



### 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 และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์)  
ประธานกรรมการ

(นายปรีชา เอกคุณากุล)  
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 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

#### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ธนิต โอสภาเลิศ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5155

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2558

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,893,635,040	4.2	1,752,178,399	2.3	2,487,781,567	2.8
เงินลงทุนชั่วคราว	1,313,509,486	1.9	117,010,721	0.2	1,285,220,512	1.4
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	626,721,785	0.9	1,229,673,788	1.6	1,404,324,122	1.6
ลูกหนี้อื่น	1,492,512,801	2.1	2,400,239,657	3.1	1,840,825,306	2.1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,326,379,112</b>	<b>9.1</b>	<b>5,499,102,565</b>	<b>7.1</b>	<b>7,018,151,507</b>	<b>7.9</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,308,789,222	4.8	3,354,239,257	4.3	5,443,526,858	6.1
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	66,250,000	0.1
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	2,242,670	0.003	2,218,702	0.003	2,217,827	0.002
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	656,059,417	0.9	745,362,460	1.0	731,388,996	0.8
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	45,038,465,475	64.7	53,575,156,506	69.1	60,927,249,949	68.4
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	2,463,434,325	3.5	2,352,903,164	3.0	2,140,491,324	2.4
สิทธิการเช่า	11,340,796,019	16.3	11,456,563,951	14.8	11,795,158,799	13.2
สิทธิการใช้สินทรัพย์	181,003,202	0.3	127,264,252	0.2	122,588,750	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	318,469,509	0.5	425,963,382	0.5	788,163,715	0.9
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>63,309,259,839</b>	<b>90.9</b>	<b>72,039,671,674</b>	<b>92.9</b>	<b>82,017,036,218</b>	<b>92.1</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>69,635,638,951</b>	<b>100.0</b>	<b>77,538,774,239</b>	<b>100.0</b>	<b>89,035,187,725</b>	<b>100.0</b>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	900,000,000	1.16	200,000,000	0.22
เจ้าหนี้การค้า	662,821,379	1.0	598,412,053	0.8	828,393,324	0.9
เจ้าหนี้อื่น	4,022,149,929	5.8	5,157,203,879	6.7	4,890,294,549	5.5
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,944,703	0.01	4,159,962	0.01	4,387,061	0.005
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	6,621,066,200	9.5	5,153,567,000	6.6	4,478,722,000	5.0
ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	219,292,248	0.3	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	-	-	-	-	-
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	315,687,144	0.5	317,870,781	0.4	688,904,684	0.8
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	326,442,136	0.5	547,968,060	0.7	253,605,371	0.3
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,320,257,394	3.3	2,779,050,202	3.6	2,782,184,394	3.1
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>14,491,661,133</b>	<b>20.8</b>	<b>15,458,231,937</b>	<b>19.9</b>	<b>14,126,491,383</b>	<b>15.9</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	18,943,698,000	27.2	13,788,036,680	17.8	11,339,939,680	12.7
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	273,258,707	0.4	155,447,688	0.2	139,265,420	0.2
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	127,976,428	0.2	171,551,584	0.2	193,475,849	0.2
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,717,556,256	6.8	4,941,489,040	6.4	14,830,725,268	16.7
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	4,502,246,962	6.5	5,184,958,035	6.7	5,395,426,934	6.1
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	39,967,449	0.04
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	679,267,221	1.0	1,015,418,010	1.3	1,221,974,671	1.4
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>29,244,003,574</b>	<b>42.0</b>	<b>25,256,901,037</b>	<b>32.6</b>	<b>33,160,775,271</b>	<b>37.2</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>43,735,664,707</b>	<b>62.8</b>	<b>40,715,132,974</b>	<b>52.5</b>	<b>47,287,266,654</b>	<b>53.1</b>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,178,816,000		2,244,000,000		2,244,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,178,816,000	3.1	2,244,000,000	2.9	2,244,000,000	2.5
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,007,565,850	2.9	8,558,557,850	11.0	8,558,557,850	9.6
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	217,881,600	0.3	224,400,000	0.3	224,400,000	0.3
ยังไม่ได้จัดสรร	20,992,843,892	30.1	25,195,199,173	32.5	30,033,795,650	33.7
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	( 45,677,191)	(0.1)	( 43,736,017)	(0.1)	( 40,044,888)	(0.04)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	548,544,093	0.8	645,220,259	0.8	727,212,459	0.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	25,899,974,244	37.2	36,823,641,265	47.5	41,747,921,071	46.9
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>69,635,638,951</b>	<b>100.0</b>	<b>77,538,774,239</b>	<b>100.0</b>	<b>89,035,187,725</b>	<b>100.0</b>



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>รายได้</b>						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15,324,819,664	78.4	18,128,314,102	83.5	20,374,891,383	85.1
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	725,178,202	3.7	881,882,893	4.1	974,774,728	4.1
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	711,775,339	3.6	902,978,834	4.2	957,875,577	4.0
รายได้จากการลงทุน	77,803,880	0.4	97,655,779	0.4	61,441,989	0.3
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1,775,836,332	9.1	-	-	-	-
รายได้อื่น	925,550,128	4.7	1,698,192,611	7.8	1,583,861,906	6.6
<b>รวมรายได้</b>	<b>19,540,963,545</b>	<b>100.0</b>	<b>21,709,024,219</b>	<b>100.0</b>	<b>23,952,845,583</b>	<b>100.0</b>
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	8,555,586,249	43.8	9,541,895,158	44.0	10,521,874,336	43.9
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	608,775,094	3.1	690,764,382	3.2	779,659,998	3.3
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	269,038,489	1.4	308,964,107	1.4	314,706,536	1.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,740,927,148	14.0	3,445,545,818	15.9	3,666,737,678	15.3
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>12,174,326,980</b>	<b>62.3</b>	<b>13,987,169,465</b>	<b>64.4</b>	<b>15,282,978,548</b>	<b>63.8</b>
<b>กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>7,366,636,565</b>	<b>37.7</b>	<b>7,721,854,754</b>	<b>35.6</b>	<b>8,669,867,035</b>	<b>36.2</b>
<b>ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)</b>						
บริษัทร่วม	584,247,771	3.0	686,122,862	3.2	813,751,247	3.4
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	(191,368)	(0.001)	( 479,755)	(0.002)
ต้นทุนทางการเงิน	( 1,057,395,440)	(5.4)	( 812,532,817)	(3.7)	( 676,751,105)	(2.8)
ภาษีเงินได้	( 641,637,769)	(3.3)	( 1,206,049,820)	(5.6)	( 1,378,041,110)	(5.8)
<b>กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย</b>	<b>6,251,851,127</b>	<b>32.0</b>	<b>6,389,203,611</b>	<b>29.4</b>	<b>7,428,346,312</b>	<b>31.0</b>
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	( 63,153,003)	(0.3)	( 96,674,566)	(0.4)	( 121,393,670)	(0.5)
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี</b>	<b>6,188,698,124</b>	<b>31.7</b>	<b>6,292,529,045</b>	<b>29.0</b>	<b>7,306,952,642</b>	<b>30.5</b>

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	2,369,689		28,971		1,438,915	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของเงินลงทุนเพื่อขาย	3,738,577		1,912,203		2,252,214	
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการ ผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	-		( 13,912,117)		-	
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิจากภาษี</b>	6,108,266		( 11,970,943)		3,691,129	
<b>กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย</b>	6,257,959,393		6,377,232,668		7,432,037,441	
<b>(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย</b>	( 63,153,003)		( 96,674,566)		( 121,393,670)	
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	6,194,806,390		6,280,558,102		7,310,643,771	
<b>กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี</b>	15,610,308,220		20,992,843,892		25,215,629,690	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี*						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย						
เงินปันผลจ่าย	( 806,162,452)		( 2,069,743,247)		( 2,468,356,165)	
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี</b>	6,188,698,124		6,292,529,045		7,306,952,642	
<b>กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี</b>	20,992,843,892		25,215,629,690		30,054,226,167	
<b>กำไรต่อหุ้น</b>						
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน</b>	1.42		1.42		1.63	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>						
กำไรสุทธิสำหรับปี	6,251,851,127	63.4	6,389,203,611	58.0	7,428,346,312	34.1
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคา	2,217,410,283	22.5	2,613,640,472	23.7	3,075,217,361	14.1
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	( 377,333,334)	( 3.4)	-	-
ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	1,040,417,207	10.5	1,070,064,933	9.7	943,961,417	4.3
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลง						
ค่าหน่วยงานต่างประเทศ	2,369,689	0.02	28,971	0.0	1,438,915	0.01
รายได้จากการลงทุน	( 77,803,880)	( 0.8)	( 97,655,779)	( 0.9)	( 61,441,989)	( 0.3)
ต้นทุนทางการเงิน	1,057,395,440	10.7	812,532,817	7.4	676,751,105	3.1
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	13,922,397	0.1	( 3,358,920)	( 0.03)	4,995,182	0.02
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	( 66,250,000)	( 0.3)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	18,649,307	0.2	746,822	0.01	( 2,180,255)	( 0.01)
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	( 1,775,836,332)	( 18.0)	-	-	-	-
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	( 352,113,512)	( 3.6)	( 387,966,727)	( 3.5)	( 781,519,670)	( 3.6)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	17,882,773	0.2	26,946,500	0.2	25,914,845	0.1
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	( 584,247,771)	( 5.9)	( 685,931,494)	( 6.2)	( 813,271,492)	( 3.7)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(24,672,960)	(0.3)	20,753,640	0.2	6,388,200	0.03
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่าเครื่องมือทางการเงิน	931,006	0.01	( 43,706,478)	( 0.4)	22,039,817	0.1
ภาษีเงินได้	641,637,769	6.5	1,206,049,820	10.9	1,378,041,110	6.3
	8,447,792,543	85.6	10,544,014,854	95.6	11,838,430,858	54.4
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>						
ลูกหนี้การค้า	240,600,779	2.4	( 599,593,083)	( 5.4)	( 179,645,516)	( 0.8)
ลูกหนี้อื่น	( 25,655,454)	( 0.3)	( 905,934,607)	( 8.2)	353,597,763	1.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	( 35,769,443)	( 0.4)	( 48,603,076)	( 0.4)	( 356,852,821)	( 1.6)
เจ้าหนี้การค้า	10,006,616	0.1	582,193,119	5.3	229,981,271	1.1
ค่าใช้จ่ายจากการค้าประกัน	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	678,105,360	6.9	972,937,948	8.8	( 80,343,929)	( 0.4)

**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**
**งบกระแสเงินสด**

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	361,722,279	3.7	614,083,147	5.6	11,041,789,801	50.7
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,552,255,594	15.7	1,420,021,361	12.9	1,415,366,718	6.5
เงินมัดจำรับจ่ายคืนลูกค้า	( 940,628,534)	( 9.5)	( 737,310,288)	( 6.7)	( 1,204,897,819)	( 5.5)
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	671,110,533	6.8	372,100,000	3.4	387,400,000	1.8
จ่ายคืนผลประโยชน์ของพนักงาน	( 174,000.0)	( 0.002)	( 761,490.0)	( 0.01)	( 3,990,580)	( 0.02)
จ่ายภาษีเงินได้	( 1,095,894,632)	( 11.1)	( 1,188,159,928)	( 10.8)	( 1,674,612,605)	( 7.7)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>9,863,471,641</b>	<b>100.0</b>	<b>11,024,987,957</b>	<b>100.0</b>	<b>21,766,223,141</b>	<b>100.0</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>						
รับดอกเบี้ย	72,428,733	( 1.2)	92,602,722	( 0.9)	55,452,910	( 0.4)
รับเงินปันผล	496,400,979	( 8.2)	640,802,827	( 6.5)	758,498,606	( 5.5)
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น) ลดลง	( 1,198,214,172)	19.7	1,198,410,968	( 12.2)	( 1,165,957,577)	8.4
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	(564,744,084)	9.29	-	-	( 2,033,904,960)	14.7
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	( 5,801,678,171)	95.5	( 8,424,820,191)	85.9	( 8,524,399,880)	61.5
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	( 329,455,278)	5.4	( 249,692,434)	2.5	( 126,455,967)	0.9
ซื้อสิทธิการเช่า	( 800,650,374)	13.2	( 1,020,157,387)	10.4	( 1,373,930,647)	9.9
ขายอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,373,988,897	( 72.0)	65,667,190	( 0.7)	211,033,706	( 1.5)
เจ้าหน้าที่ค่าก่อสร้างลดลง	( 1,899,437,022)	31.3	( 1,892,859,777)	19.3	( 1,654,081,215)	11.9
เจ้าหน้าที่ค่าสิทธิการเช่าลดลง	( 426,171,727)	7.0	( 219,292,248)	2.2	-	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>( 6,077,532,219)</b>	<b>100.0</b>	<b>( 9,809,338,330)</b>	<b>100.0</b>	<b>( 13,853,745,024)</b>	<b>100.0</b>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>						
จ่ายดอกเบี้ย	( 1,236,986,615)	71.7	( 1,175,965,948)	49.9	( 845,059,694)	( 3.9)
เงินสดรับจากการกู้ยืม	8,750,000,000	( 507.1)	1,400,000,000	( 59.4)	7,500,000,000	34.5
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	( 8,429,917,200)	488.6	( 7,123,160,520)	302.2	( 11,322,942,000)	( 52.0)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	( 2,358,086)	0.1	( 4,612,323)	0.2	( 1,281,894)	( 0.0)
จ่ายเงินปันผล	( 806,100,540)	46.7	( 2,069,545,077)	87.8	( 2,507,590,041)	( 11.5)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	6,616,176,000	(280.7)	-	-
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	1,600	0.0	(1,320)	(0.00)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>( 1,725,362,441)</b>	<b>100.0</b>	<b>( 2,357,106,268)</b>	<b>100.0</b>	<b>( 7,176,874,949)</b>	<b>100.0</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง)</b>						
เพิ่มขึ้น - สุทธิ	2,060,576,981		( 1,141,456,641)		735,603,168	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	833,058,059		2,893,635,040		1,752,178,399	
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>2,893,635,040</b>		<b>1,752,178,399</b>		<b>2,487,781,567</b>	

**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****งบกระแสเงินสด****สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556****รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

ในระหว่างปี 2557 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 10,277.9 ล้านบาท (2556: 10,805.9 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 8,524.4 ล้านบาท (2556: 8,424.8 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและประมาณการหนี้สินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวนเงินรวม 1,753.5 ล้านบาท (2556: 2,381.1 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2557 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 7,436.2 ล้านบาท (2556: 7,682.8 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 6,264.0 ล้านบาท (2556: 6,105.1 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและประมาณการหนี้สินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวนเงินรวม 1,172.2 ล้านบาท (2556: 1,577.7 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2557 กลุ่มบริษัทได้มีการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 127.9 ล้านบาท (2556: 284.9 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 126.5 ล้านบาท (2556: 249.7 ล้านบาท) โดยการทำสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน ไม่มี ล้านบาท (2556: 1.9 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวนเงิน 1.4 (2556: 33.3 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2557 บริษัทได้มีการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 93.3 ล้านบาท (2556: 119.9 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 81.9 ล้านบาท (2556: 113.8 ล้านบาท) โดยการทำสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน ไม่มี ล้านบาท (2556: 1.9 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวนเงิน 11.4 (2556: 4.2 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2557 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 1,502.4 ล้านบาท (2556: 1,258.6 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,373.9 ล้านบาท (2556: 1,020.2 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวนเงิน 128.5 ล้านบาท (2556: 238.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2557 บริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 1,309.6 ล้านบาท (2556: 1,547.1 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,180.0 ล้านบาท (2556: 1,366.7 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวนเงิน 129.6 ล้านบาท (2556: 180.4 ล้านบาท)

## ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

### บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2555	2556	2557
<b>LIQUIDITY RATIO</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.44	0.36	0.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.34	0.20	0.37
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย (เท่า)	22.95	22.34	17.66
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	16	16	20
<b>PROFITABILITY RATIO</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>(1)</sup> (%)	46.67%	50.36%	50.92%
อัตรากำไรสุทธิ <sup>(1)</sup> (%)	24.05%	26.41%	29.57%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>(2)</sup> (%)	27.31%	20.45%	18.93%
<b>EFFICIENCY RATIO</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.26%	8.55%	8.77%
<b>FINANCIAL POLICY RATIO</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.69	1.11	1.13
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(3)</sup> (เท่า)	0.82	0.49	0.29
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	33%	39%	40%

- หมายเหตุ: (1) อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ ไม่รวมรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ
- (2) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย
- (3) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยปี 2557 ยังขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ต่ำและฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม มีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจในประเทศจะเติบโตสูงขึ้น และเศรษฐกิจโลกจะฟื้นตัวในปี 2558 โดยมุมมองเชิงบวกเกี่ยวกับการเติบโตในประเทศมาจากสาเหตุหลัก ๆ คือ สถานการณ์ราคาน้ำมันโลกมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง การเพิ่มขึ้นของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ การลงทุนของภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ รวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยว

ในปี 2557 ท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัวและบรรยากาศการค้าปลีกที่ซบเซาซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงครึ่งปีแรกและเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ในครึ่งปีหลังจากการเร่งจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปีของรัฐบาล รวมทั้งภาคท่องเที่ยวและภาคส่งออกที่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายปี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่องและเดินหน้านำขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้

ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวม 23,891 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11% เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 7,307 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% จากปีก่อน

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวม 6,202 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,820 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 6% จากไตรมาสก่อน

งบการเงินประจำปี 2556 และปี 2557 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

#### ปี 2556:

รายได้จากการกัลปวารณาการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 จำนวน 377 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 28 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556)

#### ปี 2557:

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ บันทึกรายได้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมในการดำเนินการให้เช่าสินทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จำนวน 157 ล้านบาท และต้นทุนการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บันทึกกำไรรายได้จากการให้เช่าและให้บริการและค่าเสื่อมราคาย้อนหลังของไตรมาสที่ 2 ปี 2557 จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF



รายได้ขึ้นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 66 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557)

หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ:

ในปี 2557 บริษัทฯ จะมีรายได้และกำไรสุทธิรวม 23,668 ล้านบาท และ 7,231 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11% และ 21% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

1. การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2557 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่
2. รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2557
3. ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของธุรกิจโรงแรม
4. ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยลดลง รวมถึงการประหยัดต่อขนาด ทำให้มีอัตรากำไรที่สูงขึ้น

นอกจากนี้ หากไม่รวมรายการการจัดเก็บค่าบริการย้อนหลังสำหรับปี 2555 ที่บันทึกรายการในไตรมาสที่ 1 ปี 2556 ในปี 2557 บริษัทฯ จะมีรายได้รวมเติบโต 13% เมื่อเทียบกับปี 2556

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว รายได้รวมของบริษัทฯ ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวมจำนวน 6,136 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แม้ว่ารายได้จากโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ลดลงจากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนแก่กองทุน CPNRF ในขณะที่บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิปกติประจำไตรมาสเป็นจำนวน 1,767 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของรายได้รวมและกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

1. การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของ 2 โครงการที่เปิดในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการในปี 2557
2. การบริหารต้นทุนและค่าบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้น
3. การบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยลดลงส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนกำหนด และออกหุ้นกู้เพื่อ refinance เงินกู้ยืมที่มีต้นทุนสูงกว่า

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ รายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 2% จากธุรกิจโรงแรมทั้ง 2 แห่งเป็นหลัก ซึ่งมีผลประกอบการที่ดีในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว โดยเฉพาะโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในขณะที่กำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 ลดลง 6% สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นตามปกติของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปี จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและโปรโมชั่นในเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงปลายปี รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคคลากรที่เพิ่มขึ้น

การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้ากว่าการเติบโตของรายได้ ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรที่สูงขึ้น ในปี 2558 บริษัทฯ จะยังคงเดินหน้าบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง เพื่อคงไว้ซึ่งอัตรากำไรในระยะยาว

### **สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 25 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 11 โครงการ และต่างจังหวัด 14 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (รวม 62 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

อัตรากำไรที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2557 ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 96% อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9 ลดลงชั่วคราวจากการปรับเปลี่ยนร้านค้าหลังสัญญาเดิมครบกำหนด 3 ปี อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าที่เซ็นทรัลพลาซ่า บางนาสูงขึ้นหลังแผนปรับปรุงใกล้แล้วเสร็จเช่นเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ตที่มีอัตราการเช่าสูงขึ้นหลังจากมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนพื้นที่ขนาดใหญ่ที่ว่างมาระยะหนึ่ง

### **รายได้รวม**

#### **รายได้ค่าเช่าและบริการ**

สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 5,239 ล้านบาท เติบโต 8% จาก ไตรมาสเดียวกันปีก่อน จากปัจจัยดังนี้

1. การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2556
2. รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการที่เปิดให้บริการในปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา

3. อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2557 อยู่ที่ 1,492 บาทต่อตารางเมตร หากไม่นับรวมโครงการที่เปิดให้บริการใหม่ข้างต้น อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิมสำหรับไตรมาสที่อยู่ที่ 1,549 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 1,515 บาทต่อตารางเมตรหรือเติบโต 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน
4. ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้จากการให้เช่าและบริการในไตรมาสนี้ต่ำกว่าไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุส่วนหนึ่งเป็นเพราะรายได้จากการให้เช่าและบริการจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตลดลงในส่วนที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนแก่กองทุน CPNRF เป็นจำนวน 168 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวและส่วนแบ่งกำไรให้จากการลงทุนในกองทุน CPNRF ในระหว่างไตรมาสเป็นจำนวน 86 ล้านบาท และ 45 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่แก่ร้านค้าผู้เช่าเพื่อเป็นการช่วยเหลือในช่วงแรกของการเปิดให้บริการสำหรับศูนย์การค้าเปิดใหม่ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย รวมทั้งส่วนลดค่าเช่าสำหรับศูนย์การค้าปัจจุบันบางแห่งที่ได้รับผลกระทบจากความไม่สงบทางการเมืองในช่วงครึ่งปีแรก ซึ่งส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในปีที่ผ่านมา

เมื่อเทียบกับรายได้รายไตรมาสที่ผ่านมา หากไม่นับรวมรายได้ของไตรมาสที่ 2 จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนของเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF ที่บันทึกบัญชีย้อนหลังในไตรมาสที่ 3 แล้ว รายได้จากการให้เช่าและบริการของไตรมาสที่ 4 ไม่แตกต่างจากไตรมาสที่แล้วมากนัก สาเหตุหลักเนื่องมาจากการยกเว้นค่าเช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่ในช่วงตกแต่งร้านค้าในช่วงการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าหลังจากหมดสัญญาเช่า 3 ปี กับผู้เช่ารายเดิมหรืออยู่ในช่วงระหว่างการปรับเปลี่ยนร้านค้าใหม่ในบางโครงการ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 9

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 20,375 ล้านบาท เติบโต 12% จากปีก่อน แม้ไม่รวมรายได้จากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต หลังนำเข้ากองทุน CPNRF ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2557 ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้น มีสาเหตุหลักมาจากการปัจจัยดังนี้

1. การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2557 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ที่เปิดดำเนินการปี 2556
2. รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2557 คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา
3. อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ ปี 2557 อยู่ที่ 1,510 บาทต่อตารางเมตร หากไม่นับรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2557 ทั้ง 2 โครงการแล้ว อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมเติบโต 3.5% จากปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,469 บาทต่อตารางเมตร เป็น 1,521 บาทต่อตารางเมตร

### รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้ 247 ล้านบาท คงที่จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและคงที่จากไตรมาสก่อน ผลประกอบการของศูนย์อาหารในโครงการใหม่ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา มีอัตราการเติบโตเป็น % เพิ่มขึ้น 2 หลัก ในขณะที่บางศูนย์การค้ามีรายได้ที่ชะลอตัวลง

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 975 ล้านบาท เติบโต 11% จากปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากศูนย์อาหารเปิดใหม่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา รวมถึงยอดขายที่เพิ่มขึ้นของศูนย์อาหารที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรดิตถ์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์

### รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรมเป็นจำนวน 269 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้เฉลี่ยต่อห้องที่สูงขึ้น ทั้งที่โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรดิตถ์ และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 22% จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของทั้ง 2 โรงแรม โดยเฉพาะที่โรงแรมฮิลตัน พัทยาที่มีอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้นในฤดูกาลท่องเที่ยว

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 958 ล้านบาท เติบโต 6% จากปีก่อน เป็นผลจากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง แม้ว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะลดลงจากความไม่แน่นอนทางการเมืองในครึ่งปีแรกของปี 2557

## **ต้นทุนรวม**

### ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,710 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการบันทึกต้นทุนของโครงการเปิดใหม่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 เต็มไตรมาสและต้นทุนส่วนเพิ่มของโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2557

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ลดลง 1% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าไฟฟ้าที่ลดลงจากการปรับอุณหภูมิที่เหมาะสมกับสภาพอากาศที่เย็นลงในช่วงปลายปี

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 10,522 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

1. ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2556 รับรู้เต็มปีในปี 2557
2. ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2557
3. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นโดยทั่วไป

#### ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 201 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจากศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในศูนย์การค้าใหม่ และอยู่ในระดับคงที่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 780 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% จากปีก่อนจากศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2556 และปี 2557 ดังกล่าวข้างต้น

#### ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ไตรมาสที่ 4 ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสก่อน โดยส่วนใหญ่เกิดจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นในฤดูกาลท่องเที่ยว

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 315 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย อุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เท่ากับ 1,230 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการและค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 54% ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงการเฉลิมฉลองสิ้นปี
2. ค่าใช้จ่ายบุคลากรสูงขึ้นจากการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปี
3. ค่าเสื่อมราคารับรู้เต็มไตรมาสในส่วนของสำนักงานสนับสนุนที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา

เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 เท่ากับ 3,667 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากปีก่อน เป็นผลจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผสมกับค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์สำนักงานที่เพิ่มขึ้นของส่วนสำนักงานสนับสนุนของศูนย์การค้าใหม่

## อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็น 48.0% จาก 47.0% ของไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานในไตรมาสนี้ คิดเป็น 31.4% เพิ่มขึ้นจาก 30.8% จากปีก่อน ขณะเดียวกัน ปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น เพิ่มขึ้นเป็น 47.9% จาก 47.1% ในปีก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นเป็น 35.6% จาก 34.5% จากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรข้างต้นแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการเติบโตของรายได้ ในการจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 47.5% เป็น 48.0% สาเหตุหลักมาจากการจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ อย่างไรก็ตามอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงจาก 36.6% เป็น 31.4% จากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายการตลาดและโปรโมชั่นที่สูงเป็นปกติในเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงปลายปีของศูนย์การค้าต่างๆ รวมทั้งการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปี ทำให้ค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี

## กำไรสุทธิ

หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ:

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,767 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 22% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และในปี 2557 รวมถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 4 ลดลง 6% จากการเพิ่มขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปีดังกล่าวข้างต้น

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 7,231 ล้านบาท เติบโต 21% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจาก

1. รายได้จากการเปิดให้บริการเต็มปีของศูนย์การค้าใหม่ 3 แห่งที่เปิดให้บริการในปี 2556
2. รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 2 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2557
3. ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
  - 3.1 การเพิ่มขึ้นของต้นทุนในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจการให้เช่าและให้บริการและธุรกิจโรงแรม ส่งผลให้กำไรขั้นต้นสูงขึ้น หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 17% 2% และ 8% ตามลำดับ
  - 3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 6% จากปีก่อนซึ่งยังคงต่ำกว่ารายได้จากธุรกิจหลัก (รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ) รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม) ที่เพิ่มขึ้น 14% จากปีก่อน แสดงถึงการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต่อขนาด
  - 3.3 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้หลักลดลงจาก 18% ในปี 2556 เหลือเพียง 16% ในปี 2557

## ภาพรวมฐานะทางการเงินปี 2557

### ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ปี 2556	ปี 2557	% เทียบ ทั้งปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	18,128	20,375	12%
ศูนย์การค้า	17,726	19,966	13%
อาคารสำนักงาน	383	393	2%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	19	17	(11%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	903	957	6%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	882	975	11%
รายได้อื่น	1,698	1,584	(7%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>21,611</b>	<b>23,891</b>	<b>11%</b>
<b>รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>20,967</b>	<b>23,668</b>	<b>13%</b>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	9,542	10,522	10%
ศูนย์การค้า	9,323	10,320	11%
อาคารสำนักงาน	196	187	(5%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	24	16	(33%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	309	315	2%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	691	780	13%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>10,542</b>	<b>11,616</b>	<b>10%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>7,345</b>	<b>8,447</b>	<b>15%</b>
<b>กำไรสุทธิประจำงวด</b>	<b>6,293</b>	<b>7,307</b>	<b>16%</b>
<b>กำไรสุทธิไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>5,991</b>	<b>7,231</b>	<b>21%</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (บาท)<sup>(1)</sup></b>	<b>1.33</b>	<b>1.61</b>	<b>21%</b>

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

## 14.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 89,035.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 11,496.4 ล้านบาท หรือคิดเป็น 14.8% โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการที่เปิดระหว่างปี 2557 และโครงการระหว่างการพัฒนา

**เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** – ประกอบด้วย เงินสด และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,487.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 735.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 42.0% โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากผลประกอบการระหว่างปี และจากรายได้รับล่วงหน้าจากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)

**เงินลงทุนชั่วคราว** – เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทฯ ประกอบด้วยตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด และตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,285.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,168.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 998.4% โดยเป็นการนำเงินไปลงทุนชั่วคราว ในสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำและสภาพคล่องสูง เช่น พันธบัตรรัฐบาล และกองทุนรวม ที่เน้นลงทุนในตลาดพันธบัตรรัฐบาล

**ด้านคุณภาพเงินลงทุน** – บริษัทฯ ได้ปรับมูลค่าราคาบัญชีตามราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขาย ณ วันสิ้นปีแล้ว



**ลูกหนี้การค้า – สุทธิ** – ลูกหนี้การค้าของบริษัท ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 1,404.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 174.6 ล้านบาท หรือ 14.2% โดยส่วนใหญ่เกิดจากสาขาที่เปิดดำเนินการในปี 2557 โดยในปี 2557 มีระยะเวลาในการเก็บเงิน 20 วัน

**ด้านคุณภาพลูกหนี้** – บริษัทฯ แสดงมูลค่าลูกหนี้การค้าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยบริษัทฯ มีนโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านั้นตามความเหมาะสม ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ บริษัทฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีจำนวนลูกหนี้การค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน บริษัทฯ มีนโยบายทบทวนเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินความเหมาะสมของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งปัจจุบันพบว่าเกณฑ์ที่ใช้ยังมีความเหมาะสมอยู่ สำหรับนโยบายปัจจุบันที่บริษัทฯ กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้เครดิตลูกหนี้ ได้แก่

1. เรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้า เพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ โดยเงินมัดจำค่าเช่าขึ้นอยู่กัระยะเวลาสัญญาเช่า
2. บริษัทฯ มีวิธีปฏิบัติในการติดตามหนี้ค้างชำระ โดยวิธีการติดตามทวงถามที่รัดกุมเป็นขั้นตอนตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การไปพบที่ร้านค้า การออกจดหมายทวงหนี้ การเจรจาประนอมหนี้ จนกระทั่งการดำเนินการทางกฎหมาย

#### รายงานลูกหนี้ค้างชำระ และเงินมัดจำรับ (งบการเงินรวม)

	พ.ศ. 2557 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2556 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	250.5	108.3	131.3%
เกินวันครบกำหนดชำระ :			
น้อยกว่า 3 เดือน	890.8	795.8	11.9%
3-6 เดือน	128.0	205.0	(37.6%)
6-12 เดือน	88.3	94.6	(6.7%)
มากกว่า 12 เดือน	72.0	46.4	55.2%
<b>ลูกหนี้การค้ารวม ก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</b>	<b>1,429.7</b>	<b>1,250.1</b>	<b>14.4%</b>
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(25.4)	(20.4)	24.5%
<b>ลูกหนี้การค้า – สุทธิ</b>	<b>1,404.3</b>	<b>1,229.7</b>	<b>14.2%</b>
<b>เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ</b>	<b>4,823.1</b>	<b>4,990.2</b>	<b>(3.4)%</b>

ที่มา: 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2. เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมจำนวนเงินของลูกหนี้ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

**ลูกหนี้อื่น** – ประกอบด้วย รายได้ค้างรับ ลูกหนี้กรรมสรรพากร ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และอื่นๆ โดย ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 1,840.8 ล้านบาท ลดลง 559.4 ล้านบาท หรือ 23.3 % ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการที่เปิดดำเนินการแล้วในปี 2557

**เงินลงทุนในบริษัทร่วม** – บริษัทฯ มียอดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 5,443.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,089.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 62.3% จากการซื้อเงินลงทุนใน CPNRF เพิ่มระหว่างปี 2,033.9 ล้านบาท และจากส่วนแบ่งกำไร จาก CPNRF และ CPNCG 813.8 ล้านบาท และลดลงจากรายได้เงินปันผล 758.4 ล้านบาท

**เงินลงทุนระยะยาว-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** – บริษัทฯ แสดงราคาด้วยราคาทุนหัก ค่าเผื่อการด้อยค่า ซึ่ง ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวนเงิน 66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 66 ล้านบาทหรือคิดเป็น 100% เนื่องจากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของบริษัทดังกล่าว

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** – ประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สาม ซึ่งส่วนประกอบสำคัญคือ โครงการศูนย์การค้า อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัท (ยกเว้นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งแสดงอยู่ในหมวดสิทธิการเช่า) บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 60,927.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 7,352.1 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.7% จากโครงการที่เพิ่งเปิดดำเนินการและโครงการระหว่างพัฒนา โดย ณ สิ้นปี 2557 มีมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า(บางส่วน) มูลค่า 127,664 ล้านบาท (ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยวิธี “Income Method, DCF Technique” สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และราคาต้นทุนในการก่อสร้างสำหรับโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา) (ปี 2556: 115,803 ล้านบาท)

**ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์** – ส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ของ โรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 2,140.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 212.4 ล้านบาท หรือ 9.0% โดยส่วนใหญ่ลดลงจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปี

**สิทธิการเช่า** – ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว ประกอบด้วย อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวและบางโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 11,795.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 338.6 ล้านบาท หรือ 3.0% โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นระหว่างปี 1,502.3 ล้านบาท ลดลงจากค่าตัดจำหน่ายและหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว 1,150.6 ล้านบาท และจากการจำหน่าย/โอนออก 13.2 ล้านบาท

**สิทธิการใช้สินทรัพย์** -ส่วนใหญ่ได้แก่ Sky Walk สำหรับโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และทางเดินใต้ดินเชื่อมเข้าสู่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าแกรนด์ พระราม 9 ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 122.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 4.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.7% โดยส่วนใหญ่ลดลงจากค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี

**สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** – บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 731.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 14.0 ล้านบาท หรือ 1.9% ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากการใช้ผลขาดทุนสะสมทางภาษี และเงินมัดจำรับจากลูกค้า

**สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น** – บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 788.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 362.2 ล้านบาท คิดเป็น 85.0% โดยส่วนใหญ่เกิดจาก

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 502.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 408 ล้านบาท คิดเป็น 432.20% โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายจากการให้เข้าทรัพย์สินบางส่วนของการ เช็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)
- เงินมัดจำและค่าสิทธิและเงินประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 150.3 ล้านบาท ลดลง 45.9 ล้านบาท คิดเป็น 23.4%

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 47,287.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,572.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 16.1% จากปี 2556 โดยส่วนใหญ่มาจากการรับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจากการให้เข้าทรัพย์สินบางส่วนของการ เช็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)

**เงินกู้ยืม** – ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 16,018.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3,823.3 ล้านบาท หรือ 19.3% โดยในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 7,600 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 11,423 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2557 เงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 81% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 19% และมีอัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.89% ต่อปี

**รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า** – รวมทั้งส่วนที่หมุนเวียนและไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 15,519.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,260.2 ล้านบาท คิดเป็น 195.1% โดยส่วนใหญ่จากการให้เข้าทรัพย์สินบางส่วนของการ เช็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)

**เจ้าหนี้การค้า** – ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้า 828.4 ล้านบาท โดยเพิ่ม 230.0 ล้านบาท คิดเป็น 38.4% โดยส่วนใหญ่เกิดจากสาขาที่เปิดดำเนินการใหม่ในปี 2557

**เจ้าหนี้อื่น** – ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้อื่น 4,890.3 ล้านบาท ลดลง 266.9 ล้านบาท 5.2% โดยส่วนใหญ่เกิดจาก

- เจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 1,897.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 26.6 ล้านบาท คิดเป็น 1.4%
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 841.3 ล้านบาท ลดลง 248.6 ล้านบาท คิดเป็น 22.8%
- เงินประกันผลงานค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 1,815.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.7 ล้านบาท คิดเป็น 6.6%

- ดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 70.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 17.7 ล้านบาท คิดเป็น 33.6%
- รายได้รับล่วงหน้า ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 161.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 86.7 ล้านบาท คิดเป็น 116.5%
- อื่นๆ ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 104.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 25.3 ล้านบาท คิดเป็น 19.6%

**ภาษีเงินได้ค้างจ่าย** - ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย 253.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เป็นจำนวน 294.4 ล้านบาท หรือ 53.7% เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ มีภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย เป็นจำนวนมาก จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนของการโครงการ เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) จึงทำให้ภาระภาษีเงินได้ค้างจ่ายอยู่ลดลง

**หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** - ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 139.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 16.1 ล้านบาท หรือ 10.4% เนื่องจากการบันทึกปรับปรุงผลต่างของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าทางการเงิน

**ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน** - ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน 193.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นจำนวน 21.9 ล้านบาท หรือ 12.8% โดยเพิ่มขึ้นจากการบันทึกภาระผูกพันเพิ่มขึ้น 25.9 ล้านบาท และลดลงจากผลประโยชน์จ่ายโดยโครงการ 4.0 ล้านบาท

**เงินมัดจำรับจากลูกค้า** - ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 5,395.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นจำนวน 210.4 ล้านบาท หรือ 4.1% ส่วนใหญ่เกิดจากการที่เพิ่งเปิดดำเนินการ และโครงการระหว่างพัฒนา

**ประมาณการหนี้สินระยะยาว** - ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 39.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นจำนวน 39.9 ล้านบาท หรือ 100% เกิดจากการประมาณการการรื้อถอนพื้นที่บางส่วนของโครงการศาลายาภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า

**เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า** - ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 1,221.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นจำนวน 206.6 ล้านบาท หรือ 20.3% โดยส่วนใหญ่เกิดจากการที่เพิ่งเปิดดำเนินการ

#### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 41,747.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 4,924.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.4% โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในระหว่างปี

**ทุนจดทะเบียน** - ในปี 2557 จำนวน 2,244,000,000 บาท ซึ่งเท่ากับในปี 2556 โดยแบ่งเป็นหุ้นละ 0.50 บาท จำนวน 4,488,000,000 หุ้น

### กำไรสะสม

- กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร - ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรสะสม 30,033.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,838.6 ล้านบาท หรือ 19.2% จาก ณ สิ้นปี 2556 ดังนี้
  - 1) เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิประจำปี 2557 จำนวน 7,307.0 ล้านบาท (คิดเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 1.63 บาท/หุ้น)
  - 2) ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2556 จำนวน 2,468.4 ล้านบาท (0.55 บาทต่อหุ้น) ซึ่งจ่ายในปี 2557

**ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)** – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 727.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 82.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.7% เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่าขอนแก่น และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

### 14.3 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

#### ภาพรวมอัตราส่วนทางการเงิน

##### Liquidity Ratio

- อัตราส่วนสภาพคล่อง  
ในปี 2557 เท่ากับ 0.50 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 0.36 เท่า เป็นผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากเงินรับจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้น จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วน ของโครงการ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)
- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว  
ในปี 2557 เท่ากับ 0.37 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 0.2 เท่า เป็นผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากเงินรับจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้น จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วน ของโครงการ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)
- อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเฉลี่ย  
ในปี 2557 เท่ากับ 17.66 เท่า ลดลงจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 22.34 เท่า โดยเปลี่ยนแปลงลดลง แม้ว่ายอดขายสุทธิในปีนี้จะเพิ่มขึ้นก็ตาม แต่ก็เพิ่มในสัดส่วนที่น้อยกว่าลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเปิดให้ดำเนินการของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา
- ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย  
ในปี 2557 เท่ากับ 20 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 16 วัน แม้ว่ายอดขายสุทธิในปีนี้จะเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเฉลี่ยลดลงตามกล่าวข้างต้น จึงทำให้ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเพิ่มขึ้น

### Profitability Ratio

- อัตรากำไรขั้นต้น  
ในปี 2557 เท่ากับ 50.92% เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 50.36% เนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพดีขึ้น
- อัตรากำไรสุทธิ  
ในปี 2557 เท่ากับ 29.57% เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 26.41% เนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF และ CPNCG ที่เพิ่มขึ้นในปี
- อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น  
ในปี 2557 เท่ากับ 18.93% ซึ่งลดลงจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 20.45% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

### Efficiency Ratio

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์  
ในปี 2557 เท่ากับ 8.77% ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 8.55% เนื่องจากบริษัท มีผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น จากการลงทุนในสินทรัพย์

### Financial Policy Ratio

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
ในปี 2557 เท่ากับ 1.13 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้น จากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 1.11 เท่า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการรับล่วงหน้า จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF โดยที่หนี้สินที่ลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น จากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
ในปี 2557 เท่ากับ 0.29 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 0.49 เท่า อันเนื่องมาจากหนี้สินลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้, สัญญากู้เงิน และสัญญาค้ำประกันต่างๆ
- อัตราการจ่ายเงินปันผล  
ในปี 2557 เท่ากับ 40% เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 39% ตามผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ซึ่งในปี 2557 บริษัท ได้สำรองกำไรจากการดำเนินงานส่วนที่เหลือไว้ใช้ในการขยายธุรกิจ ตามแผนงานของบริษัท

#### 14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### รายจ่ายลงทุน

ในปี 2557 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน (CAPEX) เท่ากับ 11,218 ล้านบาท ประกอบด้วยการลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 1,001 ล้านบาท การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 10,217 ล้านบาท

##### รายจ่ายลงทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่

โครงการ	ปี 2557 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลเฟสติวัล อุดมราชธานี	56
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	508
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	519
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	611
เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	1,063
เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	1,003
เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	2,565
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	613

โครงการ	ปี 2557 (ล้านบาท)
ปรับปรุงโครงการปัจจุบัน	1,001
โครงการใหม่	3,279

ที่มา : บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

##### กระแสเงินสด และแหล่งที่มาของทุน

##### กระแสเงินสด

- กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2557 จำนวน 21,783.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,758.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 97.6% จากปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 11,025 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้น จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการ เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่แอร์พอร์ต แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNRF")

- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2557 จำนวน 13,853.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,044.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 41.2% จากปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 9,809.3 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ ได้นำเงินไปลงทุนซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 2,033.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 23.53% ของจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนทั้งหมดของ CPNRF ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนเปลี่ยนจาก 27.80% ก่อนการเพิ่มทุนเป็น 26.69% หลังการเพิ่มทุน นอกจากนี้บริษัทฯ มีการนำเงินไปลงทุนชั่วคราว ในสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำ และสภาพคล่องสูง เช่น พันธบัตรรัฐบาล และกองทุนรวม ที่เน้นลงทุนในตลาดพันธบัตรรัฐบาล จำนวน 1,166 ล้านบาท รวมถึงมีการใช้เงินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ๆ หลายโครงการอย่างต่อเนื่อง ดังรายละเอียดที่แสดงไว้ในส่วนของรายจ่ายลงทุน
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2557 จำนวน 7,194.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,837.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 205.2 % จากปี 2556 ซึ่งมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินซึ่งอยู่ที่ 2,357.1 ล้านบาท โดยกิจกรรมหลักๆ ในปี 2557 มาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสุทธิ 3,822.9 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ย 862.7 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผล 2,507.5 ล้านบาท

## แหล่งที่มาของทุน

### ส่วนของหนี้สิน

ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มประมาณ 7,600 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 2,000 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้จำนวน 5,600 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายคืนหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 11,423 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 16,019 ล้านบาท ลดลง 3,823 ล้านบาท หรือลดลง 19% จากปี 2556 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังต่อไปนี้

### รายละเอียดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ประเภทหนี้สิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ระยะเวลา ครบกำหนด	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,054	2561	ไม่มี <sup>1)</sup>
หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ	10,250	2555-2564	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	200	ก.ย. 2558	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี
เงินกู้ยืมระยะยาว โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	225	ก.ย. 2558	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	290	มี.ค. 2561	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา
<b>รวม</b>	<b>16,019</b>		

หมายเหตุ 1. อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยเท่ากับ 3.89%



### ส่วนของผู้อื้อหนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้อื้อหนี้ซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2558 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.65 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 2,917 ล้านบาท) เทียบกับ 0.55 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 2,468 ล้านบาท) ในปี 2556 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติสำหรับปี 2557

### ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### 1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ในปี 2557 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 6,160,000 บาท

#### 2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)

-ไม่มี-