บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2551

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา (จำกัด) มหาชน ("บริษัทฯ") มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 จำนวน 617.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 819.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นในทุกโครงการ โดยรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 13.7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ 2,090.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรสุทธิและกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 18.7% และ 23.6% ตามลำดับ ในขณะที่รายได้รวมของบริษัทฯ ลดลง 4.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ทั้งนี้เนื่องจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ผ่านมาได้รวมรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำจำนวน 214.3 ล้านบาท จากค่าชดเชยอันเนื่องมาจากการเสียสิทธิการใช้ที่ดินบางส่วน ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ หากไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 101.8% จากไตรมาสก่อน และมีกำไรจากการดำเนินงานและรายได้รวม เติบโต 82.6% และ 5.3% จากไตรมาสที่ผ่านมา ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการ หลังจากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการร่วมและค่าบริการไอเย็น ("CAM Charge") เมื่อเดือนมกราคม ปี 2551 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์ลดลง

สำหรับภาพรวมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2551 บริษัทฯ บริหารพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด 716,163 ตรม. โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอยู่ที่ 95% และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าเท่ากับ 1,255 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 1.2% จากไตรมาสที่ผ่านมา และ 3.4% จากไตรมาสเดียวกันปีก่อน

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 นั้น สืบเนื่องมาจากภาวะการณ์ตลาดที่ปรับตัวดีขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ได้ดีขึ้นและปรับลดค่าใช้จ่ายการตลาดและโฆษณาประชาสัมพันธ์ลงได้พอสมควร แม้ว่าบริษัทฯ จะเชื่อมั่นว่าการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งอยู่ในระยะเริ่มต้นในขณะนี้จะยังคงดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง การปรับขึ้นของราคาน้ำมันและสินค้าอุปโภคบริโภคและความต่อเนื่องของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังคงเป็นปัจจัยที่ท้าทายสำหรับปี 2551

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้รับเหมาก่อสร้างหลักเรียบร้อยแล้ว โดยมีการกำหนดงบประมาณค่าก่อสร้างที่แน่นอนไว้ในสัญญาว่าจ้าง ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการดังกล่าวเป็นไปตามแผนงานที่การกำหนดไว้ ภาวะค่าก่อสร้างที่สูงขึ้นจึงอาจส่งผลกระทบต่องบประมาณการก่อสร้างเฉพาะโครงการเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น ซึ่ง ณ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการออกแบบ

ตารางที่ 1 : สรุปผลการดำเนินงานทางการเงินรวม

งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ไตรมาส 1 2549	ไตรมาส 4 2550 (1)	ไตรมาส 1 2551	% เทียบ ปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน
รายได้จากค่าเช่าค่าบริการและค่าขายอาหารเครื่องดื่ม	1,838.1	2,199.1	2,090.7	13.7%	(4.9%)
กำไรจากการดำเนินงาน	631.7	663.3	819.9	29.8%	23.6%
กำไรสุทธิ	415.8	520.2	617.4	48.5%	18.7%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.19	0.24	0.28	48.5%	18.7%

หมายเหตุ 1: รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำจำนวน 214.3 ล้านบาท

การดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551 บริษัทฯ บริหารพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด 716,163 ตารางเมตร (ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสเดียวกันปีก่อนและไตรมาสที่ผ่านมา) ประกอบด้วย พื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้า 564,998 ตารางเมตร พื้นที่อาคารสำนักงาน 144,792 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่พักอาศัย 6,373 ตารางเมตร อนึ่ง พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น ไม่นับรวมพื้นที่ให้เช่า 131,814 ตารางเมตร ของโครงการเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซารัชดา-พระราม 3 ซึ่งผลการดำเนินงานถูกโอนไปยังกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุน CPNRF") แต่ยังอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะของผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุน CPNRF

บริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเฉลี่ยอยู่ที่ 95% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 เพิ่มขึ้นจาก 94% และ 96% ในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 4 ปี 2550 ตามลำดับ สำหรับโครงการที่ได้มีการปรับปรุงพื้นที่แล้วเสร็จเมื่อสิ้นปี 2550 ที่ผ่านมา คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ นั้น มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น จาก 89% และ 92% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 มาอยู่ที่ 98% และ 99% ในไตรมาสนี้ ตามลำดับ สำหรับโครงการเซ็นทรัลเวิลด์มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2551 เท่ากับ 90% เพิ่มขึ้นจาก 88% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 แต่ลดลงจาก 93% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2550 เนื่องจากผู้เช่าหลักรายใหม่คือ "เซ็นเตอร์ พ้อยท์" (เข้ามาเช่าพื้นที่แทนผู้เช่าหลักเดิมคือ "เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์") อยู่ระหว่างการปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2551

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 อยู่ที่ 1,255 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 3.4% จากไตรมาสเดียวกันปีที่ผ่านมา และ 1.2% จากไตรมาสก่อน อนึ่งค่าเช่าเฉลี่ยดังกล่าวได้รวมส่วนลด(พิเศษ)ค่าเช่าพื้นที่ซึ่งให้กับผู้เช่าบางรายของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ในระยะแรกของการเปิดโครงการ

สำหรับอาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 95% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 เพิ่มขึ้นจาก 91% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 และ 93% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2550 อันเป็นผลมาจากอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี จาก 66% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 เป็น 85% ในไตรมาสนี้ และจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์จาก 92% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 เป็น 97% ในไตรมาสนี้

ตารางที่ 2: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส1/50	ไตรมาส4/50	ไตรมาส1/51
ลาดพร้าว	55,562	99%	100%	99%
รามอินทรา	17,722	89%	99%	98%
ปิ่นเกล้า	56,832	98%	91%	91%
พัทยา	15,227	96%	99%	100%
รัชดา-พระราม3	18,192	100%	100%	100%
เชียงใหม่	76,410	99%	98%	99%
บางนา	57,392	99%	99%	99%
พระราม2	5,937	100%	100%	100%
รัตนาธิเบศร์	77,131	92%	99%	99%
เซ็นทรัลเวิลด์	184,592	88%	93%	90%
รวม	**564,997**	**94%**	**96%**	**95%**

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส1/50	ไตรมาส4/50	ไตรมาส1/51
ลาดพร้าว	17,719	100%	86%	95%
ปิ่นเกล้า เอ	22,560	92%	91%	94%
ปิ่นเกล้า บี [/1]	11,335	66%	75%	85%
บางนา	9,796	97%	98%	100%
เซ็นทรัลเวิลด์	83,382	92%	95%	97%
รวม	**144,792**	**91%**	**92%**	**96%**

หมายเหตุ : [/1] อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ทำการปรับปรุงเปลี่ยนจากที่พักอาศัยเป็นอาคารสำนักงาน แล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 1/2549

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้รวม (รายได้จากค่าเช่าและบริการ และ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม)

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 2,090.7 ล้านบาทเติบโต 13.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 5.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา (ไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ)

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้รวมจากค่าเช่าและค่าบริการและค่าอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 2,090.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเติบโต 14.2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ 1,993.5 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอัตราค่าเช่าในทุกโครงการ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการ หลังจากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการร่วมและค่าบริการไอเย็น (“CAM Charge”) เมื่อเดือนมกราคม ปี 2551

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้รวมลดลง 4.9% เนื่องจากผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ผ่านมาได้รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำจำนวน 214.3 ล้านบาท จากค่าชดเชยอันเนื่องมาจากการเสียสิทธิการใช้ที่ดินบางส่วน ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ (ประมาณ 875 ตารางเมตร) หากไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าวในไตรมาสที่ 4 ปี 2550 รายได้รวมในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 เติบโต 5.3% จากไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากการเติบโตของอัตราค่าเช่าพื้นที่ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการภายหลังการปรับ CAM Charge เมื่อเดือนมกราคม ปี 2551 ที่ผ่านมา

ต้นทุนรวม

ต้นทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงค่าสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ให้เช่า ค่าใช้จ่ายพนักงาน ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้เช่าและให้บริการพื้นที่โครงการ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้เช่า และ ภาษีโรงเรือน สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2551 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมเท่ากับ 1,154.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.1% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 1.1% จากไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการจำนวน 1,077.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 1.0% จากไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลหลักมาจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายค่าเช่าพื้นที่ของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ที่สูงขึ้นตามสัดส่วนงานก่อสร้างโครงการที่แล้วเสร็จและเปิดให้บริการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายของพนักงานส่วนกลางของบริษัทฯและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับอุปกรณ์สำนักงาน สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2551 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 285.3 ล้านบาท ลดลง 3.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ลดลง แม้ว่าค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรจะสูงขึ้นตามจำนวนบุคคลากรที่เพิ่มเพื่อสนับสนุนการขยายตัวทางธุรกิจ

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง 50.9% มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ลดลงในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 ประกอบกับค่าใช้จ่ายของพนักงานในไตรมาสที่ 4 ปี 2550 รวมโบนัสประจำปี 2550

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2551 เท่ากับ 617.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 101.8% จากไตรมาสที่ผ่านมา (ไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังกล่าวข้างต้น) การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเป็นผลหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ลดลง ซึ่งได้กล่าวไปแล้วข้างต้น

ตารางที่ 3 : อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 1 2549	ไตรมาส 4 2550 (1)	ไตรมาส 1 2551	เทียบปีก่อน	เทียบไตรมาสก่อน
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.1	1.2	0.9	(0.1)	(0.2)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.0	1.0	0.8	(0.2)	(0.2)
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	1.2	0.8	0.6	(0.6)	(0.3)
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	14.8	14.6	16.2	1.3	1.5
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.9%	48.1%	44.8%	2.9%	(3.3%)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน(%)	29.2%	31.1%	36.9%	7.7%	5.8%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	20.8%	21.8%	27.3%	6.5%	5.5%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	13.3%	16.3%	18.5%	5.2%	2.2%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%)	4.8%	5.7%	6.6%	1.8%	1.0%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ถาวร (%)	6.3%	7.4%	8.5%	2.2%	1.1%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.2	0.3	0.2	0.0	(0.1)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน /2 (เท่า)	2.6	0.5	0.6	(2.0)	0.1
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.5	0.6	0.6	0.1	0.0
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย /2 (เท่า)	8.5	5.6	6.7	(1.8)	1.0

หมายเหตุ: /1 รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำจำนวน 214.3 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2550

/2 กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ไม่รวมเงินสดที่ชำระเจ้าหนี้ตั๋วอาวัลซึ่งครบกำหนด

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 37,119.2 ล้านบาท โดยเมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2550 บริษัทฯ มียอดรวม เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวลดลง 717.5 ล้านบาท หรือลดลง 18.0% โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการจ่ายชำระเงินคืนกู้ยืมที่ครบกำหนด สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประเภทที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 601.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.1% ซึ่งเป็นผลจากความคืบหน้าการก่อสร้างของโครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 22,768.1 ล้านบาท ลดลง 3.4% จาก ณ สิ้นปี 2550 โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่ครบกำหนดและชำระเงินตั๋วสัญญาใช้เงิน(อาวัล) ซึ่งใช้ในการซื้อที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น ระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2551 บริษัทฯ จ่ายชำระเงินกู้ยืมเป็นจำนวนรวม 255.1 ล้านบาท โดยมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2551 เท่ากับ 11,789.8 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 51.8% ของหนี้สินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 14,351.1 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของกำไรสะสมเท่ากับ 9,457.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 737.1 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2550 โดยเป็นผลหลักจาก (1) กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 และ (2) การรับรู้ค่าความนิยมติดลบเป็นกำไรโดยบันทึกเป็นรายการปรับปรุงในกำไรสะสม ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2551 ข้อ 15)

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2551

งบดุล (ล้านบาท)	ไตรมาส 1 2549	ไตรมาส 4 2550	ไตรมาส 1 2551	% เทียบ ปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน
สินทรัพย์รวม	34,320.0	37,204.6	37,119.2	8.2%	(0.2%)
หนี้สินรวม	21,330.7	23,565.3	22,768.1	6.7%	(3.4%)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิ	10,831.7	12,044.9	11,789.8	8.8%	(2.1%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,989.3	13,639.3	14,351.1	10.5%	5.2%
กำไรสะสม	8,143.0	8,720.6	9,457.7	16.1%	8.5%

โครงสร้างทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.6 เท่า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.6 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2550 โดยมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 11,789.8 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 69% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 31%

อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 5.2% ต่อปี ลดลง 0.3% จาก ณ สิ้นปี 2550

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2551 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่าย 126.8 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 5.2% ต่อปี ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่ปรับตัวลดลง โดยอัตราเฉลี่ยดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (MLR) ที่ลดลงจาก 7.5% ต่อปี ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2550 มาอยู่ที่ 6.9% ต่อปี ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2551

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 43 เรื่อง "การรวมธุรกิจ" ซึ่งถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551 กำหนดให้ส่วนเกินของส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อสูงกว่าต้นทุน ซึ่งเดิมบันทึกเป็น "ค่าความนิยมติดลบ" จะสามารถรับรู้กำไรหรือขาดทุนทันที ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวมีผลต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีดังกล่าว ทำให้เปิกรายการปรับปรุงในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2551 รายละเอียดดังนี้

1) ปรับลดมูลค่ายอดยกมาของค่าความนิยมติดลบเป็นจำนวน 112.6 ล้านบาท และปรับเพิ่มในยอดยกมาของกำไรสะสมเป็นจำนวนที่เท่ากัน
2) ปรับเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นจำนวน 98.5 ล้านบาท และปรับเพิ่มในยอดยกมาของกำไรสะสมเป็นจำนวนที่เท่ากัน

หมายเหตุ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินเฉพาะกิจการ (ดูรายละเอียดในหมายเหตุงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2551 ข้อ 15)