



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังกล่าวอย่างมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์)
ประธานกรรมการ

(นายกอบชัย จิราธิวัฒน์)
กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อกำหนดรูปแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ธนิต โอสธาสเลิศ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5155

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ 2557

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	833,058,059	1.3	2,893,635,040	4.2	1,752,178,399	2.3
เงินลงทุนชั่วคราว	111,556,736	0.2	1,313,509,486	1.9	117,010,721	0.2
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	881,244,960	1.4	626,721,785	0.9	1,229,673,788	1.6
ลูกหนี้อื่น	1,466,528,589	2.3	1,492,512,801	2.1	2,400,239,657	3.1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0	-	0.0	-	0.0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,292,388,344	5.2	6,326,379,112	9.1	5,499,102,565	7.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,714,169,875	4.3	3,308,789,222	4.8	3,354,239,257	4.3
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0	-	0.0	-	0.0
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	2,242,050	0.0	2,242,670	0.0	2,218,702	0.0
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	410,510,580	0.6	656,059,417	0.9	745,362,460	1.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	39,726,014,610	62.5	45,038,465,475	64.7	53,575,156,506	69.1
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์-สุทธิ	2,423,240,407	3.8	2,463,434,325	3.5	2,352,903,164	3.0
สิทธิการเช่า	14,494,303,720	22.8	11,340,796,019	16.3	11,456,563,951	14.8
สิทธิการใช้สินทรัพย์	156,792,365	0.2	181,003,202	0.3	127,264,252	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	301,985,134	0.5	318,469,509	0.5	425,963,382	0.5
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	60,229,258,741	94.8	63,309,259,839	90.9	72,039,671,674	92.9
รวมสินทรัพย์	63,521,647,085	100.0	69,635,638,951	100.0	77,538,774,239	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	500,000,000	0.8	-	-	900,000,000	1.16
เจ้าหนี้การค้า	791,771,360	1.2	662,821,379	1.0	598,412,053	0.8
เจ้าหนี้อื่น	3,713,819,226		4,022,149,929		5,157,203,879	6.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,815,441	0.01	3,944,703	0.01	4,159,962	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	6,479,917,200	10.2	6,621,066,200	9.5	5,153,567,000	6.6
ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	426,171,727	0.7	219,292,248	0.3	-	-
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	292,122,571	0.5	315,687,144	0.5	317,870,781	0.4
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	315,041,898	0.5	326,442,136	0.5	547,968,060	0.7
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,832,830,633	4.5	2,320,257,394	3.3	2,779,050,202	3.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	15,355,490,056	24.2	14,491,661,133	20.8	15,458,231,937	19.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	18,264,764,200	28.8	18,943,698,000	27.2	13,788,036,680	17.8
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	219,292,248	0.3	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	493,366,973	0.8	273,258,707	0.4	155,447,688	0.2
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	110,267,656	0.2	127,976,428	0.2	171,551,584	0.2
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,731,512,060	7.4	4,717,556,256	6.8	4,941,489,040	6.4
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	3,890,619,901	6.1	4,502,246,962	6.5	5,184,958,035	6.7
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	8,156,688	0.01	679,267,221	1.0	1,015,418,010	1.3
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	27,717,979,726	43.6	29,244,003,574	42.0	25,256,901,037	32.6
รวมหนี้สิน	43,073,469,782	67.8	43,735,664,707	62.8	40,715,132,974	52.5

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,178,816,000		2,178,816,000		2,244,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,178,816,000	3.4	2,178,816,000	3.1	2,244,000,000	2.9
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,007,565,850	3.2	2,007,565,850	2.9	8,558,557,850	11.0
กำไรสะสม						0.0
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	217,881,600	0.3	217,881,600	0.3	224,400,000	0.3
ยังไม่ได้จัดสรร	15,610,308,220	24.6	20,992,843,892	30.1	25,195,199,173	32.5
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(51,785,457)	(0.1)	(45,677,191)	(0.1)	(43,736,017)	(0.1)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	485,391,090	0.8	548,544,093	0.8	645,220,259	0.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	20,448,177,303	32.2	25,899,974,244	37.2	36,823,641,265	47.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	63,521,647,085	100.0	69,635,638,951	100.0	77,538,774,239	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	10,853,186,856	83.5	15,324,819,664	78.4	18,128,314,102	83.5
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	632,055,887	4.9	725,178,202	3.7	881,882,893	4.1
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	465,487,450	3.6	711,775,339	3.6	902,978,834	4.2
รายได้จากการลงทุน	47,847,220	0.4	77,803,880	0.4	97,655,779	0.4
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่า การเงิน	-	-	1,775,836,332	9.1	-	-
รายได้อื่น	1,001,987,143	7.7	925,550,128	4.7	1,698,192,611	7.8
รวมรายได้	13,000,564,556	100.0	19,540,963,545	100.0	21,709,024,219	100.0
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	7,050,228,517	54.2	8,555,586,249	43.8	9,541,895,158	44.0
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	541,348,043	4.2	608,775,094	3.1	690,764,382	3.2
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	191,869,660	1.5	269,038,489	1.4	308,964,107	1.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,410,124,016	18.5	2,740,927,148	14.0	3,445,545,818	15.9
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	10,193,570,236	78.4	12,174,326,980	62.3	13,987,169,465	64.4
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	2,806,994,320	21.6	7,366,636,565	37.7	7,721,854,754	35.6
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)						
บริษัทร่วม	497,549,722	3.8	584,247,771	3.0	686,122,862	3.2
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	-	-	(191,368)	-
ต้นทุนทางการเงิน	(874,265,603)	(6.7)	(1,057,395,440)	(5.4)	(812,532,817)	(3.7)
ภาษีเงินได้	(354,479,196)	(2.7)	(641,637,769)	(3.3)	(1,206,049,820)	(5.6)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วน น้อย	2,075,799,243	16.0	6,251,851,127	32.0	6,389,203,611	29.4
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัท ย่อย	(17,675,889)	(0.1)	(63,153,003)	(0.3)	(96,674,566)	(0.4)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	2,058,123,354	15.8	6,188,698,124	31.7	6,292,529,045	29.0

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลง						
ค่าหน่วยงานต่างประเทศ	(3,453,119)		2,369,689		28,971	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิ						
ของเงินลงทุนเพื่อขาย	2,786,943		3,738,577		1,912,203	
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการ						
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการ						
ผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	-		-		(13,912,117)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิ						
จากภาษี	(666,176)		6,108,266		(11,970,943)	
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	2,075,133,067		6,257,959,393		6,377,232,668	
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	(17,675,889)		(63,153,003)		(96,674,566)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,057,457,178		6,194,806,390		6,280,558,102	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	14,121,582,338		15,610,308,220		20,992,843,892	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี*						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	(24,692,772)					
เงินปันผลจ่าย	(544,704,700)		(806,162,452)		(2,069,743,247)	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	2,058,123,354		6,188,698,124		6,292,529,045	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	15,610,308,220		20,992,843,892		25,215,629,690	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน¹⁾	0.94		1.42		1.42	

⁽¹⁾ จำนวนหุ้นที่ใช้คำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 4,488,000,000 หุ้นซึ่งเป็นจำนวนหุ้นหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุน



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,075,799,243	26.8	6,251,851,127	63.4	6,389,203,611	58.0
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคา	1,851,162,515	23.9	2,217,410,283	22.5	2,613,640,472	23.7
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(187,015,215)	(2.4)	-	-	(377,333,334)	(3.4)
ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	1,096,771,914	14.1	1,040,417,207	10.5	1,070,064,933	9.7
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	-	0.0	2,369,689	0.0	28,971	0.0
รายได้จากการลงทุน	(47,847,220)	(0.6)	(77,803,880)	(0.8)	(97,655,779)	(0.9)
ต้นทุนทางการเงิน	874,265,603	11.3	1,057,395,440	10.7	812,532,817	7.4
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	6,377,921	0.1	13,922,397	0.1	(3,358,920)	0.0
กลับรายการสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-	-	-
กลับรายการสำรองการค้ำประกัน	-	-	-	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	461,571	0.01	18,649,307	0.2	746,822	0.01
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	(1,775,836,332)	(18.0)	-	-
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(547,810,134)	(7.1)	(352,113,512)	(3.6)	(387,966,727)	(3.5)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	16,688,045	0.2	17,882,773	0.2	26,946,500	0.2
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(497,549,722)	(6.4)	(584,247,771)	(5.9)	(685,931,494)	(6.2)
ค้ำประกันสิทธิการเช่า	-	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	32,769,960.00	0.42	(24,672,960)	(0.3)	20,753,640	0.2
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน	(22,151,209.00)	(0.3)	931,006	0.01	(43,706,478)	(0.4)
ภาษีเงินได้	354,479,196	4.6	641,637,769	6.5	1,206,049,820	10.9
	5,006,402,468	64.5	8,447,792,543	85.6	10,544,014,854	95.6
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้า	(234,132,441)	(3.0)	240,600,779	2.4	(599,593,083)	(5.4)
ลูกหนี้อื่น	44,878,213	0.6	(25,655,454)	(0.3)	(905,934,607)	(8.2)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6,271,633	0.1	(35,769,443)	(0.4)	(48,603,076)	(0.4)
เจ้าหนี้การค้า	223,651	0.0	10,006,616	0.1	582,193,119	5.3

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
เจ้าหนี้	2,253,534,595	29.1	678,105,360	6.9	972,937,948	8.8
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,024,306,527	13.2	361,722,279	3.7	614,083,147	5.6
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,651,675,375	21.3	1,552,255,594	15.7	1,420,021,361	12.9
เงินมัดจำรับจ่ายคืนลูกค้า	(1,101,369,028)	(14.2)	(940,628,534)	(9.5)	(737,310,288)	(6.7)
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	-	-	671,110,533	6.8	372,100,000	3.4
จ่ายคืนผลประโยชน์ของพนักงาน	(690,807)	(0.01)	(174,000)	(0.002)	(761,490)	(0.01)
จ่ายภาษีเงินได้	(894,886,693)	(11.5)	(1,095,894,632)	(11.1)	(1,188,159,928)	(10.8)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,756,213,493	100.0	9,863,471,641	100.0	11,024,987,957	100.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
รับดอกเบี้ย	41,170,161	(0.3)	72,428,733	(1.2)	92,602,722	0.8
รับเงินปันผล	467,639,528	(3.8)	496,400,979	(8.2)	640,802,827	5.8
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	751,936,845	(6.0)	(1,198,214,172)	19.7	1,198,410,968	10.9
ซื้อตราสารทุนและหน่วยลงทุน	(1,242,050.00)	0.01	-	-	-	-
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(564,744,084)	9.3	-	-
ออกหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,538,257,958)	84.7	(5,801,678,171)	95.5	(8,424,820,191)	(76.4)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(547,044,195)	4.4	(329,455,278)	5.4	(249,692,434)	(2.3)
ซื้อสิทธิการเช่า	(899,971,424)	7.2	(800,650,374)	13.2	(1,020,157,387)	(9.3)
ขายอุปกรณ์	97,312,335	(0.8)	4,373,988,897	(72.0)	65,667,190	0.6
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างลดลง	(1,601,627,544)	12.9	(1,899,437,022)	31.3	(1,892,859,777)	(17.2)
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าลดลง	(206,879,479)	1.7	(426,171,727)	7.0	(219,292,248)	(2.0)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน	(12,436,963,781)	100.0	(6,077,532,219)	100.0	(9,809,338,330)	(89.0)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายดอกเบี้ย	(869,495,190)	(18.3)	(1,236,986,615)	71.7	(1,175,965,948)	(10.7)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารลดลง	-	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืม	27,850,000,000	586.85	8,750,000,000	(507.1)	1,400,000,000	12.7
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(21,689,927,200)	(457.0)	(8,429,917,200)	488.6	(7,123,160,520)	(64.6)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(269,747)	(0.0)	(2,358,086)	0.1	(4,612,323)	(0.0)
จ่ายเงินปันผล	(544,610,691)	(11.5)	(806,100,540)	46.7	(2,069,545,077)	(18.8)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	-	-	6,616,176,000	60.01
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	1,600	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,745,697,172	100.0	(1,725,362,441)	100.0	(2,357,106,268)	(21.4)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า หน่วยงานต่างประเทศ	(3,453,119)		-		-	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	61,493,765		2,060,576,981		(1,141,456,641)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	771,564,294		833,058,059		2,893,635,040	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	833,058,059		2,893,635,040		1,752,178,399	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**งบกระแสเงินสด****สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555****รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

ในระหว่างปี 2556 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 10,805.9 ล้านบาท (2555: 7,282.9 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 8,424.8 ล้านบาท (2555: 5,801.7 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 2,381.1 ล้านบาท (2555: 1,481.2 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 7,682.8 ล้านบาท (2555: 2,531.4 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 6,105.1 ล้านบาท (2555: 2,112.8 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 1,577.7 ล้านบาท (2555: 418.6 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2556 กลุ่มบริษัทได้มีการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 284.9 ล้านบาท (2555: 342.0 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 249.7 ล้านบาท (2555: 329.5 ล้านบาท) โดยการทำสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 1.9 ล้านบาท (2555: 4.0 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 33.3 ล้านบาท (2555: 8.5 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้มีการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 119.9 ล้านบาท (2555: 121.3 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 113.8 ล้านบาท (2555: 110.3 ล้านบาท) โดยการทำสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 1.9 ล้านบาท (2555: 4.0 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 4.2 ล้านบาท (2555: 7.0 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2556 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 1,258.6 ล้านบาท (2555: 865.2 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,020.2 ล้านบาท (2555: 800.7 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 238.4 ล้านบาท (2555: 64.5 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 1,547.1 ล้านบาท (2555: 594.2 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,366.7 ล้านบาท (2555: 530.4 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 180.4 ล้านบาท (2555: 63.8 ล้านบาท)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2554	2555	2556
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.21	0.44	0.36
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.12	0.34	0.20
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย (เท่า)	16.73	22.95	22.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	22	16	16
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	39.03%	46.67%	50.36%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	14.06%	24.05%	26.41%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽¹⁾ (%)	10.71%	27.31%	20.45%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.49%	9.26%	8.55%
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.13	1.69	1.11
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (เท่า)	1.19	0.82	0.49
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	39%	33%	39%

หมายเหตุ: (1) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย

(2) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2556 เติบโตอยู่ในระดับปานกลาง โดยประมาณการตัวเลขค้าปลีกขยายตัวอยู่ที่ 7-8%⁽¹⁾ เป็นผลเนื่องมาจากความกังวลเรื่องการเมือง และการหดตัวของกำลังซื้อ โดยเฉพาะกำลังซื้อของกลุ่มที่มีรายได้น้อย อย่างไรก็ตาม ตัวเลขของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยยังคงมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2556 มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาประเทศไทยจำนวน 27 ล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณ 20% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยในจำนวนนี้ประมาณ 5 ล้านคน เป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน

ปี 2556 เป็นอีกหนึ่งปีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงดำเนินธุรกิจต่อไปด้วยความแข็งแกร่ง แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะขยายตัวในอัตราที่ลดลง แต่บริษัทฯ ก็ยังคงมีผลประกอบการที่โดดเด่น สามารถบรรลุเป้าหมายด้านการเงิน รักษาอัตราการเติบโต และเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้

โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ เปิดให้บริการ 3 โครงการใหม่ตามแผน ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และยังคงรักษาอัตราการเติบโตที่แข็งแกร่งทั้งในแง่การเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิได้อย่างต่อเนื่อง

ปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 6,293 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีรายได้รวม 21,611 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22% จากปีก่อน

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,750 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 20% จากไตรมาสก่อน และมีรายได้รวม 6,166 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 20% จากไตรมาสก่อน

งบการเงินประจำปี 2555 และปี 2556 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2555:

กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 1,776 ล้านบาท จากการนำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) โดยบันทึกกำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 1,602 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 และ 174 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4

ปี 2556:

รายได้จากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 จำนวน 377 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4

⁽¹⁾ ที่มา: ตัวเลขประมาณการจากสมาคมผู้ค้าปลีกไทย

หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ:

ในปี 2556 บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิเติบโต 34% จากปีก่อน และมีรายได้รวมเติบโต 22% จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ได้อย่างต่อเนื่องในทุกศูนย์การค้า การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี และโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี หลังจากปรับปรุงแล้วเสร็จกลางปี 2555 การเปิดให้บริการเต็มปีของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2555 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง) การเปิดดำเนินการของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2556 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่) และการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการประหยัดต่อขนาด

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิและรายได้รวม เติบโต 55% และ 26% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของทุกศูนย์การค้าและการเปิดให้บริการเต็มปีของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2555 และการเปิดดำเนินการของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2556 ดังกล่าวข้างต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ลดลง 1% สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงการเฉลิมฉลองสิ้นปี รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม รายได้รวมในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 ยังคงเติบโตอยู่ที่ 13% โดยเป็นผลมาจากการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 23 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 10 โครงการ ต่างจังหวัด 13 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (รวม 62 ยูนิต) โดยนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

อัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2556 โดยเฉลี่ยแล้วยังคงอยู่ในระดับสูง คือที่ 96% แม้ว่าอัตราการใช้พื้นที่ของศูนย์การค้าบางแห่งจะลดลง ดังนี้

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา

อัตราการใช้พื้นที่ลดลงชั่วคราว เนื่องจากอยู่ในระหว่างการปรับปรุงศูนย์และปรับเปลี่ยนร้านค้า เพื่อเพิ่มเติมตราสินค้าใหม่ที่มีความทันสมัย รวมถึงตราสินค้าแฟชั่นจากต่างประเทศ โดยคาดว่าอัตราการใช้พื้นที่จะกลับสู่ภาวะปกติประมาณกลางปี 2557

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับต่ำในช่วงแรกของการเปิดศูนย์ (เปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2556)

เนื่องจากตราสินค้าแฟชั่นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะตราสินค้าแฟชั่นจากต่างประเทศอยู่ในระหว่างรอสินค้าฤดูกาลใหม่ ในช่วงต้นปี จึงยังไม่ได้มีการเข้ามาเช่าพื้นที่ โดยบริษัทฯ คาดว่าร้านค้าเหล่านี้จะเข้ามาเปิดร้านภายในกลางปี 2557

รายได้รวม

รายได้ค่าเช่าและบริการ

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาสที่ 4 ปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 4,829 ล้านบาท เติบโตคิดเป็น 19% สาเหตุของรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- 1) การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2556
- 2) รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 3 โครงการที่เปิดให้บริการในปี 2556 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)
- 3) ผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของโครงการที่มีอยู่เดิม ทั้งจากอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้น การปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าตามสัญญา และการลดลงของส่วนลดที่ให้แก่อрендาวน์
- 4) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2556 อยู่ที่ 1,509 บาท ต่อตารางเมตร ถ้านับรวมโครงการที่เปิดให้บริการใหม่ข้างต้นแล้ว อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการสำหรับไตรมาสนี้จะอยู่ที่ 1,548 บาท ต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 1,474 บาท ต่อตารางเมตร หรือเติบโตคิดเป็น 5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

รายได้ค่าเช่าและบริการเติบโต 9% โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)

เปรียบเทียบกับปีก่อน

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 18,128 ล้านบาท เติบโตคิดเป็น 18% แม้จะไม่รวมรายได้จากอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ หลังนำเข้ากองทุน CPNCG เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2555 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นนั้น มีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- 1) การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2556 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรดิตถ์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง ที่เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2555

- 2) รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 3 โครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2556 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)
- 3) การปรับขึ้นของค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง และการลดลงของส่วนลดค่าเช่าในหลายโครงการ
- 4) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด โดย ปี 2556 อยู่ที่ 1,505 บาท ต่อตารางเมตร ถ้านับรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปางและศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2556 ทั้ง 3 โครงการแล้ว ศูนย์การค้าอื่น ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,553 บาท ต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากเดิม ที่ 1,464 บาท ต่อตารางเมตร หรือเติบโตคิดเป็น 6% จากปีก่อน

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้รวม 247 ล้านบาท เติบโตคิดเป็น 17% เกิดจากผลประกอบการที่ดีของศูนย์อาหารหลายแห่ง โดยเฉพาะศูนย์อาหารที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รายได้เพิ่มเติมไตรมาสในปี 2556 ของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง รวมถึงรายได้ของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)

เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 16% โดยเป็นผลมาจากผลประกอบการที่ดีของศูนย์อาหารที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (ไตรมาสที่ 4 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยว) รวมถึงรายได้ของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในไตรมาสนี้ (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)

เปรียบเทียบกับปีก่อน

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 882 ล้านบาท เติบโตคิดเป็น 22% มาจากรายได้ของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าใหม่ (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่) รวมถึงการดำเนินงานที่ดีของศูนย์อาหารที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 244 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% จากอัตราค่าห้องพักและอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นที่โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 14% จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมทั้ง 2 แห่งข้างต้น (ไตรมาสที่ 4 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยว) โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่โรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีอัตรารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยที่สูงขึ้น

เปรียบเทียบกับปีก่อน

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 903 ล้านบาท เติบโตคิดเป็น 27% เป็นผลมาจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมทั้ง 2 แห่งข้างต้น รวมถึงการเปิดให้บริการเต็มปีของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี หลังจากปรับปรุงแล้วเสร็จเมื่อกลางปี 2555

ต้นทุนรวม

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ต้นทุนการเช่าและบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัยและรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และค่าภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าและบริการเท่ากับ 2,552 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากต้นทุนที่ปรับสูงขึ้นตามสัญญาเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวและเซ็นทรัลเวิลด์ ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นในการดำเนินงานและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าใหม่ และต้นทุนจากการซื้อคืนพื้นที่เช่าระยะยาวที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา

เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

ต้นทุนการเช่าและบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 7% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนของศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการใหม่ในไตรมาสนี้ (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)

เปรียบเทียบกับปีก่อน

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าและบริการเท่ากับ 9,542 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12% โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- 1) ค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี หลังจากการปรับปรุงที่แล้วเสร็จเมื่อกลางปี 2555 โดยมีการรับรู้ค่าเสื่อมราคาเต็มปีในปี 2556
- 2) ค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2555 ที่รับรู้เต็มปีในปี 2556 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง)
- 3) ต้นทุนการดำเนินงานของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2556 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)
- 4) ต้นทุนจากการซื้อคืนพื้นที่เช่าระยะยาวที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา
- 5) ต้นทุนที่ปรับสูงขึ้นตามสัญญาเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว และเซ็นทรัลเวิลด์

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร ค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสที่ผ่านมา

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 187 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสที่ผ่านมา ตามรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าเดิม และรายได้จากศูนย์อาหารในศูนย์การค้าที่เปิดใหม่

เปรียบเทียบกับปีก่อน

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 691 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% ตามรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งจากศูนย์อาหารในศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดบริการในปี 2555 และปี 2556

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสที่ผ่านมา

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 7% จากไตรมาสก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

เปรียบเทียบกับปีก่อน

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 309 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม นอกจากนี้ ต้นทุนยังเพิ่มขึ้นจากการดำเนินธุรกิจเต็มปีของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี หลังจากปรับปรุงแล้วเสร็จเมื่อกลางปี 2555

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 เท่ากับ 1,201 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25% โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการ (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่) และค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 62% สาเหตุหลักเกิดจาก

- 1) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงการเฉลิมฉลองสิ้นปี
- 2) ค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่
- 3) ค่าใช้จ่ายบุคลากร เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

เปรียบเทียบกับปีก่อน

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 3,446 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26% เป็นผลมาจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผนวกกับต้นทุนค่าเสื่อมราคาที่เข้ามาเต็มปีของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี หลังจากการปรับปรุงและแล้วเสร็จเมื่อกลางปี 2555

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2556 เพิ่มขึ้นเป็น 51% จาก 44% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2556 คิดเป็น 31% เพิ่มขึ้นจาก 24% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สอดคล้องกับรายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 3% เกิดจากประสิทธิภาพในการจัดการต้นทุนการเช่าและบริการของบริษัทฯ ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลง 4% จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นจากการจัดกิจกรรมทางการตลาดในช่วงสิ้นปีของศูนย์การค้าต่างๆ รวมถึงการเปิดตัวของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556

เปรียบเทียบกับปีก่อน

ปี 2556 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น เพิ่มขึ้นเป็น 50% จาก 47% และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นเป็น 35% จาก 32% ในปีก่อน แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการเพิ่มรายได้ และประสิทธิภาพในการจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

กำไรสุทธิ

หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ:

เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,448 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55% เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าทุกแห่ง รวมถึงผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และความสามารถในการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพของบริษัทฯ

เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ลดลง 1% สาเหตุเกิดจากการเพิ่มขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปี

เปรียบเทียบกับปีก่อน

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 5,916 ล้านบาท เติบโตคิดเป็น 34% โดยเป็นผลมาจาก

- 1) การเปิดให้บริการเต็มปีของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี และโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2555 หลังจากปิดปรับปรุง
- 2) การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2556 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง ที่เปิดดำเนินการในปลายปี 2555
- 3) รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 3 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2556 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่)
- 4) การปรับขึ้นของค่าเช่าอย่างต่อเนื่องในทุกศูนย์การค้า และการลดลงของส่วนลดที่ให้แก่ร้านค้า
- 5) ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

ภาพรวมฐานะทางการเงินปี 2556

ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ปี 2555	ปี 2556	% เทียบ ทั้งปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	15,325	18,128	18%
ศูนย์การค้า	14,513	17,726	22%
อาคารสำนักงาน	794	383	(52%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	18	19	4%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	712	903	27%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	725	882	22%
รายได้อื่น	926	1,698	83%
รายได้รวม	17,687	21,611	22%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	8,556	9,542	12%
ศูนย์การค้า	8,042	9,323	16%
อาคารสำนักงาน	494	196	(60%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	20	24	21%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	269	309	15%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	609	691	13%
ต้นทุนรวม	9,433	10,542	12%
กำไรจากการดำเนินงาน	5,590	7,344	31%
กำไรสุทธิประจำงวด	6,189	6,293	2%
กำไรสุทธิไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	4,413	5,916	34%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (บาท)⁽¹⁾	0.98	1.32	34%

⁽¹⁾ จำนวนหุ้นที่ใช้คำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 4,488,000,000 หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุน

14.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์รวม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ประกอบด้วย เงินสด และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,752.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 1,141.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 39.4% ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ และรายการจ่ายเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมในระหว่างปี

เงินลงทุนชั่วคราว – เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทฯ ประกอบด้วยตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด และตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 117.0 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 1,196.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 91.1% เนื่องจากการครบกำหนดของพันธบัตรระยะสั้น และบริษัทฯ ไม่ได้นำเงินไปลงทุนต่อ แต่ได้นำเงินไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ และรายการจ่ายเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมในระหว่างปี

ด้านคุณภาพเงินลงทุน – บริษัทฯ ได้ปรับมูลค่าราคาบัญชีตามราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขาย ณ วันสิ้นปีแล้ว

ลูกหนี้การค้า – สุทธิ – ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวน 1,229.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 603.0 ล้านบาท หรือ 96.2% เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนรอบการออกใบแจ้งหนี้ใหม่ และมีการเปิดดำเนินการของศูนย์การค้าใหม่ในช่วงปลายปี คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ในเดือน พ.ย. 2556 และศูนย์การค้า เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ในเดือน ธ.ค. 2556 (ระยะเวลาในการเรียกเก็บหนี้ของลูกหนี้การค้าอยู่ที่ 16 วัน เท่ากับปี 2555)

ด้านคุณภาพลูกหนี้ – บริษัทฯ แสดงมูลค่าลูกหนี้การค้าด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และมีนโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ตามประมาณการจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ซึ่งจะประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต บริษัทฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีจำนวนลูกหนี้การค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน บริษัทฯ มีนโยบายทบทวนเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินความเหมาะสมของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งปัจจุบันพบว่าเกณฑ์ที่ใช้ยังมีความเหมาะสมอยู่ สำหรับนโยบายปัจจุบันที่บริษัทฯ กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้เครดิตลูกหนี้ ได้แก่

1. เรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้า เพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ ซึ่งโดยทั่วไปเป็นจำนวน 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
2. บริษัทฯ มีวิธีปฏิบัติในการติดตามหนี้ค้างชำระค่าเช่า โดยวิธีการติดตามทวงถามที่รัดกุมเป็นขั้นตอนตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การไปพบที่ร้านค้า การออกจดหมายทวงหนี้ การเจรจาประนอมหนี้ จนกระทั่งการดำเนินการทางกฎหมาย

รายงานลูกหนี้ค้างชำระ และเงินมัดจำรับ (งบการเงินรวม)

	พ.ศ. 2556 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2555 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	108.3	284.8	-61.97%
เกินวันครบกำหนดชำระ :			
น้อยกว่า 3 เดือน	795.8	164.0	385.24%
3-6 เดือน	205.0	55.8	267.38%
6-12 เดือน	94.6	92.6	2.16%
มากกว่า 12 เดือน	46.4	53.3	-12.95%
ลูกหนี้การค้ารวม ก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,250.1	650.5	92.18%
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(20.4)	(23.8)	-14.29%
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	1,229.7	626.7	96.22%
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ	4,990.2	1,900.3	162.60%

ที่มา: 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2. เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมจำนวนเงินของลูกหนี้ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

ลูกหนี้อื่น – ประกอบด้วย รายได้ค้างรับ ลูกหนี้กรรมสรรพากร ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และอื่นๆ โดย ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวน 2,400.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 907.7 ล้านบาท หรือ 60.8 % ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้น เนื่องจากรายได้ค้างรับที่เพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในบริษัทร่วม – บริษัทฯ มียอดเงินลงทุนในบริษัท ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 3,354.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 45.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.4% เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF และ CPNCG ที่เพิ่มขึ้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สาม ซึ่งส่วนประกอบสำคัญคือโครงการศูนย์การค้า อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัท (ยกเว้นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งแสดงอยู่ในหมวดสิทธิการเช่า) บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 53,575.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8,536.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 19.0% จากโครงการที่เพิ่งเปิดดำเนินการและโครงการระหว่างพัฒนา โดย ณ สิ้นปี 2556 มีมูลค่ายุติธรรมอยู่ที่ 115,803 ล้านบาท (ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยวิธี “Income Method, DCF Technique” สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และราคาต้นทุนในการก่อสร้างสำหรับโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา) (ปี 2555: 89,402 ล้านบาท)

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ – ส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ของ โรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 2,352.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 110.5 ล้านบาท หรือ 4.5% จากการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นหลังจากการปรับปรุงโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี แล้วเสร็จในปี 2555 ที่ผ่านมา

สิทธิการเช่า – ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินโครงการต่างๆ รวมถึงอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 11,456.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 115.8 ล้านบาท หรือ 1.0% โดยส่วนใหญ่เกิดจากสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี และการกลบรายการด้อยค่าจากสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

สินทรัพย์อื่น ประกอบด้วย สิทธิการใช้สินทรัพย์ รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เงินมัดจำและเงินประกันสิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

- สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Sky Walk-Central World & ทางเดินใต้ดินเชื่อมเข้าสู่ศูนย์การค้า - Rama 9) ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวน 127.3 ล้านบาท ลดลง 53.7 ล้านบาท หรือ 29.7% จากปี 2555 เนื่องจากการตัดจำหน่ายการใช้สินทรัพย์ระหว่างปี
- รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวน 135.5 ล้านบาท เท่ากับปี 2555
- เงินมัดจำและเงินประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวน 196.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.6 ล้านบาท จากปี 2555 จากเงินที่นำไปประกันสิทธิการเช่าที่ดินโครงการใหม่ๆ ซึ่งรอการพัฒนาในอนาคต

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีหนี้สินรวมเท่ากับ 40,715.1 ล้านบาท ลดลง 3,020.6 ล้านบาท หรือลดลง 6.9% จากปี 2555 โดยส่วนใหญ่มาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว และจากฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง ในเดือน กุมภาพันธ์ 2557 ทริสเรตติ้ง ยังคงอันดับเครดิตขององค์กร และตราสารหนี้ของบริษัท ไว้ที่ระดับ “A+” โดยมีแนวโน้ม positive

เงินกู้ยืม – บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 19,842 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 5,723 ล้านบาท หรือ 22.4% โดยในระหว่างปี 2556 บริษัท มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,400 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 7,123 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2556 เงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 79% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 21% และมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 4.25% ต่อปี

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย - ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีภาษีเงินได้ค้างจ่าย 548.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นจำนวน 221.5 ล้านบาท หรือ 67.9% เพิ่มขึ้นเนื่องจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในปี จึงทำให้มีภาษีเงินได้ค้างจ่ายมากขึ้น

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน – ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน 171.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นจำนวน 43.6 ล้านบาท หรือ 34.0%

เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง - ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างรวม 2,779.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นจำนวน 458.8 ล้านบาท หรือ 19.8% เนื่องจากในระหว่างปี 2556 บริษัท ยังมีโครงการระหว่างพัฒนาอีกหลายโครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย โครงการเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา โครงการเซ็นทรัลพลาซา ระยอง และโครงการเซ็นทรัลเวสต์เกต

หนี้สินหมุนเวียนอื่น - ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันผลงานค้างจ่าย เจ้าหนี้อื่น ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย รายได้รับล่วงหน้า และอื่นๆ โดย ณ สิ้นปี 2556 หนี้สินหมุนเวียนอื่นมีจำนวน 5,157.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 1,135.1 ล้านบาท หรือ 28.2% จากเจ้าหนี้ตัวอวัลดที่เพิ่มขึ้น 237 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 182 ล้านบาท เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 544 ล้านบาท เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น 219 ล้านบาท และอื่นๆ เพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 155.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 117.8 ล้านบาท หรือ 43.1% เนื่องจากการบันทึกปรับปรุงผลต่างของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าทางการเงิน

เงินมัดจำรับจากลูกค้า - ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวน 5,185.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นจำนวน 682.7 ล้านบาท หรือ 15.2% ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการที่เพิ่งเปิดดำเนินการ และโครงการระหว่างพัฒนา

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 36,823.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,923.7 ล้านบาท หรือ 42.2% จาก ณ สิ้นปี 2555 จากการขายหุ้นเพิ่มทุน และกำไรจากผลการดำเนินงานในระหว่างปี

ทุนจดทะเบียน – เพิ่มจากสิ้นปี 2555 เนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนจากเดิมมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท จำนวน 2,178,816,000 หุ้น เป็นหุ้นละ 0.50 บาท จำนวน 4,357,632,000 หุ้น และได้ออกหุ้นใหม่เพิ่ม 130,368,000 หุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธ.ค. 56 เพิ่มขึ้นเป็น 2,244,000,000 บาท

ส่วนเกินทุน – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีส่วนเกินทุน 8,558.6 ล้านบาท เพิ่มจากสิ้นปี 2555 จำนวน 6,549.0 ล้านบาท เกิดจากการขายหุ้นเพิ่มทุนในระหว่างปี

กำไรสะสม

- กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสำรองตามกฎหมาย 224.4 ล้านบาท โดยมีการตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้น 6.5 ล้านบาท ตามสัดส่วนของการเพิ่มทุนของบริษัทฯ (บริษัทฯ ได้ตั้งสำรองเพิ่มตามที่กฎหมายกำหนดแล้วคือ ร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว)
- กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร - ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสะสมเท่ากับ 25,195.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,202.4 ล้านบาท หรือ 20.0% จาก ณ สิ้นปี 2555 ดังนี้
 - 1) เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิประจำปี 2556 จำนวน 6,292.5 ล้านบาท (คิดเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 1.42 บาท/หุ้น)
 - 2) ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2555 จำนวน 2,069.7 ล้านบาท (0.46 บาทต่อหุ้น) ซึ่งจ่ายในปี 2556

ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 645.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 96.7 ล้านบาท เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่าขอนแก่น และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

14.3 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

ภาพรวมอัตราส่วนทางการเงิน

Liquidity Ratio

○ อัตราส่วนสภาพคล่อง

ในปี 2556 เท่ากับ 0.36 เท่า ลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 0.44 เท่า เกิดจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลง เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และรายจ่ายเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม

○ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ในปี 2556 เท่ากับ 0.2 เท่า ลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 0.34 เท่า เป็นผลมาจากเงินสดและเงินฝากธนาคาร ลดลง เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และรายจ่ายเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม

○ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย

ในปี 2556 เท่ากับ 22.34 เท่า ลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 22.95 เท่า โดยเปลี่ยนแปลงลดลงเล็กน้อย แม้ว่ายอดขายสุทธิในปีนี้จะเพิ่มขึ้นก็ตาม แต่ก็เพิ่มในสัดส่วนที่น้อยกว่าลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเปิดให้ดำเนินการของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในช่วงปลายปี คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

○ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย

ในปี 2556 เท่ากับ 16 วัน ซึ่งเท่ากับปี 2555 แม้ว่ายอดขายสุทธิในปีนี้จะเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ยลดลงเล็กน้อยตามกล่าวข้างต้น จึงทำให้ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเหมือนเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

Profitability Ratio

○ อัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2556 เท่ากับ 50.36% เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 46.67% เนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพดีขึ้น

○ อัตรากำไรสุทธิ

ในปี 2556 เท่ากับ 26.41% เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 24.05% เนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF และ CPNCG ที่เพิ่มขึ้นในปี

○ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 เท่ากับ 20.45% ซึ่งลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 27.31% เนื่องจากมีการเพิ่มทุนของบริษัท

Efficiency Ratio

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

ในปี 2556 เท่ากับ 8.55% ซึ่งลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 9.26% เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่ยังไม่เปิดดำเนินการเพิ่มขึ้น

Financial Policy Ratio

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 เท่ากับ 1.11 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 1.69 เท่า เนื่องจากหนี้สินที่ลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ

- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 เท่ากับ 0.49 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 0.82 เท่า สอดคล้องกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงข้างต้น และเป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้, สัญญากู้เงิน และสัญญาค้ำประกันต่างๆ

- อัตราการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2556 เท่ากับ 39% เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 33% ตามผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ซึ่งในปี 2555 บริษัทฯ ได้สำรองกำไรจากการดำเนินงานส่วนที่เหลือไว้ใช้ในการขยายธุรกิจ ตามแผนงานของบริษัทฯ

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

รายจ่ายลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายจ่ายลงทุนในปี 2556 รวม 11,745 ล้านบาท เป็นการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ (ส่วนขยาย Groove) โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ โครงการเฟสติวัล หาดใหญ่ และโครงการที่จะเปิดให้บริการในปี 2557 คือ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา และโครงการที่จะเปิดให้บริการในปี 2558 คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง และโครงการเซ็นทรัล เวสต์เกต รวมถึงรายจ่ายเพื่อการเข้าซื้อที่ดินเพื่อรอพัฒนาโครงการ และรายจ่ายการลงทุนปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม เช่น โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เป็นต้น

รายจ่ายลงทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่

โครงการ	ปี 2556 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลพลาซา บางนา	419
เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	207
เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี (ส่วนขยายของพื้นที่ในศูนย์การค้า)	190
เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	85
เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	196
เซ็นทรัลเวิลด์ (ส่วนขยาย Groove)	472
เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี	768
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	2,108
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	2,470
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	593
เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	721
เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	35
เซ็นทรัล เวสต์เกต	1,640

โครงการ	ปี 2556 (ล้านบาท)
ปรับปรุงโครงการปัจจุบัน	1,077
โครงการใหม่	764

ที่มา : บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

กระแสเงินสด และแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

- กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2556 จำนวน 11,025.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,161.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 11.8% จากปี 2555 ซึ่งอยู่ที่ 9,863.5 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ มีการเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี, โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี, โครงการเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง รวมถึงการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าและการลดลงของส่วนลดในทุกโครงการ

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2556 จำนวน 9,809.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,731.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 61.4% จากปี 2555 ซึ่งอยู่ที่ 6,077.5 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2555 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายสินทรัพย์ อาคาร ดิออฟฟิศแอส เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุน CPNCG จำนวน 4,732.0 ล้านบาท ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ก็มีการใช้เงินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ๆ หลายโครงการอย่างต่อเนื่อง ดังรายละเอียดที่แสดงไว้ในส่วนของรายจ่ายลงทุน

- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2556 จำนวน 2,357.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 631.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 36.6% จากปี 2555 ซึ่งมีกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินซึ่งอยู่ที่ 1,725.4 ล้านบาท โดยกิจกรรมหลักๆ ในปี 2556 มาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสุทธิ 5,723.2 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ย 1,176.0 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผล 2,069.5 ล้านบาท และเงินรับจากการออกหุ้นสามัญ 6,616.2 ล้านบาท

แหล่งที่มาของทุน

ส่วนของหนี้สิน

ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มประมาณ 1,400 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 500 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายคืนหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 7,123 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 19,842 ล้านบาท ลดลง 5,723 ล้านบาท หรือลดลง 22% จากปี 2555 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังต่อไปนี้

รายละเอียดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ประเภทหนี้สิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ระยะเวลา ครบกำหนด	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	8,071	2561	ไม่มี ¹⁾
หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ	8,000	2555-2564	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	175	ก.ย. 2558	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ
เงินกู้ยืมระยะยาว โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	400	ก.ย. 2558	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี
เงินกู้ยืมระยะยาว โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	525	ก.ย. 2558	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น
เงินกู้ยืมระยะยาว โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	390	ก.พ. 2559	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรมฮิลตัน พัทยา
เงินกู้ยืมระยะยาว โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	1,900	ก.พ. 2559	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์พระราม 9
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	381	มี.ค. 2561	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา
รวม	19,842		

- หมายเหตุ 1. เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 8,071 ล้านบาทนั้น มีเงินกู้ยืมบางส่วนซึ่งมีหลักประกัน จำนวน 2,225 ล้านบาท
2. อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยเท่ากับ 4.25%

ส่วนของผู้อื้อหนี้

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2556 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2556 และมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,368,000 หุ้น เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด โดยผลสรุปราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเท่ากับ 50.75 บาทต่อหุ้น ซึ่งมีผลเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม 2556 ส่งผลให้ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 4,488,000,000 หุ้นหรือ 2,244 ล้านบาท โดยผลจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน ทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสด (หลังจากหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) จำนวน 6,549 ล้านบาท

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ในปี 2556 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 5,998,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)

-ไม่มี-