในการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ บริษัทพิจารณาจากลูกหนี้รายตัวที่มีหนี้ค้างชำระนานเกินกว่า 12 เดือน โดยพิจารณาประกอบกับเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกหนี้รายดังกล่าว โดยหากเห็นว่าลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้และเงินมัดจำค่าเช่าไม่เพียงพอกับหนี้ค้างชำระ บริษัทจะพิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน
3. บริษัทฯ มีวิธีปฏิบัติในการติดตามหนี้ค้างชำระ โดยวิธีการติดตามทวงถามที่รัดกุมเป็นขั้นตอนตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การไปพบที่ร้านค้า การออกจดหมายทวงหนี้ การเจรจาประนอมหนี้ จนกระทั่งการดำเนินการทางกฎหมาย

รายงานลูกหนี้ค้างชำระ และเงินมัดจำรับ (งบการเงินรวม)

	พ.ศ. 2558 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2557 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	262.2	250.5	4.7%
เกินวันครบกำหนดชำระ :			
น้อยกว่า 3 เดือน	635.2	890.8	(28.7%)
3-6 เดือน	168.0	128.0	31.3%
6-12 เดือน	92.0	88.3	(4.2%)
มากกว่า 12 เดือน	115.9	72.0	61.0%
ลูกหนี้การค้ารวม ก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,273.3	1,429.7	(10.9)%
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(23.8)	(25.4)	(6.3)%
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	1,249.5	1,404.3	(1.1)%

เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ	5,518.0	4,823.1	14.4%
---	----------------	----------------	--------------

ที่มา: 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2. เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมจำนวนเงินของลูกหนี้ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

ลูกหนี้อื่น – ประกอบด้วย รายได้ค้างรับ ลูกหนี้กรรมสรรพากร ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และอื่นๆ โดย ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 1,761.7 ล้านบาท ลดลง 79.1 ล้านบาท หรือ 4.3 % ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการที่เปิดดำเนินการแล้วในปี 2558

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า – บริษัทฯ มียอดเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 5,517.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 73.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.4% โดยเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนของกิจการร่วมค้า Central Plaza I-city Real Estate Sdn.Bhd. ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศมาเลเซีย 60.9 ล้านบาท เพื่อบริหารจัดการพัฒนาโครงการในประเทศมาเลเซีย และเพิ่มขึ้นจากส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าจำนวน 749.3 ล้านบาท และลดลงจากรายได้เงินปันผล 736.4 ล้านบาท

เงินลงทุนระยะยาว-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน – บริษัทฯ แสดงราคาด้วยราคาทุนหัก ค่าเผื่อการด้อยค่า ซึ่ง ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวนเงิน 66.3 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนเท่ากับปี 2557 โดยประกอบด้วย

- เงินลงทุนในบริษัทสยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 15 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 66.3 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์
- เงินลงทุนในบริษัท อยุธาเกษตรธานี จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 12 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 50.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์ โดยมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว ได้หักค่าเผื่อการด้อยค่าทั้งจำนวน เนื่องจากกิจการดังกล่าวในปัจจุบัน ไม่มีการดำเนินกิจการใดๆ
- เงินลงทุนในบริษัท สแควร์วิทซ์ พลาซ่า จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 12 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 15.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์ โดยมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว ได้หักค่าเผื่อการด้อยค่าทั้งจำนวน เนื่องจากกิจการดังกล่าวในปัจจุบัน ไม่มีการดำเนินกิจการใดๆ โดยบริษัทฯ คาดว่าการหักค่าเผื่อการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่เป็นการถาวร เนื่องจากบริษัทสแควร์วิทซ์ พลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทที่เข้าไปลงทุนในบริษัทสยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผลประกอบการที่ค่อนข้างดีในปัจจุบัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สาม ซึ่งส่วนประกอบสำคัญคือโครงการศูนย์การค้า อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัท (ยกเว้นอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งแสดงอยู่ในหมวดสิทธิการเช่า) บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 74,796.4 ล้านบาท จากปี 2557 เท่ากับ 60,927.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 13,869.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 22.8% จากโครงการที่เพิ่งเปิดดำเนินการและโครงการระหว่างพัฒนา ซึ่งเพิ่มขึ้นระหว่างปี 16,854.3 ล้านบาท และจากกลบรายการค่าเผื่อการด้อยค่า 134.4 ล้านบาท และลดลงจากค่าเสื่อมราคาประจำปี 3,055.6 ล้านบาท และการจำหน่าย/ตัดจำหน่าย 63.9 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2558 มีมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมสิทธิการเช่า(บางส่วน) มีราคาประเมิน 157,100 ล้านบาท (ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยวิธี “Income Method, DCF Technique” สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และราคาต้นทุนในการก่อสร้างสำหรับโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา) (ปี 2557: 127,664 ล้านบาท)

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ – ส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ของ โรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2558 และ 2557 จำนวน 1,939.0 ล้านบาท และ 2,140.5 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2557 จำนวน 201.5 ล้านบาท หรือ 9.4% โดยในระหว่างปีได้ลงทุนเพิ่มขึ้น 105.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า 31.8 ล้านบาท ลดลงจากค่าเสื่อมราคาประจำปี 335.5 ล้านบาท และจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่าย 3.1 ล้านบาท

สิทธิการเช่า – ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว ประกอบด้วย อาคารสำนักงานและ ศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าวและบางโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2558 และ 2557 จำนวน 11,644.4 ล้านบาท และ 11,795.2 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2557 จำนวน 150.8 ล้านบาท หรือ 1.3% โดยเพิ่มขึ้นระหว่างปี 1,152.0 ล้านบาท ลดลงจากค่าตัดจำหน่ายและหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว 1,181.6 ล้านบาท และจากการจำหน่าย/โอนออก 121.2 ล้านบาท

สิทธิการใช้สินทรัพย์ -ส่วนใหญ่ได้แก่ Sky Walk สำหรับโครงการเซ็นทรัลเวิลด์, ทางเดินใต้ดินเชื่อมเข้าสู่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาแกรนด์ พระราม 9 และ สิทธิการใช้ประโยชน์จากสถานีไฟฟ้าย่อยเพื่อเพิ่มประโยชน์การผลิตไฟฟ้าโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ณ สิ้นปี 2558 และ 2557 มีจำนวน 197.0 ล้านบาท และ 122.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 74.4 ล้านบาท หรือคิดเป็น 60.7% โดยระหว่างปีเพิ่มขึ้น 86.6 ล้านบาท และลดลงจากค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี 12.2 ล้านบาท

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – บริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 789.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 57.8 ล้านบาท หรือ 7.9% ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการหักกลบรายการทางภาษี, ขาดทุนสะสม, ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน และรายการอื่นๆ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น – บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 755.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 32.4 ล้านบาท คิดเป็น 4.1% โดยส่วนใหญ่เกิดจาก

- รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 135.5 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับปีก่อน
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 458.5 ล้านบาท ลดลง 43.9 ล้านบาท คิดเป็น 8.7% ลดลงเนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯ ได้รับเงินคืนภาษี
- เงินมัดจำและค่าสิทธิและเงินประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 118.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.3 ล้านบาท คิดเป็น 11.6%
- เงินประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 43.2 ล้านบาท ลดลง 0.8 ล้านบาท คิดเป็น 1.8%

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 56,243.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,956.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 18.9% จากปี 2557 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืม – ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระ ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 22,623.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6,604.6 ล้านบาท หรือ 41.2% โดยในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 21,885.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 15,280.4 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2558 เงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 74% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 26% และมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.33% ต่อปี

เจ้าหนี้การค้า – ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้า 904.1 ล้านบาท โดยเพิ่ม 75.7 ล้านบาท คิดเป็น 9.1% โดยส่วนใหญ่เกิดจากสาขาที่เปิดดำเนินการใหม่ในปี 2558

เจ้าหนี้อื่น – ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้อื่น 5,196.6 ล้านบาท ลดลง 306.3 ล้านบาท 6.3% โดยส่วนใหญ่เกิดจาก

- เจ้าหนี้อื่น (ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร) ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 2,065.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 167.6 ล้านบาท คิดเป็น 8.8%
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 887.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 46.5 ล้านบาท คิดเป็น 5.5%
- เงินประกันผลงานค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 1,874.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 59.2 ล้านบาท คิดเป็น 3.3%
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 128.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 58.6 ล้านบาท คิดเป็น 83.3%
- รายได้รับล่วงหน้า ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 117.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 44.0 ล้านบาท คิดเป็น 27.3%
- อื่นๆ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 122.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 18.4 ล้านบาท คิดเป็น 17.7%

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย - ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย 372.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 118.9 ล้านบาท หรือ 46.9% โดยเพิ่มขึ้นจากยอดภาษีเงินได้นิติบุคคล (จำนวน 1,430.6 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายชำระภาษี 1,311.7 ล้านบาท)

เจ้าหนี้สิทธิการเช่า – ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีภาระที่ต้องทยอยจ่ายสิทธิการเช่า (โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต) ให้แก่กลุ่มห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำนวน 300.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 100% จากปีก่อนซึ่งไม่มี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 76.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 62.7 ล้านบาท หรือ 45.0% เนื่องจากการบันทึกปรับปรุงผลต่างของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าทางการเงิน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน - ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน 274.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 81.1 ล้านบาท หรือ 41.9% โดยเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ในกำไรขาดทุน 26.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นการขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย 58.0 ล้านบาท และลดลงจากผลประโยชน์จ่าย 3.5 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า - รวมทั้งส่วนที่หมุนเวียนและไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 16,450.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 931.2 ล้านบาท คิดเป็น 6.0% โดยส่วนใหญ่เกิดจากการกลับรายการเงินค้ำประกันสิทธิการเช่ามาเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

เงินมัดจำรับจากลูกค้า - ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 6,322.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 927.5 ล้านบาท หรือ 17.2% ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในปี 2558 จำนวน 4 โครงการ

ประมาณการหนี้สินระยะยาว - ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 234.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 194.1 ล้านบาท หรือ 485.3% เกิดจากการประมาณการค่าร้อยละบนพื้นที่โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า

เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า - ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 264.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 เป็นจำนวน 957.6 ล้านบาท หรือ 78.4% โดยส่วนใหญ่เกิดจากการกลับรายการเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าไปเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 46,801.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 5,053.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.1% โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในระหว่างปี

ทุนจดทะเบียน - ในปี 2558 จำนวน 2,244,000,000 บาท ซึ่งเท่ากับในปี 2557 โดยแบ่งเป็นหุ้นละ 0.50 บาท จำนวน 4,488,000,000 หุ้น

กำไรสะสม

- กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร - ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรสะสม 34,949.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,915.9 ล้านบาท หรือ 16.4% จาก ณ สิ้นปี 2557 ดังนี้
 - 1) เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิประจำปี 2558 จำนวน 7,880.3 ล้านบาท (คิดเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 1.76 บาท/หุ้น)
 - 2) ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2557 จำนวน 2,917.2 ล้านบาท (0.65 บาทต่อหุ้น) ซึ่งจ่ายในปี 2558
 - 3) ลดลงจากการปรับโครงสร้างบริษัท 0.8 ล้านบาท
 - 4) ลดลงจากกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น 46.4 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม) – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 864.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 137.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 18.9% เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่าขอนแก่น และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

14.3 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

ภาพรวมอัตราส่วนทางการเงิน

Liquidity Ratio

O อัตราส่วนสภาพคล่อง

ในปี 2558 เท่ากับ 0.47 เท่า ลดลงจากปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 0.50 เท่า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้อื่น เช่น การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร ฯลฯ นอกจากนี้เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ดี ด้วยลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่ส่วนใหญ่เป็นรายได้ตามสัญญา และมีกระแสเงินสดการดำเนินงานเป็นบวกเสมอ บริษัทฯ จึงมีสภาพคล่องเพียงพอ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีวงเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว ที่ยังไม่เบิกใช้ รวม 8,099 ล้านบาท เพื่อสำรองไว้สำหรับลงทุนโครงการใหม่ๆ

O อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ในปี 2558 เท่ากับ 0.36 เท่า ลดลงเล็กน้อยจากปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 0.37 เท่า เป็นการพิจารณาของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งไม่รวมลูกหนี้อื่น (รายละเอียดปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 ของงบการเงินประจำปี 2558) เมื่อเทียบกับหนี้สินไม่หมุนเวียน มีค่าใกล้เคียงกับปีก่อน

O อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเฉลี่ย

ในปี 2558 เท่ากับ 19.03 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 17.66 เท่า โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเปิดให้ดำเนินการของ ศูนย์การค้าใหม่ 4 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์

O ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย

ในปี 2558 เท่ากับ 19 วัน ลดลงจากปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 20 วัน เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีประสิทธิภาพในการจัดเก็บเงินจากลูกค้า ได้ดีขึ้นเล็กน้อย ใกล้เคียงกับปีก่อน

Profitability Ratio

O อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)

ในปี 2558 เท่ากับ 50.87% ลดลงเล็กน้อยจากปี 2557 อย่างไรก็ดี บริษัทยังมีอัตรากำไรขั้นต้นที่มั่นคงและสม่ำเสมอ ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน

O อัตรากำไรสุทธิ (ไม่รวมรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)

ในปี 2558 เท่ากับ 29.24% เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 28.86% เนื่องมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่ลดลง แม้จำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2558 จะสูงขึ้นจากปีก่อน

O อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย)

ในปี 2558 เท่ากับ 18.12% ลดลงเล็กน้อยจากปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 18.93% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แสดงให้เห็นว่า ธุรกิจของบริษัทฯ ยังคงสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างต่อเนื่องและสามารถสร้างผลกำไรได้มากขึ้นเพียงพอต่อการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน

Efficiency Ratio

O อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

ในปี 2558 เท่ากับ 8.21% ลดลงเล็กน้อยจากปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 8.77% แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และมีการลงทุนเพิ่มขึ้นทุกปี ตามแผนขยายการลงทุน และรักษาประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ ใกล้เคียงกับปีก่อน

Financial Policy Ratio**O อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

ในปี 2558 เท่ากับ 1.20 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 1.13 เท่า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินในส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาว เจ้าหนี้สิทธิการเช่า รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินมัดจำจากลูกค้า

โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ยังอยู่ในระดับต่ำ และเป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน ตามข้อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้น, สัญญากู้เงิน และสัญญาค้ำประกันต่างๆ (ไม่เกิน 2.5 เท่า)

O อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2558 เท่ากับ 0.39 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 0.29 เท่า อันเนื่องมาจากหนี้สินเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น เพื่อนำเงินไปลงทุนในสินทรัพย์ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน , ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ สำหรับปรับปรุงโครงการศูนย์การค้าปัจจุบันที่เปิดดำเนินงานแล้ว และลงทุนในโครงการใหม่ๆ

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน ตามข้อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้น, สัญญากู้เงิน และสัญญาค้ำประกันต่างๆ (ไม่เกิน 1.75 เท่า) ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.39 เท่า ถือว่ามีความเสี่ยงที่ต่ำมากเนื่องจากบริษัทฯ มีการจัดการบริหารความเสี่ยงด้วยนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยจัดโครงสร้างเงินทุนให้มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำ คือไม่เกิน 1 เท่า

O อัตราการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2558 เท่ากับ 40% เท่ากับปี 2557 ซึ่งบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้ดี ทำให้ผลประกอบการกำไรจากการดำเนินงานเติบโตใกล้เคียงกับปีก่อน โดยบริษัทฯ ได้สำรองกำไรจากการดำเนินงานส่วนที่เหลือไว้ใช้ในการขยายธุรกิจ ตามแผนงานของบริษัทฯ

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2558 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน (CAPEX) เท่ากับ 16,973 ล้านบาท ประกอบด้วยการลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 2,163 ล้านบาท และการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 14,797 ล้านบาท (โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินงานแล้ว ได้ถูกแสดงในหัวข้อ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2558)

รายจ่ายลงทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่

โครงการ	ปี 2558 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	150
เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	328
เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	1,009
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	5,998
เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	1,672
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	1,817
เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	554
เซ็นทรัล ไอ-ซิตี	93
โครงการอาคารที่พักอาศัย	13

โครงการ	ปี 2558 (ล้านบาท)
ปรับปรุงโครงการปัจจุบัน	2,163
โครงการใหม่	3,176

ที่มา : บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด

- กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานในปี 2558 และปี 2557 จำนวน 13,698.3 ล้านบาท และ 21,766.2 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 8,067.9 ล้านบาท หรือลดลง 37.1% จากปี 2557 เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนของการเช่าที่ดินของโครงการ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากกองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ซึ่งไม่ใช่รายได้ที่เกิดขึ้นประจำ จำนวน 10,496 ล้านบาท ดังนั้นหากพิจารณา เงินสดรับจากการดำเนินงานปกติ (ไม่รวมรายการเงินสดรับจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว) บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 2,428.1 ล้านบาท จากปี 2557 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ ของโครงการปัจจุบัน และผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าใหม่ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัล เฟสติวัล อีสต์วิลล์
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2558 และปี 2557 จำนวน 16,674.6 ล้านบาท และ 13,853.7 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 2,820.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 20.4% จากปี 2557 เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯ ได้นำเงินไปลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับการปรับปรุงโครงการศูนย์การค้าปัจจุบันซึ่งเปิดดำเนินงานแล้ว และพัฒนาโครงการใหม่ๆ หลายโครงการอย่างต่อเนื่อง ดังรายละเอียดที่แสดงไว้ในส่วนของรายการจ่ายลงทุน
- กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินปี 2558 จำนวน 3,066.3 ล้านบาท โดยในปี 2557 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินใช้ไป 7,176.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,243.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 142.7% จากปี 2557 โดยกิจกรรมหลักๆ ในปี 2558 เป็นการกู้ยืมเงินสุทธิ (จำนวนเบิกเงินกู้มากกว่าชำระคืนหนี้) จำนวน 6,065 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่วงที่สภาพตลาดเงิน สามารถระดมทุนจากการกู้ยืมเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำ โดยในปี 2557 เป็นการคืนเงินกู้สุทธิ (จำนวนเบิกเงินกู้น้อยกว่าชำระคืนหนี้) 3,823 ล้านบาท

2. แหล่งที่มาของทุน

ส่วนของหนี้สิน

ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 6,605 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 10,585 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวนรวม 11,300 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน และเงินกู้ยืมเมื่อครบกำหนดเป็นจำนวน 15,280 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 22,623 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังต่อไปนี้

รายละเอียดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ประเภทหนี้สิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ระยะเวลา ครบกำหนด	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,675	2559-2563	ไม่มี
หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ	14,750	2559-2565	ไม่มี
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	198	มี.ค. 2561	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา
รวม	22,623		

หมายเหตุ 1. อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยเท่ากับ 3.33%

ส่วนของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2559 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.70 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 3,142 ล้านบาท) เทียบกับ 0.65 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 2,917 ล้านบาท) ในปี 2557 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 39.9% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติสำหรับปี 2558

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (รายละเอียดปรากฏในภาคผนวก)

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ในปี 2558 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม รวม 6,221,000 บาท และผู้สอบบัญชีอื่น ให้แก่ บริษัทที่ประเทศฮ่องกง 22,000 ดอลลาร์ฮ่องกง และ บริษัทที่ประเทศมาเลเซีย 26,100 มาเลเซียริงกิต (คิดเป็นเงินรวม ประมาณ - 322,443 บาท) ดังนั้นรวมจ่ายทั้งหมดเท่ากับ 6,543,443 บาท

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)

ในปี 2558 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จ่ายค่าที่ปรึกษา ให้แก่ KPMG Siddharta Advisory (Indonesia) เป็นเงิน USD 33,000 หรือ คิดเป็นเงินประมาณ 1,190,922 บาท