



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง 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 2560

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ

นายปรีชา เอกคุณากุล
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการใหญ่

งบการเงิน**สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา**

ผู้สอบบัญชี คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2560 2559 และ 2558 ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2560 2559 และ 2558

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,577,733,661	2.5	2,488,945,220	2.4	2,418,138,796	2.0
เงินลงทุนชั่วคราว	1,748,018,000	1.7	591,169,158	0.6	2,943,116,488	2.4
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,249,501,326	1.2	1,102,326,944	1.1	1,308,097,843	1.1
ลูกหนี้อื่น	1,548,803,230	1.5	1,924,457,452	1.8	2,838,749,752	2.4
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	12,544,796	0.0	428,460,252	0.4	3,606,162,607	3.0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,136,601,013	6.9	6,535,359,026	6.3	13,114,265,486	10.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,517,303,574	5.4	5,568,957,367	5.3	5,920,082,060	4.9
เงินลงทุนในการร่วมค้า	0	0.0	587,146,302	0.6	380,079,010	0.3
เงินลงทุนระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	66,250,000	0.1	66,250,000	0.1	66,250,000	0.1
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	2,216,153	0.0	126,891,479	0.1	127,555,078	0.1
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	134,319,205	0.1
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	789,229,576	0.8	1,215,934,265	1.2	1,422,943,436	1.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	74,796,435,883	72.6	76,700,380,637	73.4	84,972,214,794	70.5
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์-สุทธิ	1,939,047,881	1.9	1,796,803,659	1.7	1,675,813,726	1.4
สิทธิการเช่า	11,644,371,972	11.3	10,647,331,203	10.2	11,207,056,686	9.3
สิทธิการใช้สินทรัพย์	197,010,216	0.2	481,771,302	0.5	451,942,388	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	956,165,880	0.9	800,522,928	0.8	1,101,068,594	0.9
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	95,908,031,135	93.1	97,991,989,142	93.7	107,459,324,977	89.1
รวมสินทรัพย์	103,044,632,148	100.0	104,527,348,168	100.0	120,573,590,463	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้า	904,079,294	0.9	825,232,064	0.8	1,105,875,706	0.9
เจ้าหนี้อื่น	5,196,585,266	5.0	5,548,299,262	5.3	5,317,472,349	4.4
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	0	0.0	0	0.0	14,229,014	0.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	5,168,982,000	5.0	4,707,620,460	4.5	2,274,077,220	1.9
ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	33,333,333	0.0	0	0.0	33,333,333	0.0
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	664,062,270	0.6	682,447,731	0.7	1,387,287,909	1.2
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	372,496,734	0.4	725,980,066	0.7	455,838,437	0.4
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0	0.0	3,764,378	0.0	13,128,350	0.0
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	3,190,358,744	3.1	2,388,823,882	2.3	3,752,736,726	3.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	15,529,897,641	15.1	14,882,167,843	14.2	14,353,979,044	11.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	17,454,287,680	16.9	13,196,667,220	12.6	7,255,200,000	6.0
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	300,000,000	0.3	300,000,000	0.3	418,017,667	0.3
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	76,594,163	0.1	35,150,933	0.0	0	0.0
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	274,543,724	0.3	308,314,770	0.3	345,494,336	0.3
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15,786,750,091	15.3	15,679,144,770	15.0	26,938,527,778	22.3
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	6,322,877,621	6.1	6,610,973,742	6.3	6,858,851,553	5.7
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	234,141,781	0.2	253,704,982	0.2	264,368,003	0.2
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	264,422,655	0.3	256,422,342	0.2	259,365,296	0.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	40,713,617,715	39.5	36,640,378,759	35.1	42,339,824,633	35.1
รวมหนี้สิน	56,243,515,356	54.6	51,522,546,602	49.3	56,693,803,677	47.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000		2,244,000,000		2,244,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244,000,000	2.2	2,244,000,000	2.1	2,244,000,000	1.9
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	8,558,557,850	8.3	8,558,557,850	8.2	8,558,557,850	7.1
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	224,400,000	0.2	224,400,000	0.2	224,400,000	0.2
ยังไม่ได้จัดสรร	34,949,747,221	33.9	41,052,032,491	39.3	50,890,234,034	42.2
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(40,111,532)	(0.0)	(41,943,210)	(0.0)	(116,168,918)	(0.1)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	864,523,253	0.8	967,754,435	0.9	2,078,763,820	1.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	46,801,116,792	45.4	53,004,801,566	50.7	63,879,786,786	53.0
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	103,044,632,148	100.0	104,527,348,168	100.0	120,573,590,463	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	22,231,356,081	85.9	25,246,527,485	86.3	26,057,214,156	75.3
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	1,067,712,961	4.1	1,389,464,959	4.7	1,630,596,993	4.7
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	983,496,368	3.8	997,708,008	3.4	1,097,195,048	3.2
รายได้จากการลงทุน	24,447,379	0.1	26,996,313	0.1	23,211,972	0.1
รายได้จากเงินชดเชยประกันภัย	-	0.0	-	0.0	3,500,000,000	10.1
รายได้อื่น	1,564,835,958	6.0	1,600,219,458	5.5	2,309,066,459	6.7
รวมรายได้	25,871,848,747	100.0	29,260,916,223	100.0	34,617,284,628	100.0
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	11,449,731,376	44.3	12,629,537,595	43.2	12,894,153,904	37.2
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	852,070,940	3.3	1,085,564,106	3.7	1,280,463,427	3.7
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	331,920,217	1.3	325,496,518	1.1	343,542,403	1.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,030,465,763	15.6	4,406,412,984	15.1	5,109,938,621	14.8
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	16,664,188,296	64.4	18,447,011,203	63.0	19,628,098,355	56.7
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	11,648,842,877	45.0	13,593,102,233	46.5	14,266,846,463	41.2
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้า	749,304,416	2.9	852,918,952	2.9	838,708,545	2.4
ต้นทุนทางการเงิน	(508,714,089)	(2.0)	(633,460,339)	(2.2)	(363,859,110)	(1.1)
ภาษีเงินได้	(1,430,629,710)	(5.5)	(1,686,336,102)	(5.8)	(1,794,526,413)	(5.2)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วน น้อย	8,017,621,068	31.0	9,347,027,531	31.9	13,669,509,295	39.5
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัท ย่อย	(137,311,299)	(0.5)	(103,230,881)	(0.4)	(101,864,403)	(0.3)
รายการพิเศษ : กำไรจากการปรับโครงสร้าง หนี้ของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	7,880,309,769	30.5	9,243,796,650	31.6	13,567,644,892	39.2

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงิน	(1,519,446)		(2,665,089)		(77,655,190)	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของ เงินลงทุนเพื่อขาย	1,452,802		833,411		3,429,482	
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการ คณิตศาสตร์						
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ พนักงาน - สุทธิจากภาษี	(46,360,441)		-		-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิ จากภาษี	(46,427,085)		(1,831,678)		(74,225,708)	
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วน น้อย	7,971,193,983		9,345,195,853		13,595,283,587	
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยใน บริษัทย่อย	(137,311,299)		(103,230,881)		(101,864,403)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	7,833,882,684		9,241,964,972		13,493,419,184	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	30,033,795,650		34,949,747,221		41,052,032,491	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี*						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	(816,168)		-		(4,438,790)	
เงินปันผลจ่าย	(2,917,181,589)		(3,141,511,380)		(3,725,004,559)	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	7,880,309,769		9,243,796,650		13,567,644,892	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(46,360,441)		-		-	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	34,949,747,221		41,052,032,491		50,890,234,034	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน	1.76		2.06		3.02	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิสำหรับปี	8,017,621,068	58.2	9,347,027,531	65.0	13,669,509,295	51.4
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,450,086,325	32.3	5,122,662,324	35.6	5,314,523,307	20.0
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่า	(166,226,531)	(1.2)	0	0.0	0	0.0
รายได้จากการลงทุน	(24,447,379)	(0.2)	(26,996,313)	(0.2)	(23,211,972)	(0.1)
ต้นทุนทางการเงิน	508,714,089	3.7	633,460,339	4.4	363,859,110	1.4
หนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	(1,589,864)	(0.0)	2,870,436	0.0	6,488,129	0.0
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	0.0	141,032,558	1.0	2,870,323	0.0
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	18,866,382	0.1	411,176	0.0	(49,766,621)	(0.2)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(846,159,204)	(6.1)	(898,290,076)	(6.2)	(1,013,794,304)	(3.8)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26,641,365	0.2	43,033,944	0.3	47,081,658	0.2
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (สุทธิจากภาษี)	(749,304,416)	(5.4)	(852,918,952)	(5.9)	(838,708,545)	(3.2)
การปรับโครงสร้างบริษัท	(816,168)	(0.0)	0	0.0	0	0.0
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	122,483,400	0.9	(9,800,700)	(0.1)	0	0.0
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	44,126,810	0.3	(28,417,965)	(0.2)	(3,209,759)	(0.0)
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	2,321,342	0.0	0	0.0	0	0.0
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,430,629,710	10.4	1,686,336,102	11.7	1,794,526,413	6.7
	12,832,946,929	93.1	15,160,410,404	105.5	19,270,167,034	72.4

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน						
ดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้า	156,412,660	1.1	144,303,945	1.0	(212,259,028)	(0.8)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	58,240,832	0.4	(381,137,879)	(2.7)	(912,569,339)	(3.4)
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(12,544,796)	(0.1)	(265,258,697)	(1.8)	(2,987,266,274)	(11.2)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	38,026,757	0.3	26,897,752	0.2	(573,935,144)	(2.2)
เจ้าหนี้การค้า	75,685,970	0.5	(151,263,758)	(1.1)	105,859,673	0.4
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	296,372,282	2.1	551,231,589	3.8	990,384,766	3.7
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,777,341,613	12.9	809,070,216	5.6	12,978,017,491	48.8
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	927,450,687	6.7	288,096,121	2.0	247,877,811	0.9
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	60,879,890	0.4	0	0.0	0	0.0
จ่ายคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	(1,000,134,070)	(7.3)	0	0.0	0	0.0
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(3,524,040)	(0.0)	(5,498,520)	(0.0)	(538,120)	(0.0)
ภาษีเงินได้จ่าย	(1,420,660,073)	(10.3)	(1,801,000,689)	(12.5)	(2,306,828,146)	(8.7)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	13,786,494,641	100.0	14,375,850,484	100.0	26,598,910,724	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
ดอกเบี้ยรับ	21,274,449	(0.1)	153,134,081	(2.6)	21,053,794	(0.1)
เงินปันผลรับ	736,601,082	(4.4)	742,497,636	(12.5)	776,793,484	(5.3)
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(461,344,686)	2.8	1,034,021,474	(17.4)	(2,349,227,588)	16.1
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(60,943,382)	0.4	(528,248,779)	8.9	(669,158,643)	4.6
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	0	0.0	(2,253,770)	0.0	0	0.0
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะ ยาวอื่น	0	0.0	1,200,000	(0.0)	0	0.0
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	(130,833,653)	0.9
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	(14,393,146,158)	85.9	(4,971,508,447)	83.7	(8,609,758,555)	59.1
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(55,908,605)	0.3	(152,298,592)	2.6	(187,103,791)	1.3
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	(815,638,596)	4.9	(252,653,147)	4.3	(1,560,858,981)	10.7
เงินสดรับจากการขายสิทธิการเช่าและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	101,909,465	(0.6)	36,224,699	(0.6)	111,951,717	(0.8)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสิทธิการเช่า	0	0.0	0	0.0	(210,502,961)	1.4
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้สิทธิการเช่า	0	0.0	(33,333,333)	0.6	0	0.0
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเจ้าหนี้						
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(1,834,087,314)	10.9	(1,968,647,918)	33.1	(1,768,402,565)	12.1
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน	(16,761,283,745)	100.0	(5,941,866,096)	100.0	(14,576,047,742)	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
ดอกเบี้ยจ่าย	(620,751,210)	(20.2)	(659,734,206)	7.7	(482,966,161)	4.0
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	21,885,000,000	713.7	800,000,000	(9.4)	16,500,000,000	(137.3)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	(15,280,392,000)	(498.3)	(5,518,982,000)	64.8	(24,875,010,460)	207.0
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	0	0.0	0	0.0	14,037,773	(0.1)
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(770,989)	(0.0)	(385,967)	0.0	(1,590,663)	0.0
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(2,916,824,652)	(95.1)	(3,141,005,868)	36.9	(3,724,688,810)	31.0
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(505)	(0.0)	301	(0.0)	554,204,105	(4.6)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,066,260,644	100.0	(8,520,107,740)	100.0	(12,016,014,216)	100.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น						
- สุทธิ	91,471,540		(86,123,352)		6,848,766	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,487,781,567		2,577,733,661		2,488,945,220	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงิน	(1,519,446)		(2,665,089)		(77,655,190)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,577,733,661		2,488,945,220		2,418,138,796	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**งบกระแสเงินสด****สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559****รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

ในระหว่างปี 2560 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 14,378.3 ล้านบาท (2559: 6,602.5 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 10,357.7 ล้านบาท (2559: 5,376.5 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 116.5 ล้านบาท (2559: 39.4 ล้านบาท) คงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 3,752.7 ล้านบาท (2559: 1,186.6 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้สิทธิการเช่าจำนวนเงินรวม 151.4 ล้านบาท (2559: ไม่มี)

ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 6,485.2 ล้านบาท (2559: 4,320.5 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 4,461.1 ล้านบาท (2559: 3,555.1 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 48.8 ล้านบาท (2559: 26.9 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 1,823.9 ล้านบาท (2559: 738.5 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้สิทธิการเช่าจำนวนเงินรวม 151.4 ล้านบาท (2559: ไม่มี)

ในระหว่างปี 2560 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 3,177.7 ล้านบาท (2559: 415.9 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 3,002.9 ล้านบาท (2559: 265.3 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 15.6 ล้านบาท (2559: 1.2 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 159.2 ล้านบาท (2559: 149.4 ล้านบาท)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2558	2559	2560
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.46	0.44	0.91
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.36	0.28	0.47
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย (เท่า)	19.03	24.34	22.16
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	19	15	16
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾ (%)	50.87%	51.97%	52.98%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽¹⁾ (%)	29.24%	30.70%	31.17%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (%)	18.12%	18.87%	23.84%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.21%	8.91%	12.05%
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.20	0.97	0.89
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.39	0.28	0.07
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40%	40%	46%

หมายเหตุ: (1) อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

(2) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย

(3) หนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง หลังหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ปี 2560 เศรษฐกิจไทยมีอัตราการเติบโต (GDP) ร้อยละ 3.9 เทียบกับร้อยละ 3.2 ในปี 2559 จากปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การส่งออกขยายตัวร้อยละ 9.9 จากปีที่ผ่านมา โดยมีการขยายตัวในหลายหมวดสินค้า อาทิ สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนยานยนต์ และเกษตรแปรรูป ซึ่งมีมูลค่าการส่งออกที่สูงขึ้น ตามราคาน้ำมัน ที่ปรับตัวสูงขึ้น 2) การท่องเที่ยวเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน เนื่องจากมีเส้นทางการบินใหม่จากจีนมาไทยโดยตรงเพิ่มขึ้น และมาตรการลดและยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่าในช่วงปีที่ผ่านมา 3) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป จากมาตรการภาครัฐ และรายได้เกษตรกรที่ขยายตัวตามผลผลิตที่เพิ่มขึ้น และ 4) ปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ เช่น การใช้จ่ายภาครัฐ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ และอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำแต่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ

CPN ดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่องปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 32 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.7 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) เพิ่มขึ้นจาก 1.6 ล้าน ตร.ม. ในปีก่อนจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่ง ในเดือนพฤศจิกายน 2560 คือเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และมีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับร้อยละ 92 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

ผลการดำเนินงานปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 13,568 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 46.8 จากปีก่อน และมีรายได้รวมเท่ากับ 34,594 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 18.3 จากปีก่อน เนื่องจากมีรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำคือ เงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันการก่อการร้ายจำนวน 3,500 ล้านบาท และการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) พร้อมกับการให้เช่าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ถ้าหากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีกำไร 9,893 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 7.0 และมีรายได้รวมเท่ากับ 30,875 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 5.6

การดำเนินธุรกิจในปี 2560

ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2560 ทั้งหมด 2 แห่ง เพื่อเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่ครบครันและสร้างสรรค์ประสบการณ์เพื่อตอบสนองโจทย์การใช้ชีวิตของคนทุกกลุ่ม

▪ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา

ศูนย์การค้าอันดับที่ 31 ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 เป็นโครงการพื้นที่แบบผสม (Mixed-use Development) ใหญ่ที่สุดแห่งภาคอีสาน การออกแบบอาคารเป็นดอกมหาหงส์ ดอกไม้ประจำจังหวัดนครราชสีมา การตกแต่งศูนย์การค้าด้วยแนวคิด “สี่สัปดาห์ 5 ฤดูกาล” (Seasons of Life) และมีการจำลองสถานที่สำคัญและเอกลักษณ์ของภาคอีสานมาไว้ในศูนย์การค้า เช่น ฝาเก๋ิบตะวัน สามพันโบก น้ำตกแสงจันทร์ และช้างสุรินทร์ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีการนำเสนอรูปแบบและประสบการณ์ใหม่ ๆ เช่น “ตลาดติ๋ดะดาด” ซึ่งเป็นตลาดกลางแจ้ง “เดินคนชุม” พื้นที่พักผ่อนที่เป็นลานเมืองแห่งใหม่ และ Co-working Space เป็นต้นโดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 50,000 ตร.ม. และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 80 ณ วันเปิด

▪ เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย

ศูนย์การค้าอันดับที่ 32 ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 การออกแบบอาคารทั้งภายนอกและภายในให้เป็น “มหานคร” (MAHANAVA) เรือลำใหญ่กับบรรยากาศของท่าเรือและหมู่บ้านประมงอันเป็นเอกลักษณ์ของสมุทรสาคร และด้วยแนวคิด “Semi-Outdoor Lifestyle” ให้เป็นจุดแวะพักสำหรับนักเดินทางที่ดีที่สุดและสมบูรณ์แบบที่สุด (The Best Highway Destination) ที่ประกอบด้วยร้านสะดวกซื้อ ร้านกาแฟ ตลาดกลางแจ้ง และศูนย์รวมของฝากและของที่ระลึก พร้อมด้วยพื้นที่จอดรถ และห้องน้ำสะอาด นอกจากนี้ ยังมีโซน EATALAY ศูนย์รวมร้านอาหารทะเล และตลาดสามสมุทร ตลาดของฝากที่รวมของดีประจำจังหวัด โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 25,000 ตร.ม. และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 85 ณ วันเปิด

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์

บริษัทฯ มีแผนการเพิ่มประสิทธิภาพของศูนย์การค้าเดิมอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ ในปี 2560 บริษัทฯ ทำการปรับปรุงศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

- การปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) 2 ศูนย์การค้า ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งปรับปรุงที่ละเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 และทยอยแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2561 โดย ณ สิ้นปี 2560 อัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 84 และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เป็นศูนย์การค้าภายใต้ CPNREIT ได้ทำการปรับปรุงเป็นเวลา 6 เดือนแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2560 โดยทำการปรับโฉมใหม่ภายใต้แนวคิด “Where Nature Meets Urban Living” ผสมผสานชีวิตคนเมืองให้ใกล้ชิดติดธรรมชาติ เปิดโซนใหม่ เพิ่มพื้นที่พักผ่อนและพื้นที่สีเขียว รวมถึงพื้นที่ Co-working Space และเพิ่มร้านค้าใหม่ ๆ
- การปรับปรุงย่อย (Minor Renovation) 3 ศูนย์การค้า ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และศูนย์การค้าภายใต้ CPNREIT คือเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมีการปรับปรุงต่าง ๆ เช่น การปรับเปลี่ยนร้านค้า การเพิ่มร้านค้าใหม่ ๆ ที่ทันสมัย การปรับเปลี่ยนโซนร้านค้า Re-zoning การตกแต่งภายในและภายนอก และการเพิ่มโซน Food Destination หรือการรวมศูนย์อาหาร ร้านอาหารต่าง ๆ และซูเปอร์มาร์เก็ตเข้าไว้ในสถานที่เดียวกันเพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการของลูกค้าและเป็นจุดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ

การจัดหาแหล่งเงินทุน และบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.81 ในปี 2560 ลดลง จากร้อยละ 3.23 ในปีก่อน ในขณะเดียวกันสามารถลดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยให้มาอยู่ที่ 9,544 ล้านบาท จาก 17,904 ล้านบาท ในปีก่อน เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินให้เหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุนและเพิ่มความยั่งยืนในการบริหารต้นทุนทางการเงิน เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขยายธุรกิจและลดต้นทุนทางการเงิน อาทิ

- การแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT พร้อมกับการให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรม ฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,908 ล้านบาท เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580
- เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2560 ทริสเรทติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิไม่มีประกันของบริษัทฯ เป็นระดับ “AA” จากเดิม “AA-” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ที่ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งเป็นผลมา

จากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและแหล่งที่มาของรายได้ที่แน่นอน รวมถึงการบริหารทางการเงินของบริษัท ที่มีวินัยและปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด

การกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Diversification) สู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม(Mixed-use Development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม อยู่ในโครงการเพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด

- เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2560 บริษัทฯ ประกาศแผนการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) เพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วยโรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน บนที่ดินบริเวณห้วยมุ่มถนนสีลมและถนนพระราม 4 ภายในวงเงินลงทุนของบริษัทฯ ประมาณ 17,393 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในธุรกิจโรงแรมและที่พักอาศัยร้อยละ 40 ธุรกิจศูนย์การค้าร้อยละ 85 และธุรกิจอาคารสำนักงานร้อยละ 100
- เดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ “ESCENT” และ “ESCENT VILLE” บนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า 3 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแห่งที่ 2 ในเชียงใหม่ รวมมูลค่าประมาณ 2,200 ล้านบาท โดยโครงการทั้ง 3 แห่ง ได้ผลตอบรับเป็นอย่างดี อันเนื่องมาจากความโดดเด่นด้านทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้คาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จพร้อมโอนได้ในปี 2562

การเติบโตแบบยั่งยืนเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) ในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) ประจำปี 2560 ต่อเนื่องเป็นปีที่สี่ (ปี 2557-2560) สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อมและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการคัดเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นหนึ่งในหุ้นยั่งยืนประจำปี 2560 หรือ Thailand Sustainability Investment 2017 ที่มีความโดดเด่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน แสดงถึงการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) หรือ มี ESG ที่โดดเด่น

เหตุการณ์อื่น ๆ

- เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26 ล้านหุ้นจาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 40 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าการซื้อขาย 291.75 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าช่วงที่ดินในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี สำหรับการรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 65 ในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด
- เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอิมปาร์คภายในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลภูเก็ต เรียวย่อยแล้ว โดยบริษัทร่วมทุน คือ บริษัท พีโนมินอน ครีเอชั่น จำกัด ทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท ดำเนินการผ่านบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BCP”)

(CPN ถือหุ้นผ่านบริษัทย่อยใน BCP ร้อยละ 99.99) กับบริษัท ไรท์แมน จำกัด (“RM”) โดย BCP และ RM ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร่วมทุนสัดส่วน 51:49 ประมาณการมูลค่าการลงทุนในโครงการเท่ากับ 550 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนของ BCP ประมาณ 281 ล้านบาท

- เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2560 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อบริษัท ชินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท โดยเป็นการร่วมทุนกับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในสัดส่วน 50:50 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

14.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 32 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการและต่างจังหวัด 18 โครงการ) ศูนย์อาหาร 28 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่ง และอาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่โอนไปยัง CPNREIT และ CPNCG

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ ยังคงรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับร้อยละ 92 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 94 ในปีก่อนเป็นผลจากการปรับปรุงใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ซึ่ง ณ สิ้นปี 2560 อัตราการเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 อยู่ที่ร้อยละ 84 และร้อยละ 92 ตามลำดับ

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	
			ณ สิ้นปี 2559	ณ สิ้นปี 2560
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	14	912,693	94	91
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	18	751,051	94	93
รวม	32	1,663,744	94	92

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	
			ณ สิ้นปี 2559	ณ สิ้นปี 2560
อาคารสำนักงาน	7	171,591	97	94
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,567	21	21
โรงแรม*	2	561 ห้อง	82	86

*อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ของปี

ปี 2560 มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำที่ไม่นำมารวมในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ได้แก่ ไตรมาส 3 บริษัทฯ ได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันการก่อการร้ายจำนวน 3,500 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36 เรื่องอื่นๆ ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560) และในไตรมาส 4 บริษัทฯ บันทึกรายได้สุทธิจากการแปลง CPNRF เป็น CPNREIT และการให้เช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 175 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการค่าธรรมเนียมเรียกเก็บจาก CPNREIT ในการดำเนินการให้เช่าสินทรัพย์

รายได้รวม

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดประจำ) 30,875 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากปีก่อน โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 26,057 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 3.2 จากปีก่อน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2560 ของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช
- ผลประกอบการที่ดีและการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงใหญ่แล้วเสร็จในปี 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
- รายได้จากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2560 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตขึ้น เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก
- ศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงบางส่วน และมีการเติบโตของรายได้ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซา บางนา
- ขณะที่ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงใหญ่ ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Rental Revenue Growth) โดยไม่นับรวมศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 และ 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และศูนย์การค้าที่ปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลมารีนา เติบโตร้อยละ 3.5 จากปีก่อน

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1,631 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 17.4 จากปีก่อนหน้า รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2559 และเปิดให้บริการเต็มปี 2560 ที่เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ
- ศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2560 ที่เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย
- ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต ที่ได้รับการปรับปรุงแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2560
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดที่เติบโตด้วยอัตราเลขสองหลัก อาทิ เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,097 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 10.0 จากปีก่อนหน้า เป็นผลจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่มีอัตราการเข้าพักรวมเท่ากับร้อยละ 93 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 89 ในปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น และโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี มีอัตราการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 78 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 73 เนื่องจากการจัดสัมมนาของหน่วยงานภาครัฐและลูกค้าที่จองห้องพักผ่านเว็บไซต์เพิ่มขึ้นประกอบกับ ราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในโรงแรมทั้งสองแห่ง อย่างไรก็ตามในวันที่ 1 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการโอนโรงแรมฮิลตัน พัทยา เข้า CPNREIT เรียบร้อยแล้วตามแผนการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT

รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 2,091 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.1 จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหาร CPNREIT และ CPNCG จำนวน 492 ล้านบาท รายได้สนับสนุนกิจกรรมการตลาดจำนวน 166 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน และรายได้ภาษีโรงเรือนที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนรวม

บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 14,518 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากปีก่อน โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 12,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปีก่อน ซึ่งน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจากการบริหารต้นทุนค่าสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่และโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดตัวในปี 2559 และรับรู้ต้นทุนเต็มในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลมาเรีย และเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดศูนย์การค้าใหม่
- ขณะที่ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วนของศูนย์การค้าเดิมลดลงประมาณร้อยละ 3.2 จากปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเกี่ยวกับการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาระดับอัตราต้นทุนต่อรายได้รวมสำหรับปี 2560 ให้อยู่ในระดับต่ำกว่าปีก่อน แม้ว่า อัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2560 เป็นต้นมา

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 1,280 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 จากปีก่อน และเพิ่มขึ้นมากกว่าการเติบโตของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2559 และ 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย รวมถึงศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงโซน Food Destination ในปี 2560 อาทิ เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 344 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 จากปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนของห้องพักและอาหารและเครื่องดื่ม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหารค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลืองค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 เท่ากับ 5,066 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 จากปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2559 และ 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมการตลาดของศูนย์การค้าตามเทศกาลต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 16.4 เทียบกับร้อยละ 15.1 ในปี 2559

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 49.6 จากร้อยละ 49.2 ในปีก่อน ด้วยการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าและการประกอบกิจการโรงแรม และยังรักษาอัตรากำไรขั้นต้นในการขายอาหารและเครื่องดื่มได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ในขณะที่เดียวกันบริษัทฯ มีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลงเป็นร้อยละ 36.6 จากร้อยละ 37.0 ในปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ด้านการตลาด และด้านบริหารธุรกิจที่เพิ่มขึ้นอย่างที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่าง ๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ได้อีกต่อไป

กำไรสุทธิ

ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ไม่รวมรายได้อื่น) เท่ากับ 9,893 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากรายได้ในทุกธุรกิจเติบโตในอัตราที่สูงกว่าต้นทุนการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และดอกเบี้ยจ่ายลดลงร้อยละ 42.6 ตามการลดลงของหนี้สินที่มีดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ ขณะที่ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนลดลงร้อยละ 1.7 เนื่องจากการปรับปรุงเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ) เท่ากับร้อยละ 17.4 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 18.9 โดยอัตรากำไรสุทธิปี 2560 เท่ากับร้อยละ 31.2 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 30.7 ขณะที่อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์เท่ากับ 0.28 เท่า และอัตราส่วนสินทรัพย์ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.95 เท่าเทียบกับปีก่อนหน้าที่ 0.29 เท่า และ ร้อยละ 2.01 ตามลำดับ เช่นเดียวกับ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ) เท่ากับร้อยละ 8.8 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 8.9 ในปีก่อนหน้า

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2560	YoY (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	25,247	26,057	3
ศูนย์การค้า	24,579	25,367	3
อาคารสำนักงาน	667	690	3
ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ	1	1	(29)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	998	1,097	10
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	1,389	1,631	17
รายได้อื่น	1,600	5,809	263
รายได้รวม	29,234	34,594	18
รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	29,234	31,096	6
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	12,630	12,894	2
ศูนย์การค้า	12,349	12,627	2
อาคารสำนักงาน	279	267	(5)
ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ	1	1	(51)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	325	344	6
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	1,086	1,280	18
ต้นทุนรวม	14,041	14,518	3
กำไรจากการดำเนินงาน	10,814	14,989	39
กำไรจากการดำเนินงาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	10,814	11,314	5
กำไรสุทธิประจำงวด	9,244	13,568	47
กำไรสุทธิ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	9,244	9,893	7
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.06	3.02	47
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ	2.06	2.20	7
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) (ร้อยละ)	49	50	0
อัตรากำไรจากการดำเนินงานไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ (ร้อยละ)	37	37	0

14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 120,574 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16,046 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.4 จากปีก่อนโดยสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน

สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า สหกรณ์ ลูกหนี้อื่น และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 13,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,579 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.7 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 3,178 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 2,352 ล้านบาท โดยบริษัทมีนโยบายการลงทุนชั่วคราวในตราสารทุนที่มีความเสี่ยงต่ำและสภาพคล่องสูง เช่น พันธบัตรรัฐบาล และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในตราสารภาครัฐและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความเสี่ยงสูงไม่มาก
- การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้อื่นจำนวน 914 ล้านบาท โดยหลักมาจากรายได้ค้างรับรอเรียกเก็บร้านค้า

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า สิทธิการใช้สินทรัพย์ และในที่ดินอาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 107,459 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,467 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.7 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 8,272 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินลงทุนเพื่อพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่เปิดตัวในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อาทิ เซ็นทรัลภูเก็ต และ Central i-City ในประเทศมาเลเซีย ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2561 รวมถึงที่ดินโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อรองรับแผนการขยายศูนย์การค้าอีก 2-3 แห่งต่อปี และเงินลงทุนเพื่อปรับปรุงศูนย์การค้าแห่งเดิม
- การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่าจำนวน 560 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินเพื่อรองรับการขยายกิจการของบริษัทฯ ในอนาคต
- การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 351 ล้านบาทโดยหลักมาจากการเข้าซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด คิดเป็นสัดส่วนการถือครองร้อยละ 65 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
- การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 207 ล้านบาทโดยหลักมาจากการหักลบรายการทางภาษี เงินมัดจำรับจากลูกค้า ขาดทุนสะสม ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 56,694 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,171 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.0 จากปีก่อนโดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

หนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น หนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 14,353 ล้านบาท ลดลงจำนวน 528 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 จากปีก่อนโดยมีความเคลื่อนไหวของหนี้สินหมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การลดลงของหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 2,434 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นที่ครบกำหนดภายในปี
- การลดลงของภาษีเงินได้ค้างจ่ายจำนวน 270 ล้านบาท โดยมีการจ่ายชำระภาษีจำนวน 2,307 ล้านบาท หักการบันทึกการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในระหว่างปีจำนวน 2,037 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี จำนวน 705 ล้านบาท โดยหลักมาจากรายได้ค่าเช่าล่วงหน้ารายงวดรายเดือนของเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา จาก CPNREIT
- การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวน 1,364 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจากกิจกรรมก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับมูลค่าก่อสร้างทรัพย์สินเพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้น

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย หนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะยาว หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เจ้าหนี้สิทธิการเช่า รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเงินมัดจำรับจากลูกค้า เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า และประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ 42,340 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,700 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.6 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของหนี้สินไม่หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 11,259 ล้านบาท โดยหลักมาจากรายได้ค่าเช่าล่วงหน้ารายงวดรายเดือนของเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา จาก CPNREIT
- การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 248 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนร้านค้าที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น
- การลดลงของหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะยาวจำนวน 5,941 ล้านบาท โดยหลักมาจากการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดประกอบกับการชำระเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยลอยตัวจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนด เพื่อให้โครงสร้างทางการเงินเหมาะสมกับสถานะตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 63,880 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,875 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.5 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของส่วนของผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมที่ไม่ได้จัดสรรจำนวน 9,838 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรสุทธิประจำปีจำนวน 13,568 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีจำนวน 3,725 ล้านบาท และการได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 5 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 1,111 ล้านบาท โดยหลักมาจากส่วนถือครองในบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เพิ่มขึ้นตามมูลค่าหุ้นและจำนวนของบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

เงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิประจำปี เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2561 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2560 จำนวน 1.40 บาทต่อหุ้น เทียบกับ 0.83 บาทต่อหุ้น ในปีก่อนหน้า โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 46.3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2560

ตารางที่ 3: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	YoY (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุน	3,080	5,361	74
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,455	7,753	124
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,535	13,114	101
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	76,700	84,972	11
สิทธิการเช่า	10,647	11,207	5
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,797	1,676	(7)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,724	9,604	10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	97,992	107,459	10
สินทรัพย์รวม	104,527	120,574	15
หนี้สินหมุนเวียน	14,882	14,354	(4)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,640	42,340	16
หนี้สินรวม	51,523	56,694	10
ส่วนของผู้ถือหุ้น	53,005	63,880	21

หมายเหตุ:

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินอยู่ที่ 180,409 ล้านบาท (167,688 ล้านบาท เมื่อเดือนธันวาคม 2559) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 13 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2560 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน เท่ากับ 16,024 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต และการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 10,455 ล้านบาท การลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 2,143 ล้านบาท และการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมจำนวน 3,426 ล้านบาท

กระแสเงินสด และแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,418 ล้านบาท ลดลงจำนวน 71 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.8 จากปีก่อน โดยรายการเคลื่อนไหวของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีดังต่อไปนี้

□ กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 26,599 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,223 ล้านบาท หรือร้อยละ 85.0 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ประกอบกับเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันการก่อการร้ายจำนวน 3,500 ล้านบาท และเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานระหว่างปี อาทิ การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและอื่นๆ ทำให้มีสภาพคล่องที่เหมาะสมกับฐานธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น เนื่องจากมีการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่และมีการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมระหว่างปี

□ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในปี 2560 บริษัทฯ ใช้เงินสดไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 14,576 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,634 ล้านบาท หรือร้อยละ 145.3 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Capital Expenditure) ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย รวมถึงการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม อาทิ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพ และการซื้อสิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้นตามขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น

□ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2560 บริษัทฯ ใช้เงินสดไปในกิจกรรมหาเงินจำนวน 12,016 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,496 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.0 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการจ่ายสุทธิเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง และการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 9,544 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 46.7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด รวมถึงมีการชำระคืนเงินกู้ที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก่อนกำหนดทั้งหมด ทำให้บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 2.81 ต่อปี ลดลงจากร้อยละ 3.23 ในปี 2559

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.07 เท่าลดลงจาก 0.28 เท่าจากสิ้นปีก่อน ตามเงินกู้ยืมที่ลดลงและการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ในปี 2560 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 8,177,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)

ในปี 2560 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ประเทศไทย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 2,787,500 บาท