



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล 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 2559

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ

นายปรีชา เอกคุณากุล
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของ *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การรับรู้รายได้	
อ้างถึงหมายเหตุ 3 (ต) ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่า ดังนั้น ความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าว เป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none">- การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้ โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่าง ๆ- การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคคลากร ซึ่งได้แก่แต่ไม่จำกัดเพียงการควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และการรับชำระเงิน การควบคุมการอนุมัติการให้ส่วนลดค่าเช่าและการออกใบลดหนี้- การทดสอบการควบคุมด้วยระบบสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการรับรู้รายได้ด้วยความช่วยเหลือของผู้เชี่ยวชาญด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของเคพีเอ็มจี ซึ่งทำการทดสอบการควบคุมระบบงานของการกำหนดราคาเช่า ระบบงานของการออกใบแจ้งหนี้ และการเชื่อมโยงข้อมูลไปยังการบันทึกบัญชีรับรู้รายได้- การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการโดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องตลอดจนการรับชำระเงิน และ

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ต) ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
	- การประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้อันที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(บงกช อ่ำเส็งี่ยม)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3684

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2560



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,487,781,567	2.8	2,577,733,661	2.5	2,488,945,220	2.4
เงินลงทุนชั่วคราว	1,285,220,512	1.4	1,748,018,000	1.7	714,829,937	0.7
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,404,324,122	1.6	1,249,501,326	1.2	1,102,326,944	1.1
ลูกหนี้อื่น	1,840,825,306	2.1	1,548,803,230	1.5	1,924,457,452	1.8
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	12,544,796	0.01	428,460,252	0.4
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,018,151,507	7.9	7,136,601,013	6.9	6,659,019,805	6.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและกรรร่วมค้า	5,443,526,858	6.1	5,517,303,574	5.4	6,156,103,669	5.9
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	66,250,000	0.1	66,250,000	0.1	66,250,000	0.1
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	2,217,827	0.002	2,216,153	0.002	3,230,700	0.003
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	731,388,996	0.8	789,229,576	0.8	1,215,934,265	1.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	60,927,249,949	68.4	74,796,435,883	72.6	76,700,380,637	73.4
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	2,140,491,324	2.4	1,939,047,881	1.9	1,796,803,659	1.7
สิทธิการเช่า	11,795,158,799	13.2	11,644,371,972	11.3	10,647,331,203	10.2
สิทธิการใช้สินทรัพย์	122,588,750	0.1	197,010,216	0.2	481,771,302	0.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	788,163,715	0.9	956,165,880	0.9	800,522,928	0.8
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	82,017,036,218	92.1	95,908,031,135	93.1	97,868,328,363	93.6
รวมสินทรัพย์	89,035,187,725	100.0	103,044,632,148	100.0	104,527,348,168	100.0



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	200,000,000	0.2	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	828,393,324	0.9	904,079,294	0.9	825,232,064	0.8
เจ้าหนี้อื่น	4,890,294,549	5.5	5,196,585,266	5.0	5,548,299,262	5.3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,387,061	0.005	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,478,722,000	5.0	5,168,982,000	5.0	4,707,620,460	4.5
ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	33,333,333	0.03	-	-
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	688,904,684	0.8	664,062,270	0.6	682,447,731	0.7
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	253,605,371	0.3	372,496,734	0.4	725,980,066	0.7
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,782,184,394	3.1	3,190,358,744	3.1	2,388,823,882	2.3
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,126,491,383	15.9	15,529,897,641	15.1	14,878,403,465	14.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	11,339,939,680	12.7	17,454,287,680	16.9	13,196,667,220	12.6
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	-	-	300,000,000	0.3	300,000,000	0.3
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	139,265,420	0.2	76,594,163	0.1	35,150,933	0.03
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	93,475,849	0.2	274,543,724	0.3	312,079,148	0.3
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	14,830,725,268	16.7	15,786,750,091	15.3	15,679,144,770	15.0
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5,395,426,934	6.1	6,322,877,621	6.1	6,610,973,742	6.3
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	39,967,449	0.04	234,141,781	0.2	253,704,982	0.2
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	1,221,974,671	1.4	264,422,655	0.3	256,422,342	0.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	33,160,775,271	37.2	40,713,617,715	39.5	36,644,143,137	35.1
รวมหนี้สิน	47,287,266,654	53.1	56,243,515,356	54.6	51,522,546,602	49.3



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,244,000,000		2,244,000,000		2,244,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244,000,000	2.5	2,244,000,000	2.2	2,244,000,000	2.1
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	8,558,557,850	9.6	8,558,557,850	8.3	8,558,557,850	8.2
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	224,400,000	0.3	224,400,000	0.2	224,400,000	0.2
ยังไม่ได้จัดสรร	30,033,795,650	33.7	34,949,747,221	33.9	41,052,032,491	39.3
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(40,044,888)	(0.04)	(40,111,532)	(0.04)	(41,943,210)	(0.04)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	727,212,459	0.8	864,523,253	0.8	967,754,435	0.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	41,747,921,071	46.9	46,801,116,792	45.4	53,004,801,566	50.7
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	89,035,187,725	100.0	103,044,632,148	100.0	104,527,348,168	100.0



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	20,374,891,383	85.1	22,231,356,081	85.9	25,246,527,485	86.3
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	974,774,728	4.1	1,067,712,961	4.1	1,389,464,959	4.7
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	957,875,577	4.0	983,496,368	3.8	997,708,008	3.4
รายได้จากการลงทุน	61,441,989	0.3	24,447,379	0.1	26,996,313	0.1
รายได้อื่น	1,583,861,906	6.6	1,564,835,958	6.0	1,600,219,458	5.5
รวมรายได้	23,952,845,583	100.0	25,871,848,747	100.0	29,260,916,223	100.0
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและให้บริการ	10,521,874,336	43.9	11,449,731,376	44.3	12,629,537,595	43.2
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	779,659,998	3.3	852,070,940	3.3	1,085,564,106	3.7
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	314,706,536	1.3	331,920,217	1.3	325,496,518	1.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,666,737,678	15.3	4,030,465,763	15.6	4,406,412,984	15.1
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	15,282,978,548	63.8	16,664,188,296	64.4	18,447,011,203	63.0
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	8,669,867,035	36.2	9,207,660,451	35.6	10,813,905,020	37.0
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)						
บริษัทร่วม	813,751,247	3.4	745,771,197	2.9	858,498,031	2.9
การร่วมค้า	(479,755)	(0.002)	3,533,219	0.014	(5,579,079)	(0.019)
ต้นทุนทางการเงิน	(676,751,105)	(2.8)	(508,714,089)	(2.0)	(633,460,339)	(2.2)
ภาษีเงินได้	(1,378,041,110)	(5.8)	(1,430,629,710)	(5.5)	(1,686,336,102)	(5.8)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	7,428,346,312	31.0	8,017,621,068	31.0	9,347,027,531	31.9
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	(121,393,670)	(0.5)	(137,311,299)	(0.5)	(103,230,881)	(0.4)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	7,306,952,642	30.5	7,880,309,769	30.5	9,243,796,650	31.6

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า หน่วยงานต่างประเทศ	1,438,915		(1,519,446)		(2,665,089)	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของเงิน ลงทุนเพื่อขาย	2,252,214		1,452,802		833,411	
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการ คณิตศาสตร์ ประกันภัยสำหรับโครงการ ผลประโยชน์พนักงาน	-		(46,360,441)		-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิจาก ภาษี	3,691,129		(46,427,085)		(1,831,678)	
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัท ย่อย	7,432,037,441 (121,393,670)		7,971,193,983 (137,311,299)		9,345,195,853 (103,230,881)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	7,310,643,771		7,833,882,684		9,241,964,972	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	25,195,199,173		30,033,795,650		34,949,747,221	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี*						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-		(816,168)		-	
เงินปันผลจ่าย	(2,468,356,165)		(2,917,181,589)		(3,141,511,380)	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	7,306,952,642		7,880,309,769		9,243,796,650	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-		(46,360,441)		-	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	30,033,795,650		34,949,747,221		41,052,032,491	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน	1.63		1.76		2.06	



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิสำหรับปี	7,428,346,312	34.1	8,017,621,068	58.2	9,347,027,531	65.0
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคา	3,075,217,361	14.1	3,391,086,666	24.6	4,003,241,124	27.9
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่า	(66,250,000)	(0.3)	(166,226,531)	(1.2)	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์	943,961,417	4.3	1,058,999,659	7.7	1,119,421,200	7.8
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	1,438,915	0.01	(1,519,446)	(0.01)	(2,665,089)	(0.02)
รายได้จากการลงทุน	(61,441,989)	(0.3)	(24,447,379)	(0.2)	(26,996,313)	(0.2)
ต้นทุนทางการเงิน	676,751,105	3.1	508,714,089	3.7	633,460,339	4.4
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	4,995,182	0.02	(1,589,864)	(0.01)	2,870,436	0.02
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	141,032,558	0.98
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์	(2,180,255)	(0.01)	18,866,382	0.14	411,176	0.003
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	-
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(781,519,670)	(3.6)	(846,159,204)	(6.1)	(898,290,076)	(6.2)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	25,914,845	0.1	26,641,365	0.2	43,033,944	0.3
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(814,231,002)	(3.7)	(749,304,416)	(5.4)	(852,918,952)	(5.9)
การปรับโครงสร้างบริษัท (กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	(816,168)	(0.01)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	6,388,200	0.03	122,483,400	0.89	(9,800,700)	(0.07)
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	22,039,817	0.1	44,126,810	0.3	(28,417,965)	(0.2)
การบูรณะ	-	-	2,321,342	0.02	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,378,041,110	6.3	1,430,629,710	9.7	1,686,336,102	11.7
	11,837,471,348	54.4	12,831,427,483	93.1	15,157,745,315	105.5
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้า	(179,645,516)	(0.8)	156,412,660	1.1	144,303,945	1.0



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ลูกหนี้อื่น	353,597,763	1.6	58,240,832	0.4	(381,137,879)	(2.7)
โครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	(12,544,796)	(0.1)	(265,258,697)	(1.8)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(356,852,821)	(1.6)	38,026,757	0.3	26,897,752	0.2
เจ้าหนี้การค้า	229,981,271	1.1	75,685,970	0.5	(151,263,758)	(1.1)
เจ้าหนี้อื่น	(80,343,929)	(0.4)	296,372,282	2.1	551,231,589	3.8
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	11,041,789,801	50.7	1,777,341,613	12.9	809,070,216	5.6
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	210,468,899	1.0	927,450,687	6.7	288,096,121	2.0
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	387,400,000	1.8	60,879,890	0.4	-	-
จ่ายคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	-	-	(1,000,134,070)	(7.3)	-	-
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(3,990,580)	(0.02)	(3,524,040)	(0.03)	(5,498,520)	(0.04)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,674,612,605)	(7.7)	(1,420,660,073)	(10.3)	(1,801,000,689)	(12.5)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	21,765,263,631	100.0	13,784,975,195	100.0	14,373,185,395	100.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
รับดอกเบี้ย	55,452,910	(0.4)	21,274,449	(0.1)	153,134,081	1.1
รับเงินปันผล	758,498,606	(5.5)	736,601,082	(4.4)	742,497,636	5.2
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(1,165,957,577)	8.4	(461,344,686)	2.8	1,034,021,474	7.2
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(2,033,904,960)	14.7	(60,943,382)	0.4	(528,248,779)	(3.7)
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	(2,253,770.00)	(0.02)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	1,200,000.00	0.01
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,524,399,880)	61.5	(14,393,146,158)	85.9	(4,971,508,447)	(34.6)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(126,455,967)	0.9	(55,908,605)	0.3	(152,298,592)	(1.1)
ซื้อสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์	(1,373,930,647)	9.9	(815,638,596)	4.9	(252,653,147)	(1.8)
ขายสิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	211,033,706	(1.5)	101,909,465	(0.6)	36,224,699	0.3
จ่ายชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(1,654,081,215)	11.9	(1,834,087,314)	10.9	(1,968,647,918)	(13.7)
จ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า	-	-	-	-	(33,333,333)	(0.2)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(13,853,745,024)	100.0	(16,761,283,745)	100.0	(5,941,866,096)	(41.3)



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(845,059,694)	(3.9)	(620,751,210)	(4.5)	(659,734,206)	(4.6)
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	7,500,000,000	34.5	21,885,000,000	158.8	800,000,000	5.6
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	(11,322,942,000)	(52.0)	(15,280,392,000)	(110.8)	(5,518,982,000)	(38.4)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,281,894)	(0.01)	(770,989)	(0.01)	(385,967)	(0.003)
จ่ายเงินปันผล	(2,507,590,041)	(11.5)	(2,916,824,652)	(21.2)	(3,141,005,868)	(21.9)
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	(1,320)	(0.00)	(505)	(0.00)	301	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(7,176,874,949)	100.0	3,066,260,644	100.0	(8,520,107,740)	(59.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น- สุทธิ	734,643,658		89,952,094		(88,788,441)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วัน ต้นปี	1,752,178,399		2,487,781,567		2,577,733,661	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,486,822,057		2,577,733,661		2,488,945,220	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**งบกระแสเงินสด****สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558****รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

ในระหว่างปี 2559 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 6,602.5 ล้านบาท (2558: 18,198.4 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 5,376.5 ล้านบาท (2558: 15,264.7 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 39.4 ล้านบาท (2558: 166.2 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 1,186.6 ล้านบาท (2558: 2,767.5 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 4,320.5 ล้านบาท (2558: 15,712.3 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 3,555.1 ล้านบาท (2558: 13,152.2 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 26.9 ล้านบาท (2558: 149.5 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 738.5 ล้านบาท (2558: 2,410.6 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2559 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 415.9 ล้านบาท (2558: 12.5 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 265.3 ล้านบาท (2558: 12.5 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 1.2 ล้านบาท (2558: ไม่มี) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 149.4 ล้านบาท (2558: ไม่มี)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2557	2558	2559
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.50	0.46	0.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.37	0.36	0.29
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย (เท่า)	17.66	19.03	22.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	20	19	15
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾ (%)	50.92%	50.87%	51.97%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽¹⁾ (%)	28.86%	29.24%	30.70%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (%)	18.93%	18.12%	18.87%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.77%	8.21%	8.91%
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.13	1.20	0.97
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.29	0.39	0.28
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40%	40%	40%

หมายเหตุ: (1) อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

(2) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย

(3) หนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง หลังหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ปี 2559 เศรษฐกิจไทยมีอัตราการขยายตัว (GDP) 3.2% จาก 2.8% ในปี 2558 ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐในการลงทุนและเร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ 2) ความแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งด้านรายได้และจำนวนนักท่องเที่ยว แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ระเบิดในภาคใต้และการจัดระเบียบการให้บริการของธุรกิจนำเที่ยว 3) การบริโภคภาคเอกชนฟื้นตัวอย่างช้าๆ จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และจากราคาสินค้าเกษตรกรรมบางตัวที่ปรับตัวสูงขึ้น และ 4) ภาวะการเงินในประเทศที่ผ่อนคลายช่วยเอื้อต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่อง โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ระดับต่ำที่ 1.5% ตลอดปี

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) ดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 30 แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.6 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินธุรกิจในปี 2559:

บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ศูนย์การค้าที่ครบวงจรแห่งแรก ในนครศรีธรรมราช เป็นศูนย์การค้าอันดับที่ 30 ของ CPN และทำการปรับปรุงศูนย์การค้า 5 แห่ง รวมทั้งมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้าในการทำกิจกรรมทางการตลาด การจัดโปรโมชั่น พื้นที่โฆษณา เป็นต้น เพื่อสร้างการเติบโตของรายได้ โดยบริษัทฯ ยังสามารถบริหารศูนย์การค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ในระดับสูงที่ 94% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เติบโตขึ้นแม้ว่าบริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้เช่าท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ

ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 และปี 2559 – ปัจจัยหลักในการสร้างการเติบโตของรายได้ศูนย์การค้าเปิดใหม่ในปี 2558 ทั้งหมด 4 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง (พฤษภาคม) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (มิถุนายน) เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต (สิงหาคม) และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ (พฤศจิกายน) เป็นปัจจัยหลักในการสร้างการเติบโตของรายได้ในปี นี้ ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่กว่า 95%

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ ด้วยสินค้าและบริการที่หลากหลาย ทั้งสินค้าแฟชั่น, ร้านอาหารและคาเฟ่, โรงภาพยนตร์ SF Cinema, Fun Planet, “ลานสุขนคร” ลานกิจกรรม, จุดให้บริการสำหรับครอบครัว ได้แก่ สนามเด็กเล่น และ Features ขนาดย่อมต่าง ๆ, โซน Market-Market ตลาดไลฟ์สไตล์ในบรรยากาศที่กลางแจ้ง และ “Co-Working Space” แห่งแรกในภาคใต้ ซึ่งได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ 87% ณ สิ้นปี 2559

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ – ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานตามปกติอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ทำการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) 2 ศูนย์การค้า ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัลมารีนา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา) และปรับปรุงย่อยที่เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เช่น การปรับเปลี่ยนร้านค้า การเพิ่มร้านค้าใหม่ ๆ ที่ทันสมัย การ Re-zoning การตกแต่งภายในและภายนอก และการเพิ่มโซน Food Destination หรือการรวมศูนย์อาหาร ร้านอาหารต่าง ๆ และชุปเปอร์มาร์เก็ตเข้าไว้ในสถานที่เดียวกันเพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการของลูกค้าและเป็นจุดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ

○ **เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า** เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนมิถุนายน 2559 หลังปรับปรุงครั้งใหญ่ในรอบ 20 ปี ภายใต้ธีม “The Best is Back” วางจุดยืนเป็นศูนย์การค้าระดับพรีเมียมของกรุงเทพฯ โซนตะวันตก เพื่อสอดคล้องกับความเจริญและวิถีการดำเนินชีวิตในย่านนี้ ด้วยการปรับโฉมทั้งภายนอกและภายในอาคาร และเพิ่มพื้นที่ขายประมาณ 5,500 ตารางเมตร (ตร.ม.) หลังการปรับปรุง และมีพื้นที่โครงการรวมเป็น 360,00 ตร.ม. ใหญ่ที่สุดในฝั่งธนบุรีพร้อมที่จอดรถกว่า 4,500 คัน นอกจากนี้ยังได้ปรับโฉมร้านค้าเดิม และเพิ่มจำนวนร้านค้า ใหม่ ๆ ทั้งแฟชั่น และร้านอาหารรวมกว่า 200 แบรินด์

○ **เซ็นทรัลมารีนา** เปิดตัวอย่างเป็นทางการอีกครั้งเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2559 ในรูปแบบธีมมอลล์แห่งแรกในเมืองพัทยา หลังปิดปรับปรุงตั้งแต่พฤษภาคม 2559 เป็นเวลา 6 เดือน เพื่อพลิกโฉมให้สวยงาม ทันสมัยกว่าเดิมด้วยแนวคิด “หมู่บ้านชาวประมงแถบยุโรป” (Fisherman Village) โดยเพิ่มแม่เหล็กดึงดูดที่จะมาช่วยสร้างสีสันมากมาย อาทิ ตลาดอาหารทะเลชั้นเลิศปรุงสดโดยเชฟ ร้านขายสินค้าจากโรงงาน (Outlet) สินค้าแฟชั่นกีฬา ตลาดกลางแจ้ง “Market Market” รูปแบบทันสมัยสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เน้นเจาะกลุ่มคนพัทยาซึ่งเป็นวัยรุ่น วัยทำงาน รวมถึงกลุ่มแม่บ้าน และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณ 2,000 ตร.ม. มาอยู่ที่ 17,300 ตร.ม. และอัตราการเช่าพื้นที่ในวันเปิดโครงการอยู่ที่ 80% และเพิ่มขึ้นเป็น 85% ณ สิ้นเดือนมกราคม ปี 2560

○ **เซ็นทรัลพลาซา บางนา** เปิดตัวโฉมใหม่ปลายเดือนธันวาคม 2559 ภายใต้แนวคิด “สิ่งที่ดีที่สุด เกิดขึ้นได้ทุกช่วงเวลา ที่เซ็นทรัล บางนา” หลังจากปรับปรุงโฉมทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า เพิ่มแบรนด์ระดับพรีเมียมจากกลุ่มเซ็นทรัล แบรินด์แฟชั่น และร้านอาหารชั้นนำ ซึ่งก่อนหน้านี้ เซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้นำร่องเปิดตัว “โพโรโระ อควาพาร์ค” สวนน้ำลอยฟ้าระดับโลก และ “คิตส์สเปซ” พื้นที่สวนสนุกสำหรับเด็กเพื่อจับกลุ่มเด็กและครอบครัว รวมถึง “ฟู้ด พาทีโอ” อาณาจักรร้านอาหารสุดอลังการ บนพื้นที่กว่า 12,000 ตร.ม. อิมเมอร์ซีกับร้านค้ากว่า 80 ร้าน และ “ฟู้ด บาโคนี่” โซนร้านอาหารระดับพรีเมียม ที่คัดสรรมาเฉพาะเพื่อชาวบางนากว่า 20 ร้าน และได้เพิ่มร้านอาหารใหม่ ๆ มากมาย อาทิเช่น ร้านสุกี้เรือนเพชร, ชูชิ ฮิโระ เป็นต้น

- **เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต** ได้ทำการปรับปรุงการตกแต่งและบรรยากาศในภาพรวมของพื้นที่ส่วนกลางภายในศูนย์การค้า โดยจะมีการเพิ่ม Food Destination Zone ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2560
- **เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ** เปิดให้บริการ Food Patio ศูนย์อาหารครบวงจรแห่งใหม่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 นี้ โดยเพิ่มร้านอาหารหลากหลายชาติ อาทิ อาหารไทยจากภัตตาคารมังกรหลวง หรืออาหารญี่ปุ่น เช่น Ganso Sushi, ร้านซูชิในเครือ Sushi Den พร้อมเมนูของหวาน อาทิ Gomango เป็นต้น
- **เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์** เปิดให้บริการ เวอร์จิน แอคทีฟ สถานที่ออกกำลังกายที่มีความทันสมัย ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บนพื้นที่ขายรวมประมาณ 3,700 ตร.ม. แบ่งเป็น 4 ชั้น โดยสาขานี้จะเปิดให้บริการ สระว่ายน้ำ และแอคทีฟ คอร์ส หรือฟิตเนสสำหรับเด็กอายุ 7-15 ปีอีกด้วย

การบริหารศูนย์การค้า– สร้างการเติบโตด้วยการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมการตลาด การจัดโปรโมชั่นและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ได้แก่ การใช้พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่โฆษณา พื้นที่ convention hall พื้นที่สื่อ และพื้นที่โปรโมชั่น โดยทำการตลาดเชิงกิจกรรมหลากหลายรูปแบบในทุกศูนย์การค้า เช่น การนำเสนอประสบการณ์แปลกใหม่ การจัดประกวดการจัดการแข่งขัน การจัดฉลอง และการสัมมนา เป็นต้น เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้ามาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้าและใช้บริการ เป็นการกระตุ้นยอดขายให้กับร้านค้าภายในศูนย์การค้าอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐในการสนับสนุนผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางจัดงาน “SME Market Place” ส่งเสริมสินค้าและบริการที่มีคุณภาพภายในศูนย์การค้าของ CPN โดยเริ่มที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี เป็นแห่งแรก และได้ร่วมกับเครือเซ็นทรัลจัดงาน “SMEs Think Big” เพื่อจับคู่ธุรกิจระหว่าง SMEs และบริษัทฯ ภายในเครือเซ็นทรัล

การบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 3.14% ในปี 2559 ลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 3.33% ในปีก่อนหน้า เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน ประกอบกับทริสเรทติ้งได้คงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทฯ ที่ระดับ “AA-” สะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทฯ ที่มีความระมัดระวัง

การเติบโตแบบยั่งยืนเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

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

อีกทั้ง CPN ยังได้รับการประเมินความยั่งยืนโดยดัชนี MSCI (Morgan Stanley Capital International) ติดต่อกันเป็นปีที่สอง และได้รับการคัดเลือกอยู่ในดัชนีความยั่งยืนของ FTSE (Financial Times Stock Exchange) ในกลุ่ม Emerging Markets เป็นปีแรกอีกด้วย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นและการให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของ CPN ทั้งมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อ้างอิงการประเมินความยั่งยืนสำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินการที่ยั่งยืนในระดับสากล

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการคัดเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นหนึ่งในหุ้นยั่งยืนประจำปี 2559 หรือ Thailand Sustainability Investment 2016 ที่มีความโดดเด่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน แสดงถึงการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) หรือ มี ESG ที่โดดเด่น

ขยายธุรกิจสู่การพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสม (Mixed-use development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการในลักษณะพื้นที่แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และ โรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ในเดือนมกราคม ปี 2559 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ “ESCENT” บนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า 3 แห่ง คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น และเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,000 ล้านบาท โดยโครงการทั้ง 3 แห่ง ได้ผลตอบรับเป็นอย่างดี มียอดจองซื้อเต็มทุกโครงการ อันเนื่องมาจากความโดดเด่นด้านทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ การก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และคาดว่าจะเสร็จพร้อมโอนได้ในปี 2561

ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวม 29,234 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 9,244 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% จากปีก่อน หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ จะมีรายได้และกำไรสุทธิรวมเพิ่มขึ้น 14% และ 19% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 เป็นการบันทึกรายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าของที่ดินที่จังหวัดขอนแก่นจำนวน 134 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558)

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าเดิมหลายแห่ง โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า หาดใหญ่ รวมถึงศูนย์การค้าอื่น ๆ เช่น เซ็นทรัลเวสต์ เซ็นทรัล-พลาซ่า ศาลายา เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี เป็นต้น
- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของ 4 ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2559
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลมาริน่า
- ผลประกอบการที่ดีของธุรกิจโรงแรม ทั้งโรงแรมฮิลตัน พัทยาและโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อยุธยา
- ความมุ่งมั่นในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการประหยัดต่อขนาดในการจัดซื้อจัดจ้างและการทำการตลาดร่วมกันของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารของบริษัทฯ

ผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 4 ปี 2559

ผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 4 ปี 2559 เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2558

บริษัทฯ มีรายได้รวม 7,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,219 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่ดีของศูนย์การค้าเดิม รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ รวมถึงการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ทั้งอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2% แต่มีกำไรสุทธิลดลง 5% โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 และเปิดให้บริการเต็มไตรมาสสุดท้ายของปี และเซ็นทรัลมาริน่าที่เปิดให้บริการอีกครั้งเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2559 ขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรมปรับลดลงในช่วงถวายเป็นพระราชกุศลพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ และมีการยกเลิกการจัดงานและกิจกรรมรื่นเริงระหว่างช่วงถวายเป็นพระราชกุศลฯ เป็นระยะเวลา 100 วัน ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเล็กน้อย ขณะที่กำไรสุทธิลดลงเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการเปิดศูนย์การค้าและการส่งเสริมการขายสินค้าและบริการในช่วงปลายปี รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการตลาดในไตรมาสที่ 4 ปีนี้เพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 30 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 13 โครงการ และต่างจังหวัด 17 โครงการ) ศูนย์อาหาร 26 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

ณ สิ้นปี 2559 CPN ยังคงรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับ 94% สูงขึ้นเล็กน้อยจาก 93% ในไตรมาสก่อน จากการกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งของเซ็นทรัลมารีนา ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูง ณ วันเปิดให้บริการที่ระดับ 80%

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/58	ไตรมาส 3/59	ไตรมาส 4/59
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	896,793	93%	93%	94%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	17	712,795	95%	92%	94%
รวม	30	1,609,588	94%	93%	94%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/58	ไตรมาส 3/59	ไตรมาส 4/59
อาคารสำนักงาน	7	170,487	98%	97%	97%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,567	30%	37%	21%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	76%	88%	83%

*อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเช่าพื้นที่ในแต่ละไตรมาส

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 25,247 ล้านบาท เติบโต 14% จากปีก่อน แม้ว่ารายได้จากเซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ ลดลงในระหว่างการปิดปรับปรุง ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดในปี 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช
- การเปิดให้บริการเต็มปีของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงแล้วเสร็จและเริ่มทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2558

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ ปี 2559 อยู่ที่ 1,559 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หากไม่นับรวมศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และ 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และศูนย์การค้าที่ปิดปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลมารีนา อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นจาก 1,523 บาทต่อตารางเมตร เป็น 1,573 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโต 3.3% จากปีก่อน เป็นไปตามแนวทางที่บริษัทฯ ได้ให้ไว้ แต่ต่ำกว่าเป้าหมายการเติบโตของค่าเช่าที่ 5% เป็นผลจากบริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งในรูปของส่วนลดค่าเช่าเป็นการชั่วคราวในภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัวในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาและสัญญาใหม่ยังคงเติบโตได้โดยเฉลี่ย 5% ต่อปี

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1,389 ล้านบาท เติบโต 30% จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากศูนย์อาหารเปิดใหม่ในปี 2558 และ 2559 ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัลพลาซ่า ศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ เช่น ศูนย์อาหารที่เซ็นทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา รวมถึงผลประกอบการที่ดียิ่งอย่างต่อเนื่องของศูนย์อาหารเดิม เช่น ศูนย์อาหารที่เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัล เฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา และเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เป็นต้น รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์การค้าเดิม (Same store revenues) เติบโตอย่างมีนัยสำคัญที่ 14% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 998 ล้านบาท เติบโต 1% จากปีก่อนหน้า จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่รักษาระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 89% ในปี 2559 คงที่จากปีก่อนหน้า และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า แม้ว่าไตรมาสสุดท้ายของปีซึ่งเป็นช่วงเทศกาลท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบจากการยกเลิกกิจกรรมรื่นเริงของเมืองพัทยาในช่วงถวายความอาลัยพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช เช่นเดียวกับโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี ที่มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าและอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจาก 61% ในปี 2558 เป็น 75% จากงานประชุมสัมมนาของหน่วยงานภาครัฐและลูกค้าที่จองห้องพักผ่านเว็บไซต์เพิ่มขึ้น

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 12,630 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน ซึ่งน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจากการบริหารต้นทุนค่าสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่และโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดตัวในปี 2558 รับรู้ต้นทุนเต็มปีในปี 2559
- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2559
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นโดยทั่วไป

ทั้งนี้ หากเทียบเฉพาะโครงการเดิม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจ (คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 30% ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด) ลดลง 8% จากปีก่อน แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานที่บริษัทฯ ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 1,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27% จากปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าใหม่และศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และปี 2559 ดังกล่าวข้างต้น

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 325 ล้านบาท ลดลง 2% จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ลดลงตามยอดขาย F&B ที่ลดลงและค่าใช้จ่ายบุคลากรลดลงจากตำแหน่งงานที่ว่างลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษา ต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 เท่ากับ 4,406 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2558 และ 2559 และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา บางนา อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงมาอยู่ที่ 15% จาก 16% ในปี 2558

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 49.2% จาก 48.0% ในปีก่อน ด้วยการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะการเติบโตอย่างแข็งแกร่งของทั้งรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เติบโตต่อเนื่องในอัตราเลขสองหลักโดยที่ต้นทุนยังเติบโตน้อยกว่ารายได้ และต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงแม้ว่ารายได้จะเติบโตขึ้น และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 37.0% จาก 35.3% ในปี 2558 เป็นผลจากการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลง ดังกล่าวข้างต้น

กำไรสุทธิ

ปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 9,244 ล้านบาท เติบโต 17% เมื่อเทียบกับปี 2558 หรือเติบโต 19% หากไม่นับรวมรายการพิเศษที่เกิดขึ้นในปี 2558 การเติบโตของกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม ซึ่งมีกำไรสุทธิเติบโตอย่างโดดเด่น โดยเฉพาะเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ที่มีกำไรสุทธิเติบโตมากกว่าปี 2558 ถึง 3 เท่าตัว รวมถึงศูนย์การค้าเดิมแห่งอื่น ๆ ที่มีกำไรสุทธิเติบโตในอัตราเลข 2 หลัก เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานี เป็นต้น
- ผลประกอบการที่ดีจากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558
- การเติบโตอย่างต่อเนื่องของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ทั้งโรงแรม ฮิลตัน พัทยา และโรงแรม เซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี
- ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ดำเนินมาตรฐานต่าง ๆ เพื่อลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเพียง 1% (ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของศูนย์การค้าเดิมที่ลดลงถึง 8%) และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นเพียง 9% จากปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับอัตรากำไรในระดับสูงได้แม้บริษัทฯ ยังคงขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต่อขนาด

ในภาพรวมการเติบโตของกำไรสุทธิเมื่อเทียบกับปีก่อน มีการเติบโตเป็นที่น่าพอใจโดยเติบโต มากกว่าการเติบโตของรายได้

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2559

เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,219 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เป็นผลจากผลประกอบการที่เติบโตของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานี เป็นต้น ผสมกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 รวมถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,492 ล้านบาท เติบโต 8% และรายได้จากธุรกิจศูนย์อาหารจำนวน 362 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากศูนย์อาหารหลายแห่ง ทั้งในโครงการใหม่และในโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 รวมถึง Food Patio ที่เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 อยู่ที่ 3,273 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากการบันทึกต้นทุนของโครงการเปิดใหม่และโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดให้บริการตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,329 ล้านบาท ลดลง 1% จากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ลดลงในระหว่างช่วงถวายเป็นพระราชกุศลพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ

อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 48.7% จาก 46.9% ส่วนใหญ่มาจากการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ทุกต้นทุนเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง 7%

แม้ว่าจำนวนศูนย์การค้าจะเปิดให้บริการเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 33.7% จาก 31.8% ในปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 5% จากการเพิ่มขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปี โดยบริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 3% จากเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ที่เปิดให้บริการเต็มไตรมาส และเซ็นทรัลมารีนาที่มีพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าที่สูงขึ้น ภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ รวมถึงผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และ เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี เป็นต้น และมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 1% จากศูนย์อาหารใหม่ที่ เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ ขณะที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมคงที่เป็นผลจากเหตุการณ์สำคัญในเดือนตุลาคม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 4% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 ระบุเต็มไตรมาสในไตรมาสนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มของโครงการปรับปรุงใหม่ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 และต้นทุนค่าซ่อมบำรุงประจำปีที่มีมากขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของทุกปี และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 22% ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายบุคลากรสูงขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงสิ้นปี รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้า เซ็นทรัลมารีนาในไตรมาสที่ 4

อัตรากำไรขั้นต้นลดลงมาอยู่ที่ 48.7% จาก 49.3% จากต้นทุนค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าหลังปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 และ 4 ปี 2559 รวมถึงต้นทุนการซ่อมบำรุงสูงขึ้นในไตรมาสที่ 4 ซึ่งเป็นช่วงการซ่อมบำรุงประจำปี และอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเป็น 33.7% จาก 37.2% เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายการตลาดและการส่งเสริมการขายที่สูงเป็นปกติในช่วงปลายปีของศูนย์การค้าต่าง ๆ รวมทั้งการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายการตลาดยังคงเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

14.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 104,527.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,482.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.4% โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการที่เปิดระหว่างปี 2559 และโครงการระหว่างการพัฒนา

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ประกอบด้วย เงินสด และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ณ สิ้นปี 2559 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,488.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 88.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.4% โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ และการจ่ายชำระค่าก่อสร้างพัฒนาโครงการ

เงินลงทุนชั่วคราว – เงินลงทุนชั่วคราวของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด และตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย โดย ณ สิ้นปี 2559 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 714.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 1,033.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 59.1% โดยนโยบายในการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวคือ ลงทุนในตราสารทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ และสภาพคล่องสูง เช่น พันธบัตรรัฐบาล และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในตราสารภาครัฐและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความเสี่ยงไม่สูงมาก

ด้านคุณภาพเงินลงทุน – บริษัทฯ ได้ปรับมูลค่าราคาบัญชีตามราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขาย ณ วันสิ้นปีแล้ว

ลูกหนี้การค้า – สุทธิ – ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,102.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 147.2 ล้านบาท หรือ 11.8% โดยส่วนใหญ่เกิดจากความสามารถในการติดตามหนี้ได้ดีขึ้น โดยในปี 2559 มีระยะเวลาในการเก็บเงินเร็วขึ้นเป็น 15 วัน (ปี 2558 มีระยะเวลาการเก็บเงินเฉลี่ย 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. 2559 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2558 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	230.2	262.2	(12.2%)
เกินวันครบกำหนดชำระ :			
น้อยกว่า 3 เดือน	568.1	635.2	(10.6%)
3-6 เดือน	93.7	168.0	(44.2%)
6-12 เดือน	75.1	92.0	(18.4%)
มากกว่า 12 เดือน	161.9	115.9	39.7%
ลูกหนี้การค้ารวม ก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,129.0	1,273.3	(11.3)%
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	26.7	23.8	12.2%
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	1,102.3	1,249.5	(11.8)%

เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ	5,758.6	5,518.0	4.4%
---	----------------	----------------	-------------

ที่มา: 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2. เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมจำนวนเงินของลูกหนี้ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

ลูกหนี้อื่น – ประกอบด้วย รายได้ค้างรับ ลูกหนี้กรมสรรพากร ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และอื่นๆ โดย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,924.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 375.7 ล้านบาท หรือ 24.3 % ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเงินจ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และรายได้ค้างรับรอเรียกเก็บร้านค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า – กลุ่มบริษัทฯ มียอดเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 6,156.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 638.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.6% โดยมาจากการเพิ่มทุนของกิจการร่วมค้า Central Plaza I-city Real Estate Sdn. Bhd. ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศมาเลเซีย 528.2 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในประเทศมาเลเซีย และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าจำนวน 852.9 ล้านบาท และลดลงจากรายได้เงินปันผลระหว่างปี 742.3 ล้านบาท

เงินลงทุนระยะยาว-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน – บริษัทฯ แสดงราคาด้วยราคาทุนหัก ค่าเผื่อการด้อยค่า ซึ่ง ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวนเงิน 66.3 ล้านบาท ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2558 โดยประกอบด้วย

- เงินลงทุนในบริษัทสยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 15 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 66.3 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์
- เงินลงทุนในบริษัท ออยุธยาเกษตรธานี จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 12 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 50.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์ โดยมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว ได้หักค่าเผื่อการด้อยค่าทั้งจำนวน เนื่องจากกิจการดังกล่าว ในปัจจุบันไม่มีการดำเนินกิจการใดๆ

- เงินลงทุนในบริษัท สแควร์ริทซ์ พลาซ่า จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 12 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 15.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์ โดยมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวได้หักค่าเผื่อการด้อยค่าทั้งจำนวน เนื่องจากกิจการดังกล่าว ในปัจจุบันไม่มีการดำเนินกิจการใดๆ โดยบริษัทคาดว่า การหักค่าเผื่อการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่เป็นการถาวร เนื่องจากบริษัท สแควร์ริทซ์ พลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทที่เข้าไปลงทุนในบริษัทสยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผลประกอบการที่ค่อนข้างดีในปัจจุบัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สาม ซึ่งส่วนประกอบสำคัญคือโครงการศูนย์การค้า อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัท (ยกเว้นอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งแสดงอยู่ในหมวดสิทธิการเช่า) บริษัท มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 76,700.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,904.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 2.5% จากโครงการที่เพิ่งเปิดดำเนินการ, โครงการระหว่างพัฒนาและโครงการระหว่างปรับปรุงใหม่ ซึ่งเพิ่มขึ้นระหว่างปี 5,862.2 ล้านบาท ลดลงจากค่าเสื่อมราคาประจำปี 3,721.9 ล้านบาท และการจำหน่าย /ตัดจำหน่าย 236.3 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมสิทธิการเช่า(บางส่วน) มีราคาประเมิน 167,688 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 10,588 ล้านบาท (ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยวิธี “Income Method, DCF Technique” สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และราคาต้นทุนในการก่อสร้างสำหรับโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา) (ปี 2558: 157,100 ล้านบาท)

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ – ส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้ในการดำเนินงานของ โรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี บริษัท มีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 1,796.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 142.2 ล้านบาท หรือ 7.3% โดยในระหว่างปีได้ลงทุนเพิ่มขึ้น 158.6 ล้านบาท ลดลงจากค่าเสื่อมราคาประจำปี 281.3 ล้านบาท และจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่าย 19.5 ล้านบาท

สิทธิการเช่า – ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว ประกอบด้วย อาคารสำนักงานและ ศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวและบางโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 10,647.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 997.0 ล้านบาท หรือ 8.6% โดยเพิ่มขึ้นระหว่างปี 260.2 ล้านบาท ลดลงจากค่าตัดจำหน่ายและหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว 1,257.2 ล้านบาท

สิทธิการใช้สินทรัพย์ -ส่วนใหญ่ได้แก่ Sky Walk สำหรับโครงการเซ็นทรัลเวิลด์, ทางเดินใต้ดินเชื่อมเข้าสู่ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่าแกรนด์ พระราม 9 และ เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และ สิทธิการใช้ประโยชน์จากสถานีไฟฟ้าย่อยเพื่อเพิ่มประโยชน์การผลิตไฟฟ้า โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 481.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 284.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 144.5% โดยระหว่างปีเพิ่มขึ้น 321.4 ล้านบาท และลดลงจากค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี 36.6 ล้านบาท

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี -กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 1,215.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 426.7 ล้านบาท หรือ 54.1% ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการหักกลบรายการทางภาษี, เงินมัดจำรับจากลูกค้า, ขาดทุนสะสม, ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน และรายการอื่นๆ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 800.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 155.6 ล้านบาท คิดเป็น 16.3% โดยส่วนใหญ่เกิดจาก

- รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 0 บาท ลดลง 135.5 ล้านบาท คิดเป็น 100% จากการรับชำระดอกเบี้ยตามจาก บริษัทสยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทั้งจำนวน
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 0.9 ล้านบาท ลดลง 457.6 ล้านบาท คิดเป็น 99.8% ส่วนใหญ่จากการได้รับคืนภาษีของ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่
- เงินมัดจำและค่าสิทธิและเงินประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 167.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.6 ล้านบาท คิดเป็น 40.9%
- เงินประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 0.6 ล้านบาท ลดลง 42.6 ล้านบาท คิดเป็น 98.6 %
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 631.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 431.5 ล้านบาท คิดเป็น 215.3%

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 51,522.5 ล้านบาท ลดลง 4,721.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.4% จากปี 2558 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามกำหนดชำระ

เงินกู้ยืม - ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 17,904.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 4,719.0 ล้านบาท หรือ 20.9% โดยในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 800.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 5,519.0 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 เงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 72% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 28% และมีอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.14% ต่อปี

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า – รวมทั้งส่วนที่หมุนเวียนและไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 16,361.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 89.2 ล้านบาท คิดเป็น 0.5% โดยลดลงจากการรับรู้รายได้ระหว่างปี จำนวน 898.3 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากการรับเงินรายได้รับล่วงหน้า จำนวน 809.1 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้า – ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้า 825.2 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2558 จำนวน 78.8 ล้านบาท คิดเป็น 8.7% โดยส่วนใหญ่เกิดจากสาขาที่เปิดดำเนินการใหม่ในปี 2559

เจ้าหนี้อื่น – ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้อื่น 5,548.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 351.7 ล้านบาท คิดเป็น 6.8% โดยส่วนใหญ่เกิดจาก

- เจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,976.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 89.1 ล้านบาท คิดเป็น 4.3%
- เงินประกันผลงานค้ำจ่าย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,949.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 74.9 ล้านบาท คิดเป็น 4.0%
- ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,055.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 168.0 ล้านบาท คิดเป็น 18.9%
- รายได้รับล่วงหน้า ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 156.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 39.2 ล้านบาท คิดเป็น 33.5%
- ดอกเบี้ยค้ำจ่าย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 142.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 13.1 ล้านบาท คิดเป็น 10.2%
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 142.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 142.5 ล้านบาท คิดเป็น 100%
- อื่นๆ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 125.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 3.1 ล้านบาท คิดเป็น 2.5%

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย - ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย 726.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 353.5 ล้านบาท หรือ 94.9% โดยเพิ่มขึ้นจากภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 1,686.3 ล้านบาท และจากการปรับปรุงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 468.2 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายชำระภาษี 1,801.0 ล้านบาท

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 35.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 41.4 ล้านบาท หรือ 54.1% เนื่องจากการบันทึกปรับปรุงผลต่างของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าทางการเงิน โดยเพิ่มขึ้นจากกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 112.9 ล้านบาท และลดลงจากการหักลบรายการของภาษี 71.5 ล้านบาท

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน – ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน 312.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 37.5 ล้านบาท หรือ 13.7% โดยเพิ่มขึ้นการขาดทุนจากการประเมินตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย 43.0 ล้านบาท และลดลงจากผลประโยชน์จ่าย 5.5 ล้านบาท

เงินมัดจำรับจากลูกค้า - ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 6,611.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 288.1 ล้านบาท หรือ 4.6% ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการที่เปิดดำเนินการในปี และโครงการที่จะเปิดในอนาคต

ประมาณการหนี้สินระยะยาว - ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 253.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 19.6 ล้านบาท หรือ 8.4% เกิดจากการประมาณการการรื้อถอนพื้นที่ของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า

เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า - ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 256.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 เป็นจำนวน 8.0 ล้านบาท หรือ 3.0% โดยเกิดจากการทยอยรับรู้รายได้ทั้งจำนวน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 53,004.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 6,203.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.3% โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในระหว่างปี และลดลงจากการจ่ายเงินปันผล

ทุนจดทะเบียน - ในปี 2559 จำนวน 2,244,000,000 บาท ซึ่งเท่ากับในปี 2558 โดยแบ่งเป็นหุ้นละ 0.50 บาท จำนวน 4,488,000,000 หุ้น

กำไรสะสม

- กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร - ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสะสม 41,052.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,102.3 ล้านบาท หรือ 17.5% จาก ณ สิ้นปี 2558 ดังนี้
 - 1) เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิประจำปี 2559 จำนวน 9,243.8 ล้านบาท (คิดเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 2.06 บาท/หุ้น)
 - 2) ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558 จำนวน 3,141.5 ล้านบาท (0.70 บาทต่อหุ้น) ซึ่งจ่ายในปี 2559

ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม) - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 967.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 103.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.9% เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และโครงการเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9

14.3 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

ภาพรวมอัตราส่วนทางการเงิน

Liquidity Ratio

○ อัตราส่วนสภาพคล่อง

ในปี 2559 เท่ากับ 0.45 เท่า ลดลงเล็กน้อยจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 0.46 เท่า เป็นผลมาจากเงินสด, เงินฝากธนาคารและรายการเทียบเท่าเงินสด เช่น เงินลงทุนชั่วคราว ลดลง เนื่องจากได้นำเงินมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และจ่ายจ่ายเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม

อย่างไรก็ดี ด้วยลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่ส่วนใหญ่เป็นรายได้ตามสัญญา และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกเสมอ บริษัทฯ จึงมีสภาพคล่องเพียงพอ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีวงเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว กับสถาบันการเงิน ที่ยังไม่เบิกใช้รวม 9,391 ล้านบาท และมีวงเงินตัวเงินระยะสั้น คงเหลือ 4,875 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 14,266 ล้านบาท เพื่อไว้สำรองสำหรับลงทุนโครงการใหม่ฯ

○ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ในปี 2559 เท่ากับ 0.29 เท่า ลดลงจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 0.36 เท่า เป็นการพิจารณาสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งไม่รวมลูกหนี้อื่นและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ของโครงการที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมโครงการเอสเซ็นท์ เมื่อเทียบกับหนี้สินหมุนเวียน มีค่าลดลง เนื่องจากเงินสด, เงินฝากธนาคารและรายการเทียบเท่าเงินสด เช่น เงินลงทุนชั่วคราว ลดลง เนื่องจากได้นำเงินมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และจ่ายจ่ายเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม

○ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าด้วยเฉลี่ย

ในปี 2559 เท่ากับ 22.34 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 19.03 เท่า โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจาก

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่าระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดในปี 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช
- การเปิดให้บริการเต็มปีของเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงแล้วเสร็จและเริ่มทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2558

○ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย

ในปี 2559 เท่ากับ 15 วัน ลดลงจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 19 วัน เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีประสิทธิภาพในการจัดเก็บเงินจากลูกค้าได้ดีขึ้น

Profitability Ratio

- อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)
ในปี 2559 เท่ากับ 51.97% เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 50.87% เนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพดีขึ้น โดยบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นที่มั่นคงและสม่ำเสมอ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา
- อัตรากำไรสุทธิ (ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)
ในปี 2559 เท่ากับ 30.70% เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 29.24% เนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF และ CPNCG ที่เพิ่มขึ้นในปี
- อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย)
ในปี 2559 เท่ากับ 18.87% ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 18.12% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท แสดงให้เห็นว่า ธุรกิจของบริษัท ยังคงสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถสร้างผลกำไรได้มากขึ้นเพียงพอต่อการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้น

Efficiency Ratio

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์
ในปี 2559 เท่ากับ 8.91% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 8.21% เนื่องจากบริษัท มีผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์ จากโครงการศูนย์การค้าซึ่งได้เปิดดำเนินการไปแล้ว รวมทั้งมีการปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง และมีการขยายการลงทุนโครงการใหม่ๆ ส่งผลให้บริษัท มีผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น และรักษาประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ ดีขึ้น

Financial Policy Ratio

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
ในปี 2559 เท่ากับ 0.97 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 1.20 เท่า เนื่องจากหนี้สินที่ลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น
โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ยังคงอยู่ในระดับต่ำ และเป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้, สัญญากู้เงิน และสัญญาค้ำประกันต่างๆ (ไม่เกิน 2.5 เท่า)
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
ในปี 2559 เท่ากับ 0.28 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 0.39 เท่า เนื่องจากหนี้สินที่ลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้, สัญญากู้เงิน และสัญญาค้ำประกันต่างๆ (ไม่เกิน 1.75 เท่า) ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.28 เท่า ถือว่ามีความเสี่ยงที่ต่ำมาก เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงด้วยนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยจัดโครงสร้างเงินทุนให้มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำ คือไม่ให้เกิน 1 เท่า

○ **อัตราการจ่ายเงินปันผล**

ในปี 2559 เท่ากับ 40% เท่ากับปี 2558 ซึ่งบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้ดี ทำให้ผลประกอบการกำไรจากการดำเนินงานเติบโตใกล้เคียงกับปีก่อน โดยบริษัทฯ ได้สำรองกำไรจากการดำเนินงานส่วนที่เหลือไว้ใช้ในการขยายธุรกิจ ตามแผนงานของบริษัทฯ

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

รายจ่ายลงทุน

ปี 2559 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน (CAPEX) เท่ากับ 9,191 ล้านบาท ประกอบด้วยการลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 2,733 ล้านบาท และการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 6,458 ล้านบาท

รายจ่ายลงทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่

โครงการ	ปี 2559 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	139
เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	195
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	229
เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	619
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	657
เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	718
เซ็นทรัล ไอ-ซิตี	711
โครงการอาคารพักอาศัย	473

โครงการ	ปี 2559 (ล้านบาท)
ปรับปรุงโครงการปัจจุบัน	2,733
โครงการใหม่	2,717

ที่มา : บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

กระแสเงินสด และแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

- กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2559 และปี 2558 จำนวน 14,373.2 ล้านบาท และ 13,785.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 588.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.3% จากปี 2558 เนื่องจากมีการเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของ ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ รวมถึงรายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดในปี 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และการเปิดให้บริการเต็มปีของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงแล้วเสร็จและเริ่มทยอยเปิด ให้บริการตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2558
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2559 และปี 2558 จำนวน 5,941.9 ล้านบาท และ 16,761.3 ลดลง 10,819.4 ล้านบาท หรือลดลง 64.6% จากปี 2558 โดยในปี 2559 บริษัทฯ ได้นำเงินไปลงทุน สำหรับการปรับปรุงโครงการ ศูนย์การค้าปัจจุบันซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว และพัฒนาโครงการใหม่ๆ หลายโครงการ (รายละเอียดที่แสดงไว้ในส่วน รายจ่ายลงทุน) โดยในปี 2559 มีการชำระเงินเพื่อลงทุน ลดลงจากปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 มีการเปิดดำเนินการ ศูนย์การค้าใหม่เพียง 1 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ในขณะที่ปี 2558 มีการลงทุนในโครงการซึ่งเปิด ดำเนินการในปีดังกล่าว จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง, เซ็นทรัล เฟสติวัล ภูเก็ต, เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
นอกจากนี้ในปี 2560 มีแผนการลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ซึ่งจะเปิดดำเนินการในปี 2560 จำนวน 3 แห่ง คือ เซ็นทรัล พลาซา นครราชสีมา, เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัลภูเก็ต
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2559 จำนวน 8,520.1 ล้านบาท โดยในปี 2558 กระแสเงินสดจากกิจกรรม จัดหาเงินได้มา จำนวน 3,066.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11,586.4 ล้านบาท หรือลดลง 377.9% จากปี 2558 โดย กิจกรรมหลักๆ ในปี 2559 เป็นการเบิกเงินกู้ จำนวน 800 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 5,519.0 ล้านบาท และ การจ่ายเงินปันผล 3,141.0 ล้านบาท

แหล่งที่มาของทุน

ส่วนของหนี้สิน

ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงิน 800 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 300 ล้านบาท และเงินกู้ยืม ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 500 ล้านบาท นอกจากนี้มีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน และเงินกู้ยืมเมื่อครบกำหนด จำนวน 5,519.0 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 17,904 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังต่อไปนี้

ประเภทหนี้สิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ระยะเวลา ครบกำหนด	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	6,047	2560-2563	ไม่มี
หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ	11,750	2560-2565	ไม่มี
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	107	มี.ค. 2561	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา
รวม	17,904		

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยเท่ากับ 3.14%

ส่วนของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2560 ให้มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 0.83 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 3,725 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจาก 0.70 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 3,142 ล้านบาท) ในปี 2558 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 40.3% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2559

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ในปี 2559 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 6,600,000 บาท และผู้สอบบัญชีอื่นให้แก่ บริษัทที่ประเทศฮ่องกง 23,300 ดอลลาร์ฮ่องกง และบริษัทที่ประเทศมาเลเซีย 23,300 มาเลเซียริงกิต (คิดเป็นเงินรวมประมาณ 294,305 บาท) ดังนั้นรวมจ่ายทั้งหมด 6,894,305 บาท

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)

ในปี 2559 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จ่ายค่าตอบแทนให้คำปรึกษาการลงทุนต่างประเทศ จำนวน 72,395.95 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือคิดเป็นเงินประมาณ 2,568,797 บาท