

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถ สร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ

นายปรีชา เอกคุณาภูล
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการใหญ่

งบการเงิน**สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา**

ผู้สอบบัญชี คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2561 2560 และ 2559 ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 2560 และ 2559

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,488,945,220	2.4	2,418,138,796	2.0	3,021,030,701	1.9
เงินลงทุนชั่วคราว	591,169,158	0.6	2,943,116,488	2.4	45,520,769	0.0
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,102,326,944	1.1	1,308,097,843	1.1	1,278,625,107	0.8
ลูกหนี้อื่น	1,924,457,452	1.8	2,838,749,752	2.4	3,168,772,085	2.0
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	428,460,252	0.4	3,606,162,607	3.0	7,787,315,457	4.8
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,535,359,026	6.3	13,114,265,486	10.9	15,301,264,119	9.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0	0.0	0	0.0	11,222,888	0.0
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,568,957,367	5.3	5,920,082,060	4.9	7,045,707,212	4.4
เงินลงทุนในการร่วมค้า	587,146,302	0.6	380,079,010	0.3	2,853,474,276	1.8
เงินลงทุนระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	66,250,000	0.1	66,250,000	0.1	1,908,857,872	1.2
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	126,891,479	0.1	127,555,078	0.1	172,924,286	0.1
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	134,319,205	0.1	4,518,469,601	2.8
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,215,934,265	1.2	1,422,943,436	1.2	1,899,878,950	1.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	76,700,380,637	73.4	84,972,214,794	70.5	108,412,457,321	67.0
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์-สุทธิ	1,796,803,659	1.7	1,675,813,726	1.4	1,646,079,488	1.0
ค่าความนิยม	0	0.0	0	0.0	1,036,491,639	0.6
สิทธิการเช่า	10,647,331,203	10.2	11,207,056,686	9.3	14,085,954,198	8.7
สิทธิการใช้สินทรัพย์	481,771,302	0.5	451,942,388	0.4	414,568,118	0.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	800,522,928	0.8	1,101,068,594	0.9	2,400,476,442	1.5
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	97,991,989,142	93.7	107,459,324,977	89.1	146,406,562,291	90.5
รวมสินทรัพย์	104,527,348,168	100.0	120,573,590,463	100.0	161,707,826,410	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0	0.0	0	0.0	7,948,005,411	4.9
เจ้าหนี้การค้า	825,232,064	0.8	1,105,875,706	0.9	2,123,681,493	1.3
เจ้าหนี้อื่น	5,548,299,262	5.3	5,317,472,349	4.4	6,180,048,570	3.8
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	90,089,296	0.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	0	0.0	14,229,014	0.0	0	0.0
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,707,620,460	4.5	2,274,077,220	1.9	2,927,965,861	1.8
เจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0.0	33,333,333	0.0	0	0.0
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	682,447,731	0.7	1,387,287,909	1.2	1,720,153,388	1.1
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	725,980,066	0.7	455,838,437	0.4	662,266,277	0.4
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,764,378	0.0	13,128,350	0.0	30,365,820	0.0
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,388,823,882	2.3	3,752,736,726	3.1	2,930,778,023	1.8
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,882,167,843	14.2	14,353,979,044	11.9	24,613,354,139	15.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	13,196,667,220	12.6	7,255,200,000	6.0	19,522,147,447	12.1
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	300,000,000	0.3	418,017,667	0.3	418,017,667	0.3
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	35,150,933	0.0	0	0.0	2,035,483,307	1.3
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	308,314,770	0.3	345,494,336	0.3	430,963,702	0.3
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15,679,144,770	15.0	26,938,527,778	22.3	32,310,327,223	20.0
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	6,610,973,742	6.3	6,858,851,553	5.7	7,692,519,955	4.8
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	253,704,982	0.2	264,368,003	0.2	275,479,220	0.2
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	256,422,342	0.2	259,365,296	0.2	233,796,711	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	36,640,378,759	35.1	42,339,824,633	35.1	62,918,735,232	38.9
รวมหนี้สิน	51,522,546,602	49.3	56,693,803,677	47.0	87,532,089,371	54.1

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,244,000,000		2,244,000,000	1.86	2,244,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244,000,000	2.1	2,244,000,000	1.9	2,244,000,000	1.4
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	8,558,557,850	8.2	8,558,557,850	7.1	8,558,557,850	5.3
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	224,400,000	0.2	224,400,000	0.2	224,400,000	0.1
ยังไม่ได้จัดสรร	41,052,032,491	39.3	50,890,234,034	42.2	55,007,135,395	34.0
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(41,943,210)	(0.0)	(116,168,918)	(0.1)	(308,073,729)	(0.2)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	967,754,435	0.9	2,078,763,820	1.7	8,449,717,523	5.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	53,004,801,566	50.7	63,879,786,786	53.0	74,175,737,039	45.9
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	104,527,348,168	100.0	120,573,590,463	100.0	161,707,826,410	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	25,246,527,485	86.3	26,057,214,156	75.3	28,068,405,459	76.7
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	1,389,464,959	4.7	1,630,596,993	4.7	1,849,088,363	5.1
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	997,708,008	3.4	1,097,195,048	3.2	1,207,833,474	3.3
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	-	0.0	2,761,736,087	7.6
รายได้จากการลงทุน	26,996,313	0.1	23,211,972	0.1	115,143,290	0.3
รายได้จากเงินชดเชยประกันภัย	-	0.0	3,500,000,000	10.1	-	0.0
รายได้อื่น	1,600,219,458	5.5	2,309,066,459	6.7	2,570,528,767	7.0
รวมรายได้	29,260,916,223	100.0	34,617,284,628	100.0	36,572,735,440	100.0
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	12,629,537,595	43.2	12,894,153,904	37.2	14,143,042,184	38.7
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	1,085,564,106	3.7	1,280,463,427	3.7	1,448,220,343	4.0
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	325,496,518	1.1	343,542,403	1.0	423,005,969	1.2
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0	-	0.0	1,564,737,158	4.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,406,412,984	15.1	5,109,938,621	14.8	6,114,292,602	16.7
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	18,447,011,203	63.0	19,628,098,355	56.7	23,693,298,256	64.8
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	13,593,102,233	46.5	14,266,846,463	41.2	16,308,057,729	41.3
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	852,918,952	2.9	838,708,545	2.4	987,151,119	2.7
ต้นทุนทางการเงิน	(633,460,339)	(2.2)	(363,859,110)	(1.1)	(426,332,773)	(1.2)
ภาษีเงินได้	(1,686,336,102)	(5.8)	(1,794,526,413)	(5.2)	(2,056,902,384)	(5.6)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	9,347,027,531	31.9	13,669,509,295	39.5	11,383,353,146	31.1
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	(103,230,881)	(0.4)	(101,864,403)	(0.3)	(167,700,279)	(0.5)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	9,243,796,650	31.6	13,567,644,892	39.2	11,215,652,867	30.7

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(2,665,089)		(77,655,190)		28,946,025	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของเงินลงทุนเพื่อขาย	833,411		3,429,482		(220,850,836)	
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-		-		(26,483,672)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิจากภาษี	(1,831,678)		(74,225,708)		(218,388,483)	
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	9,345,195,853		13,595,283,587		11,164,964,663	
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	(103,230,881)		(101,864,403)		(167,700,279)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	9,241,964,972		13,493,419,184		10,997,264,384	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	34,949,747,221		41,052,032,491		50,890,234,034	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี*						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-		(4,438,790)		(789,180,044)	
เงินปันผลจ่าย	(3,141,511,380)		(3,725,004,559)		(6,283,087,790)	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	9,243,796,650		13,567,644,892		11,215,652,867	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-		-		(26,483,672)	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	41,052,032,491		50,890,234,034		55,007,135,395	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน	2.06		3.02		2.50	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิสำหรับปี	9,347,027,531	65.0	13,669,509,295	51.4	11,383,353,146	66.4
รายการปรับปรุง						
โครงการอสังหาริมทรัพย์ลดจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	0	0.0	0	0.0	1,564,737,158	9.1
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,122,662,324	35.6	5,314,523,307	20.0	5,905,735,427	34.5
รายได้จากการลงทุน	(26,996,313)	(0.2)	(23,211,972)	(0.1)	(115,143,290)	(0.7)
ต้นทุนทางการเงิน	633,460,339	4.4	363,859,110	1.4	426,332,773	2.5
หนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	2,870,436	0.0	6,488,129	0.0	34,496,992	0.2
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	141,032,558	1.0	2,870,323	0.0	3,890,492	0.0
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	(7,673,576)	(0.0)
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	0	0.0	0	0.0	(16,403,862)	(0.1)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	411,176	0.0	(49,766,621)	(0.2)	(3,504,608)	(0.0)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(898,290,076)	(6.2)	(1,013,794,304)	(3.8)	(1,640,018,757)	(9.6)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	43,033,944	0.3	47,081,658	0.2	56,735,638	0.3
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (สุทธิจากภาษี)	(852,918,952)	(5.9)	(838,708,545)	(3.2)	(987,151,119)	(5.8)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(9,800,700)	(0.1)	0	0.0	74,956	0.0
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(28,417,965)	(0.2)	(3,209,759)	(0.0)	0	0.0
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,686,336,102	11.7	1,794,526,413	6.7	2,056,902,384	12.0
	15,160,410,404	105.5	19,270,167,034	72.4	18,662,363,754	108.9

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน						
ดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้า	144,303,945	1.0	(212,259,028)	(0.8)	75,037,114	0.4
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(381,137,879)	(2.7)	(912,569,339)	(3.4)	201,745,226	1.2
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(265,258,697)	(1.8)	(2,987,266,274)	(11.2)	(1,362,139,329)	(7.9)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26,897,752	0.2	(573,935,144)	(2.2)	(919,442,407)	(5.4)
เจ้าหนี้การค้า	(151,263,758)	(1.1)	105,859,673	0.4	(143,915,969)	(0.8)
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	551,231,589	3.8	990,384,766	3.7	599,208,342	3.5
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	809,070,216	5.6	12,978,017,491	48.8	1,588,333,205	9.3
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	288,096,121	2.0	247,877,811	0.9	606,140,848	3.5
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(5,498,520)	(0.0)	(538,120)	(0.0)	(3,878,100)	(0.0)
ภาษีเงินได้จ่าย	(1,801,000,689)	(12.5)	(2,306,828,146)	(8.7)	(2,164,122,589)	(12.6)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	14,375,850,484	100.0	26,598,910,724	100.0	17,139,330,095	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
ดอกเบี้ยรับ	153,134,081	(2.6)	21,053,794	(0.1)	20,982,103	(0.1)
เงินปันผลรับ	742,497,636	(12.5)	776,793,484	(5.3)	913,380,125	(5.0)
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	1,034,021,474	(17.4)	(2,349,227,588)	16.1	2,910,997,710	(15.8)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(528,248,779)	8.9	(669,158,643)	4.6	(75,348,250)	0.4
เงินสดรับคืนจากการลดมูลค่าเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	0	0.0	0	0.0	21,889,868	(0.1)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(2,253,770)	0.0	0	0.0	(44,818,286)	0.2
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	(2,147,314,306)	11.6
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะ ยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	43,635,398	(0.2)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะ ยาวอื่น	1,200,000	(0.0)	0	0.0	0	0.0
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	(130,833,653)	0.9	(56,202,750)	0.3
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	62,650,403	(0.3)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	(4,971,508,447)	83.7	(8,609,758,555)	59.1	(4,811,278,120)	26.1
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(152,298,592)	2.6	(187,103,791)	1.3	(182,411,550)	1.0
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	(252,653,147)	4.3	(1,560,858,981)	10.7	(3,765,670,031)	20.4
เงินสดรับจากการขายสิทธิการเช่าและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,224,699	(0.6)	111,951,717	(0.8)	68,760,493	(0.4)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสิทธิการเช่า	0	0.0	(210,502,961)	1.4	(228,220,975)	1.2
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้สิทธิการเช่า	(33,333,333)	0.6	0	0.0	(33,333,333)	0.2
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเจ้าหนี้ ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(1,968,647,918)	33.1	(1,768,402,565)	12.1	(1,436,670,415)	7.8
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	0	0.0	0	0.0	(9,710,732,944)	52.6
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(5,941,866,096)	100.0	(14,576,047,742)	100.0	(18,449,704,860)	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
ดอกเบี้ยจ่าย	(659,734,206)	7.7	(482,966,161)	4.0	(610,576,876)	(32.4)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ ลงทุนสถาบัน	800,000,000	(9.4)	16,500,000,000	(137.3)	24,828,865,411	1,317.7
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	(5,518,982,000)	64.8	(24,875,010,460)	207.0	(12,569,734,572)	(667.1)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	75,807,000	4.0
เงินสรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	0	0.0	14,037,773	(0.1)	0	0.0
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้น จากสัญญาเช่าการเงิน	(385,967)	0.0	(1,590,663)	0.0	(820,863)	(0.0)
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	0	0.0	0	0.0	(4,053,923,103)	(215.1)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(3,141,005,868)	36.9	(3,724,688,810)	31.0	(6,282,449,843)	(333.4)
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	301	(0.0)	554,204,105	(4.6)	497,153,491	26.4
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(8,520,107,740)	100.0	(12,016,014,216)	100.0	1,884,320,645	100.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น						
- สุทธิ	(86,123,352)		6,848,766		573,945,880	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,577,733,661		2,488,945,220		2,418,138,796	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบ การเงิน	(2,665,089)		(77,655,190)		28,946,025	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้น ปี	2,488,945,220		2,418,138,796		3,021,030,701	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**งบกระแสเงินสด****สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560****รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 9,587.7 ล้านบาท (2560: 14,378.3 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 8,759.3 ล้านบาท (2560: 10,357.7 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 93.4 ล้านบาท (2560: 116.5 ล้านบาท) คงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 735.0 ล้านบาท (2560: 3,752.7 ล้านบาท) และไม่มีคงค้างเป็นเจ้าหนี้สิทธิการเช่า (2560: 151.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 1,854.6 ล้านบาท (2560: 6,485.2 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,347.1 ล้านบาท (2560: 4,461.1 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 56.3 ล้านบาท (2560: 48.8 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 451.2 ล้านบาท (2560: 1,823.9 ล้านบาท) และไม่มีคงค้างเป็นเจ้าหนี้สิทธิการเช่า (2560: 151.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 2,595.4 ล้านบาท (2560: 3,177.7 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,362.1 ล้านบาท (2560: 3,002.9 ล้านบาท) โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวนเงิน 934.9 ล้านบาท (2560: ไม่มี) ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 90.3 ล้านบาท (2560: 15.6 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 208.1 ล้านบาท (2561: 159.2 ล้านบาท)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2559	2560	2561
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.44	0.91	0.62
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.28	0.47	0.18
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย (เท่า)	24.34	22.16	22.56
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	15	16	16
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾ (%)	51.97%	52.98%	51.26%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽¹⁾ (%)	30.70%	31.17%	29.12%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	18.87%	23.84%	17.59%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽³⁾ (%)	8.91%	12.05%	7.95%
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.97	0.89	1.18
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽⁴⁾ (เท่า)	0.28	0.07	0.27
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40%	46%	44%

หมายเหตุ: (1) อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

(2) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย

(3) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ คำนวณจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน

(4) หนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง หลังหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในปี 2561 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเติบโตประมาณร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การส่งออกขยายตัวในเกณฑ์ที่ดี แม้จะชะลอตัวลงในช่วง 3-4 เดือนหลังของปี 2) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวตามรายได้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นทั้งในและนอกภาคเกษตรกรรม และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ฟื้นตัวขึ้น 3) การท่องเที่ยวโดยรวมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอาเซียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก แม้จะได้รับผลกระทบจากนักท่องเที่ยวจีนที่ลดลงในช่วงครึ่งปีหลัง และ 4) ปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ เช่น การใช้จ่ายภาครัฐเพิ่มขึ้นจากมาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้น รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการผลิตที่ปรับเปลี่ยนขึ้นในหลายอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่กดดันการเติบโตของเศรษฐกิจไทยได้แก่ การเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว สงครามการค้า (Trade War) ระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจนค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ดังนั้นเพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นร้อยละ 1.75 จากร้อยละ 1.50 เมื่อเดือนธันวาคม 2561 เพื่อรักษาความสมดุลระหว่างการเติบโตของเศรษฐกิจและเสถียรภาพระบบการเงินต่อไป

บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้วและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นตามแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) เช่น โครงการที่พักอาศัย เป็นต้น ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 32 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.7 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า จากการเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า และมีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้ารวม ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับร้อยละ 93 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า

การดำเนินธุรกิจในปี 2561

ผลการดำเนินงานประจำปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 36,458 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 จากปีก่อน และกำไรสุทธิ 11,216 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.3 จากปีก่อน เนื่องจากการบันทึกรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นประจำ คือ ค่าสินไหมทดแทนจากกรณีธรรม์ประกันการก่อการร้าย 3,500 ล้านบาทในปีก่อนหน้า ทั้งนี้ หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ บริษัทฯ มีรายได้รวม 36,065 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 จากปีก่อน และมีกำไรสุทธิ 10,823 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 โดยบริษัทฯ ยังคงมีรายได้เติบโตอย่างต่อเนื่องแม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่เซ็นทรัลเวิลด์ และจากการโอนเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) เมื่อเดือนธันวาคม 2560

การขายธุรกิจ

- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต (Central Phuket)

ศูนย์การค้าอันดับที่ 27 ที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนและเปิดดำเนินการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต ตั้งแต่มกราคมปี 2558 และด้วยศักยภาพของจังหวัดภูเก็ตที่เป็นเมืองท่องเที่ยวชื่อดัง บริษัทฯ จึงได้ลงทุนพัฒนาเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า (Central Phuket Floresta) เชื่อมต่อกับเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล (เดิมชื่อ เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต) เพื่อให้เซ็นทรัล ภูเก็ต เป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองภูเก็ตบนพื้นที่ประมาณ 111 ไร่ ปักธงในการเป็นลูกพี่พี่แฟล็กชิพแห่งแรกของ CPN ผสมผสานประสบการณ์การใช้ชีวิตและการพักผ่อนได้อย่างลงตัวเพื่อต่อยอดความสำเร็จ

เป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination ระดับโลกอย่างสมบูรณ์ให้แก่กลุ่มลูกค้าท้องถิ่นและกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้เปิดเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา อย่างเป็นทางการเมื่อ วันที่ 10 กันยายน 2561 ให้เป็นจุดหมายปลายทางของไลฟ์สไตล์ ลักซูรี โดยมีแบรนด์ดังระดับโลก ร้านค้า และร้านอาหาร และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีแอพแทร์กชั้นแห่งแรกและแห่งเดียวของโลก อาทิ 1) ไตรภูมิ อิมพาร์ครูปแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟ เปิดให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2562; 2) Aquaria เป็นอะควาเรียมที่มีสัตว์น้ำมากถึง 25,000 ชนิด เปิดให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2562 และ 3) Tales of Thailand เป็นศูนย์รวมเรื่องราววัฒนธรรมและวิถีชีวิตของคนไทยในแต่ละภูมิภาคในรูปแบบร่วมสมัย โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 32,000 ตร.ม.

ปัจจุบัน ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วย 2 อาคาร คือ เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ที่เน้นกลุ่มลูกค้าครอบครัว เน้นการมาซื้อสินค้ารับประทานอาหารเช้าและชมภาพยนตร์ และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา เน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวและลูกค้าที่นิยมใช้ชีวิตแบบลักซูรี ชื่นชอบสินค้าแบรนด์เนม และเที่ยวชมแอพแทร์กชั้นระดับโลก

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ และนวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีแผนการเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานปกติ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาวรวมทั้งพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นสถานที่ที่เป็นจุดหมายในการใช้ชีวิต และทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน ด้วยการสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ในปี 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- การปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) ประกอบด้วย 1) เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งปรับปรุงที่ละเฟสเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งทยอยแล้วเสร็จอย่างมีนัยสำคัญในไตรมาส 4 ปี 2561 โดย ณ สิ้นปี 2561 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 91 เพิ่มขึ้น จากสิ้นปีก่อนที่ร้อยละ 84 และ 2) เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ซึ่งได้ปรับปรุงแล้วเสร็จและมีการเปิดตัวครั้งใหญ่ ในเดือนสิงหาคม 2561 โดย ณ สิ้นปี 2561 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนที่ร้อยละ 82
- การปรับปรุงในปี 2561 และจะทยอยแล้วเสร็จในปี 2562 ประกอบด้วย การปรับปรุงใหญ่ที่ 1) เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และ 2) เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี โดยทั้งสองแห่งจะมีการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้าใหม่ ๆ โดยเบื้องต้นคาดว่าจะพื้นที่จะเพิ่มขึ้นประมาณ 2,000 ตร.ม. ต่อแห่ง รวมถึงปรับปรุงพื้นที่เดิมเพื่อนำเสนอ Destination Concept ในศูนย์การค้า อาทิ Food Destination และ Co-working space และการปรับปรุงย่อยที่ 1) เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล เป็นการปรับปรุงพื้นที่เดิมของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลให้เป็นพื้นที่ให้เช่า 2) เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เป็นการปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าเดิมให้เป็น Destination Concept ใหม่ และปรับปรุงทางเข้าศูนย์การค้าให้เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าในอนาคต และ 3) เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช มีการปรับปรุง Food Zone ให้ทันสมัย และนำเสนอร้านอาหารใหม่เพื่อดึงดูดลูกค้าชาวไทยและต่างชาติ
- การเปิดตัว “อิกเกีย บางใหญ่” ที่เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต ในเดือนมีนาคม 2561 ซึ่งเป็นอิกเกียรูปแบบใหม่และใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ด้วยพื้นที่กว่า 50,000 ตร.ม. เชื่อมต่อทุกชั้นเข้ากับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต ทั้งนี้ การเป็นพันธมิตรกับอิกเกีย ซึ่งเป็นแบรนด์เฟอร์นิเจอร์ อันดับ 1 ของโลก ช่วยต่อยอดให้เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เป็นสุดยอดศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Super-regional mall) เพื่อรองรับความเจริญของกรุงเทพฯ ผังตะวันตก ย่านบางใหญ่ โดยภายหลังจากการเปิดอิกเกีย บางใหญ่ ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้า

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 12 จากปีก่อน และจำนวนรถยนต์เข้าศูนย์การค้า เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 30 จากปีก่อน

- การขยายระยะเวลาเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขยายระยะเวลาเช่าที่ดินอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถทำการบริหารและพัฒนาศูนย์การค้าได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขและราคาการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินและการเช่าอาคารเพื่อเสนอสิทธิให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) ได้พิจารณาเป็นลำดับถัดไป
- การร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทย โดยมีผู้ร่วมลงทุนทั้งหมด 3 ราย ได้แก่ 1) บริษัทฯ 2) บริษัท Common Ground Works Sdn. Bhd. จากประเทศมาเลเซีย และ 3) บริษัท MSB Asia Ltd. จากประเทศมาเลเซียร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 51, 29 และ 20 ตามลำดับ

การกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Diversification) สู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผสมผสานกับการออกแบบที่ทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม

ความคืบหน้าโครงการที่พักอาศัย

- โครงการที่พักอาศัยที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอนให้แก่ลูกค้า จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการเอสเซ็นท์ (ESCENT) ระยอง เชียงใหม่ และขอนแก่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2559 และก่อสร้างและตกแต่งเสร็จพร้อมโอนในปี 2561 โดยบริษัทฯ โอนห้องให้แก่ลูกค้าได้ร้อยละ 97 และจะทยอยโอนส่วนที่เหลือต่อไป
- โครงการที่พักอาศัยที่เปิดจองแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 5 แห่ง ประกอบด้วยโครงการในต่างจังหวัด 3 แห่ง ได้แก่ โครงการเอสเซ็นท์ นครราชสีมา เอสเซ็นท์ วิลล์ (ESCENT VILLE) เชียงราย และเอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2560 และมียอดจองเต็มจำนวน และโครงการในกรุงเทพฯ 2 แห่ง ได้แก่ โครงการฟีด พหล 34 (PHYLL PHAHOL 34) เป็นโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเสนาเนียม และใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว และโครงการนิยาม บรมราชชนนีเป็นโครงการบ้านเดี่ยว บนถนนบรมราชชนนี ซึ่งอยู่ระหว่างศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา

การเข้าซื้อหุ้นในบริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์จำกัด (มหาชน) หรือ “GLAND”

- วันที่ 12 กันยายน 2561 (วันที่ซื้อ) บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (ซีพีเอ็น พัทยา) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CPN ถือหุ้นร้อยละ 100 ได้ซื้อหุ้นสามัญ GLAND สัดส่วนร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คิดเป็นจำนวนเงิน 10,162 ล้านบาท หรือที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น จากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GLAND
- ต่อมา ซีพีเอ็น พัทยา ได้ทำการเสนอซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมด (Tender Offer) ของ GLAND อีกร้อยละ 49.57 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น โดยมีผู้ตอบรับคำเสนอซื้อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คิดเป็นจำนวนเงิน 3,445 ล้านบาททำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองหุ้น GLAND ทั้งหมดร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามที่ได้ประกาศผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561

จากเหตุการณ์ดังกล่าว ทำให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นประมาณ 36,938 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประมาณ 23,254 ล้านบาท และมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นประมาณ 17,796 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยประมาณ 8,215 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการทบทวนแผนการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ GLAND

บริษัทฯ ยังคงมองหาโอกาสในการเข้าซื้อกิจการเพื่อจะส่งเสริมแผนธุรกิจและกลยุทธ์การเติบโตในระยะยาว ซึ่งการเข้าซื้อกิจการของ GLAND นั้น เป็นก้าวที่สำคัญในการต่อยอดความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development) โดย GLAND มีสินทรัพย์และทำเลที่ดินที่มีศักยภาพสูง ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นโครงการต่าง ๆ ที่มีขนาดใหญ่ช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

การเติบโตแบบยั่งยืนเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) ประจำปี 2561 ในกลุ่มดัชนียั่งยืนระดับโลก (DJSI World) เป็นปีแรก โดยเป็นบริษัทแห่งเดียวในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็นหนึ่งในแปดบริษัทของประเทศไทยที่ได้รับคัดเลือกให้อยู่ในกลุ่มระดับโลกนี้ และในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ห้า (ปี 2557-2561) สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อมและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานในปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 32 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการ และต่างจังหวัด 18 โครงการ) ศูนย์อาหาร 30 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่ง อาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย 3 โครงการ (รวม 1,227 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

ณ สิ้นปี 2561 อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 93 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนที่ร้อยละ 92 เป็นผลจากการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในศูนย์การค้าที่ทยอยปรับปรุงแล้วเสร็จ อาทิ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

รายได้จากการเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (same store rental revenue growth) เติบโตร้อยละ 3.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยไม่นับรวม 1) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย 2) ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า 3) ศูนย์การค้าที่มีการปรับปรุงใหญ่ในปี 2560 และปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี และเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และ 4) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งได้โอนไปยัง CPNREIT (บางส่วน) เมื่อเดือนธันวาคม 2560

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ 1,669 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิม (same store rental rate growth) เติบโตร้อยละ 2.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหรือเพิ่มขึ้นจาก 1,634 บาทต่อตารางเมตร เป็น 1,674 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เล็กน้อย

เนื่องจากศูนย์การค้าบางแห่งมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าปีก่อน และมีส่วนลดค่าเช่าเพิ่มขึ้นในช่วงปลายปี อย่างไรก็ตาม ในภาพรวมบริษัท มีการเติบโตของอัตราค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มในการเพิ่มค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่และการลดลงของส่วนลดค่าเช่าในที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

ผลการดำเนินงานในปี 2561

ตารางที่ 1 : สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่

จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ สิ้นปี 2561									
ธุรกิจศูนย์การค้า	รวม		CPN		CPNREIT ¹		CPNCG ²		อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ณ สิ้นปี 2561
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
ศูนย์การค้าในกรุงเทพ และปริมณฑล	14	916,214	14	768,917	3	147,297			94
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	18	784,094	18	716,888	2	67,206			91
รวมธุรกิจศูนย์การค้า	32	1,700,308	32	1,485,805	5	214,503			93
อาคารสำนักงาน	7	171,985	5	171,985	2	34,320	1	81,490	96
โรงแรม	2	561 ห้อง	1	561 ห้อง	1	302 ห้อง			85
อาคารสำหรับที่พักอาศัย (ขาย)	3	1,227 ยูนิต	3	1,227 ยูนิต					97

จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ GLAND ณ สิ้นปี 2561							
ธุรกิจ	รวม		GLAND		GLANDRT		อัตราค่าเช่า/ ขายพื้นที่ (ร้อยละ) ณ สิ้นปี 2561
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	
อาคารสำนักงาน	3	148,917	1	67,440	2	81,477	96
อาคารสำหรับที่พักอาศัย (ขาย)	1	1,991 ยูนิต	1	1,991 ยูนิต			98
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่าง ๆ		26,163		26,163			71

หมายเหตุ:

- สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ CPNCG คือ อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในปี 2561

สรุปผลการดำเนินงานของ GLAND

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วของ GLAND ประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร (อัตราค่าเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 96) ซึ่งนับรวมอาคารสำนักงาน 2 โครงการที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย 1 โครงการ (จำนวน 1,991 ยูนิต โดย ณ สิ้นปี 2561 เหลืออยู่ 41 ยูนิต) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัย

รวมกัน 26,163 ตร.ม. (อัตราการใช้พื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 71) และมีที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น ที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการรูปแบบผสม จำนวน 2 แปลง และที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย 2 แปลง

บริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของ GLAND ตั้งแต่วันที่ 13 กันยายน 2561 เป็นต้นไป โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมจาก GLAND จำนวน 498 ล้านบาท และไม่มีผลต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ GLAND เนื่องจาก GLAND บันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม และมีการรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในขณะที่บริษัทฯ บันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน โดยทั้ง 2 วิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่เลือกใช้ได้ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังนั้น เมื่อทำการเงินรวม จึงใช้วิธีการบันทึกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวิธีเดียวกับบริษัทฯ ทำให้ไม่มีการรับรู้รายได้จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำที่ไม่นำมารวมในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน ดังต่อไปนี้

- ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายการปรับปรุงทางบัญชีสำหรับการบันทึกค่าเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตามสัญญาฉบับเดิม จำนวน 393 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นรายได้อื่น เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขยายระยะเวลาเช่าที่ดินและทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2561 สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) โดยบริษัทฯ ได้บันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายได้อื่นในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 308 ล้านบาท และในไตรมาส 4 ปี 2561 อีกจำนวน 85 ล้านบาท
- ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ ได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันการก่อการร้ายจำนวน 3,500 ล้านบาทโดยบันทึกเป็นรายได้อื่น
- ในไตรมาส 4 ปี 2560 บริษัทฯ บันทึกรายได้สุทธิจากการแปลง CPNRF เป็น CPNREIT และการให้เช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 175 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการค่าธรรมเนียมเรียกเก็บจาก CPNREIT ในการดำเนินการให้เช่าสินทรัพย์

● รายได้รวม

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 36,065 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 จากปีก่อน ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 18.0 จากปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ โดยรายได้รวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 28,068 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 7.7 จากปีก่อน แม้ว่าได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงใหญ่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และการโอนศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) เข้า CPNREIT แต่โดยรวมยังคงเติบโตได้ดี โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ซึ่งทั้งสองโครงการได้เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 และจากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา ซึ่งได้เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2561

- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหญ่ในปี 2560 และทยอยเปิดให้บริการในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ผลประกอบการของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตได้อย่างโดดเด่น เช่น เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราชและเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นต้น

2. รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1,849 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 13.4 จากปีก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจาก

- ศูนย์อาหารใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2560 และปี 2561 ที่เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงศูนย์อาหารที่ปรับปรุงใหม่และเปิดให้บริการในปี 2561 ที่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของศูนย์อาหารเดิมในศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลมาร์รินา และเซ็นทรัล เฟสติวัล สมุย เป็นต้น

3. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,208 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 จากปีก่อน เป็นผลจาก การปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการสำหรับทั้งปี 2561 จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น สำหรับผลการดำเนินงานกิจการโรงแรมยังคงมีการเติบโตเพียงเล็กน้อย โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปีของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ที่ร้อยละ 93 ลดลงจากร้อยละ 94 ในปีก่อนหน้า และของโรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี อยู่ที่ร้อยละ 75 ลดลงจากร้อยละ 80 ในปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากปริมาณการเข้าพักของนักท่องเที่ยวลดลง อย่างไรก็ตาม ราคาห้องพักเฉลี่ยได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในโรงแรมทั้งสองแห่ง

4. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ มีรายได้จำนวน 2,762 บาท จากการโอนคอนโดมิเนียมได้กว่าร้อยละ 97 ใน 3 โครงการ ได้แก่ เอส เซ็นท์ ระยอง เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ และเอสเซ็นท์ ขอนแก่น

5. รายได้อื่น

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 2,178 ล้านบาท ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ CPNREIT และ CPNCG จำนวน 767 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.0 จากปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ของ CPNREIT ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ตั้งแต่ปลายปี 2560

● ต้นทุนรวม

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 17,579 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 จากปีก่อน โดยต้นทุนรวมของบริษัทฯ มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 14,142 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปีก่อน ซึ่งมากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ค่าเช่าที่ดินและตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่เพิ่มขึ้น โดยที่ดินดังกล่าวได้มีการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 และจะสิ้นสุดในปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) จึงมีการทึ่ค่าเช่าที่ดินดังกล่าวตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) ตลอดอายุสัญญาเช่า
- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าเปิดใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่และเปิดตัวในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัยและเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 และศูนย์การค้าเปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลัก (คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากอัตราเฉลี่ยค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่กลางปี 2560 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการใช้ปริมาณไฟฟ้าลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากมาตรการประหยัดพลังงานที่มีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนค่าสาธารณูปโภคในส่วน of ศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.9 จากปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ ดำเนินมาตรการเกี่ยวกับการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายบุคลากรเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดศูนย์การค้าใหม่

2. ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 1,448 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 จากปีก่อน และเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับการเติบโตของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นจากศูนย์อาหารที่เปิดใหม่ในปี 2560 และปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงการบริหารศูนย์อาหารเดิมที่อยู่ในโซน Food Destination ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

3. ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 423 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.1 จากปีก่อน เป็นผลจากการปรับวิธีการรับรู้รายได้ค่าบริการสำหรับทั้งปี 2561 จากเดิมบันทึกเป็นรายได้สุทธิ ทำให้รายได้และต้นทุนเพิ่มขึ้น ในส่วนของต้นทุนจากการดำเนินกิจการโรงแรมนั้นเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยทั้งสองโรงแรมมีการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในส่วนของห้องพักและอาหารและเครื่องดื่ม

4. ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,565 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอสเซ็นท์ ระยอง เอสเซ็นท์เชียงใหม่ และเอสเซ็นท์ขอนแก่น

- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย อุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 เท่ากับ 6,114 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.7 จากปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นตามกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นในศูนย์การค้า รวมถึงมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นใหม่ในปี 2561 อาทิ ค่าใช้จ่ายการโอนโครงการ คอนโดมิเนียม ค่าเช่าโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่จ่ายให้ CPNREIT และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการ GLAND ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 17.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16.4 ในปีช่วงเดียวกันของปีก่อน

- **อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่นสำหรับปี 2561 ร้อยละ 48.1 ลดลงจากร้อยละ 49.6 ในปีก่อน และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานไม่รวมรายได้อื่นร้อยละ 34.5 ลดลง จากร้อยละ 36.6 ในปีก่อน

หากไม่รวมธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 49.8 ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายคอนโดมิเนียมเท่ากับร้อยละ 43.3 โดยบริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับเมื่อปีก่อนได้ แม้ว่าต้นทุนค่าเช่าและบริการได้ปรับเพิ่มขึ้นจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ในระหว่างปีก็ตาม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพจากการปฏิบัติตามมาตรการลดต้นทุนต่าง ๆ เพื่อรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้ต่อไป

- **กำไรสุทธิ**

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 10,823 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 9.4 จากปีก่อน เป็นผลจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม โดยส่วนใหญ่มาจากกำไรของ CPNREIT ที่เติบโตขึ้น ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น จากการเข้าซื้อกิจการ GLAND

ตารางที่ 2 : สรุปผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2560	ปี 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการให้เช่า และให้บริการ	26,057	28,068	8
ศูนย์การค้า	25,369	27,371	8
อาคารสำนักงาน	688	698	1
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,097	1,208	10
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	1,631	1,849	13
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0	2,762	100
รายได้อื่น ๆ	5,810	2,571	(56)
รายได้รวม	34,595	36,458	5
ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	30,875	36,065	17
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	12,894	14,142	10
ศูนย์การค้า	12,626	13,877	10
อาคารสำนักงาน	268	265	(1)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	343	423	23
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	1,281	1,448	13
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	0	1,566	100
ต้นทุนรวม	14,518	17,579	21
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	5,094	6,114	20
กำไรจากการดำเนินงาน	14,983	12,764	(15)
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ / ภาษี / อื่นๆ	1,415	1,549	9
กำไรสุทธิ	13,568	11,216	(17)
ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	9,893	10,823	9
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	3.02	2.50	(17)
ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	2.20	2.41	9

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 9,529 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็น 30,398 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อหุ้น GLAND ในช่วงเดือนกันยายน-ตุลาคม 2561 และการรวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ GLAND มาอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 3.31 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.17 เมื่อสิ้นปีก่อน โดยมีหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนร้อยละ 46 และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 54 เนื่องจากมีการรวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ GLAND ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าเฉลี่ยของบริษัทฯ

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.07 เท่า ณ สิ้นปีก่อน เป็นผลมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากเหตุผลที่กล่าวไว้เบื้องต้น ประกอบกับเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวที่ลดลง

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินงานธุรกิจต่อไปในอนาคต

• เงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิประจำปี เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2562 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 1.10 บาท โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 44.0 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2561

ฐานะการเงิน

1. สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 161,708 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 41,134 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.1 จากปีก่อน โดยสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1.1 สินทรัพย์หมุนเวียน

สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 15,301 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,187 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.7 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การรวมธุรกิจของ GLAND ทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 4,006 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 3,089 ล้านบาท และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 917 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้อื่นจำนวน 330 ล้านบาท จากรายได้ค้างรับรอเรียกเก็บร้านค้า
- การลดลงของเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 2,295 ล้านบาท เพื่อนำมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

1.2 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกันและอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่าและการใช้สินทรัพย์ ค่าความนิยม และเงินลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 146,407 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 38,947 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.2 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การรวมธุรกิจของ GLAND ทำให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 31,896 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 23,254 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4,392 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 3,382 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 868 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่าจำนวน 2,879 ล้านบาท เป็นผลจากการต่อสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินของ ทุ่งน้อย การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 รวมถึงการจ่ายเงินเพื่อสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินเพื่อรองรับการขยายกิจการของบริษัทฯ ในอนาคต
- การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1,843 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC") ซึ่ง ณ สิ้นปีมีสัดส่วนถือครองที่ร้อยละ 22.58 ของหุ้นทั้งหมด
- ค่าความนิยมจำนวน 1,036 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ GLAND ในสัดส่วนร้อยละ 67.53 ระหว่างปี

- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เป็นผลจากภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้นจากการหักลบรายการทางภาษี เงินมัดจำรับจากลูกค้า ขาดทุนสะสม ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น

2. หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 87,532 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 30,838 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.4 จากปีก่อน โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

2.1 หนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่นหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 24,613 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,259 ล้านบาท หรือร้อยละ 71.5 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของหนี้สินหมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การรวมธุรกิจของ GLAND ทำให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 2,888 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,590 ล้านบาท หนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,043 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 255 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นและครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 8,082 ล้านบาท มาจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อนำ มาชำระ ภาระการเช่าซื้อหุ้นของ GLAND เป็นหลัก
- การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ค้างจ่ายจำนวน 207 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับกำไรก่อนหักภาษีที่เพิ่มขึ้น

2.2 หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ ประกอบด้วย หนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะยาว หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เจ้าหนี้สิทธิการเช่า รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เงินมัดจำรับจากลูกค้า เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า และประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ 62,919 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 20,579 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.6 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของหนี้สินไม่หมุนเวียนดังต่อไปนี้

- การรวมธุรกิจของ GLAND ทำให้หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 14,908 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะยาวจำนวน 7,172 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 5,453 ล้านบาท หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 2,035 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 248 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยระยะยาวจำนวน 5,095 ล้านบาท เป็นผลจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อนำ มาบริหารโครงสร้างทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ เพียงพอต่อแผนการลงทุน และรักษาอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ
- การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 834 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนร้านค้าที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 74,716 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,296 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.1 จากปีก่อน โดยมีความเคลื่อนไหวของส่วนของผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 6,371 ล้านบาท โดยหลักมาจากการรวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ GLAND คิดเป็นสัดส่วนถือครองร้อยละ 32.47 จำนวน 5,907 ล้านบาท รวมถึงส่วนถือครองในบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
- การเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมที่ไม่ได้จัดสรรจำนวน 4,117 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปีจำนวน 11,189 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีจำนวน 6,283 ล้านบาท และการได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 789 ล้านบาท
- การลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 191 ล้านบาท โดยหลักมาจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย

ตารางที่ 3 : สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ สิ้นปี 2560	ณ สิ้นปี 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	5,361	3,067	(43)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,753	12,235	58
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	13,114	15,301	17
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ¹	84,972	108,412	28
สิทธิการเช่า	11,207	14,086	26
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,676	1,646	(2)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,605	22,262	132
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	107,460	146,407	36
สินทรัพย์รวม	120,574	161,708	34
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	2,274	10,876	378
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,080	13,737	14
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,354	24,613	71
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย	7,255	19,522	169
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	35,085	43,397	24
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,340	62,919	49
หนี้สินรวม	56,694	87,532	54
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	50,890	55,094	8
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	12,990	19,082	47
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	63,880	74,176	16

1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินอยู่ที่ 219,161 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (180,409 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2561 ข้อ 14 หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"

สภาพคล่อง และความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,021 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 603 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.9 จากปีก่อน โดยรายการเคลื่อนไหวของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 17,169 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดสุทธิรับจากผลกำไรขาดทุนที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้น และเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานระหว่างปี อาทิ การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการรับล่วงหน้า การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและอื่น ๆ ทำให้มีสภาพคล่องที่เหมาะสมกับฐานธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น เนื่องจากการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่และมีการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมระหว่างปี

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในปี 2561 บริษัทฯ ใช้เงินสดสุทธิไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 18,450 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจของ GLAND จำนวน 9,711 ล้านบาท และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า รวมถึงการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม อาทิ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี ประกอบกับการจ่ายเงินสดชำระสิทธิการเช่าจากการต่อสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินของศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และการจ่ายเงินสดเพื่อลงทุนระยะยาวใน DTC ขณะเดียวกันบริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวลดลงเพื่อบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพ และตามขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมหาเงิน

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมหาเงินจำนวน 1,884 ล้านบาท มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบันเพื่อมาบริหารโครงสร้างทางการเงินให้เหมาะสมกับสถานะตลาดเงินตลาดทุนและแผนการดำเนินงานธุรกิจ ขณะที่บริษัทฯ มีการใช้เงินสำหรับการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรวมธุรกิจของ GLAND และการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2561 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุนจำนวน 26,042 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต และการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 6,746 ล้านบาท การลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 3,515 ล้านบาท และการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ได้แก่ โครงการที่พักอาศัย จำนวน 2,174 ล้านบาท และการเข้าซื้อหุ้น GLAND จำนวน 13,607 ล้านบาท

แผนธุรกิจในอนาคต

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2562-2566) ที่จะมียอดได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) อย่างน้อยร้อยละ 13 ต่อปีเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการขยายธุรกิจในรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า รวมถึงการปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ และการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย

ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่รวมทั้งนวัตกรรมด้านการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้าเพื่อยกระดับ

ให้ศูนย์การค้าทันสมัยพร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต อาทิ มาเลเซีย และเวียดนาม เพื่อการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

โครงการพัฒนาศูนย์การค้า

การขยายธุรกิจในประเทศ

บริษัทฯ ได้ประกาศแผนเปิดศูนย์การค้าใหม่ในช่วงปี 2562 ถึงต้นปี 2563 จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1) เซ็นทรัล วิลเลจ ซึ่งเป็นหลักสี่ระดับโลกแห่งแรกในประเทศไทย โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาส 3 ปี 2562 และ 2) เซ็นทรัลพลาซา อโยธยา ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในต้นปี 2563

บริษัทฯ ดำเนินแผนปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาส 1 ปี 2562 และได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล และเซ็นทรัล พลาซา ลาดพร้าว โดยคาดว่าจะแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าดังกล่าวจะทยอยเสร็จภายในปี 2562

นอกจากนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use project) ในประเทศเพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โดยในปี 2560 บริษัทฯ ประกาศแผนการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) เพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วยโรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4

โครงการของ GLAND บริษัทฯ ยังคงศึกษาแผนการพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าที่อยู่ภายใต้ GLAND ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงในกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในปี 2562 ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีแผนที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในสินทรัพย์ที่ดำเนินการแล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเติบโตของ GLAND ต่อไปในอนาคต

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ร่วมพัฒนาศูนย์การค้า Central i-City ในประเทศมาเลเซีย ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสเติบโตทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน จึงได้มองโอกาสการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โครงการ Central i-City เป็นการร่วมทุนระหว่าง CPN ร้อยละ 60 และ I-R&D Sdn. Bhd (“IRD”) ร้อยละ 40 บริษัทลูกของ I-Berhad ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการตกแต่งศูนย์การค้าทั้งภายนอกและภายในโดยมีแผนกำหนดเปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2562 นอกจากนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมแผนการลงทุนในประเทศเวียดนามซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มการเติบโตที่โดดเด่น และจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเติบโตของธุรกิจระยะยาวอีกแห่งหนึ่งในภูมิภาค

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use project) โดยวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่ในบริเวณศูนย์การค้าในปัจจุบันเพื่อพัฒนาธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่น ๆ อาทิ โครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่บริษัทฯ

โครงการที่พักอาศัยปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 7 โครงการ ใน กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด และโครงการที่พักอาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยวจำนวน 1 โครงการในกรุงเทพฯ และยังคงศึกษา บริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการประกาศโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ตารางที่ 4 : ความคืบหน้าของโครงการในอนาคต

โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ปี 2561				ปี 2562				
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
ศูนย์การค้า											
ในประเทศ - กรุงเทพฯ											
เซ็นทรัล วิลเลจ	ตร.ม. ให้เช่า	ไตรมาส/ปี									
	40,000	3/2562									
ในประเทศ - ต่างจังหวัด											
เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า											
	33,000	3/2561									
เซ็นทรัลพลาซา อโยธยา	รอสรุป	1/2563									
ต่างประเทศ											
เซ็นทรัล โอ-ซิตี (มาเลเซีย)											
	89,700	1/2562									
ที่พักอาศัย - คอนโดมิเนียม											
กรุงเทพฯ											
พีล พลัส 34	ห้อง	ไตรมาส/ปี									
	358	4/2562									
ต่างจังหวัด											
เอสเซ็นท์ ระยอง											
	419	1/2561									
เอสเซ็นท์ เชียงใหม่											
	400	1/2561									
เอสเซ็นท์ ขอนแก่น											
	408	2/2561									
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา											
	380	3/2562									
เอสเซ็นท์ วัลส์ เชียงราย											
	312	2/2562									
เอสเซ็นท์ วัลส์ เชียงใหม่											
	450	2/2562									
เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี											
	395	2563									
ที่พักอาศัย - บ้านเดี่ยว											
กรุงเทพฯ											
สยาม บรมราชชนนี	ยูนิต	ไตรมาส/ปี									
	71	4/2561									