

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานรวมประจำไตรมาสที่ 4 ปี 2557 และประจำปี 2557

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยปี 2557 ยังขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ต่ำและฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม มีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจในประเทศจะเติบโตสูงขึ้นและเศรษฐกิจโลกจะฟื้นตัวในปี 2558 โดยมุมมองเชิงบวกเกี่ยวกับการเติบโตในประเทศมาจากสาเหตุหลัก ๆ คือสถานการณ์ราคาน้ำมันโลกมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง การเพิ่มขึ้นของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ การลงทุนของภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ รวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยว

ในปี 2557 ท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัวและบรรยากาศการค้าปลีกที่ซบเซาซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงครึ่งปีแรกและเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ในครึ่งปีหลังจากการเร่งจัดหางบประมาณรายจ่ายประจำปีของรัฐบาล รวมทั้งภาคท่องเที่ยวและภาคส่งออกที่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายปี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่องและเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้

ปี 2557 แม้ว่าจะมีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ แต่บริษัทฯ ยังคงสามารถรายงานกำไรสุทธิเติบโตได้ 16% เมื่อเทียบกับปีก่อน

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

เหตุการณ์สำคัญในปี 2557:

- บริษัทฯ เปิดให้บริการ 2 โครงการใหม่ตามแผน ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ซึ่งได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า
- เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เข้าทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ในมูลค่าประมาณ 10,496 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF ในสัดส่วน 23.53% ของจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนทั้งหมดของ CPNRF หรือคิดเป็น 135,593,664 หน่วยที่มูลค่าหน่วยละ 15 บาท รวมมูลค่า 2,034 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน 26.69% หลังการเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ บันทึกเงินรับทั้งจำนวนดังกล่าวในบัญชีรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า (Unearned Income) โดยบันทึกบัญชีรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 30 ปี ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปจากการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารและทำสัญญาให้เช่ากับกองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งจะช่วยให้การรับรู้รายได้จากรายการนี้เป็นไปอย่างสม่ำเสมอและเป็นไปในทิศทางเดียวกันในแต่ละปี
- เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2557 ทริสเรทติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ “AA-” จากเดิมที่ระดับ “A+” โดยอันดับเครดิตที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดี

ขึ้นและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาของบริษัท และยังคงสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพในระดับสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อใช้รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในช่วงปี 2557-2559 ด้วย ในขณะที่แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทฯ จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าไว้ได้ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แต่ก็คาดว่าบริษัทฯ จะรักษาวิสัยทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าในระยะปานกลางได้

- ในเดือนกันยายน 2557 บริษัทฯ เป็นบริษัทในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ของไทยแห่งแรกและแห่งเดียวที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) เป็นกลุ่มดัชนีหลักทรัพย์ที่ประเมินผลการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ขึ้นในระดับโลก โดย DJSI จะติดตามผลการดำเนินงานในหุ้นของบริษัทฯ ดังกล่าวในแง่มุมด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม ซึ่งนักลงทุนจากทั่วโลกนำไปใช้เป็นตัวชี้วัดเปรียบเทียบ (Benchmark) ประกอบการพิจารณาลงทุน

งบการเงินประจำปี 2556 และปี 2557 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2556:

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

ปี 2557:

- ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ บันทึกรายได้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมในการดำเนินการให้เข้าสินทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จำนวน 157 ล้านบาท และต้นทุนการเงินจากค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF จำนวน 128 ล้านบาท
- ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บันทึกกำไรรายได้จากการให้เช่าและให้บริการและค่าเสื่อมราคาย้อนหลังของไตรมาสที่ 2 ปี 2557 จากการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุน CPNRF
- รายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 66 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557)

ปี 2557 รายได้รวมเท่ากับ 23,668 ล้านบาท เดิมโต 11% จากปี 2556 กำไรสุทธิปกติเท่ากับ 7,231 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21%

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

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2557 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2557

- ผลประกอบการที่แข็งแกร่งของธุรกิจโรงแรม
- ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยลดลง รวมถึงการประหยัดต่อขนาด ทำให้มีอัตราค่าไฟที่สูงขึ้น

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

เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 รายได้รวมเท่ากับ 6,136 ล้านบาท เติบโต 6% และ ในกำไรสุทธิปกติเท่ากับ 1,767 ล้านบาท เติบโต 22%

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

- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของ 2 โครงการที่เปิดในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 และการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการในปี 2557
- การบริหารต้นทุนและค่าบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตราค่าไฟขั้นต้นและอัตราค่าไฟจากการดำเนินงานสูงขึ้น
- การบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยลดลง ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนกำหนดและออกหุ้นกู้เพื่อ refinance เงินกู้ยืมที่มีต้นทุนสูงกว่า

เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมเติบโต 2% แต่กำไรสุทธิปกติลดลง 6%

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

การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้ากว่าการเติบโตของรายได้ ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราค่าไฟที่สูงขึ้น ในปี 2558 บริษัทฯ จะยังคงเดินหน้าบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง เพื่อคงไว้ซึ่งอัตราค่าไฟในระยะยาว

ผลการดำเนินงาน

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

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

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

ศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 3/57	ไตรมาส 4/56	ไตรมาส 4/57
ลาดพร้าว	48,148	97%	100%	100%
รามอินทรา	17,193	99%	100%	100%
ปิ่นเกล้า	57,601	99%	100%	99%
พญา เชนเตอร์	15,226	96%	98%	96%
พระราม 3	55,666	95%	98%	95%
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	76,476	95%	94%	99%
บางนา	61,193	93%	88%	96%
พระราม 2	93,714	96%	96%	97%
รัตนาธิเบศร์	77,273	99%	100%	99%
เซ็นทรัลเวิลด์	199,501	94%	97%	94%
แจ้งวัฒนะ	65,864	95%	96%	94%
พญา บีช เฟสติวัล	57,590	97%	95%	98%
อุดรธานี	72,416	95%	98%	94%
ชลบุรี	40,332	98%	98%	98%
ขอนแก่น	49,743	95%	96%	96%
เชียงใหม่	22,325	99%	100%	99%
พิษณุโลก	26,382	97%	100%	96%
แกรนด์ พระราม 9	59,672	99%	99%	97%
สุราษฎร์ธานี	34,537	95%	97%	95%
ลำปาง	22,227	99%	100%	100%
อุบลราชธานี	32,213	98%	100%	98%
เชียงใหม่ เฟสติวัล	66,237	93%	92%	93%
หาดใหญ่	69,701	88%	78%	88%
สมุย	28,611	91%	n.a.	91%
ศาลายา	38,474	93%	n.a.	94%
รวม	1,388,313	95%	96%	96%

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 3/57	ไตรมาส 4/56	ไตรมาส 4/57
ลาดพร้าว	16,250	97%	98%	94%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ	22,426	98%	100%	96%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	11,334	98%	93%	98%
บางนา	10,007	98%	95%	95%
เซ็นทรัลเวิลด์	83,059	98%	99%	99%
แจ้งวัฒนะ	19,936	85%	99%	97%
แกรนด์ พระราม 9	6,454	95%	100%	97%
รวม	169,466	96%	98%	97%

อาคารสำหรับพักอาศัย	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 3/57	ไตรมาส 4/56	ไตรมาส 4/57
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา	1,907	38%	43%	38%
หลังสวน โคลเอนด์	4,466	77%	78%	59%
รวม	6,373	66%	68%	53%

โรงแรม	จำนวนห้อง	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ไตรมาส 3/57	ไตรมาส 4/56	ไตรมาส 4/57
โรงแรมเซ็นทารา อุตราธานี	259	66%	63%	64%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	302	81%	87%	89%
รวม	561	75%	76%	78%

*อัตราการเช่าของธุรกิจโรงแรมเป็นอัตราเฉลี่ย 3 เดือน (ตุลาคม – ธันวาคม)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

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

- การเปิดให้บริการเต็มไตรมาสของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2556
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการที่เปิดให้บริการในปี 2557 ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2557 อยู่ที่ 1,492 บาทต่อตารางเมตร หากไม่นับรวมโครงการที่เปิดให้บริการใหม่ข้างต้น อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเดิมสำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ 1,549 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 1,515 บาทต่อตารางเมตรหรือเติบโต 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้จากการให้เช่าและบริการในไตรมาสนี้ต่ำกว่าไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุส่วนหนึ่งเป็นเพราะรายได้จากการให้เช่าและบริการจาก

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตลดลง ในส่วนที่บริษัทฯ 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 กับผู้เช่ารายเดิม หรืออยู่ในช่วงระหว่างการปรับเปลี่ยนร้านค้าใหม่ในบางโครงการ 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

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2557 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ที่เปิดดำเนินการปี 2556
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2557 คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา
- 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 ส่วนใหญ่มาจากศูนย์อาหารเปิดใหม่ใน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้า เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ศาลายา รวมถึงยอดขายที่เพิ่มขึ้นของศูนย์อาหารที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุตรดิตถ์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 บริษัทฯ มี รายได้รวมของทั้ง 2 โรงแรมเป็นจำนวน 269 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสเดียวกัน ของปีก่อน เนื่องจากรายได้เฉลี่ยต่อห้องที่สูงขึ้นทั้งที่โรงแรมเซ็นทารา 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 แม้วานักท่องเที่ยวต่างชาติจะลดลงจากความไม่แน่นอนทางการเมืองในครึ่งปีแรกของ ปี 2557

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และ รักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์ จากรายได้ค่าเช่า

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

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ลดลง 1% สาเหตุหลักมา จากต้นทุนค่าไฟฟ้าที่ลดลงจากการปรับอุณหภูมิที่เหมาะสมกับสภาพอากาศที่เย็นลงในช่วง ปลายปี

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

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2556 รับรู้ เต็มปีในปี 2557
- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2557
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นโดยทั่วไป

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

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

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 รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

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

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 54% ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจาก

- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงการเฉลิมฉลองสิ้นปี
- ค่าใช้จ่ายบุคลากรสูงขึ้นจากการสำรองค่าใช้จ่ายโบนัสประจำปี
- ค่าเสื่อมราคาปรับเพิ่มเติมไตรมาสในส่วนของสำนักงานสนับสนุนที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา

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

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 ทำให้ค่าใช้จ่ายบุคคลากรเพิ่มขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี

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% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมามีผลมาจาก

- รายได้จากเปิดให้บริการเต็มปีของศูนย์การค้าใหม่ 3 แห่งที่เปิดให้บริการในปี 2556
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 2 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2557
- ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
 - การเพิ่มขึ้นของต้นทุนในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจการให้เช่าและให้บริการและธุรกิจโรงแรม ส่งผลให้กำไรขั้นต้นสูงขึ้น หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้น 17% 2% และ 8% ตามลำดับ
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 6% จากปีก่อนซึ่งยังคงต่ำกว่ารายได้จากธุรกิจหลัก (รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา) รายได้จากขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม) ที่เพิ่มขึ้น 14% จากปีก่อน แสดงถึงการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต่อขนาด
 - สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้หลักลดลงจาก 18% ในปี 2556 เหลือเพียง 16% ในปี 2557

ตารางที่ 2: สรุปข้อมูลทางการเงิน

ผลการดำเนินงานรวม (ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 4 2556	ปี 2556	ไตรมาสที่ 3 2557	ไตรมาสที่ 4 2557	ปี 2557	% เทียบไตรมาส เดียวกันปีก่อน	% เทียบ ไตรมาสก่อน	% เทียบ ทั้งปีก่อน
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	4,828	18,128	5,290	5,239	20,375	8%	(1%)	12%
ศูนย์การค้า	4,726	17,726	5,186	5,140	19,966	9%	(1%)	13%
อาคารสำนักงาน	98	383	100	95	393	(3%)	(5%)	2%
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	5	19	4	4	17	(15%)	(3%)	(11%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	244	903	220	269	957	10%	22%	6%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	247	882	249	247	975	0%	(1%)	11%
รายได้อื่น	846	1,698	297	447	1,584	(47%)	50%	(7%)
รายได้รวม	6,166	21,611	6,057	6,202	23,891	1%	2%	11%
รายได้รวม ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	5,789	20,967	5,995	6,136	23,668	6%	2%	13%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,552	9,542	2,744	2,710	10,522	6%	(1%)	10%
ศูนย์การค้า	2,492	9,323	2,693	2,658	10,320	7%	(1%)	11%
อาคารสำนักงาน	50	196	47	48	187	(5%)	2%	(5%)
ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	10	24	4	4	16	(61%)	(2%)	(33%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	81	309	77	83	315	2%	8%	2%
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	187	691	201	201	780	7%	(0%)	13%
ต้นทุนรวม	2,821	10,542	3,022	2,994	11,616	6%	(1%)	10%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,783	7,345	2,249	1,929	8,447	8%	(14%)	15%
กำไรสุทธิประจำงวด	1,750	6,293	1,935	1,820	7,307	4%	(6%)	16%
กำไรสุทธิไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	1,448	5,991	1,886	1,767	7,231	22%	(6%)	21%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (บาท) ⁽¹⁾	0.32	1.33	0.42	0.39	1.61	22%	(6%)	21%

- (1) จำนวนหุ้นที่ใช้คำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 4,488,000,000 หุ้นซึ่งเป็นจำนวนหุ้นหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุนในปี 2556

โครงการระหว่างการพัฒนา

ตามที่บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติและการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายในการขยายพื้นที่ค้าปลีกในประเทศประมาณ 3 ศูนย์การค้าต่อปี ภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริษัทฯ มีการศึกษารูปแบบอื่นอีกอย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอศูนย์การค้าที่ทันสมัย อีกทั้งยังมีการศึกษาตลาดในต่างประเทศด้วยเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

การขยายธุรกิจในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างและการออกแบบ 6 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช และโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัวในวันที่ 12 พฤศจิกายน ปี 2557 ประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และโครงการปรับปรุง 2 โครงการเดิมได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าบางนาเฟส 2

การขยายธุรกิจต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ I-City Properties Sdn. Bhd. ("ICP") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ I-Berhad โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศมาเลเซียและ ICP ถือหุ้นร้อยละ 40 บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 740 ล้านบาทคิดหรือประมาณ 7,400 ล้านบาท ในโครงการ i-City เมืองซาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย สำหรับเงินลงทุนในโครงการจำนวนรวมประมาณ 7,400 ล้านบาท บริษัทฯ มีแผนจะใช้เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินการ และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร

ตารางที่ 3: โครงการในอนาคต

โครงการ		สาขา	ความคืบหน้า	กำหนดแล้วเสร็จ	พื้นที่ในเช่า (ตร.ม.)
ในประเทศ	กรุงเทพมหานคร	เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	ระหว่างก่อสร้าง	กรกฎาคม ปี 2558	75,000
	และปริมณฑล	เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ระหว่างก่อสร้าง	ตุลาคม ปี 2558	34,500
	ต่างจังหวัด	เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ระหว่างก่อสร้าง	พฤษภาคม ปี 2558	33,000
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	26,000
		เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	55,000
	เซ็นทรัล ภูเก็ต	ระหว่างการออกแบบ	2560	ระหว่างการอนุมัติจากคณะกรรมการ	
ต่างประเทศ	รัฐสังฆอร์ ประเทศมาเลเซีย	เซ็นทรัลพลาซ่า ไอ-ซิดี	ระหว่างการออกแบบ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	89,700

โครงสร้างทางการเงิน

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

ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มประมาณ 7,600 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 2,000 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้จำนวน 5,600 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายคืนหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน และเงินกู้ยืมจำนวน 11,423 ล้านบาท

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.29 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 16,019 ล้านบาท ลดลง 19% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสก่อน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 81% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 19% อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.29 เท่า ลดลงจาก 0.35 เท่าในไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวรวมถึงกำไรสะสมที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีแผนจะใช้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวดังกล่าวสำหรับการลงทุนในอนาคตอันใกล้

ไตรมาสที่ 4 ปี 2557 อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนัก 3.89% ต่อปี

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 4 ปี 2557 จำนวน 92 ล้านบาท ลดลง 41% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการชำระคืนเงินกู้ตามกำหนดและชำระคืนเงินกู้ล่วงหน้าบางส่วน และลดลง 23% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.89% ต่อปี เมื่อเทียบกับ 3.95% ต่อปี ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557

หากไม่นับรวมค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินเข้ากองทุน CPNRF จำนวน 128 ล้านบาทที่บันทึกในไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา ในปี 2557 บริษัทฯ จะมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 549 ล้านบาท ลดลง 32% จากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของเงินกู้ยืมของบริษัทฯ

เงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2558 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.65 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 2,917 ล้านบาท)

เทียบกับ 0.55 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 2,468 ล้านบาท) ในปี 2556 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 39.9% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติสำหรับปี 2557

ตารางที่ 4: สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2557	ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2557	% เทียบ
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุน	1,482	3,773	155%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,522	3,245	(28%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,004	7,018	17%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁽¹⁾	58,609	60,927	4%
สิทธิการเช่า	12,044	11,795	(2%)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,189	2,140	(2%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,115	7,154	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	79,957	82,017	3%
สินทรัพย์รวม	85,961	89,035	4%
หนี้สินหมุนเวียน	12,703	14,126	11%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	33,364	33,161	(1%)
หนี้สินรวม	46,067	47,287	3%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	39,894	41,748	5%

(1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บันทึกบัญชีตามราคาต้นทุนและตัดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงตามอายุของสินทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมิน อยู่ที่ 127,663 ล้านบาท (115,803 ล้านบาท เมื่อเดือนธันวาคม 2556) ตราয়ละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ หมายเหตุประกอบงบการเงิน 12 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน"