

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานรวมประจำไตรมาสที่ 4 ปี 2555 และประจำปี 2555

ภาพรวมเศรษฐกิจภายในประเทศ

เศรษฐกิจไทยปี 2555 ขยายตัว 5.7%¹ เพิ่มขึ้นจากการขยายตัว 1.1% ในปี 2554 โดยมีปัจจัยหลักดังนี้

- การชะลอตัวของเศรษฐกิจจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554
 - การใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัย
 - นโยบายของรัฐบาล
 - นโยบายค่าแรงขั้นต่ำ
 - นโยบายลดภาษีนิติบุคคลเหลือร้อยละ 23 ในปีภาษี 2555 และร้อยละ 20 ในปีภาษี 2556
 - นโยบายอื่นๆ เช่น นโยบายรับจำนำข้าว นโยบายคืนภาษีรถคันแรก นโยบายการกำหนดอัตราเงินเดือนแรกบรรจุสำหรับผู้สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี และ โครงการลงทุนด้านการบริหารจัดการน้ำ (ประมาณการงบการลงทุน 3.5 แสนล้านบาท)
- นโยบายต่างๆ ข้างต้นช่วยกระตุ้นการเติบโตของอุปสงค์ภายในประเทศ
- การเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในรอบ 10 ปีที่ผ่านมาและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2555 มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางมาประเทศไทยถึง 22.3 ล้านคน

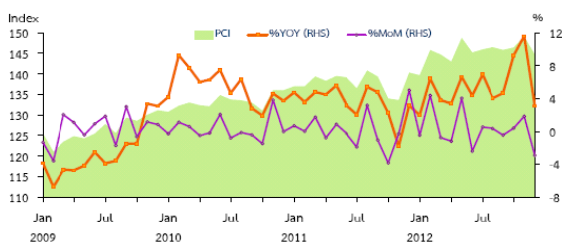
คาดการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2556 จะเติบโตในอัตราร้อยละ 6¹ หากไม่มีเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองและภัยพิบัติธรรมชาติที่รุนแรง



ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

Private Consumption Index (PCI) (Seasonally adjusted, 2000=100)

| | 2011 | 2012 | 2012 | | | | | |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | H1 | H2 | Q3 | Q4 | Nov | Dec |
| PCI | 137.9 | 145.5 | 144.5 | 146.4 | 146.1 | 146.8 | 149.1 | 144.7 |
| %YoY | 3.5 | 5.5 | 4.4 | 6.5 | 5.2 | 7.9 | 11.6 | 3.1 |
| %MoM, %QoQ | - | - | - | - | 0.3 | 0.4 | 1.8 | -2.9 |



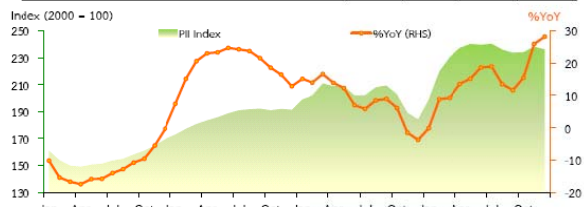
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย



ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

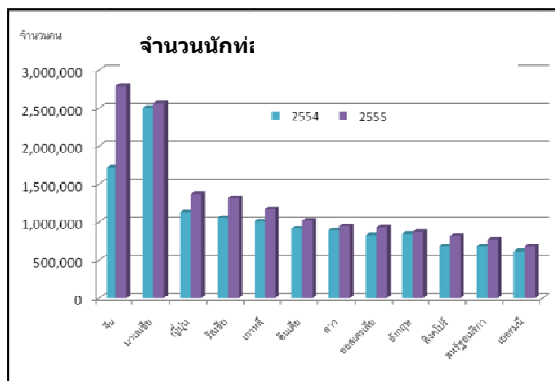
Private Investment Index (PII) Seasonally adjusted, 3-month moving average

| | 2011 | 2012 ^P | 2012 | | | | | |
|------------|-------|-------------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|------------------|
| | | | H1 | H2 ^P | Q3 | Q4 ^P | Nov | Dec ^P |
| PII | 201.6 | 234.9 | 235.0 | 234.9 | 233.6 | 236.2 | 238.1 | 236.2 |
| %YoY | 7.1 | 16.5 | 13.9 | 19.4 | 11.6 | 28.2 | 25.9 | 28.2 |
| %QoQ, %MoM | - | - | - | - | -2.5 | 1.1 | 1.7 | -0.8 |

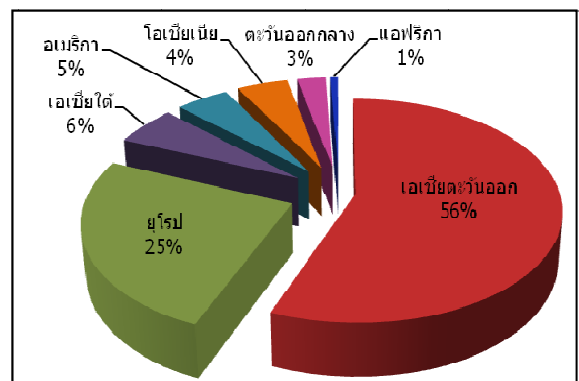


Note: PII series are rebased according to MOC import prices index. Hence, data from 2000 onwards are disseminated.
P = Preliminary data

สัดส่วนนักท่องเที่ยว



ที่มา: สำนักตรวจคนเข้าเมือง

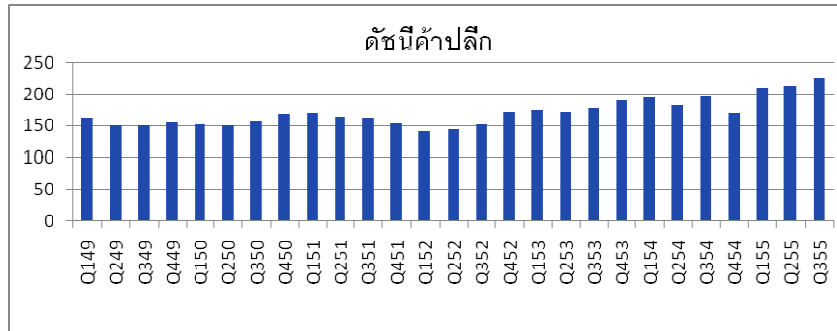


¹ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

อุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศ

ดัชนีค้าปลีกขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสแรกปี 2555 หลังเหตุการณ์อุทกภัยในไตรมาสสุดท้ายปี 2554 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเพิ่มสูงสุดในรอบ 6 ปี อุตสาหกรรมค้าปลีกและภาคการค้ามีการขยายตัวดีในปี 2555 จากอุปสงค์ภายในประเทศอันเนื่องมาจากนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ความสงบทางการเมืองและการคลายความกังวลในเรื่องการเกิดอุทกภัย

พื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นประมาณ 700,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการขยายตัวที่สูงที่สุดในรอบ 6 ปี พื้นที่ของศูนย์การค้าเปิดใหม่ คิดเป็นร้อยละ 80 ของพื้นที่ดังกล่าว ทำให้มีพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ในปี 2555 ประมาณ 6.5 ล้านตารางเมตร



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2555 ดีขึ้นกว่าปีก่อนจากปัจจัยด้านอุปสงค์ภายในประเทศเป็นหลัก

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจได้ตามแผนงาน โดยเปิดให้บริการ 2 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง และมีผลประกอบการตามเป้าหมาย โดยบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 จำนวน 6,189 ล้านบาท เดิมโต 201% จากปีก่อน และมีรายได้รวม 19,463 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากปีก่อน

งบการเงินประจำปี 2554 และปี 2555 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2554 :

รายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 187 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 28 ปี 2554)

ปี 2555 :

กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 1,776 ล้านบาท จากการนำอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเตส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) โดยบันทึกกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 1,602 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2555 และ 174 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 35 ปี 2555)

กองทุน CPNCG จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555 โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเตส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ระยะเวลา 20 ปี ทั้งนี้หน่วยลงทุนมีการซื้อขายอย่างเป็นทางการในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2555 ซึ่งการลงทุนนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไป CPNCG

| ข้อมูลสรุปการทำรายการ | |
|-----------------------------|---|
| ชื่อกองทุน | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ("CPNCG") |
| จำนวนเงินทุน | 4,394.4 ล้านบาท |
| จำนวนหน่วยลงทุน | 426,639,000 หน่วย |
| จำนวนหน่วยขายของ CPN | 106,660,000 หน่วย (25% ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด) |
| ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย | 10.30 บาท |
| นโยบายการจ่ายเงินปันผล | ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ |

| สินทรัพย์ที่ลงทุนส่วนที่ 1 | |
|----------------------------|--|
| ที่ดิน | 2-1-4 (ไร่-งาน-ตารางวา) |
| อาคารสำนักงาน | พื้นที่รวม 116,028 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 74,605 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่าของอาคารสำนักงานทั้งหมด ยกเว้น <ul style="list-style-type: none">พื้นที่ค้าปลีก ชั้น B1 – B3 ชั้น G และชั้น 3ชั้น 6 (บางส่วน) ชั้น 7ชั้น 25 และชั้น 44 (ซึ่งอยู่การลงทุนในส่วน 2) |
| งานระบบ | ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน |
| พื้นที่จอดรถ | สิทธิในการให้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,218 คัน |
| ลงทุนครั้งแรก | 14 กันยายน 2555 |
| มูลค่าสินทรัพย์ | 4,370.3 ล้านบาท (ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน) |
| แหล่งเงินทุน | 4,394.4 ล้านบาท จากการขายหน่วยลงทุน |

| สินทรัพย์ที่ลงทุนส่วนที่ 2 | |
|----------------------------|---|
| พื้นที่ให้เช่า | พื้นที่ให้เช่า 5,961 ตร.ม. (ชั้น 6 (บางส่วน) ชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44) |
| พื้นที่จอดรถ | สิทธิในการให้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 53 คัน |
| ลงทุนครั้งแรก | ภายในสิ้นเดือนธันวาคม 2555 |
| มูลค่าสินทรัพย์ | 366.0 ล้านบาท |
| แหล่งเงินทุน | เงินกู้ยืมระยะยาว 370.0 ล้านบาท (~ 8% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ) |

หน่วย: ล้านบาท

| สรุปรายการขาย สินทรัพย์เข้ากองทุน CPNCG | ส่วนที่ 1 (14 กันยายน 55) | ส่วนที่ 2 (21 ธันวาคม 55) | รวม |
|---|------------------------------|------------------------------|-------|
| ราคาสินทรัพย์ | 4,366 | 366 | 4,732 |
| กำไรสุทธิ | 1,602 | 174 | 1,776 |

หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจําดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมสำหรับปี 2555 เติบโต 39% จากปีก่อน และมีกำไรสุทธิเติบโต 130% จากปีก่อน โดยไม่รวมรายได้จากอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ หลังนำเข้ากองทุน CPNCG ตั้งแต่ 21 กันยายน 2555

การเติบโตของผลการดำเนินงานประจำปี 2555 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา มีสาเหตุหลัก คือ

- การเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งรวมส่วนของห้างสรรพสินค้าเซ็น ในเดือนมกราคม 2555
- การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวในเดือนสิงหาคม 2554 หลังจากการปิดปรับปรุง ซึ่งมีการดำเนินการเต็มปีในปี 2555
- การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานีในเดือนพฤษภาคม 2555 หลังจากการปรับปรุงและเพิ่มพื้นที่เช่า 22, 000 ตารางเมตร
- กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 1,776 ล้านบาท จากการนำ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุน CPNCG
- การปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าในทุกโครงการ โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก รวมถึงการเพิ่มค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่ของโครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2552 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี)
- การลดลงของส่วนลดที่ให้แก่ร้านค้าในทุกโครงการ
- ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

หากไม่นับรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 และศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 2 โครงการ ที่เปิดในปี 2555 ศูนย์การค้าอื่นภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยสุทธิเพิ่มขึ้น 14% จากปีก่อน

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีรายได้รวม 4,772 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,109 ล้านบาท หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา บริษัทฯ จะมีรายได้รวมและกำไรสุทธิเติบโต 2% จากการเปิดให้บริการ 2 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ลดลง 25% จากการเพิ่มขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 20 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 10 โครงการ และต่างจังหวัด 10 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (รวม 62 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

ณ สิ้นปี 2555 อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยยังคงอยู่ที่ 97% ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ซึ่งมีเหตุผลหลักมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่ค่อนข้างสูงของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี และจากศูนย์การค้าโครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 (เปิดดำเนินการ ธันวาคม 2554) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี (เปิดดำเนินการ ตุลาคม 2555) และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง (เปิดดำเนินการ ธันวาคม 2555) อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา มีการลดลงชั่วคราวระหว่างการ

สำหรับอาคารสำนักงานของบริษัทฯ นั้น มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นปี 2555 อยู่ที่ 96%

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

| ศูนย์การค้า | พื้นที่ให้เช่า (ตรม.) | อัตราการเช่าพื้นที่ (%) | | |
|------------------|--------------------------|-------------------------|------------|------------|
| | | ไตรมาส3/55 | ไตรมาส4/54 | ไตรมาส4/55 |
| ลาดพร้าว | 48,140 | 100% | 100% | 100% |
| รามอินทรา | 17,156 | 100% | 98% | 100% |
| ปิ่นเกล้า | 57,538 | 100% | 98% | 99% |
| พญา เชนเดอร์ | 15,226 | 97% | 97% | 96% |
| รัชดา-พระราม3 | 55,245 | 94% | 100% | 94% |
| เชียงใหม่ | 75,891 | 99% | 99% | 99% |
| บางนา | 58,112 | 91% | 97% | 89% |
| พระราม2 | 94,882 | 100% | 100% | 100% |
| รัตนาธิเบศร์ | 77,238 | 100% | 99% | 100% |
| เซ็นทรัลเวิลด์ | 187,054 | 98% | 99% | 96% |
| แจ้งวัฒนะ | 64,857 | 95% | 95% | 93% |
| พญา บีช เฟสดีวัล | 57,161 | 96% | 98% | 96% |
| อุดรธานี | 68,806 | 99% | 90% | 99% |
| ชลบุรี | 40,386 | 96% | 97% | 96% |
| ขอนแก่น | 50,146 | 95% | 96% | 95% |
| เชียงใหม่ | 21,459 | 98% | 98% | 99% |
| พิษณุโลก | 24,974 | 100% | 100% | 99% |
| แกรนด์ พระราม9 | 59,505 | 99% | 93% | 99% |
| สุราษฎร์ธานี | 30,104 | n.a | n.a | 96% |
| ลำปาง | 21,612 | n.a | n.a | 99% |
| รวม | 1,125,492 | 98% | 98% | 97% |

| อาคารสำนักงาน | พื้นที่ให้เช่า (ตรม.) | อัตราการเช่าพื้นที่ (%) | | |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|------------|------------|
| | | ไตรมาส3/55 | ไตรมาส4/54 | ไตรมาส4/55 |
| ลาดพร้าว | 16,250 | 96% | 94% | 97% |
| ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ | 22,426 | 97% | 95% | 98% |
| ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี | 11,334 | 98% | 99% | 98% |
| บางนา | 10,007 | 94% | 92% | 98% |
| เซ็นทรัลเวิลด์ | 82,796 | 98% | 93% | 98% |
| แจ้งวัฒนะ | 19,867 | 84% | 67% | 85% |
| แกรนด์ พระราม9 | 13,163 | 95% | 48% | 95% |
| รวม | 175,842 | 96% | 87% | 96% |

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 20 โครงการ อาคารสำนักงานให้เช่า 7 โครงการ อาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ และบริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรมอีก 2 แห่ง ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงาน

รายได้รวม

| | ไตรมาสที่ 4 ปี 2555 | % เทียบ ไตรมาส เดียวกัน ของปีก่อน | % เทียบ ไตรมาสก่อน | ปี 2555 | % เทียบ ปีก่อน |
|------------------------------------|------------------------|--|-----------------------|---------|-------------------|
| รายได้รวม | | | | | |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | 4,041 | 34% | 3% | 15,325 | 41% |
| รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม | 211 | 20% | 24% | 725 | 15% |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 205 | 61% | 21% | 712 | 53% |

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาสที่ 4 ปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 4,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสที่ผ่านมา จากการเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง และเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้น 34% จากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ แรงหนุนของอุปสงค์ภายในประเทศหลังเหตุการณ์น้ำท่วมในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 การดำเนินการเต็มปีของโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2554 การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานีในเดือนพฤษภาคม 2555 หลังจากการปรับปรุงและเพิ่มพื้นที่เช่า และจากการปรับขึ้นของค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเดิมในทุกโครงการ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ เติบโต 41% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 15,325 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 2 โครงการ ที่เปิดในปี 2555
- ค่าเช่าพื้นที่ซึ่งปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่องและการลดลงของส่วนลดที่ให้แก่ร้านค้าในทุกโครงการ จากศูนย์การค้าเดิม รวมถึงการเพิ่มค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่ของโครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2552
- การเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ในเดือนมกราคม 2555
- การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวในเดือนสิงหาคม 2554 หลังจากการปิดปรับปรุง ซึ่งมีการดำเนินการเต็มปีในปี 2555
- การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานี ในเดือนพฤษภาคม 2555 หลังจากการปรับปรุงและเพิ่มพื้นที่เช่า ด้วยอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 50%

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 24% จากไตรมาสที่ผ่านมาและ 20% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากรายได้ของศูนย์อาหารใหม่ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีชในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 15% จากปีก่อน จากรายได้ที่เพิ่มเข้ามาจากศูนย์อาหารใหม่ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี (หลังจากการปรับปรุง) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีชและ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก

รายได้จากธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 205 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21% จากไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว และเติบโตถึง 61% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานีหลังจากการปรับปรุงและเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2555 ด้วยอัตรารายได้ต่อห้องพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก หากไม่รวมรายได้จากโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี รายได้จากธุรกิจโรงแรมเติบโต 28% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจากอัตรารายได้ต่อห้องพัก (Rev/Par) ที่ปรับสูงขึ้นในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

สำหรับปี 2555 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเติบโต 53% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 712 ล้านบาท จากผลประกอบการที่ดีของโรงแรมฮิลตัน พัทยาและรายได้ที่เข้ามาเต็มปีของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี

ต้นทุนรวม

ในปี 2555 บริษัทฯ ประสบกับความท้าทายในการบริหารต้นทุนเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุน 3 ประเภท ได้แก่ ต้นทุนค่าแรงขั้นต่ำ ค่าใช้จ่ายเงินเดือนขั้นต่ำ และต้นทุนค่าสาธารณูปโภค จากค่าไฟฟ้าที่ปรับเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งโดยทั่วไป มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 20-40% แต่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 และในปี 2555 อยู่ที่ 3,536 ล้านบาท และ 12,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24% และ 19% จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน ตามลำดับ เป็นผลมาจากความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

| | ไตรมาสที่ 4 ปี 2555 | % เทียบ ไตรมาส เดียวกัน ของปีก่อน | % เทียบ ไตรมาสก่อน | ปี 2555 | % เทียบ ปีก่อน |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|---------|----------------|
| ต้นทุนรวม | | | | | |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 2,325 | 25% | 8% | 8,556 | 21% |
| ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม | 177 | 17% | 23% | 609 | 13% |
| ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม | 75 | 47% | 9% | 269 | 40% |

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายของพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย และ ภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 2,325 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสก่อน และ 25% จากปีก่อน จากต้นทุนการดำเนินงานของศูนย์การค้าใหม่เป็นหลัก

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 8,556 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21% จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจาก

- ค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานีหลังจากการปรับปรุงและขยายพื้นที่ในไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ดังที่กล่าวในข้างต้น
- ค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2554 รับรู้เต็มปีในปี 2555
- ต้นทุนการดำเนินงานของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2555

ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งภายในศูนย์อาหาร

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม เพิ่มขึ้น 23% จากไตรมาสที่ผ่านมา และ 17% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 13% จากปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มตามที่กล่าวในข้างต้น

ต้นทุนจากธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 9% จากไตรมาสก่อน และ 47% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการเปิดให้บริการอีกครั้ง (ภายหลังการปิดปรับปรุง) ของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน อุดรธานี

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 40% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 269 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนนี้สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรม

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงาน

| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | ไตรมาสที่ 4 ปี 2555 | % เทียบ ไตรมาส เดียวกัน ของปีก่อน | % เทียบ ไตรมาสก่อน | ปี 2555 | % เทียบ ปีก่อน |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|---------|----------------|
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 959 | 23% | 62% | 2,741 | 14% |

สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 959 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62% จากไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงการเฉลิมฉลองสิ้นปี ประกอบกับค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการเปิดตัวโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง

สำหรับปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เพิ่มขึ้น 14% จากปีก่อน บริษัทฯ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ได้ 2% เมื่อเทียบกับปีก่อน

หากไม่รวมค่าใช้จ่ายสำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในปี 2555 คิดเป็น 2.3% ของรายได้รวม เทียบกับ 3.5% ในปี 2554 และ 4.8% ในปี 2553 แสดงถึงผลสัมฤทธิ์ของการบริหารค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่มีประสิทธิภาพ

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2555 คิดเป็น 43.9% ลดลงเล็กน้อยจาก 44.7% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากรายได้อื่นๆ ที่สูงในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 เนื่องจากมีการรวมการกลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าจำนวน 187 ล้านบาท ในรายการ รายได้อื่น ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554

อัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2555 คิดเป็น 23.7% ลดลงจาก 25.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูงในไตรมาสนี้ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น

หากไม่นับรวมรายการพิเศษจากการกลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าจำนวน 187 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี

สำหรับปี 2555 บริษัทมีอัตราการเติบโตของรายได้รวมสูงถึง 39% ในขณะที่อัตราการเติบโตของต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมสูงขึ้นเพียง 19% โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้นเป็น 46.7% จาก 39.9% ในปี 2554 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้นเป็น 31.6% เพิ่มขึ้นจาก 22% จากปีก่อน แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการเพิ่มรายได้ และประสิทธิภาพในการจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างชัดเจน

กำไรสุทธิ

| กำไรสุทธิ | ไตรมาสที่ 4 ปี 2555 | % เทียบ ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน | % เทียบ ไตรมาสก่อน | ปี 2555 | % เทียบ ปีก่อน |
|-------------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------|----------------|
| กำไรสุทธิ (รวมรายการพิเศษ) | 1,109 | 60% | -61% | 6,189 | 201% |
| กำไรสุทธิ (ไม่รวมรายการพิเศษ) | 935 | 70% | -25% | 4,413 | 130% |

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 เท่ากับ 1,109 ล้านบาท ลดลง 61% จากไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากมีกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินจากการนำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุน CPNCG และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 60% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจาดังกล่าว บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 ลดลง 25% จากไตรมาสก่อน จากการปรับสูงขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 เพิ่มขึ้น 76% จากการเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรดิตถ์และโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรดิตถ์หลังจากการปรับปรุง ผลประกอบการที่ดีของโรงแรมฮิลตัน พัทยาในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ค่าเช่าพื้นที่ซึ่งปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่องในทุกโครงการ การเปิดบริการเต็มปีในปี 2555 ของศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการในปี 2554 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ รวมถึงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ลดลง

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 6,189 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201% จากปีก่อน หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจ่า กำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2555 จะเติบโต 130% จากปีก่อน จากการปรับขึ้นของค่าเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่องและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ตารางที่ 2 : สรุปข้อมูลทางการเงิน

| ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท) | ไตรมาสที่ 4 2554 | ปี 2554 | ไตรมาสที่ 3 2555 | ไตรมาสที่ 4 2555 | ปี 2555 | % เทียบไตรมาสเดียวกันปีก่อน | % เทียบ ไตรมาสก่อน | % เทียบ ทั้งปีก่อน |
|---|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| รายได้จากค่าเช่าและบริการ | 3,023 | 10,853 | 3,915 | 4,041 | 15,325 | 34% | 3% | 41% |
| โรงแรม | 128 | 465 | 170 | 205 | 712 | 61% | 21% | 53% |
| อาหารและเครื่องดื่ม | 177 | 632 | 170 | 211 | 725 | 20% | 24% | 15% |
| รายได้อื่น | 410 | 1,002 | 239 | 141 | 926 | | | |
| รายได้รวม | 3,737 | 12,953 | 4,495 | 4,598 | 17,687 | 23% | 2% | 37% |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 1,862 | 7,050 | 2,157 | 2,325 | 8,556 | 25% | 8% | 21% |
| โรงแรม | 51 | 192 | 69 | 75 | 269 | 47% | 9% | 40% |
| อาหารและเครื่องดื่ม | 152 | 541 | 144 | 177 | 609 | 16% | 23% | 12% |
| ต้นทุนรวม | 2,065 | 7,783 | 2,370 | 2,577 | 9,433 | 25% | 9% | 21% |
| กำไรจากการดำเนินงาน | 915 | 2,807 | 1,550 | 1,091 | 5,590 | 19% | | 99% |
| กำไรสุทธิประจำงวด | 692 | 2,058 | 2,843 | 1,109 | 6,189 | 60% | | 201% |
| กำไรสุทธิ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจ่า | 692 | 1,916 | 1,242 | 935 | 4,413 | 35% | | 130% |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจ่า | 0.32 | 0.88 | 0.57 | 0.43 | 2.03 | 35% | | 130% |

โครงการระหว่างการพัฒนา

ตามที่บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ การประหยัดต้นทุนและค่าใช้จ่ายและ การพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายในการขยายพื้นที่ค้าปลีกให้มีการเติบโตเฉลี่ย 10% ต่อปี และภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่ทั้งในและรอบนอกกรุงเทพมหานคร บริษัทฯ มีการศึกษารูปแบบอื่นอีกอย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอศูนย์การค้าที่ทันสมัย อีกทั้งยังมีการศึกษาตลาดในต่างประเทศด้วยเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

สำหรับปี 2555 นี้ บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจได้ตามแผนงาน โดยเปิดให้บริการ 2 โครงการใหม่ โดยเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2555 มีพื้นที่ให้เช่ารวม 25,100 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ส่วนห้างสรรพสินค้าโรบินสัน) และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 16,100 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ส่วนห้างสรรพสินค้าโรบินสัน) นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานีในเดือนพฤษภาคม 2555 หลังจากการปรับปรุงและเพิ่มพื้นที่เช่า 22,000 ตารางเมตร

ในปี 2556 บริษัทฯ มี 3 โครงการใหม่อยู่ระหว่างการพัฒนาดำเนินการก่อสร้าง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

บริษัทฯ ได้ประกาศโครงการใหม่ "CentralWestGate" ซึ่งเป็นการลงทุนครั้งสำคัญของบริษัทฯ และวงการค้าปลีก การลงทุนในครั้งนี้จะสร้างความยิ่งใหญ่ให้กับประเทศไทยในฐานะผู้นำด้านค้าปลีก ของภูมิภาค เนื่องจากการยกระดับให้ประเทศไทยเป็น "ศูนย์กลางแห่งการช้อปปิ้งของภูมิภาค" ด้วยงบประมาณการลงทุนประมาณ 6,500 ล้านบาท (ค่าก่อสร้างและมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าที่ดิน) เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "ซูเปอร์รีจินัล มอลล์" ที่ดีที่สุดในเอเชีย เพื่อรองรับการเปิด AEC ในปี 2558 โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้นำในการค้าปลีกบริเวณแยกบางใหญ่ ซึ่งเป็น Gateway ที่ใหญ่ที่สุดของกรุงเทพฯ ตะวันตก ด้วยระบบคมนาคมที่สมบูรณ์แบบ และโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐ ที่เชื่อมต่อทุกเส้นทางเข้าด้วยกัน ทั้งวงแหวนสายตะวันตก ซึ่งแยกบางใหญ่เป็นจุดตัดถนนกาญจนาภิเษก ขนาด 12 ช่องทางถนน และ ถนนรัตนวิเชียรขนาด 10 ช่องทางถนนที่มีศักยภาพในการรองรับรถยนต์กว่า 85 ล้านคันต่อปี และเส้นทางแห่งอนาคตรองรับ AEC คือ มอเตอร์เวย์สายตะวันตก บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี เชื่อมต่อท่าเรือทวาย ทะเลอันดามัน รองรับกำลังซื้อที่จะเติบโตอย่างมากหลังเปิด AEC รวมถึงทางด่วนชั้นที่ 3 เชื่อมวงแหวนตะวันตกและมอเตอร์เวย์ชลบุรี และรถไฟฟ้ามหานครสายสีม่วง บางใหญ่-บางซื่อ ระบบขนส่งมวลชนที่จะนำพามวลชนเข้าสู่โครงการด้วยทางเดินลอยฟ้า เชื่อมตรงจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครวงกลมเป้าหมาย กว่า 13 ล้านคน ในพื้นที่ที่ริเริ่มการเดินทางในระยะ 1 ชั่วโมงครึ่ง 8 จังหวัดโดยรอบ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี อยุธยา นครปฐม สุพรรณบุรี กาญจนบุรี ราชบุรี และในอนาคตเมื่อถนนวงแหวน แล้วเสร็จ จะสามารถครอบคลุมได้ถึง 15 จังหวัด นอกจากนี้ โครงการนี้จะเป็นศูนย์กลางแหล่งที่อยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งคาดการณ์ว่าการเติบโตของโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้สูงถึงกว่า 150,000 ยูนิต ในอีก 5 ปี จากนี้

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีที่ดินเปล่าซึ่งอยู่ระหว่างศึกษาแผนการพัฒนาชั้นละเอียดยังอีก 3 แปลง

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

| โครงการ | สาขา | ความคืบหน้า | กำหนดแล้วเสร็จ | พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) |
|-------------|----------------------------|-----------------|---------------------|------------------------|
| ต่างจังหวัด | เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี | ระหว่างก่อสร้าง | ไตรมาสที่ 2 ปี 2556 | 25,600 |
| | เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ | ระหว่างก่อสร้าง | ไตรมาสที่ 4 ปี 2556 | 54,500 |
| | เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ | ระหว่างก่อสร้าง | ไตรมาสที่ 4 ปี 2556 | 67,600 |
| | เซ็นทรัลเวสต์เกต | ระหว่างก่อสร้าง | ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 | 75,000 |

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน (CAPEX) ในปี 2555 ที่ผ่านมา เท่ากับ 9,502 ล้านบาท ประกอบด้วยการลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีเดิมจำนวน 2,388 ล้านบาท การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 7,144 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มประมาณ 8,300 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 1,500 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 6,800 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายคืนหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 7,480 ล้านบาท จำนวนเงินส่วนที่เหลือใช้สำหรับการขยายงานในอนาคต

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 25,565 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 87% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 13% โดยมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 4.38% ต่อปี และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.82 เท่า ลดลงจาก 0.88 เท่าในไตรมาสก่อน และ 1.2 เท่าในปีก่อน เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้หลังจากกำไรนำอาคารสำนักงานดี ออฟฟิศ เซส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุน CPNCG

เงินปันผลจากการดำเนินงานปี 2555

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2556 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.95 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 2,070 ล้านบาท) เทียบกับ 0.37 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 806 ล้านบาท) ในปี 2554 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 33.4% ของกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 ซึ่งคำนวณมาจาก 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ และ 17.2% ของกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินจากการนำ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เซส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุน CPNCG

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

| งบแสดงฐานะทางการเงิน | ณ สิ้นปี 2554 | ณ สิ้นปี 2555 | % เปลี่ยนแปลง |
|---|---------------|---------------|---------------|
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและเงินลงทุน | 945 | 4,207 | 345% |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 2,348 | 2,119 | (10%) |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 3,292 | 6,326 | 92% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾ | 40,743 | 46,342 | 14% |
| สิทธิการเช่า | 13,478 | 10,037 | (26%) |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 2,423 | 2,463 | 2% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 4,123 | 5,115 | 24% |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 60,767 | 63,957 | 5% |
| สินทรัพย์รวม | 64,059 | 70,284 | 10% |
| หนี้สินหมุนเวียน | 15,355 | 14,492 | (6%) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | 28,255 | 29,892 | 6% |
| หนี้สินรวม | 43,611 | 44,384 | 2% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 20,448 | 25,900 | 27% |

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 89,402 ล้านบาท (79,883 ล้านบาทในปี 2554) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 13 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"