

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2549
(แบบ 56-1)

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1	
ข้อมูลสรุป (Executive Summary)	1
ส่วนที่ 2	
บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	2
1. ปัจจัยความเสี่ยง	3
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	6
3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์	25
4. การวิจัยและพัฒนา	38
5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	39
6. โครงการดำเนินงานในอนาคต	46
7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	48
8. โครงสร้างเงินทุน	49
9. การจัดการ	51
10. การควบคุมภายใน	75
11. รายการระหว่างกัน	80
12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	89
13. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	120
ส่วนที่ 3	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	121
เอกสารแนบ 1	
รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท	135
เอกสารแนบ 2	
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	140

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันเป็น 1 ใน 50 บริษัทในกลุ่ม SET50 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,178,816,200 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ในสัดส่วนร้อยละ 61 ประกอบธุรกิจให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลัก พร้อมทั้งประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกันซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย ศูนย์อาหาร สวนน้ำและสวนพักผ่อน ที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการศูนย์การค้า ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าของบริษัทและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ด้วยทีมงานที่มีประสบการณ์ยาวนานในการดำเนินธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารงาน 10 โครงการ โดยบริษัทมีเป้าหมายจะเพิ่มจำนวนศูนย์การค้าทั้งในและต่างประเทศรวม 8 โครงการ ภายในระยะเวลา 5 ปี ตามแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว (Long-Term Plan) ที่กำหนดไว้ สำหรับช่วงปี 2006-2010 ซึ่งจะมีการพัฒนาศูนย์การค้าควบคู่ไปกับการพัฒนาผู้ประกอบการ รวมถึงการมุ่งสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว (Asset Enhancement) เพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจตามแผนระยะยาว และตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ภายใต้ต้นนโยบายการลงทุนที่ระมัดระวัง และยกระดับการบริหาร และการบริหารจัดการ โดยการนำระบบบริหารจัดการระดับสากลมาใช้ในการทำงานอย่างบูรณาการ อาทิเช่น ระบบ TQM (Total Quality Management) และ BSC (Balanced Scorecard) มีการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะกิจ เพื่อดูแลกำกับกำหนดยุทธศาสตร์ขององค์กร (Strategic Planning and Business Policy Office) เพื่อกำหนดการเป็นศูนย์การค้าที่ได้มาตรฐานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

ในปี 2549 บริษัทเปิดให้บริการอาคารสำนักงานเป็นถ้ำ ทาวเวอร์บี ภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เพื่อรองรับการขยายตัวขององค์กรธุรกิจภายในเป็นถ้ำ ทาวน์เปิดให้บริการส่วนปรับปรุงของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เปิดให้บริการอาคารจอดรถและพื้นที่ขายใหม่ภายในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ ปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่ 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ, เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช, เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น และเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี สำหรับการบริหารงานภายในองค์กร บริษัทเน้นการบริหารงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล มีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์และณรงค์ให้ทุกคนในองค์กรเกิดจิตสำนึก และพร้อมจะปฏิบัติงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลอันเป็นพื้นฐานสำคัญที่นำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมูลค่าตลาดของกิจการรวม (Market Capitalization) มากกว่า 49,000 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 55% จากเมื่อแรกเข้าจดทะเบียน และราคาหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 เท่ากับ 2260 บาท ปรับตัวสูงขึ้นกว่า 52.7% ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา แม้จะมีปัจจัยลบจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์การเมือง แต่บริษัทยังคงสามารถรักษาระดับราคาและมีอัตราการเติบโตของราคาหุ้นสูงกว่าอัตราการเติบโตของดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2549 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 7,291.9 ล้านบาท ลดลง 2,436.6 ล้านบาท หรือ 25.0% จากปี 2548 เนื่องจากในปี 2548 ได้รวมรายการกำไรจากการทำสัญญาเช่าการเงินกับ CPNRF (จำนวน 2,884.8 ล้านบาท) โดยในปี 2549 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 1,685.2 ล้านบาท ลดลง 48.8% จากปี 2548 เนื่องจากในปี 2548 บริษัทมีกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงิน ซึ่งหากเปรียบเทียบกำไรจากผลการดำเนินงานปกติ ในปี 2549 บริษัทมีกำไรสุทธิสูงกว่าปีก่อน 166% จากกำไรสุทธิจำนวน 1,446.3 ล้านบาทในปี 2548 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 308.2 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้เต็มปีของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ ที่เปิดให้บริการส่วนปรับปรุงและส่วนขยาย ส่วนแรกซึ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีก โรงภาพยนตร์ และห้างสรรพสินค้าโรบินสันไปเมื่อเดือนกันยายน 2548 การเปิดให้บริการของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ อัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการจากการปรับอัตราการจัดเก็บค่าบริการที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2549 (โปรดดูรายละเอียดในส่วน “การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน” ในหน้า 107)



บริษัท ที่ออกหลักทรัพย์

บริษัท	เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารดิอออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 30-33
ที่อยู่	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เลขทะเบียนบริษัท	บมจ. 491
โทรศัพท์	0-2264-5555
โทรสาร	0-2264-5593
เว็บไซต์	http://www.centralpattana.com

ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1. ความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจ

ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงจากปัจจัยลบต่างๆในประเทศตั้งแต่ปลายปี 2549 ซึ่งมีสาเหตุมาจากปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองและปัญหาความไม่สงบในประเทศ ส่งผลกระทบโดยตรงต่อบรรยากาศการลงทุนของ นักธุรกิจ และการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค ซึ่งอาจจะส่งผลต่อบริษัทในแง่ของอัตราการเข้าพื้นที่ การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ และจำนวนลูกค้าที่เข้ามาจับจ่ายใช้สอยที่ลดลง แต่อย่างไรก็ตามจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจที่ยาวนาน ประกอบกับความเชื่อมั่นในผลงานของบริษัท ทำให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังคงให้ความมั่นใจ และพร้อมที่จะลงทุนไปกับบริษัท และด้วยนโยบายการลงทุนที่ค่อนข้างระมัดระวัง บริษัทมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถนำพาธุรกิจก้าวผ่านช่วงเวลานี้ไปได้อย่างราบรื่น

2. ความเสี่ยงจากนโยบายการเงินการคลัง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการเงินการคลังของภาครัฐ ได้ส่งผลให้แผนการระดมทุนของบริษัทผ่านทางกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ต้องชะลอออกไป อย่างไรก็ตามบริษัท มีทางเลือกในการระดมทุนโดยใช้เครื่องมือทางการเงินอื่นๆในการระดมทุนแทน เช่น การกู้ยืม หรือการหาผู้ร่วมทุน ซึ่งคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างแต่อย่างใด และการเลือกใช้การระดมทุนผ่านช่องทางต่างๆ บริษัท คาดการณ์ว่าจะยังสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนในสัดส่วนประมาณ 1 เท่าได้ ทั้งนี้การกำหนดอัตราส่วนดังกล่าวที่เหมาะสมขึ้นอยู่กับแผนในการระดมทุน ต้นทุน และภาวะตลาดที่เกี่ยวข้อง ในขณะเดียวกันบริษัท ยังคงติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด พร้อมๆกับการปรับแผนการระดมทุนของบริษัท รวมทั้งแผนการลงทุนให้สอดคล้องกับนโยบายด้านการเงินการคลัง สภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาดเงินและตลาดทุนภายในประเทศ

3. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ในช่วงปีที่ผ่านมาอัตราดอกเบี้ยในตลาดได้มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะมีการคาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยในหน้าจะลดลงก็ตาม แต่การคาดการณ์แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในอนาคตยังคงมีความไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอกหลายๆปัจจัยที่เข้ามามีผลกระทบ ในขณะที่บริษัทยังคงเดินหน้าลงทุนในโครงการใหม่ตามแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก เพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัทมีนโยบายการกู้ยืมเงินระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งสอดคล้องกับธรรมชาติการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบกับการทำประมาณการทางการเงินอย่างรอบคอบ เพื่อการบริหารจัดการเงินทุนที่มีประสิทธิภาพ ภายใต้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม

4. ความเสี่ยงจากการก่อวินาศกรรม อุบัติภัยและภัยธรรมชาติ

สถานการณ์การก่อความไม่สงบภายในประเทศที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัท ยังคงต้องให้ความสำคัญกับนโยบายรักษาความปลอดภัยอย่างรัดกุมและเข้มงวด การติดตามข่าวสาร และมาตรการเฝ้าระวังอย่างใกล้ชิดยังคงถูกนำมาใช้เพื่อเป็นการป้องกันและลดโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์วุ่นวายต่างๆ ในสถานที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบของบริษัท ตลอดจนมีการเตรียมความพร้อมที่จะรับมือกับเหตุการณ์ต่างๆอย่างต่อเนื่องเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการป้องกันความเสียหายทางการเงินจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดนั้น บริษัทจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับทุกโครงการ

5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อจำกัดทางกฎหมาย หรือนโยบายจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องผังเมือง แนวเวนคืน ระบบขนส่งมวลชน หรือสิ่งแวดล้อม ล้วนเป็นปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมของบริษัท แต่ส่งผลกระทบโดยตรงกับ แผนการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า บริษัท จึงให้

ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้ง และการกำหนดขนาดที่ดินที่ตั้ง และตรวจสอบถึงข้อจำกัดทางกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจลงทุน ตลอดจนติดตามสถานการณ์ความเคลื่อนไหวในประเด็นต่างๆ เหล่านี้อย่างใกล้ชิดตลอดเวลา เพื่อให้สามารถกำหนดแผนการพัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสมหากมีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดหรือนโยบายของรัฐ

ความเสี่ยงจากการดำเนินงานภายใน

6. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่อสัญญาเช่าที่ดิน

ความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้งในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อาจทำให้บางโครงการจำเป็นต้องตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินได้มีการระบุถึงเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเมื่อครบอายุสัญญาเช่าไว้ แต่อย่างไรก็ตาม หากอายุโครงการจำเป็นต้องสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากบริษัทฯ ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปได้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องสูญเสียประโยชน์ทางเศรษฐกิจส่วนเพิ่มอันพึงจะได้จากโครงการนั้นๆ ไป เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน บริษัทฯ ได้เตรียมศึกษาและพัฒนาโครงการใหม่ๆ ทั้งในบริเวณเดียวกับโครงการที่สัญญาเช่าใกล้จะหมดอายุและทำเลอื่นที่มีศักยภาพอยู่ตลอดเวลา เพื่อรักษารายได้และอัตราการเติบโตของกำไรในภาพรวมให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

7. ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการใหม่อย่างรวดเร็วและต่อเนื่องตามแผนการขยายธุรกิจเชิงรุกของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการควบคุมดูแลการก่อสร้างโครงการต่างๆ มากขึ้น เพื่อรักษาคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ตลอดจนการใช้งบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

- **คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง** บริษัทฯ ได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับคุณสมบัติและขั้นตอนในการคัดเลือกผู้ออกแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรควบคุมงาน ตลอดจนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างไว้อย่างชัดเจน โดยกระบวนการคัดเลือกจะมีการดำเนินการอย่างละเอียดรอบคอบ ทุกฝ่ายที่จะเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการจะต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์อันเป็นที่ยอมรับและเชื่อถือได้
- **ศักยภาพทางการเงิน และประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา** เพื่อป้องกันปัญหาผู้รับเหมาประสบปัญหาทางการเงิน จนส่งผลกระทบให้การก่อสร้างโครงการของผู้รับเหมาล่าช้าหรือหยุดดำเนินการ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับความมั่นคงทางการเงินและประสิทธิภาพการทำงานที่ดีของผู้รับเหมา ที่จะเข้ามารับผิดชอบดำเนินงานก่อสร้างในทุก ๆ โครงการของบริษัทฯ
- **ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน** ของผู้เช่าและผู้ที่ใช้บริการในศูนย์การค้า ตลอดจนพนักงาน เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่บริษัทฯ ต้องให้ความสำคัญในระดับต้นๆ นอกเหนือจากความสะดวกสบายและความครบถ้วนของบริการ การพัฒนาโครงการที่มี คุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างสูง จะสามารถป้องกันความเสี่ยงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิต และทรัพย์สินได้ใน ระดับหนึ่ง อีกทั้งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถควบคุมงบประมาณการลงทุนให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยประหยัด ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการในอนาคตได้อีกด้วย
- **การเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการใหม่** เนื่องจากความผันผวนของราคาสถภัณฑ์ เพื่อเป็นการลดผลกระทบจากราคาสถภัณฑ์ที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและพัฒนาเทคนิคการก่อสร้างใหม่ ๆ ร่วมกับ ผู้รับเหมา ซึ่งสามารถช่วยให้ต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการใหม่ของบริษัทฯ ลดลง

8. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน

เพื่อเป็นการป้องกันและลดความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดระหว่างขั้นตอนการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ได้มีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน โดยจัดตั้งหน่วยงานบริหารความเสี่ยงเข้าไปทำการสำรวจเชิงปฏิบัติการในขั้นตอนการทำงาน

ของทุกหน่วยงานของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมทุกศูนย์การค้ารวมถึงในส่วนขงสำนักงานใหญ่ เพื่อที่จะกำหนดประเด็นความเสี่ยง และ นำมาวางมาตรการในการป้องกันและลดความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน รวมถึงการวางนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติงานที่เป็น มาตรฐานขององค์กรโดยรวม และได้มีการติดตาม ประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ซึ่งหน่วยงานบริหาร ความเสี่ยงได้จัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อรายงานผลในการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ที่มีขึ้น ไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยในปี 2550 บริษัทฯ มีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงในด้านบริษัทภิบาล สิ่งแวดล้อม และผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

- พ.ศ. 2523 - กลุ่มเซ็นทรัล กลุ่มเดอะฟิวเจอร์ กลุ่มสหายเย็น และบุคคลรายย่อยอื่น ได้ร่วมกันก่อตั้ง “บริษัท เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด” ขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 ด้วยทุนจดทะเบียน เริ่มแรก 300 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร
- พ.ศ. 2525 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งเป็นศูนย์การค้า ครบวงจรแห่งแรกของประเทศไทย
- พ.ศ. 2536 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา
- พ.ศ. 2538 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่งเป็นศูนย์การค้าเอนกประสงค์ พร้อมอาคารสำนักงาน
- เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล เซ็นเตอร์ พัทยา นับเป็น Festival mall แห่งแรกในประเทศไทย
- จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท
- พ.ศ. 2539 - เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เชียงใหม่
- พ.ศ. 2540 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
- พ.ศ. 2543 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เชียงใหม่ เฟส 2 เอ (อาคารที่จอดรถและโรงภาพยนตร์ในโครงการเซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เชียงใหม่)
- พ.ศ. 2544 - เข้าซื้อหุ้นโครงการเซ็นทรัล ซิตี้ บางนาเพิ่มเติมอีก 79% จากสัดส่วนการถือหุ้นเดิม 20% เป็น 99%
- พ.ศ. 2545 - เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านหุ้น คิดเป็น 1,000 ล้านบาท โดยการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering)
- เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2
- เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัลเวิลด์
- พ.ศ. 2546 - จดทะเบียนลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนประเภทหุ้นบุริมสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้จำนวน 35,714,200 หุ้น หุ้นละ 28 บาท คิดเป็น 999,997,600.- บาท ให้กับกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน
- เปิดโครงการเซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เชียงใหม่ เฟส 2 บี
- เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์
- พ.ศ. 2547 - จดทะเบียนลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น โดยการแตกมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- พ.ศ. 2548 - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ได้เข้ามาลงทุนในสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
- เข้าลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น 33%
- เข้าซื้อหุ้นโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 เพิ่มเติม จากสัดส่วนการถือหุ้นเดิม 60.53% เป็น 99.99%
- หุ้นของบริษัทได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 50 หุ้นของบริษัทชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่จะนำราคาหุ้นมาคำนวณดัชนี SET50

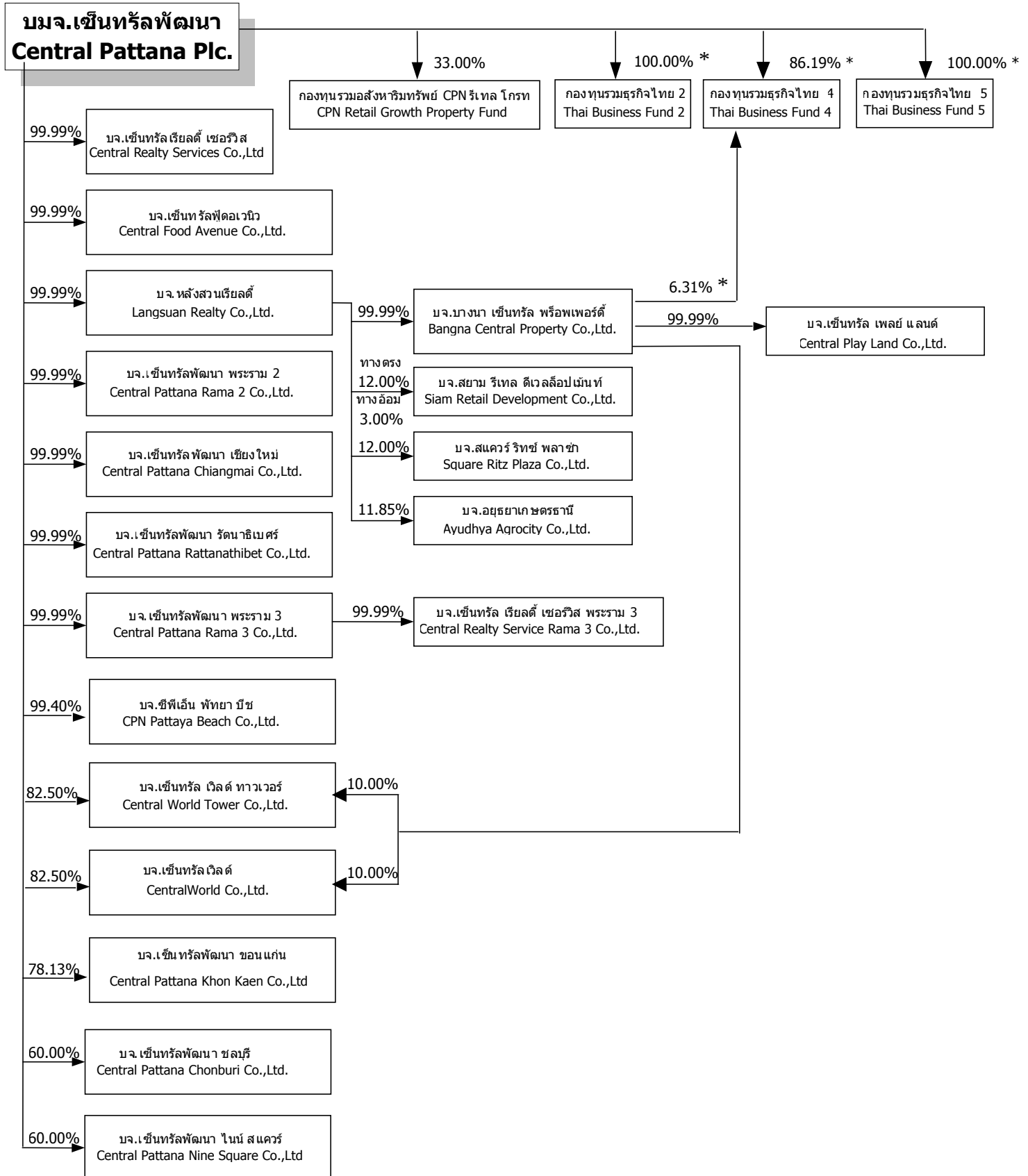
วิสัยทัศน์ (Vision)

"เซ็นทรัลพัฒนา มุ่งพัฒนาศูนย์การค้าสู่ความเป็นเลิศเพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ทุกคน"

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปี 2549

มีนาคม 2549	บริษัทฯ ได้เปิดตัวอาคารสำนักงานเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี สูง 18 ชั้น ขนาด 19,100 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รองรับการขายตัวขององค์กรธุรกิจภายในย่านปิ่นเกล้า
พฤษภาคม 2549	ทริสเรทติ้ง คงอันดับเครดิตขององค์กร และตราสารหนี้ของบริษัทฯ ที่ระดับ "A" สะท้อนความแข็งแกร่งของบริษัทฯ ในฐานะผู้นำในธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าในประเทศไทย โดยพิจารณาถึงแผนการขยายงานของบริษัทฯ ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ซึ่งบริษัทฯ ต้องการใช้จ่ายเงินลงทุนจำนวนมาก ในขณะที่อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยมีแนวโน้มลดลง หุ้นของบริษัทฯ ได้รับคัดเลือกจาก Morgan Stanley Capital International Inc. ในการนำราคาหุ้นมาคำนวณดัชนี MSCI ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพทางการเติบโตและความน่าสนใจลงทุนในหุ้นของบริษัทฯ ในมุมมองของนักลงทุนต่างชาติ
มิถุนายน 2549	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน จำนวนรวม 1,500 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ชนิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 6.39% จำนวน 1,000 ล้านบาท และหุ้นกู้ชนิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR-1.55% จำนวน 500 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการขยายกิจการของบริษัทฯ
กรกฎาคม 2549	บริษัทฯ เริ่มเปิดให้บริการพื้นที่ส่วนขยายของโครงการ "ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์" ก้าวสำคัญที่นำไปสู่การเป็น Life Style Shopping Complex ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
ธันวาคม 2549	บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ 'CG is Our Life' เพื่อให้ทุกคนในองค์กรได้รับทราบนโยบาย และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และตระหนักถึงความสำคัญของการเป็นบริษัทที่มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี อย่างถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการส่วนขยายโครงการ "ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์" ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีกเพื่อเพิ่มความครบครันให้กับศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ เพื่ออำนวยความสะดวกและรองรับผู้ใช้บริการที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา หลังจากการปรับปรุงภายในและภายนอกศูนย์การค้า ให้มีความครบครันและทันสมัย สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ



* สัดส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภทเจ้าของ ไม่รวมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภทเจ้าหนี้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	%	ปี 2549		ปี 2548		ปี 2547	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ศูนย์การค้า		5,545	71.6%	5,474	78.4%	5,130	82.9%
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา							
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%						
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%						
- บจ. ซีพีเอ็น พัทยา บีช	99.40%						
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	92.50%						
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.13%						
อาคารสำนักงาน		733	9.5%	482	6.9%	229	3.7%
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา							
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัล เวิลด์ ทาวเวอร์	92.50%						
อาคารสำหรับพักอาศัย		22	0.3%	31	0.4%	40	0.6%
- บจ. หลังสวนเรียลตี้	99.99%						
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%						
สวนน้ำ และสวนพักผ่อน		10	0.1%	14	0.2%	48	0.8%
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%						
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%						
ศูนย์อาหาร		397	5.1%	420	6.0%	387	6.3%
- บจ. เซ็นทรัลฟู้ดแควนิว	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%						
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%						
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	92.50%						
ดอกเบี๋ยรับ		159	2.0%	55	0.8%	32	0.5%
รายได้ค่าบริการงาน		198	2.6%	66	0.9%	10	0.2%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF		299	3.9%	83	1.2%	-	0.0%
อื่นๆ		388	5.0%	356	5.1%	314	5.1%
รวมรายได้*		7,749	100.0%	6,981	100.0%	6,190	100.0%

* รายได้รวมปี 2548 ไม่รวมกำไรจากสัญญาเช่าทางการเงิน 2,885 ล้านบาท



ลักษณะโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

ชื่อที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549 ⁽¹⁾	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ที่ตั้งโครงการ : บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน 1693 ถ.พหลโยธิน เขตจตุจักร กรุงเทพฯ ดำเนินงานโดย ⁽²⁾ : บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด อเวนิว จำกัด	ศูนย์การค้าครบวงจร และ อาคารสำนักงานรวม 14 ชั้น โดยในบริเวณ โครงการมี ห้างสรรพสินค้าและโรงแรม ของบริษัทอื่นในกลุ่ม เซ็นท รัลรวมอยู่ด้วย	28 ไร่ 2 งาน 76 ตารางวา	ตามสัญญาต่างตอบแทนจาก บจ.เซ็นทรัล อินเตอร์พัฒนา ให้ บริษัทมีสิทธิปลูกสร้างอาคารลงบนที่ดินซึ่งได้เข้ามาจาก การรถไฟแห่งประเทศไทย เป็นเวลา 27 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุด ในเดือนธันวาคม 2551 ทั้งนี้มีเงื่อนไขว่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง บนที่ดินจะ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทย เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยสามารถต่ออายุสัญญาได้ครั้งละ ไม่น้อยกว่า 10 ปี หาก บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา สามารถต่อ อายุสัญญาเช่าที่ดินกับการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ ทั้งนี้การ กำหนดราคาค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นขึ้นอยู่กับภาระงานในอนาคต	1,399 ล้านบาท	ธ.ค. 2525

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ⁽³⁾ ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
- ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 78,677 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องแถว 55,553 ตร.ม. - ประเภทอื่น ⁽⁴⁾ 2,222 ตร.ม. - อาคารสำนักงานพื้นที่รวม 27,463 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 18,134 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 87,946 ตร.ม.	- ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องแถวเช่าแล้ว ระยะยาว 9,000 ตร.ม. ระยะสั้น 46,360 ตร.ม. รวม 55,360 ตร.ม. คิดเป็น 100% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99% และ 99% ตามลำดับ) - อาคารสำนักงานเช่าแล้ว ระยะสั้น 18,134 ตร.ม. คิดเป็น 100% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 98% และ 98% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 3,500 คัน	1) สัญญาระยะยาว(เงินเช่า) รับรู้รายได้โดยวิธีเส้นตรงตาม อายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น(รายเดือน) บันทึกค่าเช่าและบริการโดย ใช้เกณฑ์สิทธิ

หมายเหตุ ⁽¹⁾ มูลค่าของสินทรัพย์ก่อนหักค่าเสื่อมราคาและ ไม่รวมค่าเช่าที่ดินรายปี⁽²⁾ ลักษณะการประกอบธุรกิจของแต่ละบริษัท ดูได้จากหัวข้อ "การประกอบธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ" 10⁽³⁾ พื้นที่เช่าแล้วในหัวข้อนี้ รวมพื้นที่ที่ทำสัญญาทุกประเภท ทั้งสัญญาระยะยาว สัญญาระยะสั้น ซึ่งรวมสัญญาระยะเวลา 3 ปีและต่ำกว่า ตลอดจนสัญญาชั่วคราว⁽⁴⁾ พื้นที่ให้เช่าประเภทอื่น หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ (พื้นที่ที่แสดงไว้เป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้วทั้งหมด) ซึ่งมีหลายลักษณะ เช่น ร้านค้าบนพื้นที่เปิด, ตู้หยอดเหรียญ, ตู้ ATM แต่พื้นที่นี้ไม่รวมถึงพื้นที่ให้เช่าประเภทรายวัน



ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ที่ตั้งโครงการ : 7/222 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700 ดำเนินงานโดย : บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา บริษัท เซ็นทรัล เรียวตี้ เซอร์วิส จำกัด บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด อเวนิว จำกัด	ศูนย์การค้าครบวงจร 6 ชั้น และอาคาร สำนักงาน 2 อาคาร สูง 26 ชั้นและ 18 ชั้น โดยในบริเวณ โครงการมี ห้างสรรพสินค้าของบริษัทอื่นใน กลุ่มเซ็นทรัลรวมอยู่ด้วย	24 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวา	ทำสัญญาเช่า 30 ปี นับจากเปิดดำเนินงานกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด สัญญาเช่า สามารถต่ออายุได้ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบอายุการเช่า ซึ่งจะมีการตกลงกันเงื่อนไขต่างๆในภายหลัง	3,597 ล้านบาท	มี.ค. 2538

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
- ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 104,517 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้างสรรพสินค้า 55,638 ตร.ม. - ประเภทอื่น 2,205 ตร.ม. - อาคารสำนักงานอาคาร A พื้นที่รวม 31,505 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 22,560 ตร.ม. - อาคารสำนักงานอาคาร B พื้นที่รวม 16,736 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 11,334 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 133,896 ตร.ม.	- ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้าแล้ว ระยะยาว 21,384 ตร.ม. ระยะสั้น 32,971 ตร.ม. รวม 54,355 ตร.ม. คิดเป็น 98% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99 % และ 100 % ตามลำดับ) - อาคารสำนักงาน A เช่าแล้ว ระยะยาว 1,302 ตร.ม. ระยะสั้น 19,500 ตร.ม. รวม 20,802 ตร.ม. คิดเป็น 92% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99 % และ 99 % ตามลำดับ) - อาคารสำนักงาน B เช่าแล้ว ระยะสั้น 6,787 ตร.ม. รวม 6,787 ตร.ม. คิดเป็น 60% ของพื้นที่เช่ารวม - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 3,705 คัน	1) สัญญาระยะยาว(เงินเช่า) รับรู้รายได้โดยวิธีเส้นตรง ตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น(รายเดือน) บันทึกค่าเช่าและบริการ โดยใช้เกณฑ์สิทธิ



ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา ที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 109/10-98 ถ.งามอินทรา กม.ที่ 0.5 แขวงสนามกอล์ฟทหารบก มีนบุรี กรุงเทพฯ ดำเนินงานโดย : บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา บริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด	ศูนย์การค้าครบวงจร 6 ชั้น โดยในบริเวณโครงการมีห้างสรรพสินค้าของบริษัทอื่นในกลุ่มเซ็นทรัลรวมอยู่ด้วย	6 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา	ทำสัญญาเช่า 30 ปี นับจากเปิดดำเนินงานกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรภายในเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบอายุการเช่า ซึ่งจะมีการตกลงกันเงื่อนไขต่างๆในภายหลัง	624 ล้านบาท	พ.ย. 2536

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
- ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 23,356 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องแถว 13,585 ตร.ม. - ประเภทอื่น 552 ตร.ม. - ที่จอดรถ 37,291 ตร.ม.	- ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องแถวเช่าแล้ว ระยะยาว 6,647 ตร.ม. ระยะสั้น 3,670 ตร.ม. รวม 10,317 ตร.ม. คิดเป็น 76% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 97% และ 97% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 1,000 คัน	1) สัญญาระยะยาว (เงินเช่า) รับรู้รายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น (รายเดือน) บันทึกค่าเช่าและบริการโดยใช้เกณฑ์สิทธิ



ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เซ็นเตอร์ พัทยา ที่ตั้งโครงการ : ถนนพญาสาย 2 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ดำเนินงานโดย : บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา บริษัท เซ็นทรัล เรียดตี้ เซอร์วิส จำกัด	ศูนย์การค้าครบวงจร 3 ชั้น โดยในบริเวณ โครงการมีดีสเคทส์ไทร์ของบริษัทอื่นรวม อยู่ด้วย	23 ไร่ 2 งาน 24.75 ตารางวา	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับ บริษัท เซ็นทรัลพัทยา จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พัทยาเหนือวิลล่า จำกัด) สัญญาสิ้นสุด เดือนเมษายน 2558 ซึ่งผู้ให้เช่าช่วง ตกลงที่จะให้บริษัทได้มีโอกาสดำเนิน สัญญาเป็นรายแรกได้ตามระยะเวลา และอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ต่อ อายุสัญญากับเจ้าของที่ดิน	442 ล้านบาท	ก.ค. 2538

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
- พื้นที่ศูนย์การค้ารวม 28,900 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องแถว 15,227 ตร.ม. - ประเภทอื่น 1,183 ตร.ม. - ที่จอดรถ 12,322 ตร.ม.	- ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องแถวเช่าแล้ว ระยะยาว 372 ตร.ม. ระยะสั้น 14,827 ตร.ม. รวม 15,199 ตร.ม. คิดเป็น 100% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99% และ 100% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 620 คัน	1) สัญญาระยะยาว(เงินเช่า) รับรู้รายได้โดยวิธีเส้นตรง ตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น(รายเดือน) บันทึกค่าเช่าและบริการ โดยใช้เกณฑ์สิทธิ

ชื่อที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่ตั้งโครงการ : บนถนนรัชดาภิเษก ช่วงระหว่างทางแยกถนนนางลิ้นจี่ และทางแยกถนนสาธุประดิษฐ์ ดำเนินงานโดย : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด บริษัท เซ็นทรัล เรียดตี้ พระราม 3 จำกัด บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	ศูนย์การค้าครบวงจร 7 ชั้น โดยในบริเวณ โครงการมีห้างสรรพสินค้าของบริษัทอื่นใน กลุ่มเซ็นทรัลรวมอยู่ด้วย	12 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยในปี 2548 บริษัท ได้ทำสัญญา ให้เช่าที่ดินขนาด 12 ไร่ 2 งาน 44.6 ตารางวา แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กองทุนCPNRF) เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ตกลงให้ค้ำประกัน แก่ กองทุนฯ ว่า มีสิทธิ์ต่ออายุ สัญญาเช่าต่อไปได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี โดยไม่มีค่าตอบแทน การเช่าเพิ่มเติม	1,213 ล้านบาท	ต.ค. 2540

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
<u>พื้นที่รวมทั้งโครงการ :</u> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 97,772 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องแถว 52,767 ตร.ม. - ประเภทอื่น 3,506 ตร.ม. - ที่จอดรถ 90,186 ตร.ม. <u>พื้นที่ของบริษัท :</u> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 18,217 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องแถว 17,468 ตร.ม. <u>พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนCPNRF* :</u> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 79,554 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องแถว 35,300 ตร.ม. - ประเภทอื่น 3,506 ตร.ม. - ที่จอดรถ 90,186 ตร.ม. <u>*หมายเหตุ :</u> บริษัททำสัญญาให้เช่าอาคารศูนย์การค้าบางส่วนและพื้นที่จอดรถทั้งหมดกับกองทุนCPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)	<u>พื้นที่รวมทั้งโครงการ :</u> - ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องแถวเช่าแล้ว ระยะยาว 9,587 ตร.ม. ระยะสั้น 41,288 ตร.ม. รวม 50,875 ตร.ม. คิดเป็น 96% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการใช้ปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99% และ 98% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 2,336 คัน <u>พื้นที่เช่าแล้วในส่วนของบริษัท :</u> - ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องแถวเช่าแล้ว ระยะยาว 9,587 ตร.ม. ระยะสั้น 7,062 ตร.ม. รวม 16,649 ตร.ม. คิดเป็น 95% ของพื้นที่ให้เช่ารวม (อัตราการใช้ปี 2548 คิดเป็น 97%) <u>พื้นที่เช่าแล้วในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนCPNRF :</u> - ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องแถวเช่าแล้ว ระยะยาว - ไม่มี - ระยะสั้น 34,226 ตร.ม. รวม 34,226 ตร.ม. คิดเป็น 97% ของพื้นที่ให้เช่ารวม (อัตราการใช้ปี 2548 คิดเป็น 99%) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 2,336 คัน	<u>พื้นที่ของบริษัท :</u> 1) สัญญาเช่าระยะยาว (เงินแข็ง) รับรู้รายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาเช่าระยะสั้น (รายเดือน) บันทึกค่าเช่าและค่าบริการโดยใช้เกณฑ์สิทธิ <u>พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนCPNRF :</u> 1) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนCPNRF โดยรับรู้รายได้เป็นค่าบริหารงานในอัตราที่ตกลงกัน



ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เชียงใหม่ ที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 2,252,252-1 ถ.มหิดล ต.หายยา อ.เมือง จ.เชียงใหม่ , ห่างจากสนามบิน จ.เชียงใหม่ ประมาณ 1 กิโลเมตร ดำเนินงานโดย : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ศูนย์การค้าครบวงจร 5 ชั้น โดยมีห้างสรรพสินค้าเป็นผู้ เช่าพื้นที่รายหนึ่งในโครงการด้วย	88 ไร่ 73.3 ตารางวา	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด เป็นเจ้า ของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	2,688 ล้านบาท	เฟส 1 มี.ค. 2539 (ซื้อจากเจ้าของ โครงการเดิม) เฟส 2 เม.ย. 2546

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
- ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 107,185 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้างสรรพสินค้า 74,050 ตร.ม. - ประเภทอื่น 1,805 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 54,567 ตร.ม. - ที่จอดรถลานนอกอาคาร 53,090 ตร.ม.	- ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้าแล้ว ระยะยาว 33,466 ตร.ม. ระยะสั้น 39,572 ตร.ม. รวม 73,039 ตร.ม. คิดเป็น 99% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการใช้ปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99% และ 97% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 1,543 คัน - ลานนอกอาคารจอดรถยนต์ได้ 1,420 คัน รถจักรยานยนต์จอดได้ 2,000 คัน	1) สัญญาระยะยาว(เงินเช่า)รับรู้รายได้โดยวิธีเส้นตรง ตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น(รายเดือน)บันทึกค่าเช่าและค่า บริการโดยใช้เกณฑ์สิทธิ

ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินการ
โครงการหลังสวนโคโลเนด ที่ตั้งโครงการ : ถนนหลังสวน ซอย 6 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ดำเนินงานโดย : บริษัท หลังสวน เรียลตี้ จำกัด	อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น สำหรับขายและให้เช่า จำนวน 50 ยูนิต แต่ละยูนิตมีขนาดตั้งแต่ 41 ตร.ม. ถึง 95 ตร.ม. และพื้นที่ร้านค้าสำหรับให้เช่า 16 ยูนิต	3 งาน 89.67 ตารางวา	เป็นการทำสัญญาเช่าสร้างจากสำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มี กำหนดระยะเวลาเช่า 25 ปี นับ จากวันที่ 1 กรกฎาคม 2538 โดย สัญญาเช่าจะแบ่งออกเป็นช่วงๆมี กำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปี, 7 ปี, 5 ปี และ 5 ปี ตามลำดับ และเมื่อครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า 5 ปีหลังจาก หากบริษัทฯ ต้องการเช่าต่อไป และ สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ต้องการใช้ สถานที่ที่จะพิจารณาจัดให้เช่าต่ออีก 5 ปี โดยจะกำหนดเงื่อนไขการเช่าใหม่	227 ล้านบาท	เม.ย. 2541

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
พื้นที่ขายและให้เช่าทั้งหมด 7,660 ตร.ม. - อาคารพักอาศัย มีพื้นที่ให้เช่า 3,566 ตร.ม. - อาคารร้านค้าที่มีพื้นที่ให้เช่า 900 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 980 ตร.ม.	- ห้องพักอาศัยเช่าแล้ว ระยะสั้น 2,562 ตร.ม. คิดเป็น 72% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 67% และ 82% ตามลำดับ) - อาคารร้านค้าเช่าแล้ว ระยะสั้น 630 ตร.ม. คิดเป็น 70% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 75% และ 99% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 40 คัน	สัญญาระยะสั้น (รายเดือน) บันทึกค่าเช่าและบริการโดยใช้เกณฑ์ สิทธิ

ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา ที่ตั้งโครงการ : 1091,1093 ถ. บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 ดำเนินการโดย : บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์ จำกัด	ศูนย์การค้าครบวงจร 8 ชั้น รวมทั้งสวนน้ำขนาดใหญ่ และอาคารสำนักงาน 38 ชั้น โดยในบริเวณโครงการมี ห้างสรรพสินค้าของบริษัทอื่นในกลุ่มเซ็นทรัลรวมอยู่ ด้วย	40 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	3,827 ล้านบาท	ธ.ค. 2536 (ซื้อจากเจ้าของ โครงการเดิม)

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
- ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 112,826 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้างสรรพสินค้า 57,721 ตร.ม. - ประเภทอื่น 3,438 ตร.ม. - อาคารสำนักงานพื้นที่ให้เช่า 9,796 ตร.ม. - อาคารที่พักอาศัย พื้นที่ให้เช่า 1,907 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 145,451 ตร.ม.	- ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้าแล้ว ระยะยาว 28,796 ตร.ม. ระยะสั้น 28,507 ตร.ม. รวม 57,302 ตร.ม. คิดเป็น 99% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 98 %และ 98 %ตามลำดับ) - อาคารสำนักงานเช่าแล้ว ระยะสั้น 9,489 ตร.ม. คิดเป็น 97% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99%และ 90% ตามลำดับ) - อาคารที่พักอาศัยเช่าแล้ว ระยะสั้น 1,180 ตร.ม. คิดเป็น 62% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 69% และ 34% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดรถได้ประมาณ 4,104 คัน	1) สัญญาระยะยาว (เงินเช่า) รับรายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น (รายเดือน) บันทึกค่าเช่า และบริการโดยใช้เกณฑ์สิทธิ

ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม2 ที่ตั้งโครงการ: บริเวณถนนพระราม2 เลขที่ 128 หมู่6 แขวง แสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ดำเนินงานโดย : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม2 จำกัด บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	ศูนย์การค้าครบวงจร 5 ชั้น โดยมีห้าง สรรพสินค้าเป็นผู้เช่าพื้นที่รายหนึ่งในโครง การด้วย นอกจากนี้ยังมี Central Park ซึ่ง เป็นส่วนพักผ่อนขนาดใหญ่อยู่บริเวณ ด้านข้างของศูนย์การค้า	96 ไร่ 3 งาน 49.3 ตารางวา	ทำสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ รวม 3 ฉบับกับบุคคลภายนอกโดย 2 ฉบับ เป็น สัญญาเช่าที่ดินมีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือน สิงหาคม 2568 และเดือนมิถุนายน 2573 ตาม ลำดับ และสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดเดือนกรกฎาคม 2564 ซึ่งสัญญาเช่า ที่ดิน สามารถต่ออายุได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มี การตกลงร่วมกันใหม่ โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์ อักษรล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบอายุสัญญาเช่า และ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า บริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ใน อาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า ส่วนสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนด ระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่า ให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิ์ บริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า โดยในปี 2548 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าช่วง ที่ดิน 3 ฉบับ รวม 53 ไร่ 2 งาน 38.4 ตารางวา แก่กองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2568	930 ล้านบาท	ธ.ค. 2545

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
พื้นที่รวมทั้งโครงการ : - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 158,306 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องถาวร 96,466 ตร.ม. - ประเภทอื่น 2,912 ตร.ม. - อาคารพาณิชย์ พื้นที่รวม 3,067 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 3,067 ตร.ม. - Central Park พื้นที่รวม 59,200 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 1,976 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 113,879 ตร.ม. พื้นที่ของบริษัท : - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 5,937 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - ร้านค้าเป็นห้องถาวร 5,937 ตร.ม. - อาคารพาณิชย์ พื้นที่รวม 3,067 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 3,067 ตร.ม.	พื้นที่รวมทั้งโครงการ : - ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องถาวรเช่าแล้ว ระยะยาว 6,492 ตร.ม. ระยะสั้น 89,237 ตร.ม. รวม 95,729 ตร.ม. คิดเป็น 99% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99% และ 99% ตามลำดับ) - อาคารพาณิชย์ เช่าแล้ว ระยะยาว 1,308 ตร.ม. ระยะสั้น 1,759 ตร.ม. รวม 3,067 ตร.ม. คิดเป็น 100% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 100% และ 43% ตามลำดับ) - Central Park เช่าแล้ว ระยะสั้น 1,942 ตร.ม. คิดเป็น 98% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99% และ 100% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 3,119 คัน พื้นที่ของบริษัท : - ศูนย์การค้าที่เป็นห้องถาวร ระยะยาว 5,937 ตร.ม. ระยะสั้น - ไม่มี - รวม 5,937 ตร.ม. คิดเป็น 100% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราเช่าปี 2547 คิดเป็น 100%) - อาคารพาณิชย์ เช่าแล้ว ระยะยาว 1,308 ตร.ม. ระยะสั้น 1,759 ตร.ม. รวม 3,067 ตร.ม. คิดเป็น 100% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 100% และ 43% ตามลำดับ)	พื้นที่ของบริษัท : 1) สัญญาระยะยาว (เงินเช่า) รับรู้รายได้ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น (รายเดือน) บันทึกค่าเช่า และบริการโดยใช้เกณฑ์สิทธิ



พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
<u>พื้นที่ของบริษัทฯ (ต่อ):</u> - Central Park พื้นที่รวม 59,200 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 1,976 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 15,066 ตร.ม. <u>พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนCPNRF* :</u> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 152,369 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องแถว 90,529 ตร.ม. - ประเภทอื่น 2,912 ตร.ม. - ที่จอดรถ 98,813 ตร.ม. *หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาให้เช่าอาคารศูนย์การค้าบางส่วนและพื้นที่จอดรถบางส่วนกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กองทุนCPNRF) เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	<u>พื้นที่เช่าแล้วของบริษัทฯ (ต่อ):</u> - Central Park เช่าแล้ว ระยะสั้น 1,942 ตร.ม. คิดเป็น 98% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการใช้ปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 99% และ 100% ตามลำดับ) <u>พื้นที่เช่าแล้วในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนCPNRF :</u> - ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องแถวเช่าแล้ว ระยะยาว 555 ตร.ม. ระยะสั้น 89,237 ตร.ม. รวม 89,793 ตร.ม. คิดเป็น 99% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการใช้ปี 2548 คิดเป็น 99%)	<u>พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนCPNRF:</u> 1) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนCPNRF โดยรับรู้รายได้เป็นค่าบริหารงานในอัตราที่ตกลงกัน

ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ศูนย์การค้า ที่ตั้งโครงการ : สี่แยกราชประสงค์ เลขที่ 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ ปทุมวัน กรุงเทพฯ ดำเนินงานโดย : บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	ศูนย์การค้าครบวงจร 7 ชั้น โดยมีห้างสรรพสินค้า เป็นผู้เช่าพื้นที่รายหนึ่งในโครงการด้วย นอกจากนี้ บริเวณรอบโครงการมี Sky Walk ซึ่งเป็นทางเดิน เชื่อมระหว่างโครงการกับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร	59 ไร่ 3 งาน 52 ตารางวา	ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง 30 ปี กับสำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์ สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2575 โดยผู้ให้เช่า ให้คำ มั่นว่าผู้เช่ามีสิทธิ์ขอต่ออายุสัญญา ได้อีก 30 ปี ในอัตราและผล ประโยชน์ตอบแทนตามวิธีการที่ได้ ระบุไว้ในสัญญา โดยแจ้งเป็น ลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 25 และ ลงนามในสัญญาต่ออายุภายในปีที่ 27 โดยสิ่งปลูกสร้างใดๆเพิ่มเติมใน โครงการนี้จะตกเป็นของผู้ให้เช่า ทันทีในวันทำสัญญา	9,723 ล้านบาท	ธ.ค. 2545 (ซื้อจากเจ้าของ โครงการเดิม)
อาคารสำนักงาน ที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 999/9 ถนนพระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ดำเนินงานโดย : บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ ทาวเวอร์ จำกัด	อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ สูง 45 ชั้น และร้านค้า			3,698 ล้านบาท	พ.ย. 2547

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 302,097 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้างสรรพสินค้า 185,851ตร.ม. - ประเภทอื่น 2,162 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 218,750 ตร.ม.	- ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้าแล้ว ระยะยาว 73,498 ตร.ม. ระยะสั้น 76,493 ตร.ม. รวม 149,991 ตร.ม. คิดเป็น 81% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 76% และ 87% ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 5,154 คัน	1) สัญญาระยะยาว (เงินเช่า) รับรู้รายได้ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น (รายเดือน) บันทึกค่าเช่า และบริการโดยใช้เกณฑ์สิทธิ
อาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ - อาคารสำนักงานพื้นที่รวม 127,383 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า 81,043 ตร.ม. และพื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวม 3,007 ตร.ม. - ที่จอดรถ 30,131 ตร.ม.	- สำนักงานเช่าแล้ว ระยะสั้น 73,940 ตร.ม. คิดเป็น 91% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 73% และ 48% ตามลำดับ) - ร้านค้าเช่าแล้ว ระยะสั้น 2,562 ตร.ม. คิดเป็น 83% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราการเช่าปี 2548 คิดเป็น 84%) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 830 คัน	

ชื่อ/ที่ตั้งโครงการ/ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิในที่ดิน	มูลค่าเงินลงทุนใน สินทรัพย์ของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2549	เปิด ดำเนินงาน
โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ ที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 68/100, 68/919 หมู่ 8 ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบล บางกระสอ อำเภอ เมือง จังหวัด นนทบุรี 11000 ดำเนินงานโดย : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	ศูนย์การค้าครบวงจร 3 ชั้น โดย มีห้างสรรพสินค้าเป็นผู้เช่าพื้นที่ รายหนึ่งในโครงการด้วย	63 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา	เป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท 46 ไร่ 1 งาน 97.4 ตร.ว. และทำสัญญาเช่าที่ดิน 13 ไร่ 3 งาน 58 ตร.ว. เป็น ระยะเวลา 28 ปี 10 เดือน สิ้นสุดวันที่ 23 กันยายน 2577 สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุไปได้อีก โดยแจ้งเป็น ลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบ กำหนดอายุสัญญาเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทน ตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่ และทำสัญญาเช่าที่ดิน อีกฉบับหนึ่งขนาด 3 ไร่ 3 งาน 41 ตร.ว. สิ้นสุดเดือน มีนาคม 2551 ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อทำสัญญาเป็น การเช่าระยะยาว	1,882 ล้านบาท	ธ.ค. 2546 (ซื้อจากเจ้าของ โครงการเดิม)

พื้นที่ขาย/ให้เช่า	ความคืบหน้าในการให้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2549	วิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี
- ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 104,985 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนี้ - เป็นห้องแถว 77,729 ตร.ม. - ประเภทอื่น 1,511 ตร.ม. - อาคารพาณิชย์มีพื้นที่รวม 4,200 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 4,200 ตร.ม. - ที่จอดรถ 68,272 ตร.ม.	- ศูนย์การค้าส่วนที่เป็นห้องแถวเช่าแล้ว ระยะยาว 352 ตร.ม. ระยะสั้น 69,915 ตร.ม. รวม 70,267 ตร.ม. คิดเป็น 90% ของพื้นที่เช่ารวม - พื้นที่บางส่วนยังอยู่ระหว่างการปรับปรุง (อัตราเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 97% และ 98%ตามลำดับ) - อาคารพาณิชย์เช่าแล้ว ระยะยาว 900 ตร.ม. ระยะสั้น 2,100 ตร.ม. รวม 3,000 ตร.ม. คิดเป็น 71% ของพื้นที่เช่ารวม (อัตราเช่าปี 2548 และ 2547 คิดเป็น 91% และ 91%ตามลำดับ) - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 2,276 คัน	1) สัญญาระยะยาว (เงินเช่า) รับรู้รายได้ โดยวิธีเส้นตรง ตามอายุสัญญาเช่า 2) สัญญาระยะสั้น (รายเดือน) บันทึกค่าเช่าและบริการ โดยใช้เกณฑ์สิทธิ

การประกอบธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก โดยมุ่งเน้นที่การพัฒนาศูนย์การค้าเพื่อนำพื้นที่ออกให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทฯ เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าทั้งสิ้น 10 โครงการ ซึ่งธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถแบ่งออกได้ 6 ประเภท ดังนี้

1) ธุรกิจศูนย์การค้า

1.1 ลักษณะธุรกิจ

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักอันเป็นที่มาของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ จากการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย บริการรักษาความสะอาด ภายในศูนย์การค้าจำนวน 8 โครงการของบริษัทฯ และเป็นที่มาของส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุน และรายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท จำนวน 2 โครงการ ซึ่งรวมแล้วคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 80 ของรายได้รวม ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยรวม 10 โครงการ ดังต่อไปนี้

โครงการที่เป็นของบริษัท	ดำเนินการในนาม	เริ่มดำเนินการ
(1) เซ็นทรัลพลาชา ลาดพร้าว	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	ธันวาคม 2525
(2) เซ็นทรัลพลาชา งามอินทรา	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา, บจ. เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส	พฤศจิกายน 2536
(3) เซ็นทรัล ซิตี้ บางนา	บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้, บจ. เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์	ธันวาคม 2536
(4) เซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา, บจ. เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส	มีนาคม 2538
(5) เซ็นทรัล เฟสติวัล เซ็นเตอร์ พัทยา	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา, บจ. เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส	กรกฎาคม 2538
(6) เซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาชา เชียงใหม่	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	มีนาคม 2539
(7) เซ็นทรัล เวิลด์	กองทุนรวมธุรกิจไทย 4, บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545
(8) เซ็นทรัลพลาชา รัตนาธิเบศร์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546

โครงการที่เป็นของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์CPN รีเทล โกรท (CPNRF)	ดำเนินการในนาม	เริ่มดำเนินการ
(9) เซ็นทรัลพลาชา พระราม 2*	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา, บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์CPN รีเทล โกรท	ธันวาคม 2545
(10) เซ็นทรัลพลาชา รัชดา-พระราม 3*	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา, บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3, บจ. เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์CPN รีเทล โกรท	ตุลาคม 2540

*CPNRF เข้าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 และ เซ็นทรัลพลาชา รัชดา-พระราม 3 เมื่อวันที่ 15 และ 16 สิงหาคม 2548 ตามลำดับ

1.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) กลยุทธ์การแข่งขัน ช่องทางการจัดจำหน่ายและลักษณะลูกค้า

• กลยุทธ์การแข่งขัน

การตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วนเพื่อยกระดับการให้บริการ :

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาศักยภาพการแข่งขันในสภาวะตลาดที่มีความเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ภายใต้ความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภค ธุรกิจค้าปลีกจะต้องมีการยกระดับการให้บริการเพื่อสร้างข้อได้เปรียบในการแข่งขันเหนือคู่แข่ง ซึ่งส่วนหนึ่งที่สำคัญคือการสร้างลักษณะเฉพาะที่โดดเด่น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ที่ทางบริษัทฯ ต้องการสร้างให้เป็นศูนย์การค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการความทันสมัยในเรื่องต่าง ๆ เช่น แฟชั่นและเทคโนโลยี ภายใต้แนวความคิดที่จะสร้างความแปลกใหม่ การนำนวัตกรรมทั้งในเรื่องแฟชั่น เสื้อผ้า และเทคโนโลยีที่เป็นสินค้ารุ่นใหม่ ๆ มานำเสนอให้ลูกค้าก่อนคู่แข่ง เพื่อสร้างศูนย์การค้าที่สามารถตอบโจทย์ความเป็น Lifestyle Shopping ที่ยิ่งใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

การรักษาคุณภาพและชื่อเสียง :

ทางบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและเน้นย้ำที่จะยกระดับคุณภาพของการให้บริการแก่ผู้บริโภคและร้านค้าอย่างต่อเนื่อง โดยใช้กระบวนการจัดการที่เป็นระบบและมีมาตรฐาน การบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ เพื่อพัฒนาไปสู่การเป็นบริษัทที่ผู้บริโภคและร้านค้าต่างให้ความไว้วางใจ บริษัทฯ มีแผนการที่จะนำเกณฑ์การวัดคุณภาพระดับชาติเข้ามาสนับสนุนการปฏิบัติงานในปัจจุบันเพื่อยกระดับมาตรฐานการปฏิบัติงานให้ได้มาตรฐานระดับสากล อันจะนำไปสู่การเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกทั้งในระดับประเทศและระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ดำเนินงานด้านการทำวิจัยธุรกิจและตลาดอย่างต่อเนื่อง :

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความสำคัญของการวิจัยและพัฒนาในเรื่องความต้องการของผู้บริโภคทั้งในส่วนของการค้าปลีกที่เป็นผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า รวมถึงการสำรวจความพึงพอใจในการใช้บริการ เพื่อเป็นข้อมูลให้กับผู้บริหารระดับสูงในการพัฒนาการบริหารจัดการกิจกรรมทางการตลาด เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เป็นกลุ่มเป้าหมายให้ได้รับความพึงพอใจสูงสุด นอกจากนี้การวิจัยตลาดเพื่อวัดสถานะการแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกเพื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งนั้นเป็นสิ่งจำเป็นและมีความสำคัญอย่างยิ่ง โดยเฉพาะในตลาดที่มีสภาวะการแข่งขันสูงและมีกลุ่มลูกค้าที่มีความเป็นลักษณะเฉพาะและมีความต้องการที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

การสร้างและเพิ่มพูนความสัมพันธ์ที่ดีกับพันธมิตรทางธุรกิจในด้านผู้เช่าหลักและร้านค้าปลีก :

การบริหารจัดการในส่วนของการคัดเลือกร้านค้าที่เข้ามาเช่าทำธุรกิจภายในศูนย์การค้าเป็นสิ่งหนึ่งที่ทางบริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งและถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ทางการตลาดที่สำคัญเพราะจะเป็นภาพลักษณ์ของศูนย์การค้า ในส่วนของผู้เช่าหลักต่าง ๆ คือ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ เช่น ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนต์สโตร์ ห้างโรบินสัน และศูนย์รวมสินค้าเฉพาะทาง เช่น พาวเวอร์บาย, ซูเปอร์สปอร์ต, ท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต, บีทูเอส, โรงภาพยนตร์, โบวลิง, สวนสนุก, โฮมเวิร์ค และอื่น ๆ บริษัทฯ จะคัดเลือกเฉพาะผู้เช่าหลักที่มีคุณภาพและเหมาะสม เพื่อที่จะดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ ในส่วนของร้านค้าปลีกบริษัทฯ ได้เลือกสรรร้านค้าที่มีคุณภาพและมีทิศทางในการทำธุรกิจที่ตรงกับทิศทางการตลาดของทางบริษัทฯ การพัฒนาแผนการตลาดอย่างเป็นระบบนั้นทำให้บริษัทฯ สามารถรู้ทิศทางของตลาด และสามารถตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างถูกต้องและสามารถพัฒนาศักยภาพทางธุรกิจค้าปลีก ซึ่งมีผลไปถึงพันธมิตรทางธุรกิจคือร้านค้าผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า การพัฒนาความสัมพันธ์ทางธุรกิจนั้นมีการจัดกิจกรรมที่เป็นรูปธรรม ยกตัวอย่างเช่น การจัดการประชุมร้านค้าเพื่อสานสายสัมพันธ์ และการแจ้งข้อมูลข่าวสารทางการตลาดใหม่ ๆ ให้ร้านค้าผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพื่อการทำงานที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน รวมไปถึงการจัดงานแข่งขันกีฬาโอลิมปิกระหว่างผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้เช่าพื้นที่ซึ่งจัดขึ้นเป็นประจำทุกปี

การจัดพื้นที่แบ่งประเภทของร้านค้า (Zoning and Tenant Mix) ภายในศูนย์การค้าให้เป็นหมวดหมู่:

ทางบริษัทฯ ใช้ระบบการจัดการที่มีประสิทธิภาพในการคัดเลือกและแบ่งประเภทร้านค้าให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของร้านค้าผู้เช่าพื้นที่ การคัดเลือกร้านค้านั้นจะต้องอาศัยประสบการณ์และ

ความชำนาญในด้านธุรกิจค้าปลีกที่บริษัทฯ ได้ดำเนินงานมาเป็นระยะเวลายาวนาน ซึ่งการจัดสรรและแบ่งประเภทร้านค้าที่ลงตัวจะสนับสนุนการทำธุรกิจของศูนย์การค้าร้านค้าปลีก และสร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการอีกด้วย

รูปแบบของการออกแบบศูนย์การค้าอย่างพิถีพิถัน เน้นความสวยงามทันสมัย โดยคงไว้ซึ่งการวางระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีควบคู่กัน :

บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของการออกแบบศูนย์การค้าให้มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งรวมถึงการวางแผนประกอบต่าง ๆ เช่น ทางเดิน, บันไดเลื่อน, ลิฟท์, ห้องน้ำ ฯลฯ ให้ลงตัว ประกอบกับการเลือกสรรร้านค้าอย่างเหมาะสม โดยบริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อส่งเสริมบรรยากาศในการจับจ่ายใช้สอย และมีความทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อการให้บริการและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างลงตัว โดยให้ความสำคัญกับการบริหารพื้นที่ใช้สอย ให้เกิดประโยชน์สูงสุดขณะเดียวกันก็ต้องมีความปลอดภัยอย่างสูงสุดทั้งต่อร้านค้าผู้เช่าพื้นที่และตัวลูกค้าด้วย

ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม :

จากการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจให้เข้าพื้นที่ในศูนย์การค้ามาเป็นระยะเวลายาวนาน และมีความผูกพันเกี่ยวข้องกับประชาชนทั่วไปเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด และได้กำหนดเป็นนโยบาย และแนวปฏิบัติในการประกอบธุรกิจที่ชัดเจนในเรื่องของความรับผิดชอบต่อสังคม การรักษาสิ่งแวดล้อม และการประหยัดพลังงาน รวมถึงการดูแลด้านคุณภาพชีวิตและสังคม ตลอดจนด้านชุมชนสัมพันธ์ โดยมีการนำระบบการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพมาใช้เพื่อให้ได้มาตรฐานระดับสากล และป้องกันไม่ให้เกิดปัญหา หรือผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสังคม ซึ่งในปี 2549 บริษัทฯ ได้ดำเนินการในหลายรูปแบบ ทั้งกิจกรรมร่วมกับชุมชนและองค์กรภาครัฐ กิจกรรมที่บริษัทฯ จัดขึ้นเพื่อสังคมออกเป็น 2 ด้าน ดังนี้

(1) ด้านการรักษาสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ

- บริษัทฯ ได้ริเริ่มการก่อสร้างสวนพักผ่อน “เซ็นทรัลพาร์ค” ขนาด 36 ไร่ ภายในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งได้เปิดให้ประชาชนทั่วไปเข้ามาใช้เป็นสถานที่ออกกำลังกายพักผ่อนหย่อนใจ และใช้จัดกิจกรรมต่างๆ และพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นที่ตั้งของบ่อน้ำวน้ำ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมให้กับชุมชนในเขตบางขุนเทียน ซึ่งนับเป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของประเทศไทยที่มีการก่อสร้างสวนพักผ่อนสาธารณะประโยชน์
- บริษัทฯ ได้จัดสร้าง “Sky Walk” ทางเชื่อมต่อนสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และสยาม มูลค่า 250 ล้านบาท มอบให้กับกรุงเทพมหานคร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้รถไฟฟ้าให้เดินทางได้อย่างสะดวกและปลอดภัย อีกทั้งยังเป็นการสนับสนุนให้มีการใช้รถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น เพื่อลดความหนาแน่นของการจราจรในเขตใจกลางเมือง และเป็นการประหยัดพลังงานอีกทางหนึ่งด้วย
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาทุกแห่ง ได้จัดให้มีทางเข้า-ออก และทางเท้า สะพานกลับริด สะพานลอยคนข้าม สัญญาณไฟจราจร ที่เพียงพอในตำแหน่งที่เหมาะสมและปลอดภัย ตลอดจนมีการประสานงานกับตำรวจจราจรโดยตลอด เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชนทั่วไป และป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบอันเกิดจากปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า
- บริษัทฯ มีระบบการกำจัดและบำบัดสิ่งปฏิกูลที่มีประสิทธิภาพ มีการกำจัดหรือทำลายสิ่งปฏิกูลในน้ำเสียให้หมดไปหรือเหลือน้อยที่สุดตามมาตรฐานที่กำหนดก่อนปล่อยสู่สิ่งแวดล้อมสาธารณะ เพื่อไม่ทำให้เกิดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม และมีการนำมาตรการด้านการประหยัดพลังงานไปใช้ในทุกศูนย์การค้า โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ได้รับการคัดเลือกจากกรมควบคุมมลพิษให้เป็นสถานประกอบการที่มีการควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียเป็นอย่างดี เป็นอาคารควบคุม 1 ใน 40 ของอาคารตัวอย่างในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

- โครงการประหยัดพลังงาน บริษัทฯ ร่วมกับกรมพลังงานทดแทนและส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานได้จัด “วันรวมพลังไทยลดใช้พลังงาน” ขึ้นเพื่อสนับสนุนให้เกิดการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่องและพร้อมเพรียงกันในทุกศูนย์การค้า
 - การก่อสร้างโครงการใหม่ของบริษัทฯ ทุกโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการ เช่น การขออนุญาตก่อสร้างจะมีการปรึกษาและวางแผนกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและฝ่ายจรรยาบรรณจะต้องดำเนินการอย่างไร ช่วงเวลาใดจึงจะมีผลกระทบต่อจรรยาบรรณที่สุด นอกจากนี้ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างบริษัทฯ มีการวางระบบป้องกันอัคคีภัย การทำแผงป้องกันฝุ่นละออง วัสดุการก่อสร้าง พร้อมทั้งแผ่นกันเสียงตลอดแนวการก่อสร้างเพื่อป้องกันไม่ให้กระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งในส่วนการป้องกันนั้นผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการและบริษัทที่ปรึกษาของบริษัทฯ เป็นผู้ควบคุมดูแลการดำเนินการดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและถูกต้องตามกฎหมาย
- (2) ด้านคุณภาพชีวิตและสังคม / ชุมชนสัมพันธ์
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา ได้จัดกิจกรรม “โครงการบ้านสีขาว” ร่วมรณรงค์ต่อต้านยาเสพติด กับหน่วยงานราชการอย่างต่อเนื่อง
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาทุกแห่ง ได้ให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ในการร่วมฝึกอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย ในการเฝ้าระวังภัยให้ประชาชน
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาทุกแห่ง ร่วมกันจัดกิจกรรมรับบริจาคช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติต่างๆ ตลอดจนช่วยสนับสนุนพื้นที่ในการตั้งหน่วยบริจาคสำหรับผู้ด้อยโอกาสในชุมชนใกล้เคียง
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว ได้จัดกิจกรรมอาสาสมัครช่วยเหลือดับเพลิงให้กับชุมชนรอบข้างโครงการ
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ซิตี้ บางนาและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ ได้จัดเจ้าหน้าที่เข้าร่วมกับเทศบาล พร้อมด้วยชุมชนทำความสะอาดขุดลอกคูคลอง พร้อมกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูลต่างๆ ในที่สาธารณะ
 - ในปี 2549 บริษัทฯ ได้ทูลเกล้าถวายบรรพชาภิกษุสามเณรที่แก่งสากาชาดไทยในสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี เนื่องในวโรกาสพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงครองราชสมบัติครบ 60 ปี เพื่อให้การรับบรรพชาภิกษุสามเณรเกิดความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น
- **การจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย**
บริษัทฯ ดำเนินการจัดจำหน่ายผ่านช่องทางดังต่อไปนี้
- โดยทีมงานขายที่มีคุณภาพจากการฝึกอบรมของบริษัทฯ เองทำให้มีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจศูนย์การค้า รวมทั้งการใช้กลยุทธ์ทางการตลาดสนับสนุน ทำให้ได้ร้านค้าที่มีคุณภาพและภาระที่บริษัทฯ มีศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารหลายโครงการ ก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ที่จะเป็นผลดีต่อบริษัทฯ อาทิเช่น การจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการขายส่วนใหญ่บริษัทฯ จะทำพร้อม ๆ กันทุกศูนย์การค้า หรือกรณีเปิดศูนย์การค้าใหม่ บริษัทฯ จะติดต่อฐานลูกค้ากลุ่มเดิมคือ ผู้เช่าร้านค้าที่เป็นผู้เช่าหลักและร้านค้าปลีกที่มีคุณภาพจากสาขาที่ได้เปิดให้บริการไปแล้ว เข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าแห่งใหม่ก่อนเป็นอันดับต้น ๆ เพื่อเป็นการสร้างระดับมาตรฐานเดียวกันและสร้างความมั่นใจให้ลูกค้าว่าสามารถพบสินค้าที่ต้องการได้ในทุกศูนย์การค้า
 - การใช้โฆษณาผ่านสื่อต่าง ๆ สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับข้อมูลข่าวสารได้อย่างทั่วถึงทั้งลูกค้าที่ได้เข้าพื้นที่อยู่แล้วหรือ ลูกค้ารายอื่นที่สนใจประกอบธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น หนังสือพิมพ์, โบว์ชัวร์, วิทยุ และป้ายโฆษณากลางแจ้งบนสถานที่ก่อสร้างโครงการ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการประชาสัมพันธ์ผ่าน Website ของบริษัทฯ

- การส่งเสริมการจัดนิทรรศการ ณ บริเวณลานเอนกประสงค์ในศูนย์การค้า โดยบริษัทจะมีการบริหารพื้นที่ ณ ลานเอนกประสงค์โดยการเปิดโอกาสให้ร้านค้าภายในศูนย์การค้าและกลุ่มผู้จัดนิทรรศการต่าง ๆ เข้ามาเสนอขายสินค้าและบริการ

• ลักษณะของลูกค้าและการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท

บริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อการเลือกสรรร้านค้าที่เข้ามาดำเนินธุรกิจโดยจะต้องมีความเป็นมืออาชีพและมีสินค้าและบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ทางศูนย์การค้าในแต่ละที่ได้วางแผนงานการตลาดไว้ ซึ่งทางบริษัท ได้มีการวางระบบการติดต่อประสานงานไว้อย่างเป็นระบบ เพื่อให้การติดต่อสื่อสารระหว่างบริษัท และคู่ค้าเป็นไปอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ ทางทีมงานฝ่ายประชาสัมพันธ์และลูกค้าสัมพันธ์ที่มีประสบการณ์และมีความเป็นมืออาชีพซึ่งผ่านการฝึกอบรมจะทำหน้าที่ติดต่อประสานงานเพื่อความสะดวกและช่วยเหลือเมื่อพบปัญหาในการดำเนินกิจการ รวมทั้งสามารถให้คำปรึกษากับร้านค้าใหม่ที่น่าสนใจจะเข้ามาลงทุนกับบริษัท ด้วย นอกจากนี้บริษัท ยังได้จัดทำนิตยสารรายไตรมาสเกี่ยวกับกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัท และแนวโน้มของธุรกิจค้าปลีก เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและทำให้คู่ค้าของทางบริษัท ได้รับทราบข่าวสารที่เป็นประโยชน์ และความเคลื่อนไหวของธุรกิจค้าปลีกตลอดเวลา ในช่วงเปิดโครงการใหม่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท จะสร้างความสัมพันธ์ที่ดีโดยการพบปะกับเจ้าของร้านค้า เพื่อรับรู้ถึงปัญหาและทำการช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านการตลาด การส่งเสริมการขายทำให้บริษัท มีการหมุนเวียนของร้านค้า (Turnover) อยู่ในอัตราที่ดี

(ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ในปี 2549 ถือได้ว่าเป็นปีที่ท้าทายอย่างมากต่ออุตสาหกรรมค้าปลีก เนื่องจากมีปัจจัยลบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชีย ราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคเพิ่มขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อส่งผลกระทบต่อรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือน ภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างประเทศและในประเทศ ซึ่งในสภาวะที่ยอดขายของผู้ประกอบการค้าปลีกภายในศูนย์การค้าลดลง ผู้พัฒนาศูนย์การค้าต่างใช้กลยุทธ์การแข่งขัน โดยการโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มยอดขาย รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าให้มีความทันสมัยเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ ผู้พัฒนาศูนย์การค้าบางรายใช้กลยุทธ์ในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยการให้ส่วนลดและสิทธิในการซื้อสินค้ามูลค่าเพิ่ม ในขณะที่บางรายใช้กลยุทธ์พัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก หรือที่เรียกว่า Community Mall เพื่อที่จะเข้าถึงแหล่งชุมชน และลดความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่

ในปี 2549 มีความเคลื่อนไหวในธุรกิจศูนย์การค้าที่สำคัญ ดังนี้

- การเปิดตัวของศูนย์การค้าสยามพารากอนในเดือนธันวาคม 2548 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ในเดือนกรกฎาคม 2549 ซึ่งเป็นการเพิ่มพื้นที่ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกขึ้นอย่างมาก
- โครงการที่เปิดใหม่ปี 2549 ในกรุงเทพมหานคร คือ โครงการยูเนี่ยน มอลล์ ในเดือนมีนาคม และโครงการเอสพานาดาในเดือนธันวาคม
- พื้นที่ให้เช่าในกรุงเทพมหานครที่เพิ่มขึ้น รวมส่วนของสำนักงาน คือ อาคารคิวเ้าส์ ลุมพินี และ อาคารเอสเซ็น ทาวเวอร์
- บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ ขยายสาขาธุรกิจในรูปแบบใหม่ๆ โดยมีการพัฒนาศูนย์การค้าในหลากหลายรูปแบบ เช่น ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center), ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์, ศูนย์การค้าชุมชน, ศูนย์สะดวกซื้อ
- ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้ามีการปรับปรุง ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อดึงดูดผู้เช่าและลูกค้ารายใหม่ เช่น
 - กลุ่มเดอะมอลล์ สาขา บางแค ท่าพระ
 - ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์
 - ศูนย์การค้าอัมรินทร์ พลาซ่า
 - ศูนย์การค้ามาบุญครอง
- มีการแข่งขันสูงในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ของผู้ประกอบการเพื่อดึงดูดลูกค้าเข้าในศูนย์การค้าให้มากขึ้น

มุมมองการคาดการณ์ในปี 2550

■ ปัจจัยบวก

1. การก่อสร้างรถไฟฟ้า 5 เส้นทาง
2. ระดับอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะทรงตัว
3. อัตราดอกเบี้ยที่ลดลง
4. ร่างรัฐธรรมนูญฉบับใหม่แล้วเสร็จและจัดให้มีการเลือกตั้งได้ภายในปี 2550
5. การเมืองมีเสถียรภาพมากขึ้น
6. ตลาดบ้านและที่อยู่อาศัยเริ่มที่จะมีสัญญาณการซบถกลับเข้ามาหลังจากประสบการณ์ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจในปี 2549 ประกอบกับต้นทุนการกู้ยืมที่ลดลง และวิถีชีวิตของคนไทยที่นิยมแยกตัวเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น จะเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้มีการซื้อบ้านเพิ่มขึ้น
7. ราคาน้ำมันทรงตัว อย่างไรก็ตามถึงแม้ราคาน้ำมันในตลาดโลกจะลดลง แต่อาจไม่ช่วยบรรเทาค่าใช้จ่ายของผู้บริโภคมากนัก เนื่องจากราคาน้ำมันในประเทศจะไม่ลดลงไปในสัดส่วนเดียวกับราคาตลาดโลก เพราะต้องมีการคิดส่วนลดเชยเข้ากองทุนน้ำมันมูลค่า 64 พันล้านบาท (ประมาณ 2.5 ถึง 4 บาท ต่อลิตร)

■ ปัจจัยลบ

1. ความเชื่อมั่นผู้บริโภคลดลงจากเหตุการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะจากเหตุการณ์ระเบิดในกรุงเทพมหานครในวันสิ้นปี 2549
2. การแก้ไขข้อบังคับธุรกิจค้าปลีกและการจัดการพื้นที่อาจส่งผลกระทบต่อการขายตัวของศูนย์การค้า และธุรกิจขนาดใหญ่

แม้จะมีปัจจัยลบทางเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนของสถานการณ์ภายในประเทศ แต่บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาการเติบโตของรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากรายได้ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่มีอัตราคงที่ ในปีที่ผ่านมาจึงไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบดังกล่าวมากนัก ประกอบกับประสบการณ์ที่อยู่ในธุรกิจค้าปลีกมาเป็นระยะเวลายาวนาน โดยมีทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์สูง และการบริการที่เป็นมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับจากผู้บริโภคและร้านค้าผู้เช่าพื้นที่ ทำให้บริษัทฯ ยังคงความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าบริเวณกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล อย่างไรก็ตาม หากยังคงปีปัจจัยลบเข้ามากระทบกับภาวะเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในอนาคตได้

1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ คือ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้า โดยมีลำดับขั้นการพัฒนาโครงการดังนี้

■ **การหาที่ดินและบริหารโครงการก่อสร้างศูนย์การค้า หรือซื้อศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว**

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่หรือซื้อโครงการศูนย์การค้าครบวงจรที่เปิดดำเนินการแล้วในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ที่มีแนวโน้มของประชากรหนาแน่น ซึ่งจะจัดหาที่ดินโดยการซื้อหรือเช่าบนทำเลที่มีความเป็นไปได้ในการเติบโตสูง และมีความเสี่ยงน้อย องค์ประกอบที่สำคัญในการพิจารณาจัดหาที่ดินหรือโครงการของบริษัทมีสาระสำคัญดังนี้

- ทำเลที่ตั้งของที่ดิน อาทิ สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินข้างเคียง
- ขนาด รูปร่าง และลักษณะการครอบครองที่ดิน
- สาธารณูปโภคที่จะอำนวยความสะดวกในบริเวณที่ดินที่จะนำมาพัฒนา

- การคำนึงถึงการใช้สอยของที่ดินที่ตั้งอยู่ เช่น เขตอุตสาหกรรม, เขตที่พักอาศัย เป็นต้น
- แนวโน้มการเติบโตในอนาคต โดยพิจารณาจากแนวโน้มการเติบโตของประชากร และพฤติกรรมใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภค จำนวนและรายได้ของประชากรโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการประเมินอุปสงค์ อุปทานให้สอดคล้องกัน
- ข้อจำกัดการใช้ที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมธุรกิจค้าปลีก
- ราคาของที่ดินและความเป็นไปได้ในการได้มา โดยบริษัทแบ่งทางเลือกในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูงดังนี้

ก. การซื้อขาย

- ในกรณีที่ราคาสมเหตุสมผลและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาศูนย์การค้า

ข. การเช่าที่ดิน

- ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดียที่จะขายขาด
- ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาย
- เจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน

ค. การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน

- ในกรณีที่เงินจากเจ้าของที่ดิน และทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง

อย่างไรก็ดี ทุก ๆ ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานับว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดในปีนั้นนั้นเสมอ และราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาตลาด

■ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด – เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับคืนมาอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ คำนึงถึงการศึกษาส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางด้านการตลาด

- การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง – เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักลงทุนและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน – เพื่อการศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทฯ กำหนด

■ การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ภายใต้การบริหารจัดการงบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการคัดเลือกผู้รับเหมาบริษัทฯ จะพิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบงาน และขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิตใหม่ ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯ จะเปิดการประมูลงานโดยให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 ราย โดยการประมูลจะเป็นไปในลักษณะ Close Bid และทำการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้และสอดคล้องกับราคากลางที่ประเมินโดยผู้สำรวจปริมาณงานอิสระและมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของ บริษัทฯ ประกอบกับการพิจารณาประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านต่าง ๆ ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับเรื่องนี้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

■ ขั้นตอนและเทคนิคการบริหารโครงการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ จ้างผู้รับเหมา ก่อสร้างเป็นผู้พัฒนาโครงการ ดังนั้นขั้นตอนและเทคนิคที่เกี่ยวข้องจึงเป็นส่วนของผู้รับเหมาก่อสร้าง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างวิศวกรที่ปรึกษาโครงการ วิศวกรที่ปรึกษางานระบบ ฯลฯ เพื่อคอยดูแลและควบคุมขั้นตอนการผลิตให้กับบริษัทฯ ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้มีการศึกษาเทคโนโลยีของผู้รับเหมาควบคู่กันไปด้วย เพื่อที่จะพัฒนาเทคนิคการก่อสร้างใหม่ ๆ ที่จะช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้างโครงการใหม่ ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประกอบการศูนย์การค้า (ICSC) เพื่อที่จะได้รับข่าวสารข้อมูลและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อเป็นประโยชน์ในการสร้างศูนย์การค้าของบริษัทฯ

2) ธุรกิจอาคารสำนักงาน

2.1 ลักษณะธุรกิจ

การพัฒนาอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่าของบริษัทฯ จะเป็นการดำเนินงานควบคู่กับการพัฒนาศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกัน และเป็นการเพิ่มมูลค่าโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า ซึ่งการตัดสินใจลงทุนพัฒนาอาคารสำนักงานของบริษัทฯจะขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในแต่ละทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นหลัก โดยบริษัทฯ มีอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการแล้ว 4 แห่ง ได้แก่

สถานที่ตั้ง	ดำเนินการในนาม	เริ่มดำเนินการ
(1) โครงการเซ็นทรัลพลาชา ลาดพร้าว	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	ธันวาคม 2525
(2) โครงการเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	มีนาคม 2538
โครงการเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	มีนาคม 2549
(3) โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา	บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	ธันวาคม 2536
(4) อาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์	บจ. เซ็นทรัล เวิลด์ ทาวเวอร์	ตุลาคม 2547

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

(ก) กลยุทธ์การแข่งขัน ช่องทางการจัดจำหน่ายและลักษณะลูกค้า

● กลยุทธ์การแข่งขัน

โครงการธุรกิจอาคารสำนักงานตั้งอยู่ติดกับศูนย์การค้าที่ครบวงจร :

โดยจะอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าที่ทันสมัย มีที่จอดรถจำนวนมาก ซึ่งเอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน และสร้างความสะดวกให้กับผู้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าและผู้ทำงานในอาคารสำนักงาน องค์ประกอบเหล่านี้สามารถที่จะตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลายได้อย่างสมบูรณ์แบบ รวมทั้งสามารถสร้างภาพพจน์ให้กับผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งนอกจากจะประกอบด้วยศูนย์การค้าที่ทันสมัยและอาคารสำนักงานเกรด A แล้ว บริษัทฯ ยังได้เพิ่มความสะดวกให้กับผู้เช่าพื้นที่โดยการสร้างทางเดิน (Sky Walk) เชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสยามและชิดลมมายังอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้า และภายในบริเวณโครงการได้มีการพัฒนา “โรงแรม เซ็นทรัลเวิลด์” ซึ่งเป็นคอนเวนชันไฮเต็ล ระดับ 5 ดาว พร้อมห้องประชุมขนาดประมาณ 16,000 ตารางเมตร ภายใต้การบริหารงานของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ พลาซ่า จำกัด (กลุ่มบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)) คาดว่าจะแล้วเสร็จต้นปี 2551 (บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ พลาซ่า จำกัด เช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมธุรกิจไทย 4)

พิจารณาจัดสรรและคัดเลือกกลุ่มลูกค้าที่จะเข้ามาอยู่ในอาคารสำนักงานอย่างเหมาะสม :

อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มีกลุ่มลูกค้าที่ประกอบธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า เช่น สถานเสริมความงาม, สถานออกกำลังกาย Fitness & Spa, บริษัทหลักทรัพย์ และสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ยกเว้นอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ บริษัทฯ มีการจัดสรรพื้นที่ของผู้เช่าอาคารสำนักงานให้เกิดความหลากหลาย เพื่อให้ตรงกับ

ความต้องการของผู้เช่า และเกิดประโยชน์สูงสุดกับทั้งผู้เช่าอาคารและผู้เช่ามาติดต่อ ในขณะที่อาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์ทางการตลาดให้เป็นศูนย์รวมบริษัทชั้นนำทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครและมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยที่สุดแห่งหนึ่ง

การบริหารงานอย่างมีคุณภาพพร้อมกับมีระบบการให้บริการหลังการขายที่ดี :

ทีมงานของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในแต่ละสาขาได้ร่วมกันศึกษา และพัฒนาโครงการต่าง ๆ เช่น ในเรื่องของการลงทุน การตลาด และรูปแบบของโครงการ โดยมีผู้เชี่ยวชาญทั้งจากไทยและจากต่างประเทศที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ในการพัฒนาอาคารสำนักงานเป็นที่ปรึกษา และให้คำแนะนำการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ สิ่งที่บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและถือเป็นหัวใจหลักก็คือ การดูแลลูกค้าและการให้บริการหลังการขายที่สม่ำเสมอ ซึ่งทำให้ลูกค้าของบริษัทฯ มีความเชื่อถือและไว้วางใจในทุก ๆ โครงการที่บริษัทฯ ได้ทำการพัฒนาตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

• การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีทีมงานฝ่ายขายที่มีคุณภาพและมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ มีการวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาด ทั้งในเรื่องของการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้โครงการเป็นที่รู้จักและได้รับความนิยมนจากลูกค้า

• ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกิจการทั่วไปขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ทั้งในและต่างประเทศ รวมทั้งหน่วยงานราชการขนาดใหญ่ที่มีความสนใจเช่าพื้นที่หรือต้องการขายพื้นที่สำนักงาน บริษัทฯ มีการติดตามให้บริการอย่างใกล้ชิดโดยฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของแต่ละโครงการ เพื่อให้ดำเนินการต่าง ๆ ของลูกค้าได้รับความสะดวกที่สุด

(ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

สภาวะตลาดของธุรกิจอาคารสำนักงานในปี 2549 ก็เป็นอีกธุรกิจหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง และการแก้ไขพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจ โดยคนต่างด้าวและโครงสร้างการถือหุ้นแทนบุคคลหรือธุรกิจต่างด้าว (นอกมณี) เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานมีอัตราการเติบโตที่ลดลง ผู้ประกอบการต่างใช้กลยุทธ์การแข่งขัน โดยการโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการขายรวมถึงการให้บริการอย่างใกล้ชิด เพื่อเพื่อเพิ่มอัตราการเช่า รักษาฐานลูกค้าเดิม และดึงดูดลูกค้าใหม่ให้เข้ามาใช้บริการ

อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจและมีการคมนาคมที่สะดวก รวดเร็ว โดยมี "Sky Walk" เชื่อมสถานีรถไฟฟ้าชิดลมและสยามเข้าสู่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ประกอบกับการเอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกันของธุรกิจอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าที่มีทางเชื่อมถึงกันอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า อีกทั้งการเติบโตของพื้นที่ (Supply) อาคารสำนักงานเกรด A ก็มีจำกัด ทำให้สภาวะการชะลอตัวของตลาดธุรกิจอาคารสำนักงานโดยรวมไม่ส่งผลกระทบต่อ การเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์มากนัก โดยอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี เนื่องจากตั้งอยู่บนศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาปิ่นเกล้า ซึ่งกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้า เช่น สถาบันการศึกษา, บริษัทหลักทรัพย์, สถานเสริมความงาม เป็นต้น จึงไม่ได้รับผลกระทบจากสภาวะการชะลอตัวของตลาดธุรกิจอาคารสำนักงานโดยรวมมากนัก

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ พัฒนาอาคารสำนักงานเพื่อให้เข้าควบคู่กับการพัฒนาศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ซึ่งเสริมกัน ดังนั้น การจัดหาผลิตภัณฑ์จึงมีลักษณะเช่นเดียวกับการพัฒนาศูนย์การค้า

• **ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

เนื่องจากอาคารสำนักงานเป็นศูนย์กลางการติดต่อธุรกิจ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด แต่อาคารสำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่ภายในโครงการศูนย์การค้า ซึ่งจะมีการศึกษาผลกระทบต่อการจราจรก่อนที่จะมีการพัฒนาโครงการเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด และทำให้รถที่เข้า-ออกจากโครงการได้รับความสะดวกมากที่สุด ในส่วนของระบบปรับอากาศซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหามลภาวะเรือนกระจกนั้นสามารถป้องกันแก้ไขโดยใช้เทคโนโลยีที่ปลอดภัยแล้ว และการบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพอยู่เสมอ

3) **ธุรกิจอาคารสำหรับพักอาศัย**

3.1 **ลักษณะธุรกิจ**

การพัฒนาอาคารสำหรับพักอาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นการดำเนินงานควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินในบริเวณโครงการอย่างคุ้มค่า โดยการตัดสินใจลงทุนพัฒนาอาคารสำหรับพักอาศัยของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำหรับพักอาศัยในแต่ละทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นหลัก ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ โดยมีอาคารสำหรับพักอาศัยที่เปิดดำเนินการแล้ว 2 โครงการ ได้แก่

โครงการ	ดำเนินการในนาม	เริ่มดำเนินการ
(1) หลังสวนโคโลเนต	บจ. หลังสวน เรียลตี้	มิถุนายน 2536
(2) เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์	บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	ธันวาคม 2536

3.2 **การตลาดและการแข่งขัน**

(ก) **กลยุทธ์การแข่งขัน ช่องทางการจัดจำหน่ายและลักษณะลูกค้า**

• **กลยุทธ์การแข่งขัน**

- ตั้งอยู่ใจกลางเมืองและใกล้ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น ทางด่วน, รถไฟฟ้า
- ให้ความสำคัญกับการบริการในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

• **การจัดจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย**

การขายพื้นที่เช่าในส่วนของอาคารสำหรับพักอาศัยนั้น บริษัทฯ ใช้ทีมงานเดียวกับทีมงานขายพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยมีการประสานงานกับทีมงานขายธุรกิจศูนย์การค้าเพื่อใช้ประโยชน์จากฐานลูกค้าที่มีอยู่ และบริษัทฯ ยังมีการเข้าถึงลูกค้าโดยการติดต่อกับบริษัทตัวแทนขายที่มีฐานลูกค้าตามความต้องการของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ใช้ศักยภาพของธุรกิจกลุ่มศูนย์การค้าซึ่งมีผู้ใช้บริการต่อวันเป็นจำนวนมากเป็นจุดออกบูทส่งเสริมการขาย, ติดตั้งสื่อโฆษณา เช่น บิลบอร์ด, แบนเนอร์ ฯลฯ สามารถสร้างความนิยมและสนใจให้ผู้ใช้บริการสนใจเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัย ซึ่งที่ผ่านมาได้ประสบผลสำเร็จเป็นที่น่าพอใจ

• **ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ**

ลักษณะลูกค้าจะเป็นนักธุรกิจ นักศึกษา ชาวไทยและต่างประเทศที่ทำงานหรือศึกษาอยู่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ

(ข) **ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน**

สถานะตลาดของธุรกิจที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดในปี 2549 ยังมีแนวโน้มอัตราการขยายตัวที่ดีอยู่ ถึงแม้ว่าจะประสบกับสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงและความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง เนื่องจากจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำหรับพักอาศัยเป็นธุรกิจที่ส่งเสริมธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการอยู่เพียง 2 โครงการ และเมื่อพิจารณาตามรายได้จะคิดเป็นสัดส่วนเพียง 0.3% ของรายได้ทั้งหมด ดังนั้น ไม่ว่าธุรกิจอาคารสำหรับพักอาศัยจะได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาด แต่ก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ในภาพรวมของบริษัทฯ

3.3 การจัดการผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ จะจัดหาที่ดินที่มีทำเลเหมาะสมเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตลอดจนควบคุมการพัฒนาโครงการให้เสร็จสิ้นตามเวลาที่กำหนด

• ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากอาคารที่พักอาศัยมีเฉพาะบุคคลที่อยู่ในอาคารเท่านั้น ทำให้ไม่เกิดปัญหามลภาวะ ประกอบกับการมีระบบการบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ มีการทำลายสิ่งปนเปื้อนในน้ำเสียให้หมดไปหรือเหลือน้อยที่สุดตามมาตรฐานที่กำหนดก่อนปล่อยสู่สิ่งแวดล้อมสาธารณะ จึงมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยมาก

4) ธุรกิจศูนย์อาหาร

4.1 ลักษณะธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า โดยมีพื้นที่ประมาณ 1,500 ตร.ม. วัตถุประสงค์หลักเพื่อให้บริการและให้ความสะดวกกับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า โดยคัดเลือกร้านอาหารที่มีชื่อเสียงประเภทต่าง ๆ มาเปิดให้บริการ โดยเน้นให้มีความหลากหลายและมีรสชาติที่ดี โดยปัจจุบันศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการศูนย์อาหารมีจำนวน 6 แห่ง ได้แก่

ที่ตั้งศูนย์อาหาร	ดำเนินการในนาม
(1) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	บจ. เซ็นทรัลฟู๊ดอเวนิว
(2) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	บจ. เซ็นทรัลฟู๊ดอเวนิว
(3) ศูนย์การค้าเซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เชียงใหม่	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่
(4) ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา	บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์รี่
(5) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์
(6) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2

4.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) กลยุทธ์การแข่งขัน ช่องทางการจัดจำหน่ายและลักษณะลูกค้า

• กลยุทธ์การแข่งขัน

- เปิดดำเนินการในศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อให้บริการและให้ความสะดวกกับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า
- ปรับปรุงบรรยากาศภายในให้มีความทันสมัย จัดหาร้านค้าที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ โดยเน้นให้มีความหลากหลาย มีรสชาติที่ดี และมีราคาที่เหมาะสม
- การรักษามาตรฐานของอาหารและบริการให้ดียิ่งขึ้น
- การโฆษณาและจัดรายการส่งเสริมการขาย เช่น การสะสมยอดการซื้อ, การให้ส่วนลด ฯลฯ

• การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ คัดเลือกร้านอาหารที่มีคุณภาพ มีรสชาติดีและสะอาด มีการฝึกอบรมพนักงานให้มีการบริการที่ดี เพื่อสร้างความประทับใจและก่อให้เกิดกลับมาใช้บริการอีก นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการจัดรายการส่งเสริมการขาย และการโฆษณาในศูนย์การค้าเพื่อกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่อง

• ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท หรือบริษัทย่อย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มนักเรียน นักศึกษา คนทำงาน และบุคคลทั่วไปที่ต้องการความสะดวก รวดเร็ว และราคาประหยัด

(ข) ภาวะอุตสาหกรรม และการแข่งขัน

เนื่องจากรูปแบบการดำเนินชีวิตและความต้องการของผู้บริโภคมีความซับซ้อนและหลากหลายมากขึ้น และสัดส่วนพื้นที่เช่าประเภทร้านอาหารภายในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น ประกอบกับความแตกต่างด้านราคาของร้านอาหารบางประเภทกับศูนย์อาหารไม่แตกต่างกันมากนัก ทำให้ธุรกิจศูนย์อาหารต้องเผชิญกับภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น ผู้ประกอบการศูนย์อาหารต่างใช้กลยุทธ์การโฆษณา ส่งเสริมการขาย มาดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ รวมถึงการคัดเลือกร้านค้าที่มีชื่อเสียงและได้รับความนิยมมาเปิดให้บริการในศูนย์อาหาร ผู้ประกอบการบางรายใช้กลยุทธ์การตกแต่งศูนย์อาหารให้มีความสวยงามและทันสมัย และปรับปรุงการให้บริการเพื่อสร้างความพอใจและความสะดวกสบายแก่ลูกค้าให้มากขึ้น เพื่อให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

4.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และการบริการ

บริษัทฯ จะพัฒนาธุรกิจศูนย์อาหารควบคู่กับการพัฒนาศูนย์การค้า ดังนั้นการจัดหาผลิตภัณฑ์จะมีลักษณะเช่นเดียวกับการพัฒนาศูนย์การค้า

• ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ธุรกิจศูนย์อาหารมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระดับหนึ่ง โดยก่อให้เกิดของเสียจากกากไขมัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการวางแผนป้องกันและแก้ไขผลกระทบโดยการบำบัดน้ำเสียอย่างถูกหลักวิชาการ และการกำจัดขยะและแมลงต่าง ๆ อย่างถูกสุขลักษณะ

5) ธุรกิจสวนน้ำ และสวนพักผ่อน

5.1 ลักษณะธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจสวนน้ำ และสวนพักผ่อน เป็นองค์ประกอบหนึ่งที่ส่งเสริมโครงการศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มทางเลือกในการพักผ่อนให้กับลูกค้าโดยเฉพาะกลุ่มครอบครัวให้มีกิจกรรมที่หลากหลายขึ้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนในกรณีที่พื้นที่เพียงพอและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในบริเวณนั้น ๆ ปัจจุบันธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อนที่เปิดดำเนินการแล้ว 2 แห่ง ได้แก่

ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ดำเนินการในนาม
(1) สวนน้ำ ลีโอบแลนด์	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา	บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้
(2) เซ็นทรัล พาร์ค	ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2

5.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) กลยุทธ์การแข่งขัน ช่องทางการจัดจำหน่ายและลักษณะลูกค้า

• กลยุทธ์การแข่งขันและช่องทางการจัดจำหน่าย

- มีการจัดกิจกรรมโดยตรง และการจัดกิจกรรมจะมุ่งตรงไปที่กลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มครอบครัว เพื่อกระตุ้นให้เกิดการเข้ามาใช้บริการเพิ่มมากขึ้น
- เปิดดำเนินการในศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ของบริษัทฯ และมีลูกค้าที่ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย
- ใช้กลยุทธ์การตลาดทางตรง เพื่อสื่อสารได้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายมากที่สุด

• ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท หรือบริษัทย่อย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มครอบครัวซึ่งเข้ามาพักผ่อนและออกกำลังกายหลายรูปแบบในสวน และมีการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย โดยใช้ Direct mail ถึงลูกค้าโดยตรง

(ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ธุรกิจสวนน้ำเริ่มขยายตัวน้อยลง ในศูนย์การค้าอื่น ๆ ก็เริ่มมีการลดขนาดของพื้นที่ลง และมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบ ในขณะที่ทางบริษัทฯ ได้ปรับรูปแบบให้เล็กลง และเพิ่มฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยใช้กิจกรรมส่งเสริมการขายและสื่อโฆษณา

5.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่เหมาะสม เพื่อสามารถเป็นองค์ประกอบหนึ่งของศูนย์การค้าที่จะดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ

- **ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

ธุรกิจสวนน้ำและสวนสนุกไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในขณะที่สวนพักผ่อนจะช่วยให้สภาพแวดล้อมดีขึ้นด้วยพื้นที่สีเขียว

การวิจัยและพัฒนา

ในปี 2549 ที่ผ่านมทางหน่วยงานวิจัยตลาดได้ทำการสำรวจข้อมูลเพื่อประกอบการดำเนินงานทางการตลาดโดยมุ่งเน้นทั้งในส่วนของการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) และงานวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อที่จะตอบโจทย์ทางการตลาดที่มีความเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา โดยเฉพาะความต้องการของผู้บริโภคที่มีความแตกต่างกันในเรื่องของความถี่ในการขึ้นพื้นฐานและความต้องการเฉพาะบุคคล (Individual Lifestyle study) ซึ่งในปี 2549 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการวิจัยจำนวน 1.3 ล้านบาท

เพื่อให้ทางบริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างครบถ้วน โดยนำเสนอสินค้าและการบริการที่ตรงตามความต้องการเพื่อให้เกิดความพอใจอย่างสูงสุด และให้เกิดความแตกต่างจากคู่แข่ง ในสายตาของผู้บริโภค งานวิจัยได้แบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังต่อไปนี้

1. การศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค เพื่อเข้าใจถึงความต้องการที่แตกต่างกันของกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่ม ซึ่งจะนำไปใช้ในการวางแผนงานทางการตลาด และทำให้ทราบถึงสถานะของบริษัทฯ ในสายตาของผู้บริโภคเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งชั้นเพื่อนำมาใช้ในการปรับแผนกลยุทธ์ทางการตลาด รักษาฐานลูกค้าที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ให้มากขึ้น
2. การศึกษาความพึงพอใจของลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าและผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ ทั้ง 10 โครงการ และนำไปปรับปรุงพัฒนาการบริหารจัดการ เพื่อให้ลูกค้าและผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ได้รับความพึงพอใจสูงสุด
3. การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์อาหารของบริษัทฯ ทั้ง 6 แห่ง โดยจะนำข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษามาปรับปรุงการบริหารงานและการให้บริการเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งกับลูกค้าและบริษัทฯ

สำหรับปี 2550 ทางหน่วยงานวิจัยตลาดจะเน้นการศึกษาวิจัยในเรื่องความต้องการของผู้บริโภค ทั้งงานวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) และงานวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ให้มากยิ่งขึ้น โดยจะศึกษาถึงความต้องการที่แตกต่างกันของผู้บริโภคในเรื่องสินค้าและบริการ รวมถึงการศึกษาคู่แข่งเพื่อที่จะพัฒนาศักยภาพในการบริหารจัดการของบริษัทฯ ให้เหนือคู่แข่งอย่างชัดเจน โดยจะนำมาใช้ในการต่อยอดพัฒนาการบริหารศูนย์การค้าที่กำลังจะเกิดขึ้นอีกในอนาคตอันใกล้

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัท มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 จำนวนรวม 26,351.7 ล้านบาท รายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2549
ที่ดิน	3,496.5
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,522.6
สิทธิการเช่าที่ดิน	943.3
อาคารและส่วนปรับปรุง	15,884.7
งานระหว่างก่อสร้าง	395.6
โครงการระหว่างการพัฒนา	2,892.7
ยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน	216.2
รวม	26,351.7

โดยลักษณะกรรมสิทธิ และภาวะผูกพันของทรัพย์สินแยกตามโครงการ แสดงในตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ที่ดิน : สัญญาต่างตอบแทน (เช่าช่วงที่ดิน) อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากที่ดินเป็นรายปีให้กับ บจ. เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	■ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทเจ้าหนี้ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 ในวงเงินไม่เกินมูลหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 1,012.4 ล้านบาท
เซ็นทรัล เฟสติวัล เซ็นเตอร์ พัทยา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายเดือนให้กับ บจ. เซ็นทรัลพัทยา ■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา จะทยอยได้รับคืนเงินค้ำประกันการเช่าจาก บจ. เซ็นทรัลพัทยา ทุกๆ 3 เดือน
เซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกนำไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ของ บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่กับ บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ ในวงเงินไม่เกินมูลหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 399.5 ล้านบาท
เซ็นทรัล ซิตี้ บางนา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : สิทธิการเช่า	■ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อผู้ถือหน่วยลงทุนประเภท เจ้าหนี้ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 ในวงเงินไม่เกินมูลหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 1,170.9 ล้านบาท

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา พระราม 3 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุน CPNRF)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน อาคาร และพื้นที่ภายในอาคารบางส่วน แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยทาง CPNRF มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุน CPNRF)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินให้กับกลุ่มบุคคลภายนอกเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา - บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะทยอยได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าที่ดินตั้งแต่ปีการเช่าที่ 21 ถึง 30 - บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ทำสัญญาแบ่งให้เช่าช่วงที่ดิน 3 ฉบับ รวม 53 ไร่ 2 งาน 38.4 ตารางวา และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ แก่กองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568
เซ็นทรัลเวิลด์	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	- กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา - กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บจ. โรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2575
อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์	อาคาร: สิทธิการเช่าช่วง	กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงานแก่ บจ. เซ็นทรัล เวิลด์ ทาวเวอร์ โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2575
เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนวิเบศร์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนวิเบศร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
หลังสวน โคโลเนด	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	บจ.หลังสวนเรียลตี้ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา
สำนักงานใหญ่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินบางส่วนกับ บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 และจะได้รับค่าเช่ารายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญา
โครงการในอนาคต เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ งานระหว่างก่อสร้าง	ไม่มี
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยาบีช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า งานระหว่างก่อสร้าง	บริษัทย่อยของบริษัท มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
ชลบุรี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา และบุคคลภายนอก จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ งานระหว่างก่อสร้าง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด ให้เช่าที่ดินบางส่วนแก่ บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญา
โคราช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด	เงื่อนไขการต่อสัญญา
เซ็นทรัลพลาชา ลาดพร้าว	ผู้ให้เช่าช่วง: บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ผู้เช่าช่วง: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	การรถไฟแห่งประเทศไทย	2551	บริษัทสามารถต่ออายุสัญญาได้ครั้งละไม่น้อยกว่า 10 ปี หาก บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ ทั้งนี้การกำหนดราคาเช่าและเงื่อนไขอื่นขึ้นอยู่กับผลการเจรจาในอนาคต
หลังสวน โคโลเนด	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: บริษัท หลังสวนเรียลตี้ จำกัด	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2553	สามารถต่อสัญญาได้อีกคราวละ 5 ปี รวม 10 ปี โดยไม่มีค่าเช่าเพิ่มเติม และเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า 5 ปี หลังจากแล้ว หากบริษัทฯ ต้องการเช่าต่อไป และ สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ต้องการใช้สถานที่ที่จะพิจารณาจัดให้เช่าต่ออีก 5 ปี โดยจะกำหนดเงื่อนไขการเช่าใหม่
เซ็นทรัล เฟสติวัล เซ็นเตอร์ พัทยา	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลพัทยา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บุคคลธรรมดา	2558	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะให้บริษัทได้มีโอกาสต่ออายุสัญญาเป็นรายแรกได้ตามระยะเวลาและอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ต่ออายุสัญญากับเจ้าของที่ดิน
เซ็นทรัลพลาชา รามอินทรา	ผู้ให้เช่า: บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด (กลุ่มเซ็นทรัล)	2566	สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรภายในเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบอายุการเช่า ซึ่งจะมีการตกลงเงื่อนไขต่างๆในภายหลัง
เซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า	ผู้ให้เช่า: บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด (กลุ่มเซ็นทรัล)	2568	สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรภายในเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบอายุการเช่า ซึ่งจะมีการตกลงกันเงื่อนไขต่างๆในภายหลัง

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด	เงื่อนไขการต่อสัญญา
ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บุคคลธรรมดา	2570	สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้ โดยจะมีการตกลงกันภายในเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบอายุการเช่า
ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ผู้เช่า: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	2570	สัญญาเช่าสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 3 คราว คราวละ 10 ปี โดยต้องตกลงให้เสร็จสิ้นก่อนครบกำหนดสัญญาไม่น้อยกว่า 180 วัน โดยการกำหนดราคาค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นขึ้นอยู่กับภาวะเจรจาในอนาคต
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2564 2568 2573	สัญญาเช่าที่ดินทั้ง 2 ฉบับ สามารถต่ออายุได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปีในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่ โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบอายุสัญญาเช่า ส่วนสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า
เซ็นทรัลเวิลด์	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2575	บริษัทฯ มีสิทธิขอต่ออายุสัญญาได้อีก 30 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามวิธีการที่ได้ระบุไว้ในสัญญา โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 25 และลงนามในสัญญาต่ออายุภายในปีที่ 27
เซ็นทรัลพลาซา รัตนนิบาศร์ (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนนิบาศร์ จำกัด	นิติบุคคลอื่น	2577	สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุไปได้อีก โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด	เงื่อนไขการต่อสัญญา
พญาภิข (บางส่ว)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2581	บริษัทฯ สามารถต่ออายุเช่าที่ดินออกไปได้อีกคราวละไม่เกิน 10 ปี โดยต้องตกลงให้เสร็จสิ้นก่อนครบกำหนดสัญญา 2 ปี ซึ่งอัตราค่าเช่าจะถูกกำหนดขึ้นตามหลักการที่ได้ตกลงกันได้

โครงการในอนาคต

โครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ

- ตั้งอยู่บนพื้นที่กว่า 24 ไร่ บนถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
- พื้นที่โครงการโดยรวมกว่า 290,000 ตารางเมตร ประกอบไปด้วย อาคารศูนย์การค้าขนาดประมาณ 160,000 ตารางเมตร (ซึ่งส่วนหนึ่งประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล) อาคารสำนักงานขนาดประมาณ 28,000 ตารางเมตร เนื้ออาคารศูนย์การค้า และพื้นที่จอดรถสามารถรองรับรถได้กว่า 3,200 คัน เพื่อรองรับฐานลูกค้าในแถบบริเวณจังหวัดนนทบุรี และพื้นที่ใกล้เคียง
- คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2551
- เงินลงทุนประมาณ 5,000 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช

- ตั้งอยู่บนพื้นที่กว่า 22 ไร่ บนชายหาดพัทยากลาง ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
- พัฒนาเป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ติดชายหาดธรรมชาติที่สวยงามที่สุดและสมบูรณ์แบบมากที่สุดในเอเชีย ตั้งอยู่ในภาคตะวันออกของไทย พร้อมโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาด 350 ห้อง โดยมีขนาดของโครงการประมาณ 240,000 ตารางเมตร (ซึ่งส่วนหนึ่งประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล) และมีที่จอดรถกว่า 2,000 คัน เพื่อรองรับฐานลูกค้าและนักท่องเที่ยวในพื้นที่บริเวณพัทยา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง
- พัทยาเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และเป็นทำเลที่มีโอกาสเติบโตทางธุรกิจ โครงการนี้จึงมีข้อได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนเลียบริมชายหาด มีเส้นทางคมนาคมสะดวกสำหรับลูกค้า อีกทั้งโครงการจะถูกพัฒนาให้มีความน่าสนใจและแตกต่างจากคู่แข่งอื่น รวมทั้งแตกต่างจากโครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล เซ็นเตอร์ พัทยา ที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น บริษัทฯ เชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลให้มีกำลังซื้ออย่างหนาแน่นจากประชาชนในบริเวณเมืองพัทยา และพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ
- คาดว่าจะแล้วเสร็จในต้นปี 2552
- เงินลงทุนประมาณ 4,000 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี

- ตั้งอยู่บนพื้นที่กว่า 63 ไร่ บนถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
- พัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดประมาณ 140,000 ตารางเมตร (ซึ่งส่วนหนึ่งประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน) และสามารถรองรับรถได้กว่า 1,500 คัน เพื่อรองรับฐานลูกค้าที่อาศัยอยู่ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดใกล้เคียง และผู้ที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด
- ชลบุรีเป็นทำเลที่มีการเติบโตสูงในภาคตะวันออก โครงการนี้จึงมีข้อได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้งอยู่บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ซึ่งเป็นทางผ่านไปสู่จุดท่องเที่ยวสำคัญและเป็นถนนที่สามารถเดินทางไปสู่ศูนย์กลางธุรกิจและนิคมอุตสาหกรรมใหญ่ ๆ ของประเทศ อีกทั้งมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่โดดเด่นและดึงดูด นำเสนอรูปแบบและประสบการณ์ใหม่ที่ไม่มีใครเป็นแลนด์มาร์กของอีสเทิร์นซีบอร์ด ดังนั้น บริษัทฯ เชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลให้มีกำลังซื้ออย่างหนาแน่นจากประชาชนในบริเวณจังหวัดชลบุรีและพื้นที่ใกล้เคียง
- คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2552
- เงินลงทุนประมาณ 2,000 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น

- ตั้งอยู่บนพื้นที่กว่า 35 ไร่ ในจังหวัดขอนแก่น
- พัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดประมาณ 150,000 ตารางเมตร (ซึ่งส่วนหนึ่งประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน) เพื่อรองรับฐานลูกค้าที่อาศัยอยู่ในจังหวัดขอนแก่นและจังหวัดใกล้เคียง
- ขอนแก่นเป็นทำเลที่มีการเติบโตสูงในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลในฐานะศูนย์การส่งออกสำหรับการค้าในภูมิภาคแถบอินโดจีนและศูนย์กลางของหน่วยงานราชการ ทั้งยังเป็นศูนย์กลางของการค้า การศึกษา เทคโนโลยี และหน่วยงานราชการของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โครงการนี้จึงมีข้อได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้งที่แวดล้อมไปด้วยสถาบันการศึกษาหลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยขอนแก่น มหาวิทยาลัยนอร์ท อีสเทิร์น และยังแวดล้อมไปด้วยจังหวัดใกล้เคียงอีก 9 จังหวัด พร้อมทั้งสนามบินจังหวัดขอนแก่นซึ่งสะดวกสำหรับการเดินทาง อีกทั้งโครงการจะได้รับการพัฒนาให้มีความน่าสนใจ ถือเป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่และครบครันที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ดังนั้น บริษัทฯ เชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลให้มีกำลังซื้ออย่างหนาแน่นจากประชาชนในจังหวัดขอนแก่นและจังหวัดใกล้เคียง
- คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2552
- เงินลงทุนประมาณ 2,000 ล้านบาท

โครงการที่อยู่ระหว่างการศึกษาและทบทวนความเป็นไปได้โครงการ

โครงการพระราม 9

- บริเวณสี่แยกถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 9 บริเวณสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน

โครงการในต่างประเทศ

- บริษัทยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายการลงทุนสู่ต่างประเทศ ในเบื้องต้นจะเป็นการลงทุนในประเทศที่มีศักยภาพ และมีความเสี่ยงต่ำ ภายในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ทั้งนี้การดำเนินการตามแผนการพัฒนาโครงการใหม่จะต้องผ่านการพิจารณา ทบทวนอย่างรอบคอบ ประกอบกับต้องสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากสภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้อต่อการขยายธุรกิจ บริษัทอาจต้องชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ บางโครงการ นอกจากนี้ในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทจะใช้การระดมทุนโดยการโอนขายสินทรัพย์ให้กับ CPNRF ซึ่งจะเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญในการสนับสนุนการเติบโตของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงจากการที่ต้องมีภาระเงินกู้จำนวนมากหรือมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนสูงเกินไป ดังนั้น ท่านผู้ถือหุ้นจึงสามารถมั่นใจได้ว่าบริษัทจะสามารถขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนได้ด้วยนโยบายการลงทุนที่มีระยะยาวของบริษัท

ข้อพิพาททางกฎหมาย

1. ในปี 2539 บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งได้ฟ้องร้องบริษัทฐานผิดสัญญาเช่า จำนวนทุนทรัพย์ 83.4 ล้านบาท บริษัทได้ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายฐานละเมิด โดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 2.5 ล้านบาท ในเดือนตุลาคม 2544 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชนะคดี และในเดือนกันยายน 2547 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้บริษัทแพ้คดี ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิพากษาของศาลฎีกา

2. ในปี 2540 บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งได้ฟ้องร้องบริษัทฐานผิดสัญญาเช่า จำนวนทุนทรัพย์ 10.3 ล้านบาท บริษัทได้ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายฐานละเมิด โดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 69.5 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2545 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ต่างฝ่ายต่างชดใช้ค่าเสียหายซึ่งกันและกัน ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิพากษาของศาลอุทธรณ์

3. ในปี 2546 บุคคลธรรมดาได้ฟ้องร้องบริษัทเพื่อเรียกเงินชดเชยค่าเสียหายจากการก่อสร้าง จำนวนทุนทรัพย์ 64.9 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2548 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชนะคดี ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิพากษาของศาลอุทธรณ์

โครงสร้างเงินทุน

ณ 31 ธันวาคม 2549

หุ้นสามัญ

ทุนจดทะเบียน	2,178,816,000	บาท
ทุนเสียชำระแล้ว	2,178,816,000	บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	2,178,816,000	หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	1	บาท
ราคาหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2549	22.60	บาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด	588,171,980	27.00%
2	กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน	106,670,600	4.90%
3	นายวันชัย จิราธิวัฒน์	46,461,966	2.13%
4	MRS.ARUNEE CHAN	44,364,310	2.04%
5	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	41,794,000	1.92%
6	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	41,730,200	1.92%
7	นางสุจิตรา มงคลกิติ	33,198,400	1.52%
8	นายปริชญ์ จิราธิวัฒน์	30,150,550	1.38%
9	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	26,483,500	1.22%
10	นางรัตนา นรพัลลภ	26,197,300	1.20%

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ รวมถือหุ้นประมาณ 61% เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีผู้แทนเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัท จำนวน 8 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งสิ้น 13 ท่าน

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิประจำปี (กรณีไม่มีเหตุผลจำเป็นอื่นใด)

■ หลักทรัพย์อื่นของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีหลักทรัพย์อื่น คือ หุ้นกู้แบบไม่มีหลักประกัน และไม่ด้อยสิทธิ ตามรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้ไม่มีประกัน และไม่ด้อยสิทธิ

ชื่อหุ้นกู้	อันดับเครดิต ตราสารหนี้	จำนวน (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	อายุ (ปี)	รอบการจ่าย ดอกเบี้ย	รอบการจ่าย คืนเงินต้น	วันครบ กำหนด	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 2549
CPN093A	A	1,000	16/3/2004	5.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	16/3/2009	1,000
CPN10DA	A	1,500	16/3/2004	6.7	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	9/12/2010	1,500
CPN074A	N/A	500	18/4/2005	2.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	12/4/2007	500
CPN074B	N/A	500	18/4/2005	2.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	18/4/2007	500
CPN096A	A	1,000	14/6/2006	3.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	14/6/2009	1,000
CPN096B	A	500	14/6/2006	3.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	14/6/2009	500

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ถั่วเฉลี่ย 4.7% ต่อปี

การดำรงสถานะทางการเงิน ตามข้อกำหนดสถิติ	การดำรงอัตราส่วน	ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 2549
1. จำนวนรวมของหนี้สิน ต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น	ไม่เกิน 2.5	1.72
2. จำนวนรวมของเงินกู้ยืม ต่อ จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น	ไม่เกิน 1.75	0.88
3. จำนวนรวมของสินทรัพย์หลังจากหักภาระผูกพัน ต่อ เงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน	ไม่ต่ำกว่า 1.5	4.47

โครงสร้างการจัดการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีโครงสร้างการจัดการประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท (Board of Director) คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) คณะกรรมการจัดการ และมีคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (Nomination and Compensation Committee) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) และคณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Government Committee) โดยมีกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นผู้บริหารสูงสุดของบริษัท และบริหารจัดการผ่านคณะกรรมการจัดการ (Management Committee) โดยรายละเอียดของคณะกรรมการแต่ละคณะมีดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 13 ท่าน ดังนี้

1.	นายวันชัย	จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2.	นายเอนก	สิทธิประศาสน์	รองประธานกรรมการ
3.	นายไพฑูรย์	ทวีผล	กรรมการอิสระ
4.	นายจักษ์ชัย	พานิชพัฒน์	กรรมการอิสระ
5.	นางสุนันทา	ตุลย์ธัญ	กรรมการอิสระ
6.	นายครรชิต	บุณะจินดา	กรรมการ
7.	นายสุทธิชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
8.	นายสุทธิเกียรติ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
9.	นายสุทธิชาติ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
10.	นายสุทธิศักดิ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
11.	นายสุทธิธรรม	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
12.	นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
13.	นายปริญญ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ

โดยมีนายวิศ ชาญกลั่น รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายเอนก สิทธิประศาสน์ นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- 1) มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ และดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
- 2) จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีมาตรฐาน โปร่งใสและทันเวลา
- 3) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- 4) กำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ นโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการควบคุมดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นอย่างมั่นคงและยั่งยืน

- 5) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- 6) จัดให้มีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
- 7) จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและมีการติดตามผลอย่างสม่ำเสมอ
- 8) จัดให้มีและกำกับดูแลให้มีการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 9) จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- 10) จัดให้มีระเบียบจรรยาบรรณธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานภายในบริษัท
- 11) กรรมการที่เป็นอิสระควรใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณา กำหนด กลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการและการกำหนดมาตรฐานการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของฝ่ายจัดการหรือกรรมการอื่น ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

การสรรหากรรมการ

ในการสรรหาคณะกรรมการบริษัทเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ตามข้อบังคับของบริษัท และนำเสนอขอความเห็นชอบจากกรรมการเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเลือกตั้งผู้ที่มาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจะได้รับทราบบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบ ข้อมูลเกี่ยวกับข้อบังคับของคณะกรรมการต่างๆ แผนกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญของบริษัท โครงสร้างการจัดการ ลักษณะการประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัท เพื่อสร้างความเข้าใจแก่กรรมการเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและการประกอบธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังมีการส่งเสริมให้กรรมการได้รับทราบหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการต่างๆ อย่างเต็มที่ เพื่อให้กรรมการมีความรู้ความเข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ในฐานะกรรมการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงกฎระเบียบและข้อพึงปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลได้ดียิ่งขึ้น

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ซึ่งผ่านการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 6 ท่าน ดังนี้

1. นายสุทธิชัย	จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2. นายสุทธิเกียรติ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
3. นายสุทธิชาติ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
4. นายสุทธินันต์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
5. นายสุทธินันท์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
6. นายปริญญา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- 1) พิจารณากลั่นกรองในเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
 - 1.1 แผนยุทธศาสตร์ของบริษัท
 - 1.2 งบประมาณประจำปี (Annual Estimate) ซึ่งเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัท
 - 1.3 งบประมาณรายจ่ายลงทุนที่มีวงเงินเกิน 200 ล้านบาทขึ้นไป

- 1.4 กิจกรรมและการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการรวบรวมและซื้อกิจการ
- 1.5 การแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหญ่
- 2) ติดตามผลประกอบการของบริษัทให้เป็นไปตามงบประมาณและเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้
- 3) พิจารณานุมัติการดำเนินการต่างๆ แทนคณะกรรมการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผ่านการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีได้เป็นผู้บริหารของบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดย 1 ในนั้นเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชี ดังนี้

- | | | |
|-----------------|------------|----------------------|
| 1. นายไพฑูรย์ | ทวีผล | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายจักรกฤษย์ | พานิชพัฒน์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสุนันทา | ศุลยธัญ | กรรมการตรวจสอบ |

โดยมีนางสาวสุวรรณี วัชรโถมประเสริฐ ผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับเกี่ยวกับคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจัดทำสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- 2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
- 3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท
- 5) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้อง และครบถ้วน
- 6) จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 7) สอบทานความมีประสิทธิภาพและความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยง
- 8) สนับสนุนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยให้ข้อเสนอแนะและติดตามความคืบหน้าการส่งเสริมและการปฏิบัติงานเพื่อให้พนักงานทุกระดับชั้นมีความรู้ ความเข้าใจ ตระหนักและเห็นความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 9) ให้คำปรึกษาในการกำหนดนโยบายต่างๆ เช่น นโยบายการคัดเลือกบริษัทหน้าพยานประกันภัย นโยบายการจัดซื้อจัดจ้าง เป็นต้น
- 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งผ่านการแต่งตั้งจาก คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

1.	นายจักรกฤษย์	พานิชพัฒน์	ประธานกรรมการ
2.	นางสุนันทา	ตุลย์ชัย	กรรมการ
3.	นายครรชิต	บุณะจินดา	กรรมการ
4.	นายสุทธิชาติ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
5.	นายสุทธิตศักดิ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
6.	นายสุทธิธรรม	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
7.	นายปริญญา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ

โดยมีนายริศ เชยกลิ่น รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หน้าที่และความรับผิดชอบในการสรรหา

- 1) เสนอนโยบายการคัดเลือกและสรรหากรรมการ โดยต้องมีวิธีการและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน เป็นธรรมและสมเหตุสมผล เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา แล้วจึงเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 2) เสนอนโยบายการคัดเลือกและสรรหากรรมการผู้จัดการใหญ่ โดยต้องมีวิธีการและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน เป็นธรรมและสมเหตุสมผล เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- 3) ทบทวนและนำเสนอข้ออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับนโยบายและกลยุทธ์ด้านทรัพยากรบุคคลซึ่งต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 4) สรรหา คัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่ทรงคุณวุฒิ มีคุณธรรม จริยธรรมและคุณสมบัติเหมาะสมที่สมควรได้รับการแต่งตั้ง เป็นกรรมการและหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่แล้วแต่กรณี
- 5) ทบทวนสัดส่วน จำนวน และประสบการณ์ของกรรมการบริษัท รวมถึงให้ข้อเสนอแนะในการสรรหากรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างลง
- 6) ดูแลให้มีแผนสืบแทนตำแหน่งที่เฉพาะเจาะจงของกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่
- 7) กำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาจ้างกรรมการผู้จัดการใหญ่รวมทั้งประเมินผลงานและเสนอแนะผู้สืบแทนตำแหน่ง

หน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดค่าตอบแทน

- 1) กำหนดนโยบายและรูปแบบการให้ผลประโยชน์ตอบแทนกรรมการ ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยต้องมีวิธีการและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน เป็นธรรมและสมเหตุสมผล เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา แล้วจึงเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 2) กำหนดนโยบายและรูปแบบการให้ผลประโยชน์ตอบแทนกรรมการผู้จัดการใหญ่ให้สอดคล้องกับ กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยต้องมีวิธีการและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน เป็นธรรมและสมเหตุสมผล เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- 3) เสนอแนวทางและวิธีการจ่ายค่าตอบแทนทั้งที่เป็นตัวเงิน หรือค่าตอบแทนรูปแบบอื่นๆ ให้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง และ กรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัท

- 4) พิจารณาและทบทวนโครงสร้างและระบบการจ่ายค่าตอบแทนและอัตราค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ปัจจุบันและเหมาะสมกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่แต่ละคน
- 5) ดูแลให้กรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัท
- 6) กำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี โดยคำนึงถึงหน้าที่ ความรับผิดชอบและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว ประกอบการพิจารณาประเมินผลด้วย
- 7) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปีแก่กรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นรายบุคคล ก่อนนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย ประธาน รองประธาน และคณะทำงาน รวม 10 ท่าน ดังต่อไปนี้

1.	นายปริญญา	จิราธิวัฒน์	ประธานที่ปรึกษา
2.	นายเกษม	จิราธิวัฒน์	ประธานคณะทำงาน
3.	นายสุทธิเดช	จิราธิวัฒน์	รองประธานคณะทำงาน
4.	นายณริศ	เชยกลิ่น	รองประธานคณะทำงาน
5.	นางสุวดี	สิงห์งาม	หัวหน้าคณะทำงานและเลขานุการ
6.	นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์	คณะทำงาน
7.	นายธีระชาติ	นุমানิต	คณะทำงาน
8.	นางปณิดา	สุขศรีดากุล	คณะทำงาน
9.	นายปณัฐ	ไกรโรจนานันท์	คณะทำงาน
10.	นางประไพรัตน์	คณาวิทยา	คณะทำงาน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) นำเสนอและให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้
- 2) กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง และติดตามการนำไปปฏิบัติ รวมทั้งการสอบทานประสิทธิผลของกรอบการบริหารความเสี่ยง
- 3) นำเสนอภาพรวมความเสี่ยงของบริษัท วิธีการจัดการ และผลการติดตามความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัท
- 4) สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยง และดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจัดการความเสี่ยงมีความเพียงพอและเหมาะสม สามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และการบริหารความเสี่ยงได้ถูกนำไปปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง
- 5) ประสานงานร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ โดยการแลกเปลี่ยนความรู้และข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยง และการควบคุมภายในที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อบริษัท
- 6) ดำเนินการตัดสินใจและให้คำแนะนำเกี่ยวกับปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารความเสี่ยง
- 7) สนับสนุนให้เกิดมีวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย ประธาน และคณะทำงาน รวม 5 ท่าน ดังต่อไปนี้

1.	นายณริศ	เชยกลิ่น	ประธานคณะทำงาน
2.	นางผุสดี	พันธุ์มพันธ์	คณะทำงาน
3.	นางสาวนภรัตน์	ศรีวรรณวิทย์	คณะทำงาน
4.	นางสุวดี	สิงห์งาม	คณะทำงาน
5.	นายอุทัย	ก้องกิตติวงศ์	คณะทำงานและเลขานุการ

หน้าที่และความรับผิดชอบ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- กำหนดหลักเกณฑ์ แนวทาง และบรรทัดฐานในการปฏิบัติของผู้มีส่วนได้เสีย แล้วติดตามความคืบหน้าในการปฏิบัติ นั้นตลอดทั้งปี รวมทั้งให้มีการประเมินผลอย่างต่อเนื่อง โดยให้เสนอต่อคณะกรรมการบริหารของบริษัทพิจารณา เห็นชอบ อนุมัติ หรือ ให้ความคิดเห็น
- จัดทำคู่มือ ประมวลจริยธรรม ข้อกำหนดต่างๆ แล้วเผยแพร่ต่อประชาคมภายในองค์กรและภายนอก รวมทั้งจัดอบรม ให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับได้ทราบ เข้าใจ และปฏิบัติตามด้วยความสมัครใจ
- เสนอขอความเห็นชอบ ขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร โดยถือว่าผูกพันในการบริหารองค์การ
- ขอข้อมูล ขอความร่วมมือจากทุกหน่วยงานทั้งในบริษัทหรือองค์การภายนอกในนามบริษัท

คณะกรรมการจัดการ

คณะกรรมการจัดการ ประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

1.	นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการผู้จัดการใหญ่
2.	นายสุทธิเดช	จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง
3.	นายณริศ	เชยกลิ่น	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี
4.	นายสุทธิศักดิ์	จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายขาย
5.	นางสาววไลยา	จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
6.	นายธีระชาติ	นุมา นิต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง
7.	ดร. ณัฐกิตติ์	ตั้งพลสินธนา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด
8.	นางปณิดา	สุขศรีตากุล	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารทรัพยากร (รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารทรัพยากร)

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการจัดการ

- จัดทำและนำเสนอ แผนยุทธศาสตร์
- จัดทำและนำเสนอ งบประมาณประจำปี (Annual Estimate)
- นำเสนอ งบประมาณรายจ่าย เพื่อการลงทุนที่มีวงเงินเกิน 50 ล้านบาท
- นำเสนอการแต่งตั้งผู้บริหารที่รายงานตรงต่อกรรมการผู้จัดการใหญ่
- พิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่างๆ แทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามที่ได้รับมอบหมาย

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองเป็นประจำทุกปี และมีการนำเสนอผลการประเมินให้คณะกรรมการรับทราบ โดยการประเมินผลการปฏิบัติงานในภาพรวมทั้งคณะ ประจำปี ซึ่งมีหัวข้อในการประเมินประกอบด้วย ความพร้อมของกรรมการ การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ การจัดการความเสี่ยงและการควบคุมภายใน การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน การประชุมคณะกรรมการ และประเด็นอื่นๆ นอกจากนี้ยังมีการสรุปแนวทางการดำเนินงานของ คณะกรรมการ และการประเมินสถานการณ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปีต่อไปว่าควรมุ่งเน้นเรื่องใดเป็นกรณีพิเศษ โดยมีการนำเสนอให้กรรมการทุกท่านรับทราบ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ และเป็นการเตรียมความพร้อมในการป้องกันปัญหาและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจได้อย่างทัน่วงที

การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่

ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร และกำหนดให้มีการนำเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบเป็นประจำทุกปี

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารบริษัท

ค่าตอบแทนกรรมการ : บริษัทมีการกำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ผ่านการพิจารณาจากโครงสร้างจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ ผลการดำเนินงานของบริษัท และเปรียบเทียบกับบริษัทในกลุ่มธุรกิจเดียวกันกับบริษัท ทั้งนี้ ค่าตอบแทนรวมที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 5,000,000 บาท โดยมีโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนกรรมการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2549 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2549 มีดังนี้

ค่าตอบแทนในฐานะ	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทนประจำ (บาท/ไตรมาส)	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ บริษัท (บาท/ครั้ง)	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ตรวจสอบ (บาท/ครั้ง)
กรรมการอิสระ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	1	60,000 ⁽¹⁾	30,000	20,000 ⁽⁴⁾
กรรมการอิสระ (กรรมการตรวจสอบ)	2	50,000 ⁽²⁾	30,000	20,000 ⁽⁴⁾
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	-	40,000 ⁽³⁾	20,000	-
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร/ ตัวแทนของผู้ถือหุ้น	10	20,000	20,000	-

⁽¹⁾ ปรับจาก 50,000 บาท/ไตรมาส เป็น 60,000 บาท/ไตรมาส เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2549

⁽²⁾ ปรับจาก 40,000 บาท/ไตรมาส เป็น 50,000 บาท/ไตรมาส เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2549

⁽³⁾ ปรับจาก 30,000 บาท/ไตรมาส เป็น 40,000 บาท/ไตรมาส เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2549

⁽⁴⁾ ปรับจาก 10,000 บาท/ครั้ง เป็น 20,000 บาท/ครั้ง เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2549

ค่าตอบแทนรวมของคณะกรรมการที่ได้รับจากบริษัทในฐานะกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ สำหรับกรรมการ 13 ท่าน ซึ่งได้รับเงินค่าตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุม ในปี 2549 รวมทั้งสิ้น 3,330,000 บาท มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทน ประจำไตรมาส	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการบริษัท	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการตรวจสอบ	รวมค่าตอบแทน
1	คุณวันชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ	80,000	100,000	-	180,000
2	คุณเอนก สิทธิประศาสน์	รองประธานกรรมการ	80,000	80,000	-	160,000
3	คุณไพฑูรย์ ทวีผล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	230,000	120,000	190,000	540,000
4	คุณจักรกฤษณ์ พานิชพัฒน์	กรรมการตรวจสอบ	190,000	120,000	190,000	500,000
5	คุณสุนันทา ศุภยรัตน์	กรรมการตรวจสอบ	190,000	150,000	190,000	530,000
6	คุณครรชิต บุนะจินดา	กรรมการ	80,000	100,000	-	180,000
7	คุณสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	80,000	100,000	-	180,000
8	คุณสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	80,000	100,000	-	180,000
9	คุณสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	80,000	100,000	-	180,000
10	คุณสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	80,000	100,000	-	180,000
11	คุณสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ	80,000	80,000	-	160,000
12	คุณกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	80,000	100,000	-	180,000
13	คุณปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	80,000	100,000	-	180,000
รวม			1,410,000	1,350,000	570,000	3,330,000

ค่าตอบแทนผู้บริหาร :

- **เงินเดือนและโบนัส**

บริษัทมีการให้ผลตอบแทนแก่ผู้บริหารเป็นเงินเดือน และ โบนัส สำหรับผู้บริหารจำนวน 9 ท่าน ในปี 2549 รวมทั้งสิ้น 40,047,862 บาท

- **เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

บริษัทได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร จำนวน 8 ท่าน ในปี 2549 รวมทั้งสิ้น 2,191,240 บาท

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายอย่างชัดเจนที่จะมุ่งมั่นในการสร้างระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งจะเป็นเครื่องมือในการเสริมสร้างให้บริษัทมีโครงสร้างการบริหารงานและการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ชัดเจนและโปร่งใส เพื่อนำไปสู่ความน่าเชื่อถือ และการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้กำหนดแนวปฏิบัติที่ดี ที่ต้องการพัฒนาให้เป็นวัฒนธรรมองค์กรที่ดี ของบริษัทฯ ตามคุณลักษณะของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนทุกระดับยึดถือปฏิบัติ ดังนี้

- เปิดกว้าง โปร่งใส
- ให้ความเสมอภาค
- ให้ความเป็นธรรม
- ยึดมั่นคำสัญญา
- ใส่ใจดูแลสังคม

แนวปฏิบัติที่ดีทั้ง 5 ประการข้างต้น ถือเป็นนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ถูกสื่อสารไปยังช่องทางที่หลากหลาย เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนทุกระดับปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ตามบทบาทของแต่ละคน อาทิ คู่มือพนักงานที่ได้รวมนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ระเบียบว่าด้วยจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน นโยบายคุณภาพและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการทำงานและสวัสดิการพนักงานเอาไว้ โดยได้แจ้งให้พนักงานทุกคนและมีการเผยแพร่ทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การติดประกาศภายในบริษัท และช่องทางอื่นๆ นอกจากนี้ยังมีการอบรม เพื่อสร้างความเข้าใจเพิ่มเติมให้แก่ผู้บริหารและพนักงานอย่างต่อเนื่อง และเพื่อเป็นการกระตุ้นและเน้นย้ำให้มีการนำไปปฏิบัติอย่างจริงจัง และสม่ำเสมอ เช่น นำแนวปฏิบัติที่ดีทั้ง 5 หลักการ ผนวกคำผ่านสื่อต่างๆ อาทิเช่น เข็มกลัด พวงกุญแจ Desktop Paging และ Screen Saver การจัดทำ I Box หรือ กล่องรับความคิดเห็นพนักงาน เพื่อเป็นช่องทางที่เปิดกว้างให้กับพนักงานทุกระดับ ได้มีส่วนร่วมในการเสนอความคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์โดยนำไปเป็นข้อพิจารณาในการปรับปรุง พัฒนาและ และแก้ไข เป็นการเปิดกว้างเรื่องการสื่อสารภายในองค์กรระหว่างพนักงาน และผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้จัดให้มีโครงการ “CG is Our Life, CPN ร่วมใจก้าวไกลไปกับบรรษัทภิบาล” โดยมีกิจกรรมรณรงค์ให้กับพนักงานทุกระดับ ทั้งที่สำนักงานใหญ่ และที่ศูนย์การค้าทั้ง 10 แห่ง เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนสร้างความเข้าใจอย่างลึกซึ้ง และปลูกฝังให้เกิดจิตสำนึกในการปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลด้วยความสมัครใจและพร้อมใจด้วยตัวเอง

นอกจากนี้ คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้ดำเนินงาน ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนหลักเกณฑ์ แนวทาง พร้อมจัดทำคู่มือ จรรยาบรรณ รวมทั้งข้อกำหนดหรือระเบียบต่างๆ และกำหนดบรรทัดฐานในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย เผยแพร่ และจัดอบรมให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ และปฏิบัติตาม รวมถึงติดตามความคืบหน้าในการปฏิบัติงานตามแผนงานการกำกับดูแลกิจการ ประเมินผล และปรับปรุงการดำเนินงานให้บรรลุตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่กำหนดไว้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเสนอแนะแนวทางที่ได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทมาปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม

จากการปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับการดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและจริงจัง ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทที่ได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการประจำปี 2549 ในระดับดี จากบริษัทจดทะเบียนที่ได้รับผลการประเมินทั้งหมดจำนวน 402 บริษัท

2. สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีแนวทางในการปฏิบัติเพื่อรักษาไว้ซึ่งสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิและมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องที่สำคัญ โดยนำเสนอผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติอย่างครบถ้วน โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการและรายละเอียดที่สำคัญประกอบการตัดสินใจอย่างครบถ้วนและเพียงพอในการประกอบการตัดสินใจลงคะแนนในวาระต่างๆ
- บริษัทจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ และรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยหนังสือมอบฉันทะเป็นแบบ ข. ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ และเสนอชื่อกรรมการอิสระให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกเป็นผู้มอบฉันทะได้ด้วย
- บริษัทกำกับดูแลให้มีการตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงบริษัทได้กำหนดให้มีระยะเวลาการลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุม 2 ชั่วโมง
- บริษัทดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับสิทธิพื้นฐานและได้รับการปฏิบัติในการรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่สิทธิในการรับปันหุ้นและการโอนหุ้น สิทธิที่จะได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องชัดเจน สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการเลือกตั้งกรรมการที่จะเข้ามาบริหารบริษัทเป็นรายบุคคล สิทธิในการกำหนดอัตราค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท สิทธิในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไรของบริษัทในรูปเงินปันผล และ/หรือสิทธิอื่นๆ รวมทั้งสิทธิในการได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอ และทันต่อเวลา
- บริษัทมีกลไกที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าได้รับผลตอบแทนครบถ้วน โดยมีโครงสร้างระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ที่ไม่ซับซ้อน ไม่มีผู้ถือหุ้นร่วมและไม่มีผู้ถือหุ้นไขว้ รวมทั้งมีระเบียบภายในเรื่องการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในโดยมิชอบ และการป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือข้อร้องเรียนต่างๆ ได้ทั้งทางเว็บไซต์ของบริษัท ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ทางโทรศัพท์ และทางไปรษณีย์ เพื่อนำข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะเหล่านั้นมาพัฒนาปรับปรุงดำเนินการให้สอดคล้องกับความต้องการและความพึงพอใจของผู้ถือหุ้น
- บริษัทมีการให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการคัดเลือกในการดำรงตำแหน่งกรรมการล่วงหน้า โดยมีการเผยแพร่หลักเกณฑ์และวิธีการเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท โดยจะเริ่มดำเนินการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550 เป็นต้นไป

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

พนักงาน : บริษัทฯ ได้ปฏิบัติกับพนักงานด้วยความเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยมีการจ่ายตอบแทนที่มีความเหมาะสมตามทักษะ ความรู้ ประสบการณ์ และ ลักษณะงาน โดยได้ดำเนินการสำรวจอัตราค่าตอบแทนกับธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน และปรับปรุงค่าจ้างให้สอดคล้องกับค่าครองชีพ รวมทั้งพิจารณาปรับปรุงโครงสร้างเงินเดือนและค่าตอบแทนต่างๆ ให้เหมาะสมกับสภาพตลาดการจ้างงาน และให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยของพนักงาน โดยจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพประจำปีให้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี รวมถึงจัดให้มีการซ้อมรับมือกับเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการปฏิบัติงาน เช่น การซ้อมหนีไฟ การซ้อมรับมือกับเหตุวิกฤติ เป็นต้น

จัดให้มีการอบรมทั้งภายในและภายนอกองค์กร เพื่อเร่งพัฒนาศักยภาพพนักงานให้มีความรู้ ความสามารถ และทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุความสำเร็จ เช่น หลักสูตร Emergency Response and Crisis Management, Thailand Quality Award for Executives, Ethical Approach to Corporate Social Responsibility และ Internal Control for Sustainable Growth เป็นต้น ซึ่งในรอบปี 2549 ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรการสัมมนาภายในจำนวน 252 หลักสูตร มีพนักงานเข้ารับการสัมมนาจำนวน 1,866 คน และจัดให้เข้าร่วมการสัมมนานอกจำนวน 219 หลักสูตร มีพนักงานเข้ารับการสัมมนาจำนวน 182 คน ด้วยงบประมาณการสัมมนารวมทั้งสิ้น 4,823,335 บาท

มีช่องทางที่เปิดกว้างให้กับพนักงานทุกระดับได้มีส่วนร่วมในการเสนอความคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ รวมถึงข้อร้องเรียนผ่าน I Box หรือ กล้องรับความคิดเห็นพนักงานและแสดงความคิดเห็นในเรื่องของ ความพึงพอใจที่มีต่อบริษัทและการให้บริการระหว่างหน่วยงาน ผ่านแบบสำรวจความคิดเห็นประจำปี EOS (Employee Opinion Survey) และ VOC (Voice of Customer)

เจ้าหน้าที่ : บริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภท อย่างถูกต้องครบถ้วนตามกำหนดเวลา และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงอย่างครบถ้วน

ผู้รับเหมาก่อสร้าง: บริษัทฯ ได้จัดให้มีขั้นตอนการประมูลงาน การต่อรองราคา การคัดเลือกผู้รับเหมา และการเข้าทำสัญญาว่าจ้าง ที่โปร่งใสและตรงไปตรงมา และปฏิบัติต่อผู้รับเหมายุ่งอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ทุกลำดับขั้นตอนจะต้องมีคณะกรรมการจากฝ่ายพัฒนาโครงการก่อสร้าง ฝ่ายกฎหมาย และฝ่ายการเงิน เข้าร่วมทุกครั้ง

ลูกค้า : บริษัทฯ เอาใจใส่ดูแลและให้คำแนะนำปรึกษาถึงการดำเนินธุรกิจของลูกค้าให้บรรลุตามเป้าหมาย ให้บริการตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า การรักษาความลับของลูกค้า และมีหน่วยงานหรือบุคคลที่ทำหน้าที่รับข้อร้องเรียนของลูกค้า เพื่อเร่งดำเนินการแก้ไขให้ลูกค้าโดยเร็วที่สุด นอกจากนี้ เพื่อเป็นการตอบสนองและให้บริการลูกค้าทั้งที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ และผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ รวมไปถึงผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการจัดตั้งหน่วยงาน CPN Call Center โทรศัพท์ 662 635-1111 ที่จะให้บริการข้อมูลและคำแนะนำต่างๆ แก่ผู้ที่ติดต่อเข้ามา ทุกวันจันทร์-อาทิตย์ รวมทั้งวันหยุดนักขัตฤกษ์

คู่แข่ง : บริษัทฯ ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดีโดยยึดหลักการของการค้าเสรี ไม่มีการนำเอากลยุทธ์การทุ่มตลาด, กลยุทธ์การตัดราคาคู่แข่ง หรือกลยุทธ์ใดๆ ที่ไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่งเข้ามาปฏิบัติ แต่ยึดหลักการหาช่องว่างทางการตลาด การพัฒนารูปแบบใหม่ๆ เข้ามาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอย่างดีที่สุด

ชุมชน และสังคม : บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อ ชุมชนและสังคม โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการรับข้อร้องเรียนต่างๆ ผ่านทาง Website และ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน ทั้งนี้ยังให้การสนับสนุนโครงการและกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมอย่างสม่ำเสมอ เช่น รับบริจาคโลหิต โครงการ 6 ล้าน ซี.ซี. เทิดไท้องค์ราชันย์ จักรยาญ์ตุลาผ้าเพื่อสมทบทุนค่าอาหารกลางวันเด็กกองทุนพัฒนาเด็กและเยาวชนในถิ่นทุรกันดาร มอบรถรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ให้กับสภาอากาศไทย บริจาคเงินเพื่อจัดหาอุปกรณ์ เลี้ยงคนผ่น ให้กับผู้ยากไร้กับโครงการสภาอากาศไทย เทิดไท้องค์ราชัน สานฝันสู่ฝัน และ การได้รับการคัดเลือกจากกรมควบคุมมลพิษให้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 เป็นสถานประกอบการที่มีการควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียเป็นอย่างดี เป็นต้น

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2549 บริษัทฯ มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง โดยจัดประชุม ณ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ การประชุมดำเนินไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน และได้นำรายละเอียดหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระขึ้นเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องสำคัญอย่างเพียงพอ รวมทั้งได้ลงประกาศหนังสือพิมพ์แจ้งกำหนด วัน เวลา สถานที่ประชุม และวาระการประชุมติดต่อกันเป็นเวลา 3 วัน ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งนี้ กรรมการที่เข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2549 ประกอบด้วย ประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการใหญ่ กรรมการอิสระ และกรรมการท่านอื่นๆ รวม 11 ท่าน จาก 13 ท่าน

ก่อนเริ่มประชุมผู้ถือหุ้นประธานในที่ประชุมประกาศจำนวนผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ และจำนวนหุ้นของผู้ที่มาร่วมประชุมให้ที่ประชุมทราบ และได้แจ้งวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ทราบ ดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามวาระที่กำหนด ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยจัดสรรเวลาให้ได้อย่างเพียงพอเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องได้

การพิจารณาและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนด การนับคะแนนเสียงเป็นไปอย่างถูกต้อง เปิดเผย โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยจะประกาศให้ที่ประชุมทราบโดยระบุจำนวนรายชื่อและจำนวนหุ้นที่ลงมติเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในวาระที่ต้องลงมติ โดยถือเอาคะแนนเสียงตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด

มีการจัดบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วนและบันทึกการออกเสียงในแต่ วาระอย่างละเอียด โดยจัดทำรายงานการประชุมและจัดส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม มีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่รัดกุม เพียงพอ และมีการเผยแพร่รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ไม่เกิน 3 วัน ภายหลังจากประธานที่ประชุมได้รับรอง รายงานการประชุม

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการมีส่วนร่วมในการกำหนดและให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหารดำเนินการให้เป็นไปตาม แผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้จัดให้มีมาตรการเพื่อดูแลอย่างรอบคอบเมื่อเกิดรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยกำหนด นโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องนำข้อมูล ภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

รายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ :

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานและให้ความเห็นต่อการทำรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญที่ไม่อยู่ในอำนาจ การพิจารณาของคณะกรรมการจัดการของบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ คำนึงถึง ประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยคณะกรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียงในการพิจารณา วาระ ดังกล่าว ซึ่งได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดไว้ และมีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสใน งบการเงิน รวมถึงมีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำกับดูแลเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยให้ผู้บริหารตอบแบบชี้แจงรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในรอบ บัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นประจำทุกปี

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน :

บริษัทได้กำหนดระเบียบเป็นเรื่งดังกล่าว ดังนี้

- **ระเบียบว่าด้วยการถือหลักทรัพย์ในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีสาระสำคัญคือ**
 - (1) ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ที่มีโอกาสได้ทราบสารสนเทศภายใน ต้องไม่ ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของ บริษัท โดยอาศัยสารสนเทศภายในที่ยังไม่เปิดเผยของบริษัท สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้บริหาร และพนักงานบริษัท ได้รับทราบผลประกอบการของบริษัท จนถึงวันประกาศและจัดส่งผลประกอบการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไปแล้ว 3 วัน
 - (2) ไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ได้รับ ทราบสารสนเทศภายในที่ยังไม่เปิดเผยจนถึงวันที่บริษัทประกาศสารสนเทศนั้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไปแล้ว 3 วัน โดยสารสนเทศดังกล่าวเป็นข้อมูลเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งมีข้อสรุปที่ชัดเจนและมีความแน่นอนที่จะเกิดขึ้น หรือผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารแล้ว และเมื่อสารสนเทศดังกล่าวเผยแพร่ต่อ ประชาชนจะมีผลกระทบต่อค่าเปลี่ยนแปลงในราคา และปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

- (3) ผู้บริหาร มีหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ และกำหนดให้ผู้บริหาร และพนักงานมีการจัดทำรายงานสรุปการถือครองหลักทรัพย์เพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลภายในบริษัท ทุกไตรมาส
- **ระเบียบว่าด้วยการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)** มีสาระสำคัญ คือ กำหนดข้อห้ามบุคคลภายในใช้สารสนเทศที่สำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนเพื่อทำการซื้อหรือขายหุ้นของบริษัท หรือเพื่อประโยชน์ส่วนตน และห้ามบุคคลภายในนำสารสนเทศภายในออกเปิดเผย ทำให้บุคคลภายนอกได้ประโยชน์จากการซื้อขายหุ้นของบริษัทโดยอาศัยสารสนเทศที่ยังไม่ได้เปิดเผยนั้น ซึ่งผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องลงนามรับทราบและเข้าใจในรายละเอียดของระเบียบดังกล่าว และต้องถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด หากละเลยหรือไม่ปฏิบัติตามถือว่าการปฏิบัติผิดระเบียบและอาจจะถูกลงโทษ นอกจากนี้บุคคลภายนอกซึ่งมีโอกาสเข้ามาเกี่ยวข้องหรือมีโอกาสได้ล่วงรู้สารสนเทศภายในที่สำคัญของบริษัท ต้องลงนามในข้อตกลงการรักษาความลับข้อมูล (Confidentiality Agreement) เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลเหล่านั้นจะใช้ความระมัดระวังรักษาความลับและสารสนเทศภายในทำนองเดียวกับผู้บริหารและพนักงานของบริษัท

7. จรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อความพึงพอใจและประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน จรรยาบรรณทางธุรกิจ จึงนับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม ซึ่งคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกคน ได้ให้ความสำคัญและมีหน้าที่ต้องถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด สม่่าเสมอเป็นปกติวิสัย ให้เป็นไปตามระเบียบว่าด้วยจรรยาบรรณที่ได้กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในการปรับปรุงแก้ไข และพัฒนา จรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับสถานการณ์ หรือสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย ทั้งนี้ บริษัทยังได้กำหนดให้มีการติดตามผลการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง มีบทลงโทษที่ชัดเจนหากมีการฝ่าฝืน รวมทั้งรณรงค์และส่งเสริมให้เกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กรและค่านิยมที่ดีในการดำเนินงาน เป็นที่ยอมรับของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องสืบไป

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 13 ท่านประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	2	ท่าน
กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร	8	ท่าน (เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นใหญ่)
กรรมการที่เป็นอิสระ	3	ท่าน

ดังนั้นบริษัทมีกรรมการที่เป็นอิสระทั้งหมด 3 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 23 ของกรรมการทั้งคณะ อย่างไรก็ตามบริษัทมีกรรมการจำนวนหนึ่งเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 77 ของกรรมการทั้งคณะ จึงมั่นใจได้ว่าการกรรมการดังกล่าวมีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มที่ในฐานะที่เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นและมีการถ่วงดุลกันอย่างเหมาะสม

9. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการใหญ่ แต่ทั้งสองท่านเป็นตัวแทนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ประธานกรรมการสนับสนุนให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม ช่วยเหลือ และแนะนำ สอดส่องดูแล และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหารผ่านกรรมการผู้จัดการใหญ่ แต่ไม่ก้าวล่วงงานประจำหรือธุรกิจประจำวันที่ได้รับมอบหมายโดยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ซึ่งจะเห็นได้ว่าอำนาจของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจนไม่ก้าวล่วงกัน โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ซึ่งทำหน้าที่ในการถ่วงดุลและการสอบทานการบริหารงานของบริษัท

10. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ : บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ผ่านการพิจารณากลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ ผลการดำเนินงานของบริษัท และเปรียบเทียบกับบริษัทในกลุ่มธุรกิจเดียวกันกับบริษัท ค่าตอบแทนกรรมการประกอบด้วย

- ค่าตอบแทนรายไตรมาส : เป็นเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการเป็นรายไตรมาส ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งและแต่งตั้งกรรมการใหม่เข้าแทน จะจ่ายค่าตอบแทนตามสัดส่วนจำนวนวันที่ดำรงตำแหน่ง
- ค่าเบี้ยประชุม : เป็นเงินที่จ่ายให้แก่กรรมการที่ร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ

ค่าตอบแทนผู้บริหาร : บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายค่าตอบแทนผู้บริหารอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนงูใจในระยะยาวมีความสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน โดยพิจารณาตามโครงสร้างการบริหารและหน้าที่ความรับผิดชอบเป็นหลัก จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารในปี 2549 มีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหน้าที่ 58

11. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีกำหนดการประชุมโดยปกติอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระล่วงหน้าชัดเจนและมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ ซึ่งได้มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลเพียงพอ ก่อนเข้าร่วมประชุม โดยปกติการประชุมจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง กรรมการแต่ละท่านมีอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม ประธานในที่ประชุมจัดสรรเวลาให้ฝ่ายจัดการเสนอวาระประชุมต่อคณะกรรมการอย่างเพียงพอ และหากพวที่กรรมการจะอภิปรายปัญหากันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน รวมทั้งส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ โดยกรรมการทุกคนให้ความสนใจกับประเด็นทุกเรื่องที่น่าสนใจในที่ประชุม นอกจากนี้คณะกรรมการยังสนับสนุนให้เชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมเพื่อให้สารสนเทศเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และในกรณีที่คณะกรรมการต้องการเข้าทราบถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมก็สามารถขอข้อมูลได้จากกรรมการผู้จัดการใหญ่ หรือเลขานุการคณะกรรมการ หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมายภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้ มีการรับรองรายงานการประชุม มีระบบการจัดเก็บเอกสารประกอบการประชุมและรายงานการประชุมที่รัดกุมเพียงพอเพื่อใช้ในการอ้างอิงและตรวจสอบได้

ในปี 2549 คณะกรรมการมีการประชุมรวม 5 ครั้ง โดยแบ่งเป็นวาระปกติ 4 ครั้ง และวาระพิเศษ 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม (ครั้ง)		
		วาระปกติ	วาระพิเศษ	รวม
1. นายวันชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ	4/4	1/1	5/5
2. นายเอนก สิทธิประศาสน์	รองประธานกรรมการ	3/4	1/1	4/5
3. นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ	3/4	1/1	4/5
4. นายจักรกฤษณ์ พานิชพัฒน	กรรมการอิสระ	4/4	0/1	4/5
5. นางสาวนันทา ตูลยธัญ	กรรมการอิสระ	4/4	1/1	5/5
6. นายครุฑิต นุณะจินดา	กรรมการ	4/4	1/1	5/5
7. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	4/4	1/1	5/5
8. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	4/4	1/1	5/5
9. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	4/4	1/1	5/5
10. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	4/4	1/1	5/5
11. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ	3/4	1/1	4/5
12. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	4/4	1/1	5/5
13. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ	4/4	1/1	5/5

12. คณะอนุกรรมการ

1) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระที่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัททั้งหมด 3 คน ซึ่ง 1 ในนั้นเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชี ในปี 2549 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 11 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง และได้รายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส ทั้งนี้ รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2549 ปรากฏอยู่ในหน้าที่ 77

2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 2 คน และ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 5 คน รวมทั้งหมด 7 คน ในปี 2549 มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจำนวน 1 ครั้ง ซึ่งกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทุกคนเข้าร่วมประชุมอย่างพร้อมเพรียงกัน และได้มีการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และพิจารณาเกี่ยวกับการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อทดแทนกรรมการที่ออกตามวาระ การกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และมีการกำหนดแนวทางการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีจำนวนสมาชิก 4 คน ประกอบด้วยกรรมการ ซึ่งเป็นคณะกรรมการบริษัท 1 คน กรรมการผู้จัดการใหญ่ 1 คน ฝ่ายบริหาร 2 คน และคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ที่จะทำหน้าที่พิจารณา กำหนดนโยบาย และระบบบริหารความเสี่ยง ติดตามผลการดำเนินการบริหาร ความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการบ่งชี้ วิเคราะห์ ประเมิน จัดการ ติดตามและการรายงานอย่างเป็นระบบ รวมทั้งให้การสนับสนุนโดยจัดให้มีการแนะนำกระบวนการบริหารความเสี่ยงแก่หน่วยงานภายในต่างๆ ตลอดจนติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอทั่วทั้งบริษัท โดยในปี 2549 มีการประชุม

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 4 ครั้ง และมีการรายงานผลการดำเนินงานแผนปฏิบัติการด้านความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส

4) คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจำนวนสมาชิก 5 คน ประกอบด้วยฝ่ายบริหาร 1 คน ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานคณะทำงาน และคณะทำงาน 4 ท่าน ซึ่งเป็นตัวแทนจากฝ่ายต่างๆ โดยคณะทำงานนี้มีหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์ แนวทาง และบรรทัดฐานในการปฏิบัติของผู้มีส่วนได้เสีย ติดตามความคืบหน้าในการปฏิบัตินั้นตลอดทั้งปี และมีการประเมินผลอย่างต่อเนื่อง โดยจะเสนอให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทพิจารณาเห็นชอบ อนุมัติ หรือให้ความเห็น จัดทำคู่มือ ประมวลจริยธรรม ข้อกำหนดต่างๆ และเผยแพร่ทั้งภายในและภายนอก รวมทั้งจัดการอบรมให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับได้ทราบเข้าใจ และปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การดำเนินงานของคณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดีในรอบปี 2549 ที่ผ่านมานั้น คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้จัดให้มีการประชุม เพื่อพิจารณาถึงเรื่องดังต่อไปนี้

- การทบทวนแผนพัฒนาการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนพิจารณาจัดทำคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการคัดเลือกตัวแทนนายหน้าประกันภัย และคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้ออุปกรณ์ สำนักงานและคอมพิวเตอร์ขึ้น เพื่อช่วยให้มีคณะกรรมการที่จะช่วยพิจารณากลับกรองและดำเนินการให้เกิดความยุติธรรมและความโปร่งใสตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีมากขึ้น

- จัดทำหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีโอกาสได้เสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นเพิ่มเติม และเสนอชื่อบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทได้

- พิจารณาทบทวนแผนการดำเนินธุรกิจหรือการจัดกิจกรรมต่างๆ โดยคำนึงถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้น อาทิ การสร้างสวนสุขภาพขึ้นภายในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าหรือประชาชนทั่วไปสามารถเข้ามาพักผ่อนหรือออกกำลังกาย พร้อมปลูกฝังแนวคิดการอนุรักษ์ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมไปในตัว และการร่วมรณรงค์ต่อต้านยาเสพติดกับหน่วยงานราชการ รวมถึงการเข้าร่วมฝึกอบรมการประสานงานกับเจ้าหน้าที่ตำรวจด้านการรักษาความปลอดภัยในชุมชน และการร่วมสร้างโรงเรียนให้กับเด็กผู้ด้อยโอกาสในชุมชน ตลอดจนการรับบริจาคโลหิตให้กับเพื่อนพนักงานหรือประชาชนทั่วไป นอกจากนี้ยังมีการร่วมปฏิสังขรณ์วัด และการร่วมบริจาคสิ่งของหรือเงิน เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยต่างๆ ที่เกิดขึ้น

- พัฒนา Website ของบริษัท เพื่อเผยแพร่และประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นอกจากนี้คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดียังคงดำเนินงานอย่างต่อเนื่องในการเผยแพร่ และประชาสัมพันธ์การกำกับดูแลกิจการให้แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมให้บริษัทพัฒนาเติบโตไปอย่างมั่นคงยั่งยืนต่อไป

13. ระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในและการบริหารความเสี่ยง

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดีทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการ และตระหนักเสมอว่าการควบคุมภายในถือเป็นส่วนประกอบสำคัญในการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทมีโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ และสายการบังคับบัญชาอย่างชัดเจน ตลอดจนมีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานด้านต่างๆ เป็นลายลักษณ์อักษร และกำหนดให้ต้องทบทวนเป็นระยะๆ ให้เหมาะสมทันกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปซึ่งถือเป็นสภาพแวดล้อมของการควบคุมที่เป็นพื้นฐานที่เข้มแข็งต่อการพัฒนาการควบคุมภายในด้านอื่นๆ ทั้งด้านการประเมินความเสี่ยง การจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมในทุกกระบวนการธุรกิจอย่างรัดกุมเพียงพอ รวมทั้งมีระบบการติดตามและประเมินผลที่มีประสิทธิภาพ โดยสร้างและพัฒนาระบบสารสนเทศและการสื่อสารโดยรวมทั้งกับภายในและภายนอกบริษัท ให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้บริษัทฯ มีสำนักตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน กระบวนการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ

บริษัท โดยรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และพัฒนางานตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งให้มีความเป็นอิสระ เที่ยงธรรม สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้ ยิ่งไปกว่านั้น คณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทอย่างจริงจังและชัดเจนในการส่งเสริมผลักดันให้ข้อคิดเห็นและแนวทางปฏิบัติ ตลอดจนติดตามความก้าวหน้าของการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ จากคณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี ฝ่ายจัดการและฝ่ายบริหารอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด

การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นในปี 2549 ซึ่งมีบทบาทหน้าที่หลักคือ พิจารณา นำเสนอและให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้โดยที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะติดตามประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงของทุกหน่วยงานอย่างต่อเนื่อง และนำเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท โดยมีขั้นตอนการบริหารความเสี่ยงดังนี้

1. มอบหมายให้แต่ละหน่วยงานมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงในขอบเขตงานของตนเอง โดยจัดตั้งหน่วยงานบริหารความเสี่ยงเข้าไปทำการสำรวจเชิงปฏิบัติการในขั้นตอนการทำงานของทุกหน่วยงานของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมทุกศูนย์การค้า เพื่อเป็นที่ปรึกษาให้กับแต่ละหน่วยงานในการกำหนดประเด็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายนอกและภายในบริษัทฯ และกำหนดมาตรการ แนวทางในการลดความเสี่ยง

2. หน่วยงานบริหารความเสี่ยงจะทำการรวบรวมประเด็นความเสี่ยงและข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำมาวางนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานขององค์กรโดยรวม และเพื่อเป็นฐานข้อมูลในการจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงในระยะยาว

3. หน่วยงานที่รับผิดชอบปฏิบัติตามมาตรการในการลดความเสี่ยง

4. ติดตามและประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงของทุกหน่วยงานอย่างต่อเนื่อง โดยหน่วยงานบริหารความเสี่ยงจะจัดทำรายงานประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่จัดขึ้นไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้นำระบบมาตรฐาน ISO 9001:2000 มาใช้ในการบริหารความเสี่ยง เพื่อพัฒนาการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอีกด้วย

14. รายงานของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งคณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน รวมถึงกระบวนการต่างๆ ให้มีการจัดทำขึ้นโดยใช้ดุลยพินิจตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป และดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัทได้ลงนามแสดงความรับผิดชอบและความเห็นไว้ในรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินตามที่ปรากฏอยู่ในหน้าที่ 121

15. การสื่อสารกับนักลงทุน (Effective Communications)

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทั้งถึงและทันเวลา เพื่อให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้มีข้อมูลที่เชื่อถือได้และเพียงพอต่อการตัดสินใจ บริษัทฯ จึงได้จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมีผู้จัดการฝ่ายการเงิน-ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลและติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ และบริษัทจัดอันดับความน่าเชื่อถือทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ มีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของบริษัทฯ แก่สาธารณชนผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (ELCID) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งข้อมูลถูกนำไปเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ www.set.or.th
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งข้อมูลถูกนำไปเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ www.sec.or.th
- เว็บไซต์ของบริษัทฯ www.centralpattana.com
- จดหมายข่าวและสื่ออิเล็กทรอนิกส์สัมพันธ์ (Newsletters) อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ฉบับ
- กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุนร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Opportunity Day)
- การประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting)
- งานแถลงข่าว (Press Conference)
- การเยี่ยมชมและสอบถามข้อมูลบริษัทฯ (Company Visit & One-on-one Meeting)
- กิจกรรมการเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ (Site Visit)
- การเดินทางพบปะนักลงทุน (Roadshow) ทั้งในและต่างประเทศ
- การสื่อสารโดยตรงผ่านทางอีเมลล์

โดยในปี 2549 บริษัทฯ โดยผู้บริหารระดับสูงและเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ได้พบและให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์ในโอกาสต่างๆ ดังนี้

รูปแบบการเข้าพบ	จำนวน ครั้ง
การเยี่ยมชมและสอบถามข้อมูลบริษัทฯ (Company Visits & One-on-one Meetings)	109
การประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meetings)	4
การเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ (Site Visit)	1
การเดินทางพบปะนักลงทุน (Roadshows)	3
รวม	117

ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทฯ ดังนี้

ผู้ติดต่อ : คุณเชิญพร สุภธีระ
ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ที่อยู่ : ชั้น 31 อาคารดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ประเทศไทย

โทรศัพท์ : +66(0) 2264-5555 ต่อ 1614 หรือ 1665

โทรสาร : +66(0) 2264-5593

อีเมลล์ : suchoenporn@centralplaza.co.th

เว็บไซต์ : www.centralpattana.com

ปฏิทินนักลงทุนปี 2549 (2006 Investor Relations Calendar)

ไตรมาสที่ 1 ปี 2549	: พบปะนักลงทุน (Roadshow) ณ ประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง : ประกาศผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 4 ปี 2548 : บริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุน (Opportunity Day 1/2549) : พบปะนักลงทุน (Roadshow) ณ ประเทศอังกฤษและสหรัฐอเมริกา
ไตรมาสที่ 2 ปี 2549	: การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2549 : ประกาศผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2549 : บริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุน (Opportunity Day 2/2549) : จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2548 : พบปะนักลงทุน (Roadshow) ณ ประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง
ไตรมาสที่ 3 ปี 2549	: กิจกรรมการเยี่ยมชมโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ (CentralWorld Site Visit) : ประกาศผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2549 : บริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุน (Opportunity Day 3/2549)
ไตรมาสที่ 4 ปี 2549	: ประกาศผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2549 : การประชุมนักวิเคราะห์

ในปี 2549 ถือเป็นปีที่บริษัทฯ มีความก้าวหน้าในงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ โดยเฉพาะด้านความสัมพันธ์กับนักวิเคราะห์และนักลงทุนสถาบัน จะเห็นได้จาก บริษัทฯ มีจำนวนของบทวิเคราะห์เกี่ยวกับบริษัทจากบริษัทหลักทรัพย์ และจำนวนการเข้าเยี่ยมชมและสอบถามข้อมูลบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทคาดว่าจะส่งผลให้หุ้นของบริษัทฯ มีสภาพคล่องที่ดีขึ้นต่อไปในอนาคต

สำหรับในปี 2550 บริษัทฯ ยังคงมุ่งพัฒนาและให้ความสำคัญกับงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง โดยวางเป้าหมายที่จะเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และเสริมสร้าง ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรายย่อยให้มากขึ้น นอกเหนือจากการรักษาความสัมพันธ์กับนักลงทุนรายใหญ่และนักลงทุนสถาบัน บริษัทฯ มีแผนงานแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ปี 2550 (2007 Investor Relations Calendar-Tentative)

1. การแถลงผลประกอบการประจำไตรมาสและประจำปี ดังนี้

ไตรมาสที่ 1 ปี 2550	: ประกาศผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 4 ปี 2549 : การประชุมนักวิเคราะห์ครั้งที่ 1 ปี 2550 : พบปะนักลงทุน (Roadshow) ณ ประเทศสิงคโปร์ ฮ่องกง อังกฤษ และสหรัฐอเมริกา
ไตรมาสที่ 2 ปี 2550	: การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550 : ประกาศผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2550 : การประชุมนักวิเคราะห์ครั้งที่ 2 ปี 2550 : จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2549
ไตรมาสที่ 3 ปี 2550	: ประกาศผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2550 : การประชุมนักวิเคราะห์ครั้งที่ 3 ปี 2550
ไตรมาสที่ 4 ปี 2550	: ประกาศผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2550 : การประชุมนักวิเคราะห์ครั้งที่ 4 ปี 2550

2. กิจกรรมส่งเสริมความสัมพันธ์

นอกจากกิจกรรมข้างต้น บริษัทฯ วางแผนที่จะดำเนินการจัดกิจกรรมอื่นๆ เพื่อพบปะและสร้างความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์ เพิ่มขึ้นในปี 2550 ซึ่งบริษัทฯ จะมุ่งเน้นที่จะสร้างความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรายย่อยเพิ่มขึ้น

เพื่อสอดคล้องกับเป้าหมายที่วางไว้ เช่น กิจกรรม Shareholders' Day หรือ Analyst Party เป็นต้น ซึ่งรายละเอียดของกิจกรรม ผู้ที่สนใจสามารถติดตามได้จากจดหมายข่าว และ เว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.centralpattana.com)

บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ มีพนักงานทั้งหมด 1,826 คน แยกตามสาขา ดังนี้

สาขา	2545	2546	2547	2548	2549
สำนักงานใหญ่	187	225	230	289	349
ลาดพร้าว	154	163	170	192	191
รามอินทรา	47	51	50	51	51
ปิ่นเกล้า	124	127	130	159	181
พญา	46	46	54	54	72
พระราม 3	76	80	87	126	105
เชียงใหม่	85	130	141	142	144
ศูนย์อาหาร	70	78	78	- *	- *
บางนา	181	216	204	191	187
พระราม 2	144	147	152	150	155
เซ็นทรัลเวิลด์	79	207	228	222	302
รัตนานิเบศร์	-	33	81	71	85
หลังสวน				3**	4**
รวม	1,193	1,503	1,605	1,650	1,826

* จำนวนพนักงานศูนย์อาหารได้กระจายและรวมอยู่ในสาขาต่างๆ ที่ศูนย์อาหารตั้งอยู่

** ก่อนปี 2547 จำนวนพนักงานหลังสวนได้ถูกรวมอยู่ในสำนักงานใหญ่

ผลตอบแทนรวมของพนักงาน

รูปแบบค่าตอบแทน	2548	2549
เงินเดือน โบนัส เงินสมทบ	460,686,780.14 บาท	555,319,862.48 บาท
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการ		

นโยบายพัฒนาบุคลากร

ทรัพยากรบุคคลที่มีคุณภาพทั้งด้านความรู้ ความสามารถและคุณธรรม รวมถึงการเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ที่มุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่อง ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรและสร้างสรรค์ประสบการณ์ที่คุ้มค่า (The Rewarding Experience) ตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ อันส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืน สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างมั่นคงตลอดไป

ในรอบปี 2549 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มุ่งเน้น การพัฒนาองค์กรรวมถึงการบริหารทรัพยากรบุคคล ในรูปแบบบูรณาการสอดคล้องประสานกับแผนยุทธศาสตร์ของธุรกิจระยะยาวมากยิ่งขึ้น เพื่อสนับสนุนการขยายตัวของธุรกิจ สรุปได้ดังนี้

(1) การคัดเลือกและสรรหาบุคลากร

- การบริหารทรัพยากรบุคคลที่มีประสิทธิภาพเริ่มต้นตั้งแต่การสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพเข้ามาร่วมงาน
- โครงการ “Campus Recruitment” เพื่อรับผู้สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จากสถาบันอุดมศึกษาชั้นนำของประเทศ ให้มาทำงานกับบริษัท ซึ่งถือเป็นการสรรหาบุคลากรในเชิงรุก
- ประสานงานกับ Central Group เพื่อร่วมโครงการ “Central Junior Maketeer”
- โครงการสหกิจศึกษา (Cooperative Education) โดยลงนามบันทึกข้อตกลงร่วมกับภาควิชาการตลาด คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ในการรับนักศึกษาที่มีผลการเรียนดีเยี่ยมเข้าปฏิบัติงาน (Internship) เป็นเวลา 4 เดือน โดยจะมีการพิจารณาบรรจุ เป็นพนักงานประจำในตำแหน่งที่เหมาะสมต่อไป
- เน้นการประเมิน Competency ในกระบวนการสรรหาและคัดเลือกมากขึ้น เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีทักษะและความสามารถที่ตรงตามตำแหน่งงาน (Competency based Recruitment & Selection)
- เน้นความโปร่งใสและเสมอภาค ในการคัดเลือกและรับพนักงาน

(2) การบริหารงานบุคคล

- การกำหนดผลตอบแทนอย่างเหมาะสมตามความสามารถและผลสำเร็จของงาน ถือเป็นอีกเรื่องหนึ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญด้วยความตระหนักว่าผลตอบแทนเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างแรงจูงใจและส่งผลต่อการรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพไว้ในองค์กร
- ดำเนินการสำรวจค่าจ้างและผลตอบแทนกับกลุ่มบริษัทชั้นนำทั้งในธุรกิจเดียวกันและใกล้เคียง เพื่อจะนำผลที่ได้มากำหนดโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมแก่ความสามารถและตลาดแรงงานต่อไป
- พิจารณาปรับโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทน (Competitive Salary Adjustment; CSA)
- พิจารณาปรับปรุงสวัสดิการต่างๆ ให้เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน
- จัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างพนักงาน ให้เกิดขวัญกำลังใจและคุณภาพชีวิตที่ดี เช่น การร่วมบริจาคโลหิตเนื่องในโอกาสพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฉลองราชสมบัติครบ 60 ปี, จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงาน

(3) การพัฒนาองค์กร

บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการปรับเปลี่ยนสู่การเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ที่มุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่องในทุกองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องและส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจในภาพรวม โดยเริ่มกำหนดให้มีหน่วยงานพัฒนาองค์กรขึ้นเพื่อเป็นศูนย์กลางประสานงานกับทุกหน่วยงานภายในบริษัทฯ ในการบริหารการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาองค์กรในทุกๆ ด้าน โดยปัจจุบันได้แบ่งเป็น 4 กลุ่มกระบวนการหรือ Intervention ดังนี้

(3.1) การพัฒนาทรัพยากรบุคคล (Human Capital Development)

- ดำเนินการพัฒนาบุคลากรให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การเจริญเติบโตขององค์กรด้วยรูปแบบหลากหลาย อาทิ การจัดหลักสูตรสัมมนาทั้งภายในและภายนอกซึ่งครอบคลุมในทุกกลุ่มสายอาชีพ ในรอบปี 2549 ที่ผ่านมานั้น บริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรการสัมมนาภายในจำนวน 252 หลักสูตร มีพนักงานเข้ารับการสัมมนาจำนวน 1,866 คน และการสัมมนานอกจำนวน 219 หลักสูตร มีพนักงานเข้ารับการสัมมนาจำนวน 182 คน ด้วยงบประมาณการสัมมนารวมทั้งสิ้น 4,823,334.58 บาท เพื่อพัฒนาและเพิ่มพูนทักษะความรู้ ความสามารถตามสายงาน

อาชีพและหน้าที่ความรับผิดชอบ การพัฒนาทักษะการบริหารจัดการให้กับพนักงานระดับจัดการ (Management Development Program; MDP) การแลกเปลี่ยนประสบการณ์และดูงานองค์กรที่ประสบความสำเร็จในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันทั้งในและต่างประเทศ การเข้าร่วมงานประชุมวิชาการต่างๆ เพื่อติดตามความเคลื่อนไหวในเทคโนโลยีการบริหารจัดการในเรื่องต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการและการพัฒนาธุรกิจ เช่น Asia Business Forum, ICSC (International Council of shopping Center Conference), INSEAD Executive Development Program เป็นต้น

- พัฒนาและสร้างพนักงานที่มีความรู้ความสามารถจากภายในบริษัทฯ เอง (In-house Trainer/Champion)
- การโยกย้ายงานเพื่อพัฒนาความสามารถและขอบเขตความรับผิดชอบ สำหรับความก้าวหน้าในสายงาน
- การบริหารและวางแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning & Management)
- หลักสูตรพัฒนาผู้บริหารฝึกหัด (Senior Management Trainee Program)
- การพัฒนาเส้นทางอาชีพในสายงานของบุคลากร (Career Path Development)
- จัดทำ Training Roadmap สำหรับตำแหน่งงานต่าง ๆ

(3.2) การบริหารกลยุทธ์และผลการดำเนินงานองค์กร (Corporate Strategy & Performance Management)

- จัดตั้งสำนักงานวางแผนกลยุทธ์และนโยบายธุรกิจขึ้น เพื่อดำเนินงานในส่วนของการวิเคราะห์และวางแผนธุรกิจในระยะยาว และกำหนดกลยุทธ์ในระดับต่าง ๆ
- ดำเนินธุรกิจตามแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว (Long-Term Plan) ที่ได้กำหนดไว้สำหรับช่วงปี 2006-2010 ทั้งในด้านการสร้างความเติบโตทางธุรกิจ การพัฒนาองค์กรเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ และสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขัน
- ทบทวน Strategic Objective และ Strategic Map ให้สอดคล้องกับสถานการณ์และปัจจัยทางธุรกิจมากขึ้น โดยใช้ Balanced Scorecard เป็นเครื่องมือในการบริหารกลยุทธ์
- การประชุมระดับจัดการ (Management Information Meeting) ภายใต้หัวข้อ “The Journey to World Class Service Excellence”
- การประชุมเชิงปฏิบัติการผู้บริหารระดับสูงประจำปี 2006 ภายใต้หัวข้อ “The Journey to World Class Business Excellence”
- เพื่อให้พนักงานสามารถกำหนดเป้าหมายการทำงานให้มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กรได้ บริษัทฯ จึงพยายามถ่ายทอดให้บุคลากรทุกระดับชั้นทราบถึงทิศทางและเป้าหมายขององค์กรอย่างชัดเจน โดยผู้บังคับบัญชาจะนำเป้าหมายการปฏิบัติงานมาเป็นปัจจัยหลักในการประเมินผลการปฏิบัติงาน แนวทางดังกล่าวทำให้การประเมินมีลักษณะ Performance Based ซึ่งจะเชื่อมโยงกับระบบการจ่ายโบนัสประจำปีในรูปแบบของ Variable Pay ที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงานและผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคนในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังมีการประเมินศักยภาพ & Competency พนักงาน โดยใช้ปัจจัยด้านจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานและ Leadership & Managerial Characteristics ประเมินความสามารถของบุคลากร ร่วมกับการปฏิบัติงานเพื่อค้นหาผู้มีความสามารถสูงที่จะเติบโตไปสู่การเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ต่อไป เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นการสร้างความก้าวหน้าในสายงานอาชีพ ภายใต้โครงการ Succession Plan
- การสำรวจความเห็นของพนักงานและลูกค้าที่มีต่อการบริหารจัดการ การดำเนินงานและการให้บริการของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อตรวจสอบสภาพการณ์ขององค์กร (Organization Health Assessment) นับเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการ ทั้งนี้เพื่อนำมาวิเคราะห์และใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดแนวนโยบาย กลยุทธ์และแผนการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพสอดคล้องกับสถานการณ์ต่างๆ ได้อย่างเหมาะสมต่อไป

- Re-structuringปรับโครงสร้างการบริหารใหม่ให้สามารถรองรับการขยายตัวทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ปรับปรุงและทบทวนคำบรรยายลักษณะงาน (Job Description) และการประเมินค่างาน (Job Evaluation)

(3.3) การจัดการกระบวนการธุรกิจ (Business Process Management)

- พัฒนาและคงไว้ซึ่งระบบการบริหารคุณภาพ (Quality Management System; QMS) โดยได้รับมาตรฐานสากล ISO 9001:2000 ในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จากสถาบัน SGS (Thailand) ภายใต้การรับรองจาก National Accreditation System of Thailand (NAC) และ United Kingdom Accreditation Service (UKAS) โดยได้มีระบบการติดตามตรวจสอบคุณภาพภายใน (Internal Quality Audit) อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการบริหารคุณภาพได้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- จัดตั้งคณะทำงานพิเศษ เพื่อดำเนินการทบทวนและปรับปรุงกระบวนการทำงานภายในองค์กรอย่างต่อเนื่องให้เหมาะสมกับสถานการณ์และสภาพการแข่งขันทางธุรกิจ ภายใต้โครงการ Business Process Improvement
- ดำเนินการบริหารและควบคุมความเสี่ยงต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจ จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) และนำผลการประเมินที่ได้มาปรับปรุงกระบวนการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนออกมาตรการป้องกันความเสี่ยงตามมาตรการที่เหมาะสม
- มุ่งเน้นการกำกับดูแลกิจการตามหลักบรรษัทภิบาล (Corporate Governance) อย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนากระบวนการทำงานภายในองค์กรและธุรกิจของบริษัทฯ ให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ มั่นคง เป็นที่ยอมรับ และสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ได้อย่างยั่งยืน
- ปรับปรุงระเบียบการจัดซื้อและจัดจ้างให้มีความสอดคล้องกับหลักบรรษัทภิบาล
- พัฒนาระบบ HCMIS (Human Capital Management & Information System) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงานทรัพยากรมนุษย์และพัฒนาองค์กร
- จัดตั้งคณะทำงานพิเศษ ดำเนินการพัฒนาปรับปรุงคู่มือการบริหารศูนย์การค้า ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3.4) การบริหารทรัพยากรพื้นฐานขององค์กร (Organization Capital Management)

- จัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์การกำกับดูแลกิจการตามหลักบรรษัทภิบาล (Corporate Governance) ด้วยความตระหนักในความรับผิดชอบที่พึงมีต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายภายใต้กรอบจริยธรรม การดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน โดยมีการจัดงาน CG Re-launch & Road show ภายใต้ชื่องาน “CG is Our Life – CPN ร่วมใจก้าวไกลไปกับบรรษัทภิบาล” ให้กับพนักงาน 1,800 คน ณ 10 สาขาทั่วประเทศ
- จัดการประกวด การปรับปรุงวิธีการ / กระบวนการทำงานภายใต้รางวัล “Admired Quality Awards” (AQA), “Admired Associate Awards” (AAA) และ “Admired Leader Awards” (ALA)
- ถ่ายทอด New Vision, Brand Model และ Corporate Values ไปสู่ภาคปฏิบัติในระดับพนักงาน
- การจัดการองค์ความรู้ (Knowledge Management) ดำเนินการพัฒนาระบบการแบ่งปันความรู้ที่ได้รับจากการศึกษา สัมมนา และดูงานในต่างประเทศของคณะผู้บริหาร เพื่อใช้ในการถ่ายทอดภายในองค์กรต่อไป (Knowledge sharing)

การดำเนินการต่างๆ ดังที่กล่าวข้างต้นอย่างมุ่งมั่นทั่วทั้งองค์กรนี้จะส่งผลให้บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับและเป็นที่ยอมรับสูงสุด (The Most ADIMIRED Retail Experience Developer) สืบไป



Organization Chart

Corporate

Board of Directors

Board of Executive Directors

Nomination & Remuneration Committee

Audit Committee

Internal Audit

SM

Suwannee W.

President & CEO

CEO

Kobchai C.

OD & HR

VP

Accounting & Finance

CFO

Naris C.

Business Development & Construction Management

SEVP

Sudhidej C.

Property Management

EVP

Panida S. (Acting)

Business Development

EVP

Wallaya c.

Construction Management

EVP

Theerachart

Marketing

EVP

Nattakit T.

Leasing

EVP

Sudhipak C.

Finance I	Finance II	Accounting	IT	Legal
VP	VP	VP	VP	SM

Property Operation I	Property Operation II	Retail Development & Food Business	Security Business Mgt	Loss Prevention
VP	AVP	AVP	MR	MR

Business Analysis	Project Development	Inter Project
AVP	AVP	VP

Construction Management	Construction Cost Control	M&E System
VP	AVP	AVP

Mkt CW	Mkt - Plaza/Town/Festival	Corporate Strategic Mkt	Corporate Communication
VP	VP	VP	VP

Leasing
VP

การควบคุมภายใน

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2550 คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและครอบคลุมทั้งทางด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร และด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล โดยมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การควบคุมด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม (Organization Control and Environment) บริษัทฯ มีการจัดทำแผนธุรกิจ ซึ่งมีการวางเป้าหมายที่ชัดเจน สมเหตุสมผลและวัดผลได้ โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ และการวางแผนงบประมาณ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ และขณะนั้นบริษัทฯ อยู่ในขั้นตอนของการพัฒนาและปรับโครงสร้างองค์กรรวมถึงการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงาน เพื่อให้รองรับแผนกลยุทธ์ในระยะยาวและให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างราบรื่นมากยิ่งขึ้น และบริษัทฯ ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conducts) ที่เป็นลายลักษณ์อักษรระบุอยู่ในคู่มือพนักงาน ให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนเก็บรักษาไว้ เพื่อเป็นพันธะสัญญาว่าจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม และไม่กระทำการอันใดที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยมีการกำหนดและประกาศบทลงโทษที่ชัดเจนหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ มีระเบียบในการปฏิบัติงานที่ชัดเจนซึ่งรวมถึง “ระเบียบและวิธีการจัดซื้อ-จัดจ้าง” และ “ระเบียบการอนุมัติจ่าย” ซึ่งครอบคลุมถึงการเบิกจ่ายทั่วไป และการเบิกจ่ายในส่วนที่เป็นการก่อสร้างโครงการใหม่ อีกทั้งบริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนคำนึงถึงหลักบรรษัทภิบาลเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน คือยึดถือความถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นคงและพัฒนาต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

2. การควบคุมด้านบริหารความเสี่ยง (Risk Management) บริษัทฯ ได้มีการควบคุมและบริหารความเสี่ยง โดยจัดตั้งหน่วยงานบริหารความเสี่ยงเข้าไปทำการสำรวจเชิงปฏิบัติการในขั้นตอนการทำงานของทุกหน่วยงานของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมทุกศูนย์การค้า เพื่อที่จะวางพื้นฐานให้แต่ละหน่วยงานสามารถบริหารความเสี่ยงด้วยตนเองและสามารถกำหนดประเด็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายนอกและภายใน และนำมาวางมาตรการในการป้องกันและลดความเสี่ยง และหน่วยงานบริหารความเสี่ยงจะทำการรวบรวมประเด็นความเสี่ยงและข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำมาวางนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานขององค์กรโดยรวม ซึ่งบริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่พิจารณา นำเสนอ และให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัท ในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง และติดตามประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงของทุกหน่วยงานอย่างต่อเนื่อง โดยหน่วยงานบริหารความเสี่ยงจะจัดทำรายงานประเมินผลการบริหารความเสี่ยงรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในการประชุมคณะกรรมการฯ ที่จัดขึ้นไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบภายใน เพื่อที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นลำดับต่อไป

3. การควบคุมด้านการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Management Control) เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างเหมาะสม โปร่งใส และมีความคล่องตัว บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของผู้บริหารทุกฝ่ายและทุกระดับไว้ อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศของบริษัทฯ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำทุจริตออกจากกัน กรณีที่มีการทำธุรกรรมกับกิจการ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อันอาจจะนำมาซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ นั้น ธุรกรรมที่เกิดขึ้นจะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติเช่นเดียวกับธุรกรรมปกติทั่วไป และได้รับการพิจารณาว่ามีความสมเหตุสมผล โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และถูกต้องตามกฎหมาย โดยธุรกรรมอันอาจจะนำมาซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีมูลค่ามากกว่า 1 ล้านบาท จะต้องได้รับการพิจารณารายการและให้ความเห็นชอบจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อน ซึ่งรายละเอียดจะอยู่ในระเบียบของบริษัทฯ ด้วยเรื่อง “ระเบียบว่าด้วยการทำธุรกรรมกับบริษัท/บุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน”

บริษัทฯ ได้นำ Balance Scorecard มาเป็นเครื่องมือในการผลักดันกลยุทธ์ให้บรรลุตามเป้าหมาย โดยพัฒนาตัวชี้วัดความสำเร็จในการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ทั้งในด้านการเงิน, ความพึงพอใจของลูกค้า, ความพึงพอใจของพนักงาน และกระบวนการทำงานภายในขององค์กร และนำผลการสำรวจที่ได้มาใช้ในการบริหารงานของบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งในกรณีของบริษัทย่อยจะมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารชุดเดียวกับบริษัทฯ ซึ่งจะมีการติดตามผลการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยทุกบริษัทเป็นรายสัปดาห์ รายเดือน และรายไตรมาส เช่นเดียวกับบริษัทฯ ส่วนในกรณีของบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ รับรายงานผลการดำเนินงาน และได้เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อร่วมลงมติและติดตามผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง

4. การควบคุมด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication) บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการตัดสินใจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการจะต้องพิจารณาดำเนินการในเรื่องใดก็ตาม ผู้บริหารและผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะต้องจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ และนำเสนอทางเลือก วิเคราะห์ข้อดีข้อเสีย และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณา ก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วัน โดยที่ผู้บริหารตลอดจนผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมแสดงความคิดเห็นและให้ข้อมูลเพิ่มเติมแก่คณะกรรมการบริษัท และการพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทจะบันทึกเป็นรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยเลขานุการคณะกรรมการ ซึ่งจะประกอบด้วยรายละเอียดที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

5. การควบคุมด้านระบบการติดตาม (Monitoring) บริษัทฯ มีการติดตามผลการปฏิบัติงานตามเป้าหมาย โดยมีการประชุมคณะกรรมการจัดการสัปดาห์ละ 1 ครั้ง เพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิด มีการประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นรายเดือน และมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส โดยที่หน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบว่ามีการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างต่อเนื่องและรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส ซึ่งหากพบการทุจริต หรือเหตุสงสัยว่ามีการทุจริต พบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ผู้บริหารจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยทันที

นอกจากการจัดให้มีนโยบาย และวิธีการปฏิบัติ เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเพื่อควมมีประสิทธิภาพของการดำเนินธุรกิจ และสามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ รวมถึงข้อพึงปฏิบัติสำหรับบริษัทจดทะเบียนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ในปี 2549 บริษัทฯ ได้บรรจุเรื่อง การกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำการค้ากับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (Conflict of Interest) ไว้ในนโยบายและแผนงานของบริษัทฯ (ดังรายละเอียดและแนวทางปฏิบัติ ที่แสดงไว้ในหัวข้อดังกล่าว ในหน้าที่ 59 และหน้าที่ 80 ตามลำดับ) โดยบริษัทฯ มีแผนจะดำเนินการเพื่อส่งเสริมให้พนักงานได้เรียนรู้ เข้าใจ และปฏิบัติงานภายใต้นโยบายดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง และขยายผลให้มากขึ้น จนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร เพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2550 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินที่เหมาะสมและเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนให้บริษัทฯ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้แนบรายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ มา ณ ที่นี้ด้วย

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเป็นอิสระ 3 คน 1 ในนั้นเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ ด้านการบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2549 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 11 ครั้ง โดยในบางครั้งได้หารือกับฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และกรรมการจากภายนอกอื่นที่ไม่เป็นผู้บริหาร ตามวาระอันสมควร ซึ่งการประชุมทุกครั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ได้รายงาน แสดงความเห็นและให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

กระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน

สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2549 ร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เพื่อให้ความเห็นชอบต่อรายงานทางการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และการเปิดเผยข้อมูลสำคัญรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างครบถ้วนเพียงพอและเชื่อถือได้ ตลอดจนพิจารณาและเสนอความเห็นต่อแผนการตรวจสอบและผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน ให้ปฏิบัติสอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพ และนำโปรแกรมคอมพิวเตอร์สนับสนุนงานตรวจสอบมาใช้ เพื่อให้กระบวนการปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีระบบควบคุมภายในที่รัดกุมเพียงพอยิ่งขึ้น ตลอดจนพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนงานตรวจสอบประจำปี และรายงานผลการตรวจสอบ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะทั้งต่อสำนักตรวจสอบภายในและฝ่ายบริหาร เพื่อใช้ประโยชน์ในการปรับปรุงการปฏิบัติงาน รวมทั้งได้พิจารณาและให้การสนับสนุนด้านอัตราค่าจ้างและการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

การปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

การเปิดเผยข้อมูลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

พิจารณาการทำรายการระหว่างกัน และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายบริหาร เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติมีความโปร่งใสครบถ้วนและถูกต้อง

การบริหารความเสี่ยง

พิจารณาและแสดงความคิดเห็นต่อรายงานผลและรายงานความคืบหน้าการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยแลกเปลี่ยนความรู้และข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มี หรืออาจมีผลกระทบต่อบริษัท ร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะทำงานบริหารความเสี่ยงและฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ส่งเสริมและติดตามให้บริษัทมีกระบวนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนให้แนวทางและข้อเสนอแนะที่จำเป็น เพื่อการพัฒนากระบวนการดังกล่าว นอกจากนี้ได้ผลักดันให้คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ ปฏิบัติงานและติดตามการพัฒนาให้เป็นรูปธรรมอย่างจริงจังยิ่งขึ้น

การคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

ประเมินผลการปฏิบัติงานปี 2549 ซึ่งเป็นปีแรกของผู้สอบบัญชีรายนี้ ซึ่งผลการปฏิบัติงานโดยรวมจัดว่าน่าพึงพอใจ และพิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนงานบริการสอบบัญชีที่เสนอมาทีเทียบกับขอบเขตงานที่เพิ่มขึ้น จึงได้เสนอคณะกรรมการบริษัทให้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับปี 2550 โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 1,110,000 บาท เพื่อนำเสนออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ

ประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2549 เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2550 ซึ่งผลการประเมินโดยรวม สรุปว่าการปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพเป็นที่น่าพอใจ

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินที่เหมาะสมและเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างยั่งยืน

นายไพฑูรย์ ทวีผล
ประธานกรรมการตรวจสอบ
22 มกราคม 2550

รายการระหว่างกัน

ในปี 2549 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ดังที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4 โดยรายการส่วนใหญ่เกิดกับกิจการที่มีกลุ่มจิวาวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่เช่นเดียวกับบริษัทฯ ซึ่งในส่วนของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีการถือหุ้นใหญ่โดย กลุ่มจิวาวัฒน์ (34%) และ บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด (27%) รวมเป็นสัดส่วน 61% ซึ่งลักษณะรายการและความจำเป็นของการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า, รายได้จากการให้เช่าที่ดิน, รายได้ค่าบริการงาน และรายได้อื่น ๆ จากค่าเบี้ยประกันภัย, ค่าภาษีโรงเรือน, ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย, ค่าธรรมเนียมค่าประกัน และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความจำเป็นและสมเหตุผลของรายการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลัก ในการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย ศูนย์อาหาร สวนน้ำและสวนพักผ่อน ที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการศูนย์การค้า ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลต่างประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า, ซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านค้าปลีกและร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำต่าง ๆ โดยรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งนอกจากบริษัทฯ จะมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงแล้ว กิจการที่มีแบรนด์เป็นที่จดจำและเป็นที่ยอมรับจะช่วยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ เพื่อเรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- อัตราค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภค จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จะเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งหากเทียบเคียงกับร้านค้าอื่นที่เช่าอยู่บริเวณติดกันหรือใกล้เคียงกัน และอยู่ในชั้นเดียวกัน จะมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใกล้เคียงกัน ทั้งนี้อัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับทำเล ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า และเป็นไปตามหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจ
- รายได้อื่นที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บ ค่าเบี้ยประกันภัย, ค่าภาษีโรงเรือน, ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย, ค่าธรรมเนียมค่าประกัน และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า นั้น เกิดจากการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายและเกณฑ์ที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยดำเนินการเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกค้าทั่วไปที่มีลักษณะการเช่าพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน และเป็นไปตามหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจ
- รายได้จากการให้เช่าที่ดิน เกิดขึ้นเนื่องจากในบางโครงการ บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการขึ้นมานบนที่ดินแปลงเดียวกันกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล เพื่อผลประโยชน์ทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมานบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้น จะทำโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อ หรือเช่าที่ดินทั้งโครงการจากเจ้าของที่ดิน และจะแบ่งที่ดินให้กับโดยการให้เช่า หรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการ โดยใช้อัตรากำไรบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งรายการส่วนใหญ่ได้เกิดขึ้นก่อนที่บริษัทฯ จะจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับการประเมินราคาของสินทรัพย์ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดแล้ว และรายได้จากค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทุกรายการจะได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

- รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จะมีการตกลงค่าตอบแทนกันตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยอัตราค่าเช่าจะคำนวณจากต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวมด้วยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งรายการส่วนใหญ่ได้เกิดขึ้นก่อนที่บริษัทฯ จะจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับการประเมินราคาของสินทรัพย์ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดแล้ว และรายได้จากค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่ทุกรายการจะได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

รายละเอียดรายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ
1.1 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (CRC) (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่)	422	- บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่ธุรกิจในกลุ่มบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจค้าปลีก โดยประกอบไปด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, ห้างสรรพสินค้าเซ็น, ท็อป ซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านแพนเดอร์บาย, บีทูเอส, ซูเปอร์สปอร์ต, โฮมเวิร์ค, ออฟฟิศ ดีโปท์ (franchise), มาร์ช แอนด์ สเปเนเซอร์ (franchise), วัดสัน (joint venture) และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (joint venture) ซึ่งเป็นรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจ - บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่ดินแก่ บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทในกลุ่มบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นการเช่าที่ดินบางส่วนโครงการขอนแก่นและโครงการชลบุรี โดยอัตราค่าเช่าที่คิดนั้นเป็นไปตามหลักการที่กล่าวข้างต้น - บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริการงานจาก บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด (เจ้าของธุรกิจห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (CDS) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด) เนื่องจากการเรียกคืนค่าตอบแทนผู้บริหารจากการมีผู้บริหารร่วมกัน
1.2 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล มาร์เก็ตติ้ง กรุ๊ป จำกัด (CMG) (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่)	79	- บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่ธุรกิจในกลุ่มบริษัท เซ็นทรัล มาร์เก็ตติ้ง กรุ๊ป จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจนำเข้า, ผลิต, จัดจำหน่าย และขายสินค้าอุปโภคและบริโภคทั้งที่เป็น International Brands และ House Brands ประกอบด้วย (1.2.1) สินค้าประเภทเสื้อผ้า เครื่องประดับ เช่น Guess, Calvin Klein, Lee, FCUK, G2000, U2 (1.2.2) สินค้าประเภทเครื่องสำอาง เช่น CLARINS, YVES SAINT LAURENT (1.2.3) สินค้าประเภทนาฬิกา เช่น Guess, Casio (1.2.4) กระเป๋าเดินทาง, อุปกรณ์กีฬา และอื่น ๆ โดยเป็นรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจ

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและเหตุผลสมผล
1.3 กลุ่มบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) (CHR) (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่)	24	- บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ จากการให้เช่าพื้นที่โครงการ เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว ในส่วนของ Bangkok Convention Center แก่ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) ซึ่งสัญญาเช่าพื้นที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีอายุสัญญาระหว่าง 1 ม.ค.2535 ถึง 18 ธันวาคม 2551 ซึ่งอัตราค่าเช่าที่คิดนั้นเป็นไปตามหลักการคำนวณค่าตอบแทนการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ตามที่กล่าวข้างต้น โดยมีการคิดค่าเช่าเป็น 2 ส่วน คือ ค่าเช่าเช่าจ่ายในปีที่ทำสัญญาและค่าเช่ารายปี
1.4 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด (CRG) (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่)	84	- บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่ธุรกิจในกลุ่มบริษัทเซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจร้านอาหารฟาสต์ฟู้ดในรูปแบบตะวันตก “Quick Service Restaurants” ได้แก่ Mister Donut, KFC, Auntie Anne's, Baskin-Robbins และ Pizza Hut โดยเป็นรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจ
1.5 กิจการที่มีกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นหรือดำรงตำแหน่งกรรมการ	114	- บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าจากบริษัทอื่น ๆ ที่มีกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น และ/หรือดำรงตำแหน่งกรรมการอยู่ เช่น ภัตตาคารญี่ปุ่น ฟุจิ, เซน, Body Shop, ไทยพรีวิลเลจเฮลท์แคร์ สปา, ห้องอาหารชาบูกระ, โฟโต้ ออง โวก, Lee Coopers, สปร่างเกตตี้ แฟคทอรี, รากาซเซ ฯลฯ โดยเป็นรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจ

2. ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ค่าเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน โดยในปี 2549 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 160 ล้านบาท

ความจำเป็นและเหตุผลสมผลของรายการ

- การเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกิดขึ้นเนื่องจากในบางโครงการบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล เพื่อผลประโยชน์ทางการตลาดและขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้น จะทำโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อ หรือเช่าที่ดินทั้งโครงการจากเจ้าของที่ดิน และจะแบ่งที่ดินให้กันโดยการให้เช่า หรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการ โดยใช้ราคาทุนบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งรายการส่วนใหญ่ได้เกิดขึ้นก่อนที่บริษัทฯ จะจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนใน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับการประเมินราคาของสินทรัพย์ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดแล้ว และการจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทุกรายการจะได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

- การเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า โดยโครงการที่บริษัทฯ ได้ลงทุนร่วมกับห้างสรรพสินค้า อาคารจะถูกแบ่งเป็น 2 ส่วนคืออาคารศูนย์การค้าและอาคารห้างสรรพสินค้า ซึ่งในบางกรณี บริษัทฯ จะเข้าไปเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่บนส่วนอาคารห้างสรรพสินค้า เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ขาย โดยพิจารณาถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจาก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เปรียบเทียบกับต้นทุนค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับห้างสรรพสินค้าเป็นหลัก โดยจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่กันตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยใช้หลักการเดียวกันกับกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการส่วนใหญ่ได้เกิดขึ้นก่อนที่บริษัทฯ จะจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับการประเมินราคาของสินทรัพย์ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดแล้ว และค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่ทุกรายการจะได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
- การว่าจ้างกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นที่ปรึกษาทางธุรกิจ บริษัทฯ พิจารณาจากประสบการณ์ในการบริหารงานด้านการค้าปลีก ประกอบกับความเข้าใจในลักษณะการประกอบธุรกิจ และกลยุทธ์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยอัตราค่าบริการงานที่บริษัทฯ จ่ายให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงกับอัตราที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจากผู้รับบริการรายอื่น
- การทำประกันภัยกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการที่เป็นปกติธุรกิจตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ภายใต้ระเบียบว่าด้วยการคัดเลือกบริษัทนายหน้าประกันภัยของบริษัทฯ โดยจะมีการนำเสนอข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการเสนอราคาให้แก่ทุกบริษัทอย่าง ครบถ้วนและเท่าเทียมกัน และทำการเปรียบเทียบราคาจากนายหน้าประกันภัยที่มีมาตรฐานไม่น้อยกว่า 3 ราย เพื่อทำการคัดเลือกโดยคณะกรรมการคัดเลือกบริษัทนายหน้าประกันภัย ภายใต้ความเห็นชอบของกรรมการอิสระ ซึ่งคณะกรรมการคัดเลือกจะไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมในการพิจารณาคัดเลือก นอกจากนี้ การทำประกันภัยกับบริษัทที่เกี่ยวข้องยังช่วยให้บริษัทสามารถประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยลงในขณะที่ได้เงื่อนไขความคุ้มครองที่สูงขึ้น อันเนื่องมาจากมูลค่าทรัพย์สินโดยรวมของบริษัทฯ ในกลุ่มเซ็นทรัลที่มีมูลค่าสูง จึงมีอำนาจต่อรองกับบริษัทประกันภัยที่สูงขึ้น และในกรณีที่บริษัทจำเป็นต้องเรียกร้องเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย บริษัทฯมั่นใจว่าจะได้รับความช่วยเหลือในการเจรจาต่อรองอย่างเต็มที่

ลักษณะรายการค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- (2.1) บริษัทฯ เช่าที่ดินจาก บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา และเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
- (2.2) บริษัทฯ เช่าช่วงที่ดินจาก บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคือการรถไฟแห่งประเทศไทย)
- (2.3) บริษัทฯ เช่าช่วงที่ดินจาก บริษัท เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เซ็นเตอร์ พลาซ่า (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา)
- (2.4) บริษัทฯ เช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารของ บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด ในโครงการ เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว, เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3 เพื่อนำพื้นที่มาพัฒนาเป็นพื้นที่ขายเพิ่มเติมจากส่วนที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดิน
- (2.5) บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนต์สตรี จำกัด (HCDS) เป็นผู้บริหารและเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงาน ตลอดจนการกำหนดนโยบายต่างๆ รวมถึงการให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 โดยบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนต์สตรี จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ คือ กลุ่มจิราธิวัฒน์ (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวนี้ บริษัทฯ จะต้องชำระค่าบริการให้กับ บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนต์สตรี จำกัด ในอัตรา 0.8% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมแต่ละเดือน ทั้งนี้จะต้องไม่ต่ำกว่า 3,622,500 บาท และไม่สูงกว่า 5,433,750 บาทต่อเดือน และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มค่าบริการขั้นต่ำและขั้น

สูงในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ทั้งนี้ รายการดังกล่าวได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียมิได้ร่วมพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว บริษัทฯ ได้ทำการเปิดเผยรายละเอียดการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2548 และ 23 กุมภาพันธ์ 2549 ตามลำดับ

(2.6) ในปี 2549 บริษัทฯ ได้ทำประกันภัยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงภัย อันมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุ อุบัติภัย และภัยอื่นๆ กับบริษัท ซี จี โบรกเกอร์ จำกัด ผู้ประกอบธุรกิจประกันภัยหน้าประกันภัยที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ กลุ่มจิราธิวัฒน์ (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) มูลค่ารายการรวม 53.9 ล้านบาท

3. การกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมทุกรายการจะต้องอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

บริษัทมีนโยบายให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ ได้ ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงิน ในขณะเดียวกันบริษัทย่อยสามารถให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ได้ หากบริษัทย่อยมีเงินเหลือ และบริษัทมีความต้องการใช้เงินกู้จากบริษัทย่อย โดยจะเปิดเป็นบัญชีเดินสะพัดระหว่างกัน และจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน อัตราดอกเบี้ยที่ใช้จะอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด โดยผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน ได้แก่ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตามลำดับ

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทรวมค่า (ซึ่งบริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 แต่ไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 99.99)

บริษัทมีนโยบายให้บริษัทร่วมค้าหาแหล่งเงินกู้ของตนเอง เว้นแต่กรณีมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะใช้เงินบริษัทร่วมค้าจะกู้จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผ่านการอนุมัติรายการจากรองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ และมีการจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานในการกู้ยืมระหว่างกัน โดยอัตราดอกเบี้ยที่ใช้จะอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทรวม (ซึ่งบริษัทถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50) หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันบริษัทไม่มีนโยบายที่จะให้บริษัทร่วมซึ่ง บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กู้ยืมเงิน โดยภายใน 5 ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่มีถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รวมถึงกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในขณะที่ตามระเบียบหากมีการให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงิน การอนุมัติรายการจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีการจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน อัตราดอกเบี้ยที่ใช้จะอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ลักษณะรายการกู้ยืมและให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(3.1) เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทฯ มียอดเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าเป็นจำนวน 5,853 ล้านบาท ดังแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัท และมียอดเงินกู้ยืมจากบริษัทร่วมค้าเป็นจำนวน 3 ล้านบาท ดังแสดงในงบการเงินรวม โดยรายการเงินกู้ยืมดังกล่าว เป็นเงินให้กู้ยืมประเภทไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินฝากประจำของธนาคารประเภท 3 เดือน (ดังรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4)

(3.2) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทฯ มียอดเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามงบการเงินเฉพาะบริษัท จำนวน 4,744 ล้านบาท เป็นการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการซึ่งเป็นปกติธุรกิจ และมียอดเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าตามงบการเงินรวมจำนวน 10 ล้านบาท เป็นการให้กู้ยืมแก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ซดบุรี จำกัด ซึ่งเป็นการให้กู้ยืมระยะสั้น ประเภทไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม บริษัทฯ คิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมจากธนาคารของบริษัท (ดังรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4)

กรณีที่บริษัทฯ มีการให้กู้ยืมแก่ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้น 15%) จำนวน 162.7 ล้านบาท เป็นการให้เงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการตามสัดส่วนการถือหุ้น แต่เนื่องจากบริษัทร่วมดังกล่าวอยู่ในกระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ตามแผนฟื้นฟู ซึ่งบริษัทฯ มีโอกาสจะได้รับชำระหนี้บางส่วนในอนาคต แต่ไม่สามารถกำหนดเวลาและประมาณการจำนวนเงินที่บริษัทฯ จะได้รับชำระหนี้ดังกล่าวได้ จึงมีการตั้งสำรองหนี้สูญเต็มจำนวน ซึ่งปัจจุบันไม่มีนโยบายให้เงินกู้แก่บริษัทร่วมเพิ่มเติมอีก

4. การค้าประกันหนี้สินให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**ความจำเป็นและความสมเหตุผลผลของรายการ**

บริษัทฯ มีนโยบายค้าประกันให้แก่บริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ และไม่มีนโยบายวางหลักประกันเพื่อค้าประกันหนี้สินใดๆ ให้กับบริษัทย่อย บริษัทฯ จะค้าประกันให้ในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น และมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้าประกันจากบริษัทนั้นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ มีภาระการค้าประกันแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อยู่ 3 ประเภท ดังต่อไปนี้

(4.1) ภาระการค้าประกันเงินกู้ให้กับบริษัทย่อย ตามภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2549 รวม 4,462 ล้านบาท ประกอบด้วยภาระการค้าประกันต่อกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 จำนวน 3,291 ล้านบาท และ 1,171 ล้านบาท ตามลำดับ

(4.2) ภาระการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีให้กับบริษัทย่อย จำนวน 74 ล้านบาท (ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2549 รวม 12 ล้านบาท)

(4.3) ภาระการค้าประกันวงเงินค้าประกันสาธารณูปโภคของบริษัทย่อยกับธนาคารพาณิชย์ไทย รวม 132 ล้านบาท

ขั้นตอนการอนุมัติทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากการอนุมัติการทำรายการตามระบบงาน จากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบหลักในการทำธุรกรรมที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท/บุคคลที่เกี่ยวข้องกันต่างต้องตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และต้องใช้ความระมัดระวังในการทำรายการเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก รวมถึงกระบวนการอนุมัติต้องโปร่งใสและเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกันโดยยึดมูลค่าของรายการเป็นหลัก คือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่ามากกว่า 1 ล้านบาท จะต้องได้รับการพิจารณารายการและให้ความเห็นชอบจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำรายการทุกครั้ง และกรณีที่ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินพิจารณาว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันนั้นจะต้องเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผู้รับผิดชอบจะต้องดำเนินการแจ้งการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือขออนุมัติตามลำดับขั้นตอนต่อไป ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างครบถ้วนก่อนเข้าทำรายการ ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวทั้งหมดได้กำหนดอยู่ในระเบียบของบริษัทว่าด้วยเรื่อง “ระเบียบว่าด้วยการทำธุรกรรมกับบริษัท/บุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน” และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายต้องลงนามรับทราบและทำความเข้าใจซึ่งหากมีการละเลยหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดจะถือเป็นการกระทำผิดระเบียบของบริษัท นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารจะต้องลงนามรับรองทุกๆ สิ้นปีว่าในปีที่ผ่านมาไม่มีการทำรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากมีก็ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว

นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทคาดว่ารายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยนโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคตยังคงมีลักษณะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลล้วนอยู่ในธุรกิจค้าปลีก รายการระหว่างกันจึงเป็นเรื่องที่หลีกเลี่ยงไม่ได้สำหรับธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่ถือเป็นรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ จึงได้วางนโยบายการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งไว้อย่างชัดเจน เพื่อความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ และเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีนโยบายดำเนินธุรกิจพัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาศูนย์การค้าในบริเวณที่สามารถให้ผลตอบแทนการลงทุนกับบริษัทอย่างคุ้มค่า โดยบริษัทฯ จะจัดหาที่ดินที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาโครงการโดยการซื้อ/เช่า หรือวิธีอื่นใดจากบุคคลภายนอกโดยตรง (ยกเว้นในกรณีที่มีเหตุจำเป็น) เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
2. การร่วมดำเนินธุรกิจระหว่าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กับบริษัทในเครือ บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (“บริษัทในกลุ่ม”)
 - 2.1 การคิดราคาเช่าระยะสั้น ราคาเช่าระยะยาว และรายได้อื่น ๆ จากกิจการซึ่งเป็นของ “บริษัทในกลุ่ม” ที่มาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ทางบริษัทฯ จะคิดราคาตามราคาตลาดที่คิดกับลูกค้าชั้นดี ทั้งนี้บริษัทจะจัดให้มีผู้สอบบัญชีรับอนุญาตให้ความเห็นถึงรายการดังกล่าวในงบการเงินประจำงวดการบัญชีด้วย
 - 2.2 หากมีการซื้อขายที่ดินจาก “บริษัทในกลุ่ม” จะใช้นโยบายดังนี้คือ การซื้อขายที่ดินจากบุคคลภายนอกโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาศูนย์การค้าร่วมกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่ม เช่น โรงแรม หรือห้างสรรพสินค้า จะทำโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกทั้งแปลง และเมื่อออกแบบพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ บริษัทผู้ซื้อที่ดินจะขายที่ดินส่วนอื่น เช่น ส่วนที่จะพัฒนาเป็นโรงแรมหรือห้างสรรพสินค้าให้กับอีกบริษัทในราคาทุนบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง ยกเว้นในบางกรณีที่อาจจะมีการปฏิบัติโดยวิธีอื่นซึ่งสอดคล้องกับกฎ ระเบียบ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อความโปร่งใส และไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.3 การร่วมลงทุนระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และห้างสรรพสินค้าในกลุ่มหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องอื่นที่มีการก่อสร้างร่วมกัน (2.3.1 และ 2.3.2) หรือที่มีการเช่าพื้นที่ใหญ่กับบริษัท (2.3.3)

2.3.1 การก่อสร้างระหว่างอาคารศูนย์การค้า กับอาคารห้างสรรพสินค้า

หลักการ

- บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นเจ้าของสิทธิที่ดินในส่วนของอาคารศูนย์การค้า และจะทำการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าบนที่ดินนั้น ส่วนห้างสรรพสินค้าก็เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนของอาคารห้างสรรพสินค้า และจะทำการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าบนที่ดินนั้นเช่นเดียวกัน
- ค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า ทางบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบ ในขณะที่เดียวกันค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้า ทางห้างสรรพสินค้าจะเป็นผู้รับผิดชอบ

อย่างไรก็ตามบริษัทได้กำหนดแนวทางใหม่อีกรูปแบบหนึ่ง คือ ให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทั้งโครงการ โดยให้ห้างสรรพสินค้าเป็นผู้เช่าหลัก แทนการแบ่งแยกที่ดินและการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทได้ ใช้นโยบายนี้สำหรับโครงการพระราม 2 ทั้งนี้การกำหนดราคา เป็นไปตามหลักการข้อ (2.3.3)

2.3.2 พื้นที่ร่วม ได้แก่ อาคารที่จอดรถ และพื้นที่รอบนอกอาคารศูนย์การค้า

หลักการ

โดยทั่วไปของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะรับผิดชอบต้นทุนพื้นที่ร่วมทั้งหมด โดยถือเป็นบริการให้แก่ลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า สำหรับนโยบายระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กับห้างสรรพสินค้าในกลุ่มเป็นดังนี้

- ก. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และรับผิดชอบค่าที่ดินพื้นที่ร่วม
- ข. ห้างสรรพสินค้าจะร่วมรับผิดชอบค่าก่อสร้างตามแนวทางตลาด(Market Practice) ซึ่งเคยถือปฏิบัติมาดังนี้
 - อาคารที่จอดรถ : ร่วมรับผิดชอบไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของค่าก่อสร้างในส่วนที่ห้างสรรพสินค้าจะต้องจัดให้มีขึ้น ตามกฎหมาย
 - พื้นที่ร่วม : ร่วมรับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ทั้งหมด (GROSS AREA)
- ค. การบำรุงรักษาจะดำเนินการโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และเรียกเก็บค่าบริการจากห้างสรรพสินค้าตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง
 - สำหรับอาคารที่จอดรถ : เรียกเก็บตามสัดส่วนของพื้นที่จอดรถที่ห้างสรรพสินค้าจำเป็นต้องมีตามกฎหมาย
 - พื้นที่ร่วม : เรียกเก็บตามสัดส่วนพื้นที่ทั้งหมด (GROSS AREA)

ยกเว้นกรณีที่บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทั้งโครงการ อันได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 บริษัทจะรับผิดชอบต้นทุนพื้นที่ร่วมทั้งหมด ซึ่งห้างสรรพสินค้าจะได้รับการปฏิบัติเสมือนลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า

2.3.3 หากมีการเช่าพื้นที่ใหญ่ซึ่งมีการตกลงกันตั้งแต่ออกแบบแปลนโครงการ, การคิดราคาเช่า จะใช้ต้นทุน การก่อสร้างเป็นหลักโดยค่าเช่าจะคำนวณจากการรวมต้นทุนของ

- ราคาต้นทุนของที่ดิน และค่าก่อสร้าง (รวมดอกเบี้ยในช่วงก่อสร้าง) เฉลี่ยของพื้นที่นั้น
- ราคาทุนของงานระบบของพื้นที่นั้น
- ต้นทุนจัดสรรของพื้นที่รวม
- บวกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2.4 การให้บริการหรือรับบริการ การซื้อหรือจำหน่ายทรัพย์สิน และธุรกรรมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทฯ กับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการกำหนดอัตราค่าตอบแทนตามราคาตลาดหรือเทียบเคียงกับที่บริษัทฯ พึงจะได้รับหรือให้กับบุคคลทั่วไป ทั้งนี้ หากรายการดังกล่าวไม่สามารถอ้างอิงราคาตลาดหรือเงื่อนไขการค้าตามปกติธุรกิจได้ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การดำเนินการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบ ควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

(นายวันชัย จิราธิวัฒน์)

ประธานกรรมการ

(นายกอบชัย จิราธิวัฒน์)

กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2549

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการ ทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(นายเทอดทอง เทพมังกร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3787

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ 2550

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,559,524,717	5.75	5,021,817,719	15.05	3,053,011,417	8.84
เงินลงทุนชั่วคราว	540,484,562	1.99	1,117,891,127	3.35	655,319,982	1.91
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	102,222,233	0.38	134,744,804	0.40	266,967,638	0.78
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29,340,971	0.11	8,794,435	0.03	10,117,924	0.03
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	493,925,503	1.82	1,000,314,345	3.00	520,065,439	1.51
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,725,497,986	10.06	7,283,562,430	21.82	4,487,482,400	13.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	2,266,374,905	6.79	2,246,663,687	6.54
เงินลงทุนอื่น	1,000,000	0.00	1,000,000	0.00	1,000,000	0.00
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	364,870,290	1.35	488,471,022	1.46	526,341,989	1.53
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์-สุทธิ	23,860,578,058	88.03	23,086,341,624	69.17	26,351,695,291	76.75
สินทรัพย์อื่น	152,344,348	0.56	250,544,401	0.75	723,293,496	2.11
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	24,378,792,696	89.94	26,092,731,952	78.18	29,848,994,463	86.93
รวมสินทรัพย์	27,104,290,682	100.00	33,376,294,382	100.00	34,336,476,863	100.00

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	12,079,753	0.04	15,931,936	0.05	11,719,321	0.03
เจ้าหนี้การค้า	2,253,151	0.01	7,567,105	0.02	3,710,065	0.01
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินทรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,898,904	0.01	3,042,341	0.01	3,171,250	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,022,570,722	3.77	1,597,844,004	4.79	2,236,576,226	6.51
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	296,004,354	1.09	727,991,564	2.18	835,070,697	2.43
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	196,768,455	0.73	234,767,667	0.70	346,745,000	1.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,990,333,135	11.03	1,946,901,963	5.83	1,405,952,757	4.10
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,522,908,474	16.69	4,534,046,580	13.58	4,842,945,316	14.10
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ระยะยาว	170,000,000	0.63	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	8,630,628,912	31.84	9,442,969,288	28.29	8,875,511,177	25.85
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	863,074,058	2.59	796,079,582	2.32
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,426,617,863	12.64	5,114,974,540	15.33	4,983,811,529	14.52
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,591,717,265	5.87	1,611,715,510	4.83	2,112,732,152	6.15
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	19,216,219	0.07	20,431,664	0.06	151,212,010	0.44
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,838,180,259	51.06	17,053,165,060	51.09	16,919,346,450	49.28
รวมหนี้สิน	18,361,088,733	67.74	21,587,211,640	64.68	21,762,291,766	63.38

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน⁽¹⁾	2,178,816,000		2,178,816,000		2,178,816,000	
หุ้นทั้งหมดชำระเต็มมูลค่าแล้ว	2,178,816,000	8.04	2,178,816,000	6.53	2,178,816,000	6.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,007,565,850	7.41	2,007,565,850	6.01	2,007,565,850	5.85
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	2,684,795	0.01	1,074,644	0.00	1,174,644	0.00
ค่าความนิยมติดลบ	112,594,465	0.42	112,594,465	0.34	112,594,465	0.33
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	217,881,600	0.80	217,881,600	0.65	217,881,600	0.63
ยังไม่ได้จัดสรร	3,945,883,569	14.56	6,695,724,149	20.06	7,509,391,324	21.87
ส่วนของผู้ถือหุ้นน้อย	277,775,670	1.02	575,426,034	1.72	546,761,214	1.59
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,743,201,949	32.26	11,789,082,742	35.32	12,574,185,097	36.62
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	27,104,290,682	100.00	33,376,294,382	100.00	34,336,476,863	100.00

หมายเหตุ : (1) ทุนจดทะเบียน ณ 31 ธ.ค. 2548 ประกอบด้วย หุ้นสามัญ 2,178,816,000 หุ้น มูลค่า 1 บาท/หุ้น

- ในวันที่ 25 ก.พ. 2547 คณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้จัดสรรกำไรสุทธิจำนวน 17.9 ล้านบาท เป็นสำรองตามกฎหมาย
- ในวันที่ 10 พ.ค. 2547 บริษัทได้จดทะเบียนลดมูลค่าหุ้นโดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้น(การแตกมูลค่าหุ้น) จากมูลค่าหุ้นละ 5 บาท เป็น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- ในวันที่ 10 พ.ค. 2548 ผู้ถือหุ้นบริษัทยกเลิกสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ใช้สิทธิในการแปลงหุ้นบริษัทยกเลิกจำนวน 178,571,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันระหว่างกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนกับบริษัทฯ ในอัตราส่วน 1 หุ้นบริษัทยกเลิก ต่อ 1 หุ้นสามัญ ทำให้บริษัทมีหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 2,178,816,000 หุ้น จากเดิม 2,000,245,000 หุ้น โดยรายการดังกล่าวไม่มีผลต่อจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วแต่อย่างใด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,447,495,969	88.01	6,001,511,076	61.34	6,309,654,875	81.42
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	386,556,235	6.25	420,176,364	4.29	396,567,352	5.12
ดอกเบี้ยรับ	31,937,969	0.52	54,911,560	0.56	158,842,162	2.05
รายได้อื่น	323,517,054	5.23	3,306,860,148	33.80	585,595,860	7.56
ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย	-	-	83,227,460	0.85	298,701,162	3.85
รวมรายได้	6,189,507,227	100.00	9,783,459,148	100.00	7,749,361,411	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	2,861,543,952	46.23	3,177,288,982	32.48	3,479,029,143	44.89
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	294,190,527	4.75	323,433,745	3.31	303,767,573	3.92
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร	844,033,438	13.64	1,402,999,305	14.34	1,075,218,826	13.88
ดอกเบี้ยจ่าย	459,298,924	7.42	543,523,949	5.56	621,042,447	8.01
ค่าตอบแทนกรรมการ	2,410,000	0.04	2,560,000	0.03	2,760,000	0.04
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	4,461,476,841	72.08	5,449,805,981	55.70	5,481,817,989	70.74
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	1,728,030,386	27.92	4,333,653,167	44.30	2,267,543,422	29.26
ภาษีเงินได้	(399,152,885)	(6.45)	(1,282,775,420)	(13.11)	(611,015,267)	(7.88)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,328,877,501	21.47	3,134,105,207	32.03	1,656,528,155	21.38
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	18,866,114	0.30	160,439,373	1.64	28,665,420	0.37
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	1,347,743,615	21.77	3,294,544,580	33.67	1,685,193,575	21.75
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	3,095,336,574		3,945,883,569		6,695,724,149	
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	(17,857,100)		-		-	
เงินปันผลจ่าย	(479,339,520)		(544,704,000)		(871,526,400)	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	3,945,883,569		6,695,724,149		7,509,391,324	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน	0.67		1.56		0.77	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิ	1,347,743,615	52.10	3,294,544,580	135.73	1,685,193,575	68.57
ดอกเบี้ยจ่าย	459,298,925	17.76	543,523,949	22.39	621,042,447	25.27
ภาษีเงินได้	399,152,885	15.43	1,282,775,420	52.85	611,015,267	24.86
ส่วนของผู้อื่นหุ้นน้อย	(18,866,114)	(0.73)	(160,439,373)	(6.61)	(28,665,420)	(1.17)
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	2,187,329,311	84.56	4,960,404,576	204.36	2,888,585,869	117.53
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	950,788,691	36.76	1,475,385,622	60.78	1,245,572,321	50.69
หนี้สงสัยจะสูญ	(621,731)	(0.02)	(929,877)	(0.04)	(3,675,242)	(0.15)
ตัดจำหน่ายภาษีที่ไม่ขอคืน	20,930,604	0.81	-	-	-	-
กำไรจากการขายและสัญญาเช่าทางการเงินอาคารและอุปกรณ์	-	-	(2,896,199,414)	(119.32)	-	-
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(243,400,808)	(9.41)	(250,966,870)	(10.34)	(244,834,736)	(9.96)
ส่วนแบ่งผลกำไรในบริษัทย่อย กิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม	-	-	(83,227,460)	(3.43)	(298,701,162)	(12.15)
ค่าความนิยมติดลบตัดจำหน่าย	(6,658,676)	(0.26)	(6,658,676)	(0.27)	(6,658,676)	(0.27)
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	-	-	24,882,710	1.01
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(651,510)	(0.03)	(3,271,074)	(0.13)	-	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน						
- ลูกหนี้การค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	4,181,189	0.16	(31,592,694)	(1.30)	(128,547,592)	(5.23)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(131,100,230)	(5.07)	(506,388,842)	(20.86)	(6,099,103)	(0.25)
- สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	24,414,021	0.94	(216,332,080)	(8.91)	11,237,923	0.46
- เจ้าหนี้(ลดลง)เพิ่มขึ้น	1,147,287	0.04	5,313,954	0.22	(3,857,040)	(0.16)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	395,167,745	15.28	(938,384,937)	(38.66)	(545,065,563)	(22.18)
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า (ลดลง) เพิ่มขึ้น	138,246,664	5.34	1,939,323,547	79.90	113,671,725	4.63
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น	183,596,278	7.10	19,998,245	0.82	501,016,642	20.39
- เงินประกันสิทธิการเช่า (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(27,678,440)	(1.07)	1,215,445	0.05	130,780,347	5.32
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	3,495,690,395	135.14	3,467,689,465	142.86	3,678,308,423	149.68
ดอกเบี้ย	(446,443,041)	(17.26)	(535,055,185)	(22.04)	(616,926,090)	(25.10)
ภาษีเงินได้	(462,500,761)	(17.88)	(505,302,882)	(20.82)	(603,903,378)	(24.58)
เงินสดสุทธิที่ได้รับจากการดำเนินงาน	2,586,746,593	100.00	2,427,331,398	100.00	2,457,478,955	100.00

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน						
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	318,412,380	(8.76)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(75,501,909)	1.89	(575,745,642)	216.14	462,671,145	(12.72)
เงินสดจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(3,601,950,000)	1,352.22	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(13,147,305)	0.33	(688,690)	0.26	(1,323,489)	0.04
เงินสดรับจากการขายและสัญญาเช่าการเงินของอาคารและอุปกรณ์	-	-	6,893,104,349	(2,587.76)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(3,927,509,408)	98.31	(3,002,328,916)	1,127.11	(4,439,873,666)	122.08
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนอื่น	21,131,856.00	(0.53)	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมรับชำระคืนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	21,235,226	(7.97)	-	-
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	-	-	-	-	23,338,364	(0.64)
เงินสดสุทธิที่ได้รับจากกิจกรรมการลงทุน	(3,995,026,766)	100.00	(266,373,673)	100.00	(3,636,775,266)	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	158,640	0.01	78,453	0.01	128,909	(0.02)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	64,984	0.00	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,983,850,000	259.18	3,693,909,000	283.86	1,572,000,000	(194.67)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,353,406,704)	(117.56)	(2,306,102,897)	(177.21)	(1,508,112,500)	186.76
เงินสดรับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	458,089,737	35.20	-	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น	(479,339,520)	(41.64)	(544,704,000)	(41.86)	(871,526,400)	107.93
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,151,262,416	100.00	1,301,335,277	100.00	(807,509,991)	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(257,017,757)		3,462,293,002		(1,986,806,302)	
ยอดคงเหลือต้นปี	1,816,542,474		1,559,524,717		5,021,817,719	
ยอดคงเหลือปลายปี	1,559,524,717		5,021,817,719		3,035,011,417	
เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,437,724,717		2,800,383,719		2,611,095,417	
เงินฝากประจำ/ตั๋วเงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเทียบเท่ากับ 3 เดือน	121,800,000		2,221,434,000		423,916,000	
	1,559,524,717		5,021,817,719		3,035,011,417	

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2547	2548	2549
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	0.60	1.61	0.93
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.49	1.38	0.82
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	0.86	0.71	0.78
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย	59.21	82.11	36.30
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	6	4	10
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น	45.91%	45.49%	43.59%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	29.62%	22.56%	29.36%
อัตรากำไรอื่น	-	30.34%	-
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	202.29%	239.34%	186.83%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽¹⁾	21.77%	33.39%	21.75%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾	15.92%	29.38%	14.01%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	4.97%	9.87%	4.91%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ⁽³⁾	10.40%	20.32%	11.86%
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์ถัวเฉลี่ย	0.24	0.32	0.22
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	2.10	1.83	1.73
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽⁴⁾	1.11	0.94	0.88
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽⁵⁾	0.86	0.42	0.59
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ⁽⁶⁾	7.61	5.95 ⁽⁸⁾	5.92
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) ⁽⁷⁾	0.88	0.70 ⁽⁸⁾	0.53
อัตราการจ่ายเงินปันผล	40%	40%	40% ⁽⁹⁾

หมายเหตุ ; ⁽¹⁾ อัตรากำไรสุทธิ

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม+ดอกเบี้ยรับ+รายได้อื่น+ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย}}$$

⁽²⁾ อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย)}}$$

⁽³⁾ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย}}{\text{สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย}}$$

⁽⁴⁾ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

$$= \frac{\text{เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ เงินกู้ยืมรวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

⁽⁵⁾ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

$$= \frac{\text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - เงินสด เงินฝากธนาคาร และ เงินลงทุนชั่วคราว}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

⁽⁶⁾ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

$$= \frac{\text{กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้}}{\text{ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี}}$$

⁽⁷⁾ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)

$$= \frac{\text{กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้}}{\text{การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย}}$$

⁽⁸⁾ ไม่รวมรายการพิเศษจากการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุน CPNRF

⁽⁹⁾ การจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2549 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.31 บาทต่อหุ้น เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2550 โดยจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในวันที่ 27 เมษายน 2550 ซึ่งเป็นการจ่ายเงินปันผล 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	206,039,377	1.27	280,353,985	1.04	385,795,552	1.52
เงินลงทุนชั่วคราว	103,713,576	0.64	2,103,459	0.01	2,203,553	0.01
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	71,479,159	0.44	61,562,117	0.23	72,382,116	0.29
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	174,875,488	1.08	160,493,939	0.59	147,229,353	0.58
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	130,989,729	0.81	196,573,488	0.73	176,168,367	0.69
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	687,097,329	4.23	701,086,988	2.59	783,778,941	3.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,437,775,376	21.18	3,704,309,080	13.71	4,596,439,660	18.11
เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย	8,382,314,026	51.65	18,959,286,365	70.15	16,237,241,155	63.98
เงินลงทุนอื่น	1,000,000	0.01	1,000,000	0.00	1,000,000	0.00
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	162,646,233	1.00	193,625,316	0.72	209,209,353	0.82
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์-สุทธิ	3,493,769,941	21.53	3,405,896,613	12.60	3,487,124,686	13.74
สินทรัพย์อื่น	64,054,648	0.39	61,841,203	0.23	65,205,096	0.26
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	15,541,560,224	95.77	26,325,958,577	97.41	24,596,219,950	96.91
รวมสินทรัพย์	16,228,657,553	100.00	27,027,045,565	100.00	25,379,998,891	100.00

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้า	2,413,152	0.01	4,048,301	0.01	5,190,829	0.02
เงินกู้ยืมจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	271,884,191	1.68	4,035,546,839	14.93	159,592,432	0.63
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	587,989,256	3.62	273,335,106	1.01	1,000,000,000	3.94
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	136,880,111	0.84	145,076,515	0.54	150,600,276	0.59
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	5,639,347	0.03	6,878,529	0.03	67,382,395	0.27
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	659,853,175	4.07	618,210,951	2.29	468,918,185	1.85
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,664,659,232	10.26	5,083,096,241	18.81	1,851,684,117	7.30
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ระยะยาว	170,000,000	1.05	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	1,187,336,836	7.32	5,347,904,092	19.79	5,693,618,980	22.43
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,773,335,106	17.09	3,500,000,000	12.95	4,000,000,000	15.76
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,228,339,439	7.57	1,081,218,799	4.00	937,060,020	3.69
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	735,246,818	4.53	796,855,882	2.95	865,898,048	3.41
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	4,313,843	0.03	4,313,843	0.02	4,313,843	0.02
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,098,572,042	37.58	10,730,292,616	39.70	11,500,890,891	45.31
รวมหนี้สิน	7,763,231,274	47.84	15,813,388,857	58.51	13,352,575,008	52.61

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน ⁽¹⁾	2,178,816,000		2,178,816,000		2,178,816,000	
หุ้นทั้งหมดชำระเต็มมูลค่าแล้ว	2,178,816,000	13.43	2,178,816,000	8.06	2,178,816,000	8.59
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,007,565,850	12.37	2,007,565,850	7.43	2,007,565,850	7.91
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	2,684,795	0.02	1,074,644	0.00	1,174,644	0.00
ค่าความนิยมติดลบ	112,594,465	0.69	112,594,465	0.42	112,594,465	0.44
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	217,881,600	1.34	217,881,600	0.81	217,881,600	0.86
ยังไม่ได้จัดสรร	3,945,883,569	24.31	6,695,724,149	24.77	7,509,391,324	29.59
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,465,426,279	52.16	11,213,656,708	41.49	12,027,423,883	47.39
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	16,228,657,553	100.00	27,027,045,565	100.00	25,379,998,891	100.00

หมายเหตุ : (1) ทุนจดทะเบียน ณ 31 ธ.ค. 2548 ประกอบด้วย หุ้นสามัญ 2,178,816,000 หุ้น มูลค่า 1 บาท/หุ้น

- ในวันที่ 25 ก.พ. 2547 คณะกรรมการของบริษัทมีมติให้จัดสรรกำไรสุทธิจำนวน 17.9 ล้านบาท เป็นสำรองตามกฎหมาย
- ในวันที่ 10 พ.ค. 2547 บริษัทได้จดทะเบียนลดมูลค่าหุ้นโดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้น(การแตกมูลค่าหุ้น) จากมูลค่าหุ้นละ 5 บาท เป็น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- ในวันที่ 10 พ.ค. 2548 ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ใช้สิทธิในการแปลงหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 178,571,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันระหว่าง

กองทุนเพื่อการร่วมลงทุนกับบริษัทฯ ในอัตราส่วน 1 หุ้นบุริมสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ ทำให้บริษัทมีหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 2,178,816,000 หุ้น จากเดิม 2,000,245,000 หุ้น โดยรายการดังกล่าวไม่มีผลต่อจำนวนทุนที่ออกและชำระแล้วแต่อย่างใด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,170,932,499	67.18	2,533,757,279	45.85	2,943,113,295	65.36
ดอกเบี้ยรับ	85,717,604	2.65	103,383,154	1.87	173,141,989	3.84
รายได้อื่น	274,291,033	8.49	357,855,025	6.48	447,426,551	9.94
ส่วนแบ่งในผลขาดทุน(กำไร)จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	700,438,261	21.68	2,531,579,037	45.81	939,557,251	20.86
รวมรายได้	3,231,379,397	100.00	5,526,574,495	100.00	4,503,239,086	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	763,417,819	23.63	976,549,988	17.67	1,221,280,607	27.12
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร	472,451,809	14.62	617,093,294	11.17	712,168,421	15.81
ดอกเบี้ยจ่าย	246,203,269	7.62	309,507,166	5.60	548,820,297	12.19
ค่าตอบแทนกรรมการ	2,410,000	0.07	2,560,000	0.05	2,760,000	0.06
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,484,482,897	45.94	1,905,710,448	34.48	2,485,029,325	55.18
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	1,746,896,500	54.06	3,620,864,047	65.52	2,018,209,761	44.82
ภาษีเงินได้	(399,152,885)	(12.35)	(326,319,467)	(5.90)	(333,016,186)	(7.40)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	1,347,743,615	41.71	3,294,544,580	59.61	1,685,193,575	37.42
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	3,095,336,574		3,945,883,569		6,695,724,149	
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	(17,857,100)		-		-	
เงินปันผลจ่าย	(479,339,520)		(544,704,000)		(871,526,400)	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	3,945,883,569		6,695,724,149		7,509,391,324	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน	0.67		1.56		0.77	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิ	1,347,743,615	154.69	3,294,544,580	554.77	1,685,193,575	234.05
ดอกเบี้ยจ่าย	246,203,269	28.26	309,507,166	52.12	548,820,297	76.23
ภาษีเงินได้	399,152,885	45.81	1,282,775,420	216.01	333,016,186	46.25
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	1,993,099,769	228.77	4,886,827,166	822.89	2,567,030,058	356.53
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	207,631,538	23.83	205,922,782	34.68	201,453,630	27.98
หนี้สงสัยจะสูญ	1,664,686	0.19	(81,160)	(0.01)	(1,338,431)	(0.19)
หนี้สงสัยจะสูญจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(9,958,614)	(1.14)	-	-	-	-
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(76,567,739)	(8.79)	(76,028,818)	(12.80)	(74,640,382)	(10.37)
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน) ในบริษัทย่อย	(700,438,261)	(80.40)	(3,488,034,990)	(587.35)	(939,557,251)	(130.49)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน			(3,271,074)	(0.55)	-	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน						
- ลูกหนี้การค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(21,134,126)	(2.43)	9,998,201	1.68	(9,481,568)	(1.32)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(18,023,831)	(2.07)	(65,583,758)	(11.04)	20,405,120	2.84
- สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(138,561)	(0.02)	2,213,445	0.37	(3,364,513)	(0.47)
- เจ้าหนี้(ลดลง)เพิ่มขึ้น	(166,017)	(0.02)	1,635,148	0.28	1,142,528	0.16
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	56,117,762	6.44	(220,110,988)	(37.06)	(153,409,123)	(21.31)
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริกรรับล่วงหน้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น	(45,090,219)	(5.18)	(71,091,821)	(11.97)	(69,518,397)	(9.65)
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น	54,159,632	6.22	61,609,064	10.37	69,042,167	9.59
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	1,441,156,019	165.42	1,244,003,197	209.48	1,607,794,499	223.30
ดอกเบี้ยจ่าย	(233,347,386)	(26.78)	(301,038,402)	(50.69)	(544,703,939)	(75.65)
ภาษีเงินได้	(336,578,080)	(38.63)	(349,102,146)	(58.78)	(343,076,462)	(47.65)
เงินสดสุทธิที่ได้รับจากการดำเนินงาน	871,230,553	100.00	593,862,649	100.00	720,014,098	100.00

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน						
เงินสดรับจากการขาย/ลดเงินลงทุนชั่วคราว	(3,424)	0.00	103,271,040	(1.24)	(94)	(0.00)
เงินสดจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม			(3,601,950,000)	43.41	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(2,461,014,877)	139.36	(2,953,874,388)	35.60	(2,088,015,876)	(81.49)
เงินสดรับจากการขายและสัญญาเช่าการเงินของอาคารและอุปกรณ์			3,288,634	(0.04)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(419,229,540)	23.74	(105,622,960)	1.27	(221,512,583)	(8.64)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	-	968,978	0.04
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	(668,735,864)	37.87	(5,349,916,982)	64.48	(99,400)	(0.01)
เงินให้กู้ยืมรับชำระคืนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,066,010,579	(60.37)	2,701,722,232	(32.56)	1,209,149,882	47.19
เงินสดรับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยประเภทกองทุนอสังหาริมทรัพย์	99,091,395	(5.61)	230,917,683	(2.78)	77,364,000	3.02
เงินปันผลรับ	617,958,302	(34.99)	675,555,997	(8.14)	3,584,338,481	139.89
เงินสดสุทธิที่ได้รับจากกิจกรรมการลงทุน	(1,765,923,429)	100.00	(8,296,608,744)	100.00	2,562,193,388	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	193,113,404	24.02	12,456,134,175	160.17	1,409,377,266	(44.36)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(784,939,835)	(97.65)	(4,531,904,270)	(58.27)	(4,939,616,785)	155.49
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	2,500,000,000	311.01	1,000,000,000	12.86	1,500,000,000	(47.22)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(625,000,000)	(77.75)	(602,465,202)	(7.75)	(275,000,000)	8.66
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	-	-	-	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น	(479,339,520)	(59.63)	(544,704,000)	(7.00)	(871,526,400)	27.43
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	803,834,049	100.00	7,777,060,703	100.00	(3,176,765,919)	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(90,858,827)		74,314,608		105,441,567	
ยอดคงเหลือต้นปี	296,898,204		206,039,377		280,353,985	
ยอดคงเหลือปลายปี	206,039,377		280,353,985		385,795,552	
เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด						
เงินสดและเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	206,039,377		280,353,985		385,795,552	
	206,039,377		280,353,985		385,795,552	

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)

ณ 31 ธันวาคม	2547	2548	2549
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	0.41	0.14	0.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.23	0.07	0.25
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	0.85	0.30	0.46
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย	39.60	43.47	50.63
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	9	8	7
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น	64.83%	61.46%	58.50%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	48.20%	42.99%	36.65%
อัตรากำไรอื่น	27.68%	116.46%	26.36%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	137.72%	114.20%	149.06%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽¹⁾	53.25%	50.82%	37.42%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾	15.92%	29.38%	14.01%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	8.30%	12.19%	6.64%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ⁽³⁾	49.88%	101.47%	54.74%
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ถัวเฉลี่ย	0.17	0.14	0.14
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.92	1.41	1.11
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽⁴⁾	0.57	1.17	0.90
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽⁵⁾	0.36	0.31	0.38
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ⁽⁶⁾	5.85	4.02	2.93
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) ⁽⁷⁾	0.95	1.00	1.18
อัตราการจ่ายเงินปันผล	40%	40%	40% ⁽⁸⁾

หมายเหตุ ; (1) อัตรากำไรสุทธิ

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม+ดอกเบี้ยรับ+รายได้อื่น+ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย}}$$

(2) อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย)}}$$

(3) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย}}{\text{สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย}}$$

(4) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

$$= \frac{\text{เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ เงินกู้ยืมรวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

(5) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

$$= \frac{\text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - เงินสด เงินฝากธนาคาร และ เงินลงทุนชั่วคราว}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

(6) อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

$$= \frac{\text{กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้}}{\text{ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี}}$$

(7) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)

$$= \frac{\text{กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้}}{\text{การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย}}$$

(8) การจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2549 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.31 บาทต่อหุ้น เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2550 โดยจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในวันที่ 27 เมษายน 2550 ซึ่งเป็นการจ่ายเงินปันผล 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก ได้แก่ การประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการสำหรับพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ในปี 2549 ยังคงเติบโตต่อเนื่อง แม้จะอยู่ในช่วงที่ธุรกิจค้าปลีกขยายตัวค่อนข้างต่ำอันเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว รายได้รวมในปี 2549 และกำไรสุทธิในปี 2549 เติบโต 6.5% และ 16.6% เมื่อเทียบกับปี 2548 (ทั้งนี้ไม่รวมกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินในการโอนสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) และการตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา) ในปี 2549 ที่ผ่านมานี้ บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงพื้นที่เช่าส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์แล้วเสร็จและเปิดให้บริการเมื่อเดือนกรกฎาคม และได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มมูลค่าแล้วเสร็จอีก 1 แห่งคือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเศษ เมื่อเดือนธันวาคม นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มการก่อสร้างโครงการใหม่แล้ว 2 โครงการ จากทั้งสิ้น 5 โครงการที่ระบุในแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และโครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยาบีช ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2551 และไตรมาสที่ 2 ปี 2552 ตามลำดับ และผลจากการที่บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2550 เพื่อพิจารณาการจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.31 บาทต่อหุ้น คิดเป็น 40% ของกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2549

ในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานนี้ บริษัทฯ ขอให้ข้อสังเกตเพื่อประกอบการวิเคราะห์และเปรียบเทียบผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยระหว่างปี 2548 และปี 2549 ว่า ผลการดำเนินงานส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ถูกโอนไปให้แก่ CPNRF ตามที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าทางการเงิน ทรัพย์สินส่วนใหญ่ของทั้ง 2 โครงการให้แก่ CPNRF ตั้งแต่วันที่สิงหาคม ปี 2548 ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งในการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานในปีนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นข้อมูลเพิ่มเติม ในบทวิเคราะห์นี้ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานโดยไม่รวมโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ในปี 2548 และปี 2549 เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินงานของโครงการอื่นของบริษัทฯ ชัดเจนยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2548 มีรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ (non-recurring item) 2 รายการ ดังนี้ 1) กำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงิน¹ (financial lease) สำหรับสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ให้แก่ CPNRF และ 2) การตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา (รายการที่ไม่ใช่เงินสด)

รายได้

รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ โดยในปี 2549 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 7,291.9 ล้านบาท ลดลง 2,436.6 ล้านบาท หรือ 25.0% จากปี 2548

¹ สัญญาเช่าแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. สัญญาเช่าทางการเงิน (Financial Lease) ใช้บันทึกบัญชีในส่วนของอาคาร และ งานระบบ ที่ให้เช่าแก่ CPNRF ซึ่งบริษัทจะบันทึกบัญชีรายได้ครั้งเดียว ณ วันที่ทำสัญญาเช่า
2. สัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) ใช้บันทึกบัญชีในส่วนของที่ดินที่ให้เช่าและ/หรือเช่าช่วงแก่ CPNRF ซึ่งบริษัทจะบันทึกบัญชีรายได้อัตนอขายสัญญาเช่า

และได้บันทึกภาษีเงินได้จากการทำสัญญาเช่าทางการเงินกับ CPNRF ในอัตรา 30% ของยอดทั้งจำนวนจากรายการดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามหลักการของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred income tax)

เนื่องจากในปี 2548 ได้รวมรายการกำไรจากการทำสัญญาเช่าการเงินกับ CPNRF ซึ่งแสดงไว้ในส่วนของรายได้อื่น สัดส่วนรายได้ทั้งสามประเภท คือ รายได้จากค่าเช่าและบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ ในปี 2549 เท่ากับ 86.5%, 5.4% และ 8.0% ตามลำดับ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ตารางแสดงประเภทของรายได้

ประเภทรายได้	พ.ศ. 2549 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2548 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,309.7	6,001.5	+5.1%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	396.6	420.2	(5.6%)
รายได้อื่น	585.6	3,306.9	(82.3%)
รวมรายได้	7,291.9	9,728.5	(25.0%)

ที่มา : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- (1) รายได้จากค่าเช่าและบริการ - บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าค่าบริการจำนวน 6,309.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 308.2 ล้านบาท หรือ 5.1% เมื่อเทียบกับปี 2548 แม้ว่าผลการดำเนินงานส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และ เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 จะโอนไปยัง CPNRF อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมรายได้ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งถูกโอนไปยัง CPNRF ทั้งปี 2549 และปี 2548 แล้ว รายได้รวมจากค่าเช่าค่าบริการของโครงการอื่นในปี 2549 เพิ่มขึ้นจากปี 2548 14.7% สาเหตุหลักของการเติบโตในปี 2549 มาจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากพื้นที่ขายจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ ที่เปิดให้บริการเมื่อเดือนกันยายน 2548 การเปิดให้บริการของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ อัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการจากการปรับอัตราการจัดเก็บค่าบริการที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2549
- (2) รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม - บริษัทมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มลดลง 23.6 ล้านบาท หรือ 5.6% เมื่อเทียบกับปี 2548 เนื่องจากการปิดศูนย์อาหารที่โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ในไตรมาสที่ 2 และโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ในไตรมาสที่ 3 ปี 2549 เพื่อปรับปรุงเป็นพื้นที่เช่าประเภทอื่น
- (3) รายได้อื่น - ในปี 2549 บริษัทมีรายได้อื่นลดลง 2,721.3 ล้านบาท หรือ 82.3% เป็นผลมาจากในปี 2548 บริษัทมีกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินกับกองทุน CPNRF จำนวน 2,884.8 ล้านบาท หากไม่รวมกำไรดังกล่าว รายได้อื่นของปี 2549 เพิ่มขึ้น 38.7% จากจำนวน 422.1 ล้านบาท ในปี 2548 จากรายได้การบริหารสินทรัพย์ให้แก่ CPNRF

นอกจากรายได้ทั้งสามประเภทนี้แล้ว บริษัทยังมีรายได้เพิ่มเติมจากการลงทุนใน CPNRF ซึ่งแสดงไว้ในส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในปี 2549 จำนวน 298.7 ล้านบาท โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด

ต้นทุน

ต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2549 มีจำนวน 3,782.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 282.1 ล้านบาทหรือ 8.1% จากปี 2548 ประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ และต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มดังรายละเอียดต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนการเช่าและบริการ – ต้นทุนการเช่าและบริการในปี 2549 มีจำนวน 3,479.0 ล้านบาท สูงขึ้น 301.7 ล้านบาท หรือ 9.5% อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมต้นทุนค่าเช่าและบริการของโครงการเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งถูกโอนไปยัง CPNRF ทั้งปี 2549 และปี 2548 แล้ว ต้นทุนค่าเช่าและบริการของโครงการอื่นในปี 2549 เพิ่มขึ้นจากปี 2548 15.1% เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ที่เปิดให้บริการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2549 ต้นทุนของพื้นที่เช่าส่วนขยายของโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเบศร์ ซึ่งเปิดให้บริการเมื่อเดือนกันยายน 2548 และค่าไฟฟ้าที่สูงขึ้นตามอัตราค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่ปรับสูงขึ้น
- (2) ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม – ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มในปี 2549 มีจำนวน 303.8 ล้านบาท ลดลง 19.7 ล้านบาท หรือ 6.1% โดยผันแปรตามรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่ลดลงดังกล่าวข้างต้น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้บริหารและพนักงานส่วนกลางของบริษัทฯ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ และ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับอุปกรณ์สำนักงาน

สำหรับปี 2549 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง 23.3% มาอยู่ที่ 1,078.0 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2548 มีรายการการตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา (รายการที่ไม่ใช่เงินสด) จำนวน 406.6 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ถูกโอนไปยังกองทุน CPNRF ตั้งแต่วันที่เดือนสิงหาคม 2548 หากไม่รวมการตั้งสำรองการด้อยค่าดังกล่าวและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของโครงการเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งถูกโอนไปยัง CPNRF ทั้งใน ปี 2549 และปี 2548 แล้ว ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของโครงการอื่นเพิ่มขึ้น 11.8% เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นสำหรับการเปิดตัวโครงการเซ็นทรัลเวิลด์และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่เพิ่มจากการปรับโครงสร้างภายในองค์กร การปรับฐานเงินเดือน และจำนวนบุคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

กำไรสุทธิ

บริษัท ฯ มีกำไรสุทธิ 1,685.2 ล้านบาท ลดลง 48.8% จากปี 2548 เนื่องจากในปี 2548 บริษัทฯ มีกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินทรัพย์สินส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 กับ CPNRF จำนวน 2,884.8 ล้านบาท (สุทธิหลังหักภาษีเท่ากับ 2,018.9 ล้านบาท) และการตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 406.6 ล้านบาท (สุทธิหลังหักภาษีและส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเท่ากับ 170.7 ล้านบาท) หากไม่รวมกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินกับ CPNRF และการตั้งสำรองการด้อยค่าดังกล่าว รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องในปี 2548 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2549 สูงกว่าปีก่อน 16.6% เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามที่กล่าวข้างต้น

ภาพรวมฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 34,336.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 จำนวน 960.2 ล้านบาท หรือ 2.9% เป็นผลมาจากเงินสดที่ลดลงจากการชำระค่าที่ดินสำหรับโครงการขอนแก่นและการชำระค่าก่อสร้างและปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ รวมทั้งการปรับปรุงเพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน (project enhancements) ที่

ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 14.1% จากปีก่อน เป็น 26,351 ล้านบาท เนื่องมาจากมีการซื้อที่ดินและการก่อสร้างเพิ่มเติมในหลายโครงการ

ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงาน	ธุรกิจให้เช่าอาคารและให้บริการ			ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม		
	ปี 2549 (ล้านบาท)	ปี 2548 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ปี 2549 (ล้านบาท)	ปี 2548 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารและให้บริการ	6,309.7	6,001.5	5.1%	396.6	420.2	(5.6%)
ผลกำไรจากการดำเนินงาน	2,830.6	2,824.2	0.2%	92.8	96.8	(4.1%)
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	34,271.4	33,349.1	2.8%	26.3	27.2	(3.3%)

ที่มา : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สินทรัพย์

เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด – ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และ เงินฝากประจำที่มีระยะเวลาน้อยกว่าสามเดือน ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,035 ล้านบาทลดลงจากปี 2548 จำนวน 1,986.8 ล้านบาท หรือ 39.6%

เงินลงทุนชั่วคราว – เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทประกอบด้วยเงินฝากประจำระยะสั้น ตราสารหนี้และตราสารทุนเพื่อขาย โดย ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 655.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2548 จำนวน 462.6 ล้านบาท หรือ 41.4%

การลดลงของเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว มีสาเหตุหลักมาจากการนำเงินไปลงทุนโครงการพัฒนาและปรับปรุงโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ และการขายชำระค่าที่ดินและค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และโครงการเซ็นทรัล พลาซา ขอนแก่น

ด้านคุณภาพเงินลงทุน – บริษัทได้ปรับมูลค่าราคาบัญชีตามราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขาย ณ วันสิ้นปีแล้ว

ลูกหนี้การค้า – ลูกหนี้การค้าของบริษัท ณ สิ้นปี 2549 มีจำนวน 267 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 จำนวน 132.3 ล้านบาท หรือ 98.2% และมีระยะเวลาในการเรียกเก็บชำระหนี้ของลูกหนี้การค้าอยู่ที่ 10 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ซึ่งอยู่ที่ 4 วัน ลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ที่เริ่มทยอยเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม 2549 เป็นต้นมา ซึ่งยังอยู่ในช่วงแรกของการเริ่มเปิดให้บริการ ประกอบกับปัญหาภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและปัญหาความไม่สงบในประเทศ บริษัทฯ จึงมีการพิจารณาช่วยเหลือผู้เช่าโดยการให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณาเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ดังนั้น ผู้เช่าบางส่วนจึงยังไม่ได้ชำระค่าเช่าพื้นที่เนื่องจากรอผลการพิจารณาดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะพิจารณาแล้วเสร็จ และสามารถเรียกเก็บหนี้ในส่วนนี้ได้ในช่วงต้นปี 2550

ด้านคุณภาพลูกหนี้ – บริษัทฯ แสดงมูลค่าลูกหนี้การค้า ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และมีนโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามประมาณการจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ซึ่งจะประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต บริษัทฯ ไม่มีการกระตุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้เนื่องจากบริษัทมีจำนวนลูกหนี้การค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน บริษัทมี

นโยบายทบทวนเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งปัจจุบันพบว่าเกณฑ์ที่ใช้ยังมีความเหมาะสมอยู่

สำหรับนโยบายปัจจุบันที่บริษัทกำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้เครดิตลูกหนี้ ได้แก่

1. การกำหนดเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าเพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ ซึ่งโดยทั่วไปเป็นจำนวน 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
2. บริษัทมีวิธีปฏิบัติในการติดตามหนี้ค้างชำระค่าเช่า โดยวิธีการติดตามทวงถามที่รัดกุมเป็นขั้นตอนตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การไปพบที่ร้านค้า การออกจดหมายทวงหนี้ การเจรจาประนอมหนี้ จนกระทั่งการดำเนินการทางกฎหมาย

รายงานลูกหนี้ค้างชำระ (งบการเงินรวม)

	พ.ศ. 2549 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2548 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ภายใน 3 เดือน	181.4	95.2	+90.5%
3-6 เดือน	55.5	22.1	+151.1%
6-12 เดือน	13.1	6.7	+95.5%
เกินกว่า 12 เดือน	19.2	16.3	+17.8%
ลูกหนี้การค้ารวม ก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	269.2	140.3	+91.9%
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2.3)	(5.5)	-58.2%
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	266.9	134.7	+98.1%

รายงานเงินมัดจำ (งบการเงินรวม)

	พ.ศ. 2549 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2548 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	397.0	183.0	+116.9%

ระยะเวลาในการเรียกเก็บชำระหนี้ของลูกหนี้การค้า – วัน (งบการเงินรวม)

	พ.ศ. 2549 (วัน)	พ.ศ. 2548 (วัน)	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) (วัน)
ระยะเวลาในการเรียกเก็บชำระหนี้	10	4	6

ที่มา : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ – บริษัทมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ณ สิ้นปี 2549 จำนวน 26,351.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 จำนวน 3,265.7 ล้านบาท หรือ 14.1% ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างและปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ รวมทั้งการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น

คุณภาพสินทรัพย์ – ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัท ได้รับการทบทวน ณ วันที่ในงบดุลว่ามีข้อสงสัยเรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อสงสัยจะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน และจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน โดยบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน ซึ่งบริษัทได้บันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินทรัพย์ลดลงเป็นจำนวนที่เพียงพอแล้ว เนื่องจากบริษัท ใช้นโยบายการ

บันทึกบัญชีในราคามูลค่าตามบัญชีหรือราคาประเมินที่ต่ำกว่า ทั้งนี้ ที่ดินและอาคารส่วนใหญ่ของบริษัทจะมีราคาประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีมาก (ดังรายละเอียดในหัวข้อ “สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ”)

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเผื่อขาย ซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และเมื่อมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ยอดขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน แม้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะยังไม่มีการจำหน่ายออกไป ยอดขาดทุนที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน เป็นผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์ หักขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในงบกำไรขาดทุน

ภาระผูกพัน - บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบดุลภายใต้ “อาคารและอุปกรณ์-โครงการระหว่างการพัฒนา” และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าสุดท้าย อย่างไรก็ตาม โครงการดังกล่าวได้ชะลอออกไป
- (ข) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2573 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าโดยส่วนที่จ่ายแล้วได้บันทึกไว้ในงบดุลภายใต้โครงการระหว่างการพัฒนา และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีสุดท้าย สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกโดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าเช่นเดียวกับที่ผู้ให้เช่าได้เช่าจากเจ้าของที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่ดังกล่าวจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในระหว่างปี 2548 กลุ่มบริษัทได้จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าตามสัญญาที่กล่าวไว้ข้างต้นเนื่องจากโครงการได้ถูกระงับไว้เป็นการชั่วคราว กำหนดระยะเวลาเช่าและเงื่อนไขในการเช่าอยู่ในระหว่างการศึกษาแก้ไขโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
- (ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับบุคคลภายนอกรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่า 2 ฉบับเป็นสัญญาเช่าที่ดิน มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนมิถุนายน 2573 และสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับเป็นสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและเงินค้ำประกันสิทธิ ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบดุลภายใต้ “อาคารและอุปกรณ์-โครงการระหว่างการพัฒนาและเงินประกันการเช่าที่ดิน” นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนและจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี โดยกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจำนวน 20 ล้านบาทในปี 2540 และจะได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจำนวน 298.6 ล้านบาท นับแต่ปีการเช่าที่ 21 จนถึงปีการเช่าที่ 30 สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่ โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า
- (ง) ในปี 2546 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็น

รายเดือน โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามวิธีการที่ได้มีการตกลงร่วมกัน และสิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติมในโครงการนี้จะตกเป็นของผู้ให้เช่าที่ในวันทำสัญญาเช่า

- (จ) ในปี 2545 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า กับ กองทุนรวมธุรกิจไทย 2 ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2547 ตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าอาจจะปรับเปลี่ยนหรือลดลงได้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 ในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมา สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกคราวละ 3 ปี โดยจะมีอายุสัญญารวม ไม่เกิน 10 ปี เพื่อเป็นหลักประกัน การปฏิบัติตามข้อกำหนด ในสัญญาเช่านี้ บริษัทได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า และให้บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ทำงานระบบเพื่อเป็นหลักประกัน
- (ข) ในปี 2548 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง ก่อสร้างศูนย์การค้าและอาคารจอดรถ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 28 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในเดือน กันยายน 2577 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน นับแต่เดือน กันยายน 2549 โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของ ค่าเช่าสุดท้าย สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีก โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่

สินทรัพย์อื่น ประกอบด้วย สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินลงทุนระยะยาวอื่น และ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

- **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น** ประกอบด้วย รายได้ค้างรับ ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และอื่นๆ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2549 มีจำนวน 520.1 ล้านบาท ลดลง 480.2 ล้านบาท หรือ 48% จากปี 2548 เนื่องมาจากการจัดประเภทรายการภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ที่เกิดขึ้นจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินและสัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุน CPNRF ซึ่งจัดประเภทอยู่ใน “สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น” ในปี 2548 ในขณะที่ปี 2549 แสดงอยู่ใน “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น” เนื่องจากคาดว่าจะมีระยะเวลาในการขอคืนภาษีนานกว่า 1 ปี
- **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน** ประกอบด้วยค่าความนิยมติดลบ และสิทธิในการใช้สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2549 มีจำนวน 86.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.1 ล้านบาท หรือ 7.6% จากปี 2548 เนื่องมาจากการตัดจำหน่ายค่าความนิยมติดลบสำหรับปี และสิทธิการใช้ประโยชน์ Sky Walk ที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างทางขึ้นลงเพิ่มเติม
- **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 37.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของภาษีจากเงินมัดจำรับจากลูกค้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม เท่ากับ 21,762.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 175.1 ล้านบาท หรือ 0.8% เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ สิ้นปี 2549 คิดเป็น 51.1% ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นสัดส่วนเดียวกันกับปี 2548

เงินกู้ยืม – บริษัทมีเงินกู้ยืมในปี 2549 จำนวน 11,112.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 71.3 ล้านบาท หรือ 0.65% เนื่องจากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ อายุ 3 ปี เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันจำนวน

1,500 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2549 และเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการชำระคืนเงินต้นงวดสุดท้ายของหุ้นกู้ CPN066A จำนวน 125 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการเชียงใหม่จำนวน 150.5 ล้านบาท การจัดสรรคืนมูลค่าหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมธุรกิจไทย 2, 4 และ 5 รวม 822.5 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินกู้ยืมตามตั๋วแลกเงินจำนวน 289.8 ล้านบาท และการจ่ายชำระเงินกู้ยืมตามตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 40.9 ล้านบาท

เงินกู้ยืมจำนวน 4,401.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 39.6% ของเงินกู้ทั้งหมด เป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ในขณะที่เงินกู้ยืมจำนวน 6,711 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วน 60.4% ของเงินกู้ทั้งหมด เป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ลดลงจาก 93.1% ในปี 2548 เนื่องจากเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่บางส่วนได้เปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ตามช่วงเวลาที่กำหนดในสัญญากู้ยืม

ในปี 2549 บริษัทมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมเท่ากับ 5.5% เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ที่มีอัตรา 4.8% เนื่องมาจาก การปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ประกอบกับเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ของบริษัทฯ ถึงกำหนดเวลาปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญากู้ยืมเงิน

รายละเอียดเงินกู้ยืม (งบการเงินรวม)

	พ.ศ. 2549 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2548 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,236.6	1,597.8	+40.0%
เงินกู้ยืมระยะยาว	8,875.5	9,443.0	(6.1)%
รวมเงินกู้ยืม	11,112.1	11,040.8	+0.65%

ที่มา : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หนี้สินอื่น ส่วนใหญ่ ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ค้างจ่าย เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง หนี้สินหมุนเวียนอื่น ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เงินมัดจำรับจากลูกค้า และเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า

- **ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี** ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 796.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2548 จำนวน 67 ล้านบาท เนื่องจากผลแตกต่างชั่วคราวของภาษีที่เกิดจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินกับกองทุน CPNRF ได้ทยอยลดลงตามระยะเวลาการเช่า
- **ภาษีเงินได้ค้างจ่าย** ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีภาษีเงินได้ค้างจ่าย 346.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 เป็นจำนวน 112 ล้านบาท หรือ 47.7% เนื่องจากผลประกอบการในปี 2549 มีกำไรในส่วนที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น
- **เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง** ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง 835.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 เป็นจำนวน 107.1 ล้านบาท หรือ 14.7% เนื่องจากในปี 2549 บริษัทอยู่ระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์, เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนวิเศษ และโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ จึงทำให้ยอดเจ้าหนี้ดังกล่าวเพิ่มขึ้น
- **หนี้สินหมุนเวียนอื่น** ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันผลงานค้างจ่าย เจ้าหนี้อื่น ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย เจ้าหนี้ตัวอวาล์ และอื่นๆ ณ สิ้นปี 2549 หนี้สินหมุนเวียนอื่นมีจำนวน 1,406.0 ล้านบาท ลดลง 540.9 ล้านบาท หรือ

27.8% ซึ่งรายการส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระเจ้าหนี้ตัวอาวัลที่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 670 ล้านบาท และเงินประกันผลงานค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้น 122.1 ล้านบาท

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า ณ สิ้นปี 2549 มีจำนวน 4,983.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2548 จำนวน 131.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการทยอยรับรู้รายได้รับล่วงหน้าจากสัญญาเช่าระยะยาวดำเนินงานสำหรับที่ดินที่ให้เช่า และเช่าช่วงแก่กองทุน CPNRF จำนวน 389 ล้านบาท ในขณะที่โครงการเซ็นทรัลเวิลด์มีรายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจากการให้เช่าพื้นที่เป็นสัญญาระยะยาว(เช่า) จำนวน 257 ล้านบาท
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2549 มีจำนวน 2,112.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 เป็นจำนวน 501.0 ล้านบาท หรือ 31.1% ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเปิดให้บริการสวนปรับปรุงของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ เฟส 2
- เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2549 มีจำนวน 151.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 เป็นจำนวน 130.8 ล้านบาท หรือ 641.2% ส่วนใหญ่เป็นเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจากการให้เช่าพื้นที่เป็นสัญญาระยะยาว(เช่า) ในปี 2549 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 12,574.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 785.1 ล้านบาท หรือ 6.7% เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิในปี 1,685.2 ล้านบาท และลดลงจากเงินปันผลจ่ายสำหรับผลประกอบการของบริษัทฯ ปี 2548 จำนวน 871.5 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม 2549

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ มีหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 2,178,816,000 หุ้น เท่ากับ ณ สิ้นปี 2548
- **สำรองตามกฎหมาย :** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ มีสำรองตามกฎหมาย 217.9 ล้านบาท เท่ากับปี 2548 ซึ่งเป็นผลจากการจัดสรรสำรองตามกฎหมายพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด โดยบริษัทได้จัดสรรเงินสำรองครบถ้วนแล้ว ซึ่งเท่ากับร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน
- **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน -** ในปี 2549 บริษัทฯ มีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.77 บาท/หุ้น ซึ่งลดลงจากปี 2548 ที่มีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 1.56 บาท/หุ้น เนื่องจากในปี 2548 มีรายได้จากการทำสัญญาเช่าการเงินกับกองทุน CPNRF จำนวน 2,884.8 ล้านบาท (สุทธิหลังหักภาษีเท่ากับ 2,018.9 ล้านบาท) และการตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 406.6 ล้านบาท (สุทธิหลังหักภาษีและส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเท่ากับ 170.7 ล้านบาท) ซึ่งหากไม่รวมกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินกับ CPNRF การตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดิน และรายการที่เกี่ยวข้อง ในปี 2548 จะมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.66 บาท/หุ้น ในขณะที่ปี 2549 จะมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.77 บาท/หุ้น เพิ่มขึ้น 0.11 บาท/หุ้น จากปี 2548
- **เงินปันผลจ่าย -** ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2549 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากผลประกอบการของปี 2548 จำนวน 0.40 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท/หุ้น) รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น 871.5 ล้านบาท คิดเป็นการจ่ายเงินปันผล 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน รวมกับการจ่ายเงินปันผลอีก 18% ของกำไรสุทธิจากการจัดตั้งกองทุน CPNRF ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่บริษัทกำหนดไว้คือ การจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

รายการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการลงทุนในปี 2549 จำนวน 4,822.1 ล้านบาท เป็นการลงทุนเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า และการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีก ได้แก่ การพัฒนาและปรับปรุงโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมต่างๆ ได้แก่ การปรับปรุงอาคารภายในและภายนอกของโครงการเซ็นทรัลพลาซา

รามอินทรา โครงการเซ็นทรัลซิตี บางนา และการปรับปรุงอาคารสำนักงาน(ทาวเวอร์ B) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมถึงการจ่ายซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการก่อสร้างใหม่ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น

การพัฒนาโครงการระหว่างปี 2548 – 2549

รายจ่ายลงทุนเพื่อการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม

โครงการ	ที่เกิดขึ้นจริง	
	ปี 2548 (ล้านบาท)	ปี 2549 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลเวิลด์	1,876	2,960
เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์	663	429
เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา	-	65

รายจ่ายลงทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการใหม่

โครงการ	ที่เกิดขึ้นจริง	
	ปี 2548 (ล้านบาท)	ปี 2549 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	288	573
เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	347	263
เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	-	243

ที่มา : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ประโยชน์ของการลงทุนในโครงการใหม่ มีดังนี้

1. เพิ่มความสามารถในการทำกำไร และ ความสามารถในการแข่งขัน เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืนของบริษัท โดยสัดส่วนความสามารถในการสร้างรายได้จะไม่กระจุกตัวอยู่ที่โครงการใดโครงการหนึ่งเท่านั้น
2. ลดค่าใช้จ่ายในการบริหาร และ ก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด จึงเป็นผลทำให้ต้นทุนต่อตารางเมตรในการประกอบกิจการของบริษัทต่ำกว่าคู่แข่ง เป็นผลดีต่อการแข่งขันในระยะยาว
3. เป็นการขยายฐานสินทรัพย์ของบริษัท ให้มีความมั่นคงด้านฐานะการเงินมากขึ้น
4. ตอกย้ำความเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกได้เป็นอย่างดี

❑ กระแสเงินสด แหล่งที่มาของทุน และสภาพคล่อง

กระแสเงินสด

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2549 จำนวน 2,457.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,427.3 ล้านบาท ในปี 2548 เป็นจำนวน 30.2 ล้านบาท หรือ 1.2% เนื่องมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในทุกโครงการ โดยเฉพาะจากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ และอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2549 มีจำนวน 3,636.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 266.4 ล้านบาท ในปี 2548 เป็นจำนวน 3,370.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1,265.3% เนื่องจากในปี 2548 มีรายการเงินสดรับจากการทำสัญญาเช่าการเงินทรัพย์สินส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ให้แก่กองทุน CPNRF และมีเงินสดจ่ายในการลงทุนปรับปรุงและก่อสร้างส่วนขยายของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์และโครงการต่างๆ ในปี 2549

กระแสเงินสดจ่ายจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2549 มีจำนวน 807.5 ล้านบาท ในขณะที่บริษัท มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,301.3 ล้านบาท ในปี 2548 เนื่องจากบริษัทมีเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง และมีการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท ต่อหุ้นในปี 2549

แหล่งที่มาของทุน

บริษัทฯ อาศัยแหล่งเงินทุนสำคัญจากส่วนของผู้ออกหุ้นและหนี้สินระยะยาว ตลอดจนการจัดหาเงินทุนโดยการใช้เครื่องมือทางการเงินใหม่ๆ ภายใต้นโยบายด้านโครงสร้างเงินทุนที่ระมัดระวัง ซึ่งกำหนดให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ออกหุ้นในระดับที่ไม่เกิน 1.0 เท่า โดยในปี 2549 นี้ บริษัทมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่มีประกัน และไม่ด้อยสิทธิ จำนวนรวม 1,500 ล้านบาท แบ่งเป็นประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ 6.39% จำนวน 1,000 ล้านบาท และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR-1.55% จำนวน 500 ล้านบาท เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันในเดือนมิถุนายน 2549 ที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ออกหุ้นเท่ากับ 0.59 เท่า ซึ่งสูงกว่าปีก่อนที่มีอัตราส่วน 0.42 เท่า ส่วนสำคัญมาจากในปี 2549 บริษัทได้มีการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินและสัญญาเช่าดำเนินการกับกองทุน CPNRF ในการลงทุนในโครงการใหม่ตามแผนการลงทุนของบริษัท

สำหรับอันดับเครดิตองค์กร และตราสารหนี้ของบริษัท ยังคงที่ระดับ "A" ภายหลังจากที่เรตติ้งได้ประเมินโดยพิจารณาถึงแผนการขยายงานของบริษัทในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ซึ่งบริษัทต้องการใช้เงินลงทุนจำนวนมากในขณะที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดเศรษฐกิจของประเทศไทยมีแนวโน้มลดลง (ประกาศเมื่อ 26 พฤษภาคม 2549)

รายละเอียดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ – มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทหนี้สิน	มูลค่า(ล้านบาท)	ระยะเวลาครบกำหนด	หลักประกัน
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	238	เมื่อทวงถาม	ไม่มี
หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ	5,000	2549-2553	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	400	2551	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเชียงใหม่
กองทุนรวมธุรกิจไทย 2	1,012	21 ธ.ค. 2554	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	3,291	25 ธ.ค. 2556	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	1,171	6 มี.ค. 2561	ที่ดินและอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล ซิตี้ บางนา
รวม	11,112		
หัก เงินสดคงเหลือและ เงินลงทุนชั่วคราว	(3,690)		
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิหลังหักเงินสดคงเหลือ	7,422		

* อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยเท่ากับ 5.5%

สภาพคล่อง

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทได้ใช้เงินลงทุนในการปรับปรุงพัฒนาโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทยังสามารถบริหารเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในทุกโครงการ โดยเฉพาะจากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ และอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ จึงสามารถดำรงสภาพคล่องของกระแสเงินสดในการดำเนินงานได้เป็นอย่างดี โดย ณ ธันวาคม 2549 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2549 เท่ากับ 0.93 เท่า ลดลงจากปี 2548 ซึ่งอยู่ที่ 1.61 เท่า เนื่องจากในปี 2548 มีกระแสเงินสดรับจากการทำสัญญาเช่าการเงินกับกองทุนCPNRF

สำหรับการบริหารอัตราดอกเบี้ย บริษัทมีการบริหารเงินทุนจากการกู้ยืมอย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้สำหรับปี 2549 อยู่ที่ 5.5% ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นดีของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ที่มีอัตราถัวเฉลี่ยที่ 7.7%

ในปี 2549 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย 5.92 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญอื่น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

- อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2549 อยู่ที่ 43.59% ลดลงจากอัตรากำไรขั้นต้นของปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 45.49% เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ยังคงต่ำของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ เนื่องจาก เป็นช่วงแรกที่เปิดดำเนินการและอัตราค่าเช่าได้ทยอยปรับเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็น

ปกติธุรกิจที่ช่วงแรกในการเปิดดำเนินการจะยังมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าปกติ จากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคาที่จะเพิ่มขึ้น และส่วนลดค่าเช่าที่ให้แก่อผู้เช่าพื้นที่

- อัตรากำไรสุทธิของปี 2549 อยู่ที่ 21.75% ลดลงจาก 33.39% ของปีก่อน เนื่องจากกำไรสุทธิในปี 2548 รวมกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินทรัพย์สินส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 กับ CPNRF จำนวน 2,884.8 ล้านบาท (สุทธิหลังหักภาษีเท่ากับ 2,018.9 ล้านบาท) และการตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 406.6 ล้านบาท (สุทธิหลังหักภาษีและส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเท่ากับ 170.7 ล้านบาท) หากไม่รวมกำไรสุทธิจากรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าวแล้ว อัตรากำไรสุทธิสำหรับปี 2548 เท่ากับ 14.73% การเติบโตของอัตรากำไรสุทธิในปี 2549 เป็นผลมาจากรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF และรายได้ค่าบริการสินทรัพย์ที่บันทึกเต็มปีในปี 2549

ความมีประสิทธิภาพของการใช้สินทรัพย์

- ในปี 2549 บริษัทฯ มีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ 4.91% ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2548 ซึ่งอยู่ที่ 9.87% เนื่องจากในปี 2548 มีรายได้อื่นจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินกับกองทุน CPNRF จำนวน 2,884.8 ล้านบาท (สุทธิหลังหักภาษีเท่ากับ 2,018.9 ล้านบาท) และการตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 406.6 ล้านบาท (สุทธิหลังหักภาษีและส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเท่ากับ 170.7 ล้านบาท) ซึ่งหากไม่รวมกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินกับ CPNRF การตั้งสำรองการด้อยค่าของที่ดินและรายการที่เกี่ยวข้องแล้ว ในปี 2548 จะมีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ 4.3% ซึ่งอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ในปี 2549 เพิ่มขึ้น 0.6% จากปี 2548 แสดงให้เห็นว่าสินทรัพย์ที่ลงทุนไปในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนวิเศษ เริ่มให้ผลตอบแทนที่สูงขึ้น

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

บริษัท	สถานะ	ที่อยู่
หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายทะเบียนหุ้นสามัญ	62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทร 0-2229-2800
หุ้นกู้ไม่มีประกัน ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN093A & CPN10DA	393 ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร 0-2230-5575
ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN074A, CPN074B, CPN096A & CPN096B	44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2626-7503
ผู้สอบบัญชี / ที่ปรึกษาด้านบริหารความเสี่ยง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชี	ชั้น 22 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0-2677-2000
บริษัทจัดอันดับเครดิต บริษัท ทริสเวตติ้ง จำกัด	ผู้จัดอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้	อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 เลขที่ 191 ถนนสีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0-2231-3011

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ในปี 2549 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 4,200,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)

ในปี 2549 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าสอบทานข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับขนาดของกองทุน CPNRF ให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 1,000,000 บาท และมียอดที่จะต้องจ่ายในอนาคต อันเกิดจากการตกลงที่ยังไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 300,000 บาท

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหาร ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ ประธานกรรมการบริหาร
(นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์)

ลงชื่อ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ตำแหน่ง รองประธานกรรมการบริหาร

ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำบริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบเขตอาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....รองประธานกรรมการบริหาร

(นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ ตำแหน่ง กรรมการบริหาร – ทรัพยากรมนุษย์

ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ..... กรรมการบริหาร – ทรัพยากรมนุษย์

(นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์)

ลงชื่อ..... ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ ตำแหน่ง กรรมการบริหาร – ปฏิบัติการ

ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำบริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบเขตอาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ กรรมการบริหาร – ปฏิบัติการ

(นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์)

ลงชื่อ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ ตำแหน่ง กรรมการบริหาร ปฏิบัติการควบคู่และอสังหาริมทรัพย์ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำบริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบเขตอาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ กรรมการบริหาร – ปฏิบัติการควบคู่และอสังหาริมทรัพย์
(นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์)

ลงชื่อ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า นายปริญญา จิราธิวัฒน์ ตำแหน่ง กรรมการบริหาร –การเงิน

ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ..... กรรมการบริหาร –การเงิน
(นายปริญญา จิราธิวัฒน์)

ลงชื่อ..... ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า นายนิติ... เชยกลิ่น ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานบัญชี ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนั้นข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะทางเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี
(นายนิติ เชยกลิ่น)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ ข้าพเจ้า.....นายวันชัย จิราธิวัฒน์.....ตำแหน่ง.....ประธานกรรมการ.....

ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการ

(นายวันชัย จิราธิวัฒน์)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า.....นายเอก สิทธิประศาสน์.....ตำแหน่ง.....รองประธานกรรมการ.....
ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....รองประธานกรรมการ
(นายเอก สิทธิประศาสน์)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ ข้าพเจ้า.....นายไพฑูรย์ ทวีผล.....ตำแหน่ง.....กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ.....
ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุ
อันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัย
ว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้
มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
(นายไพฑูรย์ ทวีผล)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ ข้าพเจ้า.....นายจักรกฤษณ์ พานิชพัฒน์.....ตำแหน่ง.....กรรมการและกรรมการตรวจสอบ.....
ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุ
อันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัย
ว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้
มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
(นายจักรกฤษณ์ พานิชพัฒน์)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ ข้าพเจ้า.....นางสุนันทา ตูลยธัญ.....ตำแหน่ง.....กรรมการและกรรมการตรวจสอบ.....
ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุ
อันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัย
ว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้
มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ

(นางสุนันทา ตูลยธัญ)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้า.....นายกอบชัย จิราธิวัฒน์.....ตำแหน่ง.....กรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่.....
ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุ
อันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัย
ว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้
มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....กรรมการ และกรรมการผู้จัดการใหญ่
(นายกอบชัย จิราธิวัฒน์)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ ข้าพเจ้า.....นายครรชิต บุณยะจินดา.....ตำแหน่ง.....กรรมการ.....
ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุ
อันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัย
ว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้
มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายครรชิต บุณยะจินดา)

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวกับกรรมการผู้จัดการใหญ่	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)								
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ	DCP	DAP	ACP	RCM	FN	Chairman	Board & CEO	CFO	
1. นายวันชัย จิราธิวัฒน์ ประธานกรรมการ	80	- ปริญญาตรีบัณฑิตศึกษาศาสตร์ สาขาจิตวิทยา มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2.13%	บิดา	2532-ปัจจุบัน 2532-ปัจจุบัน 2532-ปัจจุบัน 2539-ปัจจุบัน 2539-ปัจจุบัน 2541-ปัจจุบัน ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ - ประธานกรรมการ - ประธานกรรมการ - ประธานกิตติมศักดิ์ - ประธานกรรมการ - ประธานกรรมการและกรรมการบริหาร - ประธานกิตติมศักดิ์ - ประธานกิตติมศักดิ์ถาวร - รองประธานมูลนิธิโรงพยาบาลเทียนฟ้า - กรรมการส่งเสริมการลงทุนการค้าไทย – จีน - นายกิตติมศักดิ์ถาวร	บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด บริษัท ฟางเซ็นทรัลพาเพอเทิลส์โคร์ จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท มาสส์สเปซวาน จำกัด(มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท โฮสเทล ฟันลิซซิง จำกัด(มหาชน) มูลนิธิส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม มูลนิธิโรงพยาบาลเทียนฟ้า กรรมการส่งเสริมการลงทุนการค้าไทย – จีน สมาคมโหล่งแปงประเทศไทย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.นายธนกร สิทธิประศาสน์ รองประธานกรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพัน)	78	- ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์ สาขาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช - ปริญญาโท สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยอินดีแอนา สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรีบัณฑิตศึกษาศาสตร์ ด้านรัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเคนซิงตัน สหรัฐอเมริกา - ปริญญามัธยมศึกษาป้องกันราชอาณาจักร (ป.อ.) รุ่นที่ 21	-	-	ประสบการณ์ 2538-ปัจจุบัน	- รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย - ประธานกรรมการ - ปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี - ปลัดกระทรวงมหาดไทย - ปลัดกระทรวงการปกครอง - รองประธานกรรมการ	หน่วยงานราชการ องค์การสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย สำนักนายกรัฐมนตรี กระทรวงมหาดไทย กรมการปกครอง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)	-	-	-	-	ปี 2546	-	-	-	-
3. นายไพฑูรย์ ทวีผล กรรมการอิสระ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	57	- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	ประสบการณ์ 2541-2543 2534-2546 2534-2548 2546-2548 ปัจจุบัน	- กรรมการผู้อำนวยการ - กรรมการและกรรมการบริหาร - กรรมการ, อุปนายกสมาคม - กรรมการ, อุปนายกสมาคม - ประธานและเลขาธิการ - กรรมการผู้จัดการ - กรรมการผู้อำนวยการ - นายกสมาคม - กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ - ที่ปรึกษาคณะกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ ฮาร์เบอร์ แอนด์เซอร์วิส จำกัด บริษัท สำนักงาน เอส จีวี ณ ถลาง จำกัด สมาคมตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย สมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย สหพันธ์นักบัญชีอาเซียน บริษัท บีที ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย สมาคมนักศึกษานักคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด	ปี 2546	ปี 2546	ปี 2548	-	-	ปี 2548	-	-	
4. นายจักรกฤษณ์ พานิชพัฒน์ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	69	- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ สาขาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัย University of Texas, Austin, Texas, USA - ปริญญามัธยมศึกษาป้องกันราชอาณาจักร (ป.อ.)	-	-	ประสบการณ์ ปัจจุบัน	- รองเลขาธิการ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน - กรรมการ - กรรมการ - กรรมการ - ประธานกรรมการ - กรรมการและกรรมการบริหาร - กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน บริษัท เทพธานีกรุ๊ป จำกัด(มหาชน) บริษัท สหยูเนี่ยน จำกัด (มหาชน) บริษัท กันยาลิเคคติก จำกัด (มหาชน) บริษัท แมกเนตคอมพ์ ทีวีซัน อดโมบาย จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)	ปี 2549	ปี 2546	-	-	ปี 2548	-	-	-	-

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว กับกรรมการผู้จัดการใหญ่	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)							
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ	DCP	DAP	ACP	RCM	FN	Chairman	Board & CEO	CFO
5. คุณสุทินหาญอุยชัย กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	61	ปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตร์ คอลเลจออฟนิวโรซอล, นิวยอร์ก, ประเทศสหรัฐอเมริกา	-	-	ประสบการณ์ ปัจจุบัน	- ประธาน - กรรมการบริหาร - กรรมการบอร์ด - ประธาน กลุ่มบริษัท โอทีซี แอนด์ เมเนเจอร์ ประเทศไทยและเวียดนาม ไชลด์วี แอนด์ เมเนเจอร์ ภาคพื้นเอเชีย แปซิฟิก ไชลด์วี แอนด์ เมเนเจอร์ ทั่วโลก กลุ่มบริษัท WPP GROUP ประเทศไทย และเวียดนาม	-	ปี 2547	ปี 2548	-	ปี 2548	-	-	-	
6. นายสุรวิชช์ บุญจีนดา กรรมการ	40	- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท สาขาการเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ SASIN Graduate Institute of Business Administration, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - Kellogg Graduate School Management, Northwestern University ภายใต้โครงการ แลกเปลี่ยนกับ Sasin Graduate Institute of Business Administration	-	-	ประสบการณ์ ปัจจุบัน	- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายวางนิเทศกิจ หัวหน้าคณะทำงานด้านการควบรวมกิจการ - รองกรรมการผู้จัดการ - กรรมการ - กรรมการ - กรรมการอิสระ บริษัท หลักทรัพย์ เอเซียริล จำกัด Private Equity (Thailand) Co.,Ltd. (บริษัทในเครือ ดอมบาร์ด อินเวสเมนต์ กรุ๊ป) บริษัท พญาฯ เอเชียเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท ยูนิคัล บรอดคาสต์ติ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ปี 2546	ปี 2548	ปี 2549	-	-	-	-	-	
7. นายสุทธิชัย จิราวิวัฒน์ กรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร	66	- Diplomas in Civil Engineering from Kingston College of Technology, London, UK	1.92%	อา	ประสบการณ์ ปัจจุบัน	- ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา - ผู้จัดการสาขา - ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ - รองประธานกรรมการบริหารและ ประธานส่วนราชการฝ่ายการเงินและบัญชี - กรรมการและประธานกรรมการบริหาร - ประธานกรรมการบริหาร - กรรมการบริหาร ห้าง เซ็นทรัล สาขาสีลม ห้าง เซ็นทรัล สาขาสีลม บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์โฮล์ จำกัด บริษัทในเครือเซ็นทรัล บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	-	ปี 2549	-	-	-	ปี 2543	-	-	
8. นายสุทธิเกียรติ จิราวิวัฒน์ กรรมการ และ รองประธานกรรมการบริหาร	65	- ปริญญาบัตร สาขาวิศวกรรมเครื่องกล South West Essex Technical College, UK - ปริญญาบัตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ป.ป.ช.) หลักสูตรภาคความรู้และเอกชน รุ่นที่ 1 - วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรการจัดการสมัยใหม่ รุ่นที่ 1 (ป.ป.ช.ฯ 1) - ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการสื่อสารมวลชน คณะมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	1.92%	อา	ประสบการณ์ ตำแหน่งทางสังคม ตำแหน่งปัจจุบัน เครื่องราชอิสริยาภรณ์	- ผู้ช่วยผู้จัดการ - ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ - เป็นหนึ่งในผู้ริเริ่มโครงการ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่าลาดพร้าว - เป็นผู้นำเข้า และเป็นผู้ริเริ่มเป็นคนแรกที่นำ มาจำหน่ายใช้ในประเทศไทย - เป็นผู้ก่อตั้งและนายสมาคมผู้ค้าปลีกห้างสรรพสินค้า - เป็นผู้ริเริ่มระบบแฟรนไชส์ในด้านอาหาร เป็นคนแรกในประเทศไทย เช่น Mister Donut, Baskin Robbins, KFC - กรรมการสมาคม - กรรมการสมาคม - สมาชิกสมาคมนักเขียนภาษาอังกฤษ - ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการท่องเที่ยว และกีฬา - กรรมการที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ - กรรมการและประธานคณะกรรมการบริหาร - กรรมการและประธานกรรมการบริหาร - กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร - กรรมการ - ตม., ทม., ทช., หน่วยงานติดอาวุธ	บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท เซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์โฮล์ จำกัด สมาคมฮิลล์เซีย สมาคมการค้าไทย อุตสาหกรรมเพื่อการท่องเที่ยว สมาคมนิตยสารแห่งประเทศไทย (The Magazine Association of Thailand) บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท โพลด์ ฟันเลิซิง จำกัด (มหาชน) บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	-	-	-	-	-	-	-	

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว กับ กรรมการผู้จัดการใหญ่	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)								
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ	DCP	DAP	ACP	RCM	FN	Chairman	Board & CEO	CFO	
9. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ กรรมการและกรรมการบริหาร	62	-ปริญญาตรี สาขาคณิตศาสตร์ St. John Fisher College , USA	0.65%	อา	ประสบการณ์ ปัจจุบัน	-ประธานกรรมการบริหาร -กรรมการผู้จัดการ -กรรมการผู้จัดการ -กรรมการบริหาร -กรรมการและกรรมการบริหาร -ประธานกรรมการ -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งกรุ๊ป จำกัด บริษัท เซ็นทรัลทอแกนท์แฟคทอรี จำกัด บริษัท บริญญูอินเตสเทรค จำกัด บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท ห้างสรรพสินค้า ซีนีส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลทอแกนท์แฟคทอรี จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งกรุ๊ป จำกัด บริษัท ห้างสรรพสินค้า เซียะใหม่ จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ กรรมการและกรรมการบริหาร	62	-ปริญญาตรี สาขาบัญชี (เกียรตินิยมดีเด่น) St. Joseph's College, USA -ปริญญาบัณฑิต วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ป.ป.ร.) หลักสูตรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 41/11	1.07%	อา	ประสบการณ์ ปัจจุบัน	-ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ -ประธานสมาคม -ประธานคณะกรรมการ -ที่ปรึกษา -กรรมการและที่ปรึกษา -ประธานกรรมการ -กรรมการและที่ปรึกษา -กรรมการ -กรรมการและกรรมการบริหาร -กรรมการบริหาร -กรรมการ -กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด สมาคมผู้ค้าปลีกไทย ธุรกิจการค้าปลีก หอการค้าไทย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย มูลนิธิเพื่อสิ่งแวดล้อม บริษัท บิ๊กซีแปซิฟิก จำกัด (มหาชน) สมาคมกีฬาบิลเลียดแห่งประเทศไทย บริษัท เดอะวินฮาส คลับ จำกัด บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด มูลนิธิเตี้ย จีวีซีเอ็น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	-	ปี 2547	-	ปี 2543	ปี 2546	-	ปี 2546	-	
11. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ กรรมการและ กรรมการบริหาร-ปฏิบัติการ (มีอำนาจลงนามผูกพัน)	60	-Bachelor of Science in Electrical Engineering, University of Maryland (College Park), U.S.A -MBA in Operations Research , Iona University, New York, U.S.A	1.19%	อา	ประสบการณ์ 2523-2535 2533-2545 ปัจจุบัน	-อดีตกรรมการสภาหอการค้าไทย -อดีตนายกสโมสรโรตารี บางเขน -อดีตประธานชมรมกร -อดีตนายกและผู้จัดการตั้งสมาคมศูนย์การค้าไทย -ผู้อำนวยการฝ่ายขายและผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด -รอง กรรมการผู้จัดการใหญ่ /ประธานฝ่ายจัดซื้อ ประธานฝ่ายการตลาด / ประธานฝ่ายแผนธุรกิจ -กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร -ที่ปรึกษาศูนย์ศูนย์การค้ากระทรวงพาณิชย์ -กรรมการและกรรมการบริหาร -กรรมการบริหาร -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการบริหาร -สมาชิก / กรรมการศึกษาพาณิชย์	สภาหอการค้าไทย สโมสรโรตารี บางเขน บริษัท คอฟฟี่พาร์กแอนด์ จำกัด (Starbucks) สมาคมศูนย์การค้าไทย บริษัท ห้างเซ็นทรัลพาร์กแมนเชสเตอร์ จำกัด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กระทรวงพาณิชย์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท ทีทีแอนด์ที จำกัด (มหาชน) บริษัท เดอะวินฮาสคลับ จำกัด บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท ห้างสรรพสินค้า ซีนีส์ จำกัด (มหาชน) สมาคมนิติบัญญัติแห่งชาติ	ปี 2546	-	-	-	-	-	-	-	

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว กับ กรรมการผู้จัดการใหญ่	ประสบการณ์ทำงานใน ระยะ 5 ปีย้อนหลัง			การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)								
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ	DCP	DAP	ACP	RCM	FN	Chairman	Board & CEO	CFO	
12. นายเกษมชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการ กรรมการผู้จัดการใหญ่และ ประธานคณะเจ้าหน้าที่บริหาร (มีอำนาจลงนามผูกพัน)	52	-ปริญญาตรี สาขามathsศาสตร ศิลปศาสตรมหาวิทาลัย -ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร University of Norte Dame, Indiana, U.S.A.	1.22%		ประสบการณ์ 2539-ปัจจุบัน 2527-ปัจจุบัน 2531-ปัจจุบัน 2531-ปัจจุบัน 2536-ปัจจุบัน 2537-ปัจจุบัน 2537-ปัจจุบัน	-รอง กรรมการผู้จัดการใหญ่ -ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายพัฒนา ธุรกิจ -ผู้อำนวยการฝ่ายอาคารและทรัพย์สิน -รอง กรรมการผู้จัดการ -ผู้จัดการฝ่ายการตลาด -ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา -กรรมการผู้จัดการใหญ่ -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท ห้างอาทรรษาฯ จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์วานิชซิสเต็ม จำกัด บริษัท เจเนซิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	ปี 2544	-	-	-	-	-	-	-	-
13. นายปริญญา จิราธิวัฒน์ กรรมการและ กรรมการบริหาร-การเงิน (มีอำนาจลงนามผูกพัน)	45	-ปริญญาตรี สาขาบัญชี Skidmore College, USA -ปริญญาโท สาขาบริหาร ธุรกิจ SASIN Graduate Institute of Business Administration, จุฬาลงกร ณัฒมหาวิทยาลัย	1.38%	ญาติผู้พี่	2531-2532 2533-2545 2541-2547 2542-2549 2545-2549 2536-ปัจจุบัน 2537-ปัจจุบัน 2538-ปัจจุบัน 2539-ปัจจุบัน 2542-ปัจจุบัน 2545-ปัจจุบัน 2546-ปัจจุบัน 2547-ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน	-เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร -กรรมการบริหาร -กรรมการบริหาร -กรรมการ -กรรมการ -กรรมการและกรรมการบริหาร -กรรมการและกรรมการบริหาร -กรรมการ -กรรมการและกรรมการบริหาร -กรรมการ -กรรมการบริหาร -ประธานคณะ กรรมการตรวจสอบ -ที่ปรึกษา -คนควบคุมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัย	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด บริษัท อินเตอร์ไลฟ์ จอร์เนชั่นแอนด์โปรวินซ์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อินทระพวน์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ธานีมิตร เฟอร์นิเจอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เจเนอรัล คาร์ดิ เซอร์วิสเซล จำกัด บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท มาสสไมพราน จำกัด (มหาชน) บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ตลาดหลักทรัพย์ใหม่ (MAI) มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่	ปี 2543	ปี 2548	ปี 2548	ปี 2548	-	-	-	-	ปี 2549
14. นายสุทนต์ จิราธิวัฒน์ รอง กรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนา ธุรกิจ และบริหารโครงการก่อสร้าง	57	-Prince George College, U.S.A.	0.75%	อา	ประสบการณ์ 2545-2547 2547-ปัจจุบัน	-ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด -ผู้อำนวยการ -ผู้อำนวยการฝ่ายขาย -ผู้อำนวยการฝ่ายขาย -ผู้จัดการกรรมการผู้จัดการใหญ่ -ประธานพัฒนา โครงการและบริหารงานก่อสร้าง -กรรมการ -รอง กรรมการผู้จัดการใหญ่ -ประธานพัฒนาธุรกิจ และบริหารโครงการก่อสร้าง	บริษัท เซ็นทรัล เทรดดิ้ง จำกัด บริษัท ฟู้ดพาร์ค จำกัด บริษัท บางนาเซ็นทรัลพ็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)	-	-	-	-	-	-	-	-	
15. นายวิศ ชาญกิจ รอง กรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี	46	-ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรม ศาสตร -ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรม ศาสตร	-	-	ประสบการณ์ 2539-2541 2539-2541 2541-ปัจจุบัน	-Computer Audit Supervisor -ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน -กรรมการและผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบริหาร -ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายขาย บัญชี -กรรมการและกรรมการบริหาร -รอง กรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี -เลขานุการคณะ กรรมการ	บริษัท สำนักงาน เอสซีวี ณ เถา จำกัด บริษัท ฌายาง จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) ธนาคารนครหลวง ไทย จำกัด(มหาชน) บริษัท สยามคิตี อินเวสชั่นส์ จำกัด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)	-	-	-	-	-	-	-	-	

รายชื่อกรรมการในบริษัทย่อย

ลำดับ	กรรมการ	บมจ. เติมพรพัฒน์พัฒนา	บจ. เติมพรพัฒน์เรียลตี้ เซอร์วิส	บจ. เติมพรพัฒน์ฟู้ดโอเนียว	บจ. หลิ่งสวนเรียลตี้	บจ. เติมพรพัฒน์พัฒนา พระราม 2	บจ. เติมพรพัฒน์พัฒนา เชียงใหม่	บจ. เติมพรพัฒน์พัฒนา รัตนาภิเษ	บจ. เติมพรพัฒน์พัฒนา พระราม 3	บจ. เติมพรพัฒน์พัฒนา ซอนแก่น	บจ. เติมพรพัฒน์พัฒนา สกลบุรี	บจ. เติมพรพัฒน์พัฒนา ไนน์ สเตว	บจ. บางนา เติมพรพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ. เติมพรพัฒน์เรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3	บจ. เติมพรพัฒน์เรียลตี้ ทาวเวอร์	บจ. เติมพรพัฒน์เรียลตี้	บจ. เติมพรพัฒน์เพลย์แลนด์	บจ. ซิตี้เอ็น พัทยา บีช
1	นายวันชัย จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	นายสุทธิดรรม จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	นายปริญญา จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6	นายเอนก สิทธิประศาสน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8	นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	นายไพฑูรย์ ทวีผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	นายจักรกฤษณ์ พานิชพัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12	นางสุนันทา ตูลย์ชัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13	นายครรชิต บุณยะจินดา	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14	นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15	นายสุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18	นายวิญญู คุณานันท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
19	นายโยธิน บุญดีเจริญ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
20	นายเจตรัตน์ บุญดีเจริญ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
21	นายเปรมชัย กรรณสูต	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
22	นายทวีผล คงเสรี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
23	นายอุทัย ก้องกิตติวงศ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
24	นายเบเนดิกซ์ แอนดริว ลิม วี ยง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
25	นายเจริญ จิรวิสัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
26	นางโหล ขวต ควอน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
27	นายจิมมี่ เพอ ยอง กิม	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
28	นายสุทธิพันธ์ กริมหา	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
29	นายพิระพล พัฒนพีระเดช	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
30	นายณพดล พัฒนพีระเดช	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
31	นายวรพงษ์ พัฒนพีระเดช	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓



เอกสารแนบอื่น

- ไม่มี -