

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1.นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักคือการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ยังประกอบธุรกิจพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นธุรกิจสนับสนุนเพื่อเพิ่มประโยชน์จากการใช้ที่ดิน การขยายฐานรายได้ และสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าให้มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ การให้บริการสวนน้ำ ลานสเก็ตน้ำแข็ง สวนพักผ่อนและศูนย์อาหาร ภายในศูนย์การค้าบางโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ รวมทั้งมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก ซึ่งธุรกิจของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยแบ่งออกเป็น 6 ประเภท คือ

- (1) การพัฒนาและให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า
- (2) อาคารสำนักงาน
- (3) ธุรกิจโรงแรม
- (4) อาคารที่พักอาศัย
- (5) สวนน้ำ ลานสเก็ตน้ำแข็ง และสวนพักผ่อน
- (6) ศูนย์อาหาร

วิสัยทัศน์

“ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค ที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก”

พันธกิจ

CPN มีพันธกิจ 4 ประการที่ต้องดำเนินการเพื่อบรรลุวิสัยทัศน์ขององค์กร

1. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม (Most Admired Retail Developer of All Stakeholders)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม โดยสร้างคุณค่าที่โดดเด่นแตกต่างและเหนือความคาดหมายของทุกคน”

- เป็นศูนย์การค้าที่นักลงทุนเลือก โดยมอบผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และพันธมิตร
- เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือก โดยสร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับลูกค้า
- เป็นศูนย์การค้าที่ผู้เช่าและคู่ค้าเลือกโดยสร้างความสำเร็จทางธุรกิจร่วมกันควบคู่ไปกับการสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว

- เป็นศูนย์การค้าที่พนักงานเลือก โดยให้โอกาสในการเรียนรู้ การพัฒนาตนเอง และการเติบโตทางหน้าที่การงาน ตลอดจนสร้างสังคมการทำงานที่มีความรักความผูกพันกัน
- เป็นศูนย์การค้าที่สังคมและชุมชนเลือก โดยพัฒนาศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นเป็นที่ภูมิใจของชุมชน ควบคู่ไปกับการดูแลสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชน

2. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่ง (Dynamic Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่งในการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ มีร้านค้าใหม่ที่หลากหลายและทันสมัย ตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย”

CPN ตระหนักดีว่า ความไม่หยุดนิ่งของลูกค้าคือความท้าทายที่สำคัญ ลูกค้ามีความคาดหวังที่สูงขึ้น มีความต้องการที่ซับซ้อนมากขึ้น เข้าถึงสารสนเทศได้ง่ายขึ้น ความไม่หยุดนิ่งของ CPN จะเป็นสิ่งผลักดันให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPN มีความทันสมัยที่สุด และสามารถตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้าได้ดี โดยการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ การสรรหาร้านค้าใหม่ที่มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการลูกค้าเข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ การสร้างกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แตกต่าง และสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ตลอดจนการผสานพลังกับบริษัทในเครือเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความประทับใจสูงสุดกับผู้ใช้บริการ

3. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่จับตามองในตลาด”

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์กรระดับภูมิภาคคือก้าวต่อไปของ CPN ดังนั้น CPN จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ CPN ได้ระบุตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจน บนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันท่วงที ในขณะที่องค์กรและทีมงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีศักยภาพ และความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจในต่างประเทศได้ตามเป้าหมาย

4. เป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขที่เหนือกว่า (World-Class Rewarding Experience)

“เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือกจะมา เพื่อสัมผัสประสบการณ์ความสุขในการ Shopping ที่เหนือกว่าคู่แข่งในทุกตลาดที่เปิดดำเนินการ”

CPN ตระหนักอยู่เสมอว่า CPN ไม่ได้เป็นเพียงแค่ผู้พัฒนาศูนย์การค้าเท่านั้น แต่ยังเป็นผู้สร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับทุกคน ดังนั้นทุกองค์ประกอบในศูนย์การค้า CPN จะคำนึงถึงผู้ใช้บริการเสมอ ไม่จะเป็นการคัดสรรร้านค้าให้มีความหลากหลายและแปลกใหม่ การจัดกิจกรรมที่น่าสนใจ การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างครบครัน CPN เชื่อว่ามาตรฐานที่สูงและเป็นสากลจะเป็นสิ่งที่ทำให้องค์กรเป็นผู้นำในตลาดได้ ความเป็นระดับสากล/ระดับโลก (World-Class) จึงเป็นสิ่งที่ CPN มุ่งมั่นมาตลอดและเชื่อมั่นว่าการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับสากล จะเป็นสิ่งที่ทำให้ CPN ก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาคได้ในอนาคต

1.2 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

- พ.ศ. 2523 - กลุ่มเซ็นทรัล กลุ่มเดอะฟิวเจอร์ กลุ่มสหยูเนี่ยน 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 รามอินทรา
- พ.ศ. 2538 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่งเป็นศูนย์การค้าเอนกประสงค์ พร้อมอาคารสำนักงาน
- เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา
- จัดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท
- พ.ศ. 2539 - เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- พ.ศ. 2540 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
- พ.ศ. 2543 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฟส 2 เอ (อาคารที่จอดรถและโรงภาพยนตร์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต)
- พ.ศ. 2544 - เข้าซื้อหุ้นโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า 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 - จัดทะเบียนลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนประเภทหุ้นบุริมสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้จำนวน 35,714,200 หุ้น หุ้นละ 28 บาท คิดเป็น 999,997,600.- บาท ให้กับกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน
- เปิดโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฟส 2 บี
- เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์
- พ.ศ. 2547 - จัดทะเบียนลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น 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
- พ.ศ. 2549 - เปิดให้บริการอาคารสำนักงานเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
- หุ้นของบริษัท ได้รับคัดเลือกจาก Morgan Stanley Capital International Inc. ในการนำราคาหุ้นมาคำนวณดัชนี MSCI ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก
- เปิดให้บริการส่วนขยายโครงการ “ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์”

- พ.ศ. 2550 - ทริสเรทติ้งได้ปรับอันดับเครดิตขององค์กร และตราสารหนี้ของบริษัทฯ จากระดับ “A” ขึ้นเป็น “A+”
- พ.ศ. 2551 - เปิดให้บริการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ
- พ.ศ. 2552 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นระยะเวลา 20 ปี
 - เข้าซื้อโครงการศูนย์การค้าเจริญศรี คอมเพล็กซ์ และเปลี่ยนชื่อโครงการเป็นโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า และโรงแรม(ภายใต้ชื่อ โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี)
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี
 - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ได้เข้ามาลงทุนในสินทรัพย์บางส่วน ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น
- พ.ศ. 2553 - ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตบริษัทในระดับ A+ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่ง ความน่าเชื่อถือและการเติบโตของ CPN ภายใต้ภาวะความไม่แน่นอนทางการเมือง และเหตุการณ์เพลิงไหม้ที่ส่งผลกระทบต่อเซ็นทรัล เวิลด์
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์อีกครั้ง ภายหลังจากเกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้ จากการชุมนุมบริเวณ สีแยกราชประสงค์
 - เปิดให้บริการโรงแรมฮิลตัน พัทยา บริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- พ.ศ. 2554 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว อีกครั้ง หลังจากปิดให้บริการชั่วคราว เพื่อทำการปรับปรุง ปรับโฉม และปรับเปลี่ยนร้านค้า
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก
 - จากเหตุอุทกภัยครั้งร้ายแรง ทำให้ต้องปิดให้บริการศูนย์การค้า 3 โครงการ เป็นการชั่วคราว คือ ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่ง เหตุอุทกภัยดังกล่าวมิได้ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ ต่อทรัพย์สินของบริษัท
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9
- พ.ศ. 2555 - เปิดให้บริการส่วนขยายของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี
- นำอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) มูลค่า 4,394 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับจากนักลงทุนเป็นอย่างดี มีผู้สนใจจองซื้อกองทุนเมื่อเสนอขายครั้งแรกเกินกว่า 6 เท่า สำหรับนักลงทุนรายย่อย และ 3.5 เท่าสำหรับนักลงทุนสถาบัน และมีผู้ถือหุ้นกว่า 17,000 ราย มากที่สุดในกลุ่ม Property Fund ราคาเมื่อเปิดซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรกคือ 13 บาท/หน่วย เพิ่มขึ้น 26% จากราคาเสนอขาย 10.30 บาท/หน่วย

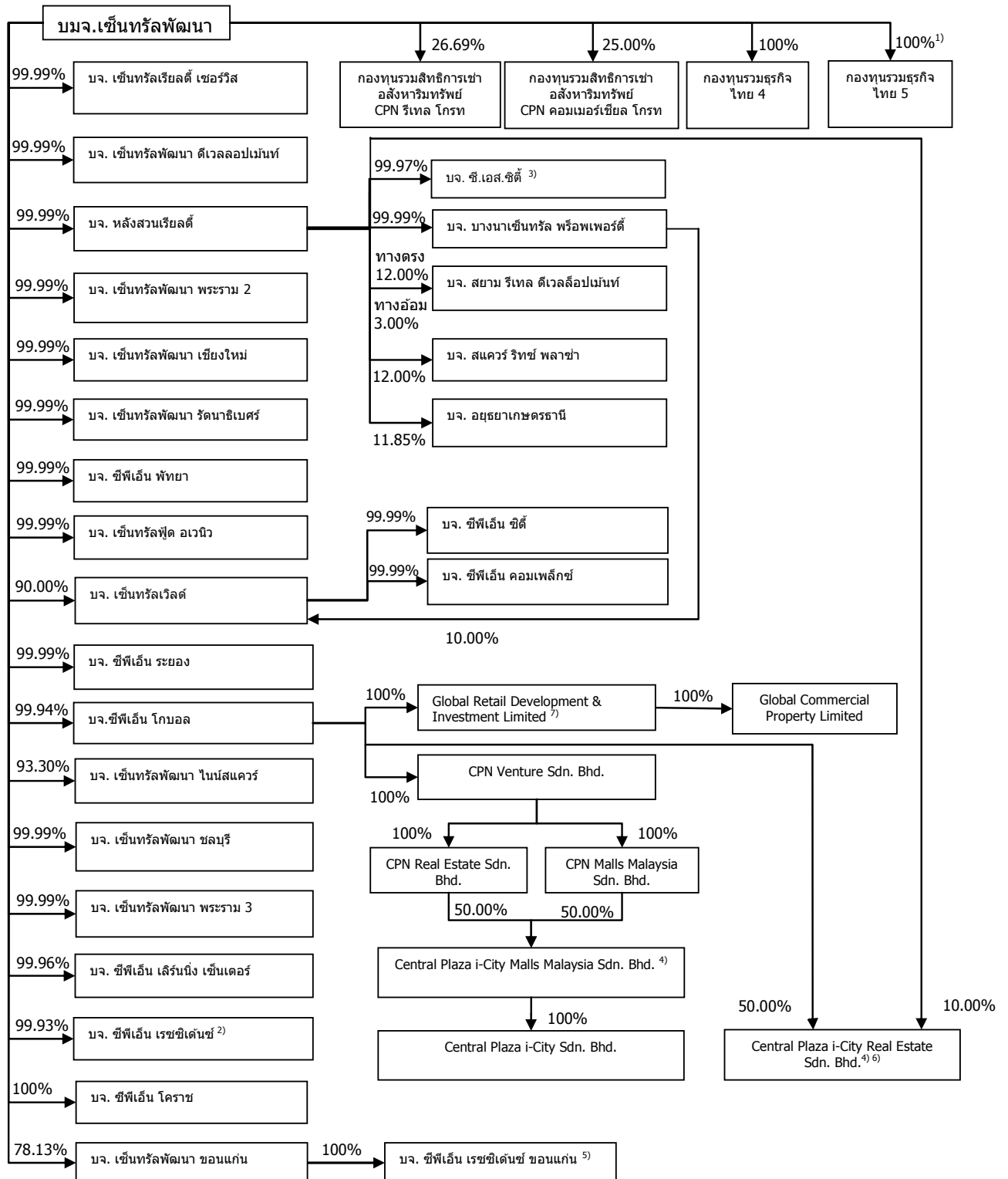
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง
- พ.ศ. 2556
- จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 โดยมีวาระที่สำคัญ คือ เพื่อพิจารณอนุมัติเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโครงการบางใหญ่ขนาดประมาณ 98 ไร่ บริเวณอำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ระยะเวลาการเช่า 30 ปี กับบริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด
 - ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตบริษัทและหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันที่ระดับ A+ พร้อมทั้งเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตของ CPN เป็น “Positive” หรือ “บวก” จาก “Stable” หรือ “คงที่” ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี
 - เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทจากเดิมมูลค่าหุ้นละ 1 บาท จำนวน 2,178,816,000 หุ้น เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท จำนวน 4,357,632,000 หุ้น โดยมีผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2556
 - หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,368,000 หุ้น ส่งผลให้หุ้นสามัญของบริษัท รวม 4,488,000,000 หุ้น โดยหุ้นสามัญเพิ่มทุนเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2556
 - ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ I-Berhad และ I-City Properties Sdn. Bhd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ I-Berhad เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าโครงการ i-City บริเวณฝั่งตะวันตกของรัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดย CPN มีส่วนร่วมทุนโดยการถือหุ้น โดยถือหุ้นในบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องรวมร้อยละ 60 และกลุ่ม I-Berhad ถือหุ้นร้อยละ 40
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่
- พ.ศ. 2557
- นายปรีชา เอกคุณากุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหารแทนนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ มีผลตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2557 เป็นต้นไป โดยนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ยังคงดำรงตำแหน่งในฐานะกรรมการบริษัทต่อไป
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย
 - ให้เข้าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)
 - ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของ CPN เป็นระดับ “AA-” จากเดิมที่ระดับ “A+” โดยอันดับเครดิตที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้น และสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า
 - เปิดตัว Groove@CentralWorld อย่างเป็นทางการ
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา

- พ.ศ. 2558
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2557 ในอัตรา 0.65 บาทต่อหุ้น และอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของการโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพของจังหวัดระยองในฐานะศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่มีรายได้ประชากรต่อหัวสูงที่สุดของประเทศและมีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) สูงเป็นอันดับ 1 ของภาคตะวันออก และเป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพฯ มีการเติบโตของเมืองและโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม อีกทั้งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ โดยมีโรงงานในจังหวัดกว่า 1,900 โรงงาน รวมถึงเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ โครงการจึงรองรับกำลังซื้อของคนในจังหวัดระยองกว่า 820,000 คน
 - เข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต1 กับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) โดย CPN เข้าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางส่วนจำนวน 25 ไร่ 36.8 ตารางวา จาก CDS เป็นระยะเวลา 41 ปี และเช่าอาคารศูนย์การค้าบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์งานระบบ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 44,347 ตารางเมตร ตามมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558
 - ทริสเรทติ้งอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ดียสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “AA-” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับ เครดิตหุ้นกู้ไม่ดียสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่มูลค่า 1,000 ล้านบาท (CPN221A) ของบริษัทฯ ที่ ระดับ “AA-” เช่นกัน โดย CPN นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้สำหรับขยายการลงทุน อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าตลอดจนผลงานในการบริหาร ศูนย์การค้าที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทฯ ที่มีความระมัดระวัง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อใช้รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในช่วงปี 2558-2560 ด้วย แนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่า CPN จะยังคงรักษามูลค่าการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าเอาไว้ได้ แม้ว่า CPN จะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แต่ก็คาดว่า CPN จะรักษาวินัยทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าได้
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต ซึ่งเป็นศูนย์การค้าระดับ Regional Mall ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงบริเวณสามแยกบางใหญ่ เข้าถึงได้ด้วยระบบคมนาคมที่สมบูรณ์แบบของภาครัฐที่เชื่อมต่อทุกเส้นทางไว้ด้วยกัน โครงการรวบรวมประสบการณ์ไลฟ์สไตล์และความบันเทิงสำหรับทุกคนในครอบครัว ครบครันด้วยสินค้าและบริการ โดดเด่นด้วยการออกแบบและตกแต่งด้วยอาร์ตอินสตอลเลชันทั่วทั้งศูนย์การค้า ภายใต้แนวคิด “BIG Life ชีวิตใหญ่มาก” โดยโครงการได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากร้านค้าผู้เช่าและลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ
 - นอกจากนั้น CPN ได้ประกาศความร่วมมือระหว่าง CPN กับกลุ่ม IKANO เพื่อเปิด IKEA Store ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต ซึ่งจะช่วยสร้างความแข็งแกร่งในการเป็นศูนย์การค้าระดับ Regional Mall สร้างความแตกต่างจากคู่แข่งอื่น ตลอดจนช่วยดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้นเพื่อเสริมสร้างความมั่นใจแก่ผู้เช่าที่จะมาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า
 - CPN ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) หมวดอุตสาหกรรม Real Estate ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ประจำปี 2558 ต่อเนื่องเป็นปีที่สอง สะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของ CPN ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง
 - คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของ CPN ในโครงการเชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง มูลค่าการลงทุนรวม 1,626 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน) เนื่องจากเล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่

- อาศัยเพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด และคาดว่าจะเริ่มก่อสร้าง คอนโดมิเนียมทั้ง 3 โครงการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2559 โดยใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2 ปี
- ทอยเปิดพื้นที่ให้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า โฉมใหม่ ภายหลังการปรับปรุงพื้นที่ภายใน โครงการครั้งใหญ่ เพื่อเสริมภาพลักษณ์ที่ทันสมัยและความน่าสนใจของศูนย์การค้า ซึ่งจะช่วยเพิ่มอัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ดึงดูดผู้เช่ารายใหม่และเป็นการเพิ่มปริมาณสัญจรของลูกค้าภายในศูนย์การค้า ตลอดจนเพิ่มความสามารถทางการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว และคงความเป็น ศูนย์การค้าที่ครบวงจร (One-Stop Shopping Center) โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ รองรับการขายตัวของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมด้านตะวันตกของกรุงเทพฯ
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ โมเดลใหม่จากการ Refresh Brand “เซ็นทรัลเฟสติวัล” ให้มีความสดใหม่สร้างความรู้สึกละเมื่อย เพิ่มองค์ประกอบเพื่อสร้างประสบการณ์แปลกใหม่และมีปฏิสัมพันธ์กับ กลุ่มลูกค้าหลากหลายผ่านงานออกแบบโดยยึดแนวทางมาตรฐานอาคารอนุรักษ์พลังงาน (LEED) โครงการ ผลผสมผสานพื้นที่ในร่มและกลางแจ้งเข้าด้วยกัน ภายในปลูกต้นไม้ใหญ่สร้างพื้นที่สีเขียวธรรมชาติสู่ศูนย์การค้า เป็นสถานที่สำหรับหลีกเลี่ยงความวุ่นวายของคนเมือง ภายใต้แนวคิด “Bangkok Escape” ครบครันด้วยสินค้าและบริการ พร้อมกิจกรรมหลากหลายรูปแบบ สามารถใช้ชีวิตได้ตั้งแต่เช้าจรดค่ำ โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มี ศักยภาพสูงของกรุงเทพฯ ผังตะวันออก รองรับผู้อยู่อาศัยที่มีกำลังซื้อสูงในย่านวัชรพลและเขตใกล้เคียง รวมถึงผู้อยู่อาศัยในย่านถนนสุขุมวิท อีกทั้งในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (โมโนเรล) สายสีเทา ช่วงวัชรพล- สะพานพระราม 9 โดยมีสถานีตั้งอยู่หน้าโครงการ และโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยว สายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว- สำโรง ในละแวกใกล้เคียง
 - เปิดให้บริการสวนน้ำลอยฟ้าบนชั้น 6 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ภายหลังการปรับปรุงเพื่อให้เกิดความ ปลอดภัยและสวยงาม ตลอดจนเพิ่มเครื่องเล่นเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมกลุ่มอายุที่กว้างขึ้นทั้งลูกค้าชาว ไทยและต่างประเทศ การเปิดให้บริการสวนน้ำลอยฟ้าจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา บางนา ให้สามารถดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น โดยนำตัวการ์ตูนอนิ เมชั่น PORORO ที่โด่งดังจากเกาหลี มาเป็นธีมในการตกแต่งสวนน้ำภายใต้ชื่อ “โพโรโระ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ”

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ



หมายเหตุ : 1) สัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อยของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา

2) เดิมคือ บจ. ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. ซีพีเอ็น เรซซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558

3) บริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้นใน บจ. ซี.เอส. ซีดี เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558

4) ปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นตามข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558

5) เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558

6) เป็นบริษัทร่วมทุน โดยได้ทำสัญญาร่วมทุน กับ I-R&D Sdn. Bhd. (บริษัทย่อยของ I-Berhad) ถือหุ้น 40%

7) ได้จดทะเบียนเลิก บจ. Central (Shanghai) Management Consulting เมื่อเดือนตุลาคม 2558

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ

โครงการ	จำนวน
1. ศูนย์การค้า	29
2. อาคารสำนักงาน	7
3. โรงแรม	2
4. อาคารที่พักอาศัย	1
5. ศูนย์อาหาร	24

CPN ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

CPN ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนา บริหารและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงานและธุรกิจโรงแรม เพื่อเพิ่มประโยชน์จากการใช้ที่ดิน การขยายฐานรายได้ และสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าให้มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ ลานสเก็ตน้ำแข็ง และสวนพักผ่อน ภายในศูนย์การค้าในบางโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ

การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้า/อาคารสำนักงานหลังจากที่เปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน ด้านการบริหารโรงแรมสำหรับธุรกิจโรงแรม CPN ได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารโรงแรม เพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

การประกอบธุรกิจแยกตามกลุ่มธุรกิจ

การแบ่งธุรกิจตามแหล่งที่มาของรายได้สามารถแบ่งได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้กว่า 81% ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้านี้ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ และรายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา จำนวน 29 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 13 โครงการ และโครงการในต่างจังหวัด 16 โครงการ ในจำนวนนี้มีโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของทรัพย์สิน 25 โครงการ และโครงการที่ CPN ให้เช่าช่วงแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) 4 โครงการ โดย CPN ได้รับรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNRF และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF

ในปี 2558 CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ 4 แห่ง โดยเป็นโครงการที่ CPN ก่อสร้าง 3 โครงการคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และโครงการที่ CPN เข้าซื้อกิจการ 1 โครงการคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต

จากข้อมูลประมาณการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 CPN มีส่วนแบ่งตลาดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลประมาณ 21% ด้วยพื้นที่ขายประมาณ 1.6 ล้านตารางเมตร โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ที่ให้เช่าภายในโครงการศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN

2. อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

ในการตัดสินใจที่จะพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าใดนั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้น ๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก๊รรันค้ำปลั๊กภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน ณ โครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลเวิลด์ (อาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 (โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการ โครงการที่ให้เช่ากับ CPNRF 2 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และโครงการที่ให้เช่ากับ CPNCG 1 โครงการ คืออาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ

3. โรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหารห้องสัมมนาและศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ)

ปัจจุบัน CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ซึ่งมีขนาด 259 ห้อง (เดิมคือโรงแรมเจริญศรี แกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีขนาด 302 ห้อง (ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยาบีช เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553) ทั้งนี้ CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน) และบริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามลำดับ เพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

4. อาคารที่พักอาศัย

ปัจจุบัน CPN มีโครงการที่พักอาศัยภายใต้การบริหารงาน 1 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา ซึ่งให้บริการที่พักอาศัยประเภทห้องชุดให้เช่าจำนวน 11 ยูนิต ส่วนโครงการหลังสวน โคโลเนต ซึ่งให้บริการในรูปแบบของ อพาร์ทเมนต์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ให้เช่า ขนาด 50 ยูนิต สัญญาเช่าโครงการสิ้นสุดลงในวันที่ 30 กันยายน 2558 และได้ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเดียวกัน

นอกจากนั้น เมื่อเดือนกันยายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของ CPN ในโครงการเชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง เนื่องจาก CPN เห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยสนับสนุนธุรกิจ ศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด CPN ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ ทั้งนี้ คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างคอนโดมิเนียมใน 3 โครงการดังกล่าวช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2559 โดยใช้ระยะเวลาการก่อสร้างประมาณ 2 ปี

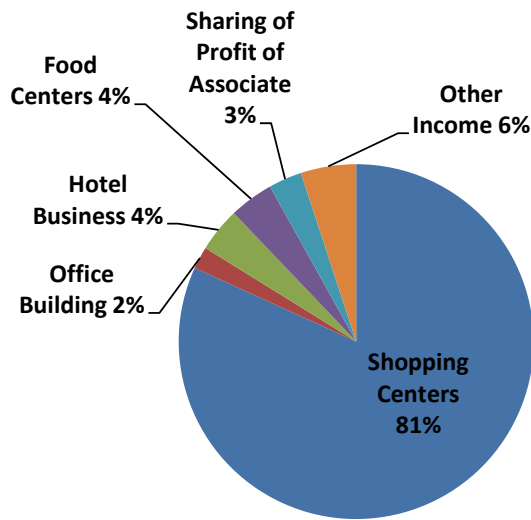
5. สวนน้ำ ลานสเก็ตน้ำแข็ง และสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำ ลานสเก็ตน้ำแข็ง และสวนพักผ่อน เป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำ ลานสเก็ตน้ำแข็ง และสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการมอบความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบแทนชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้น ๆ ภายหลังจากการปิดปรับปรุงสวนน้ำบริเวณชั้น 6 ของโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา CPN ได้เปิดให้บริการสวนน้ำอีกครั้งเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 ภายใต้ชื่อ “โพโรโร อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนชรีย์ยอดนิยมนจากเกาหลี “โพโรโร” (Pororo : The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสืบสานความสนุกให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัว ในส่วนของสวนพักผ่อน CPN เปิดให้บริการสวนพักผ่อนขนาดใหญ่แก่ประชาชนทั่วไปในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นน้ำ

6. ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบถ้วน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้ คือ เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

กราฟแสดงสัดส่วนรายได้ตามประเภทธุรกิจ



บริษัทฯ พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81 ของรายได้รวม โดยรายได้จากการพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าบริการ จากการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และบริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และบริษัทฯ ยังได้เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท (“CPNCG”) ซึ่งเป็นที่มาของส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุน และรายได้ค่าบริการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ที่บริษัทฯ ได้รับจาก CPNRF และ CPNCG

บริษัทฯ ได้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกันกับโครงการศูนย์การค้า ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารที่พักอาศัย การให้บริการสวนน้ำ ลานสเก็ตน้ำแข็ง และสวนพักผ่อน และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า ซึ่งการพัฒนาอาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารสำหรับพักอาศัยเพื่อให้เช่าของบริษัทฯ จะต้องดำเนินการควบคู่กับการพัฒนาศูนย์การค้าเป็นหลัก เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันและเป็นการเพิ่มมูลค่าโครงการโดยใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า ซึ่งการตัดสินใจลงทุนนั้นจะขึ้นอยู่กับอุปสงค์ อุปทาน ของพื้นที่อาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารสำหรับพักอาศัยในแต่ละทำเลที่ตั้ง ส่วนการดำเนินธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้ามีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว นอกจากนี้ธุรกิจที่กล่าวมาแล้วนั้น บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการสวนน้ำอีกครั้งเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 ภายใต้ชื่อ “โพโรโร อควา พาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนซีรีส์ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโร” (Pororo : The Little Penguin) ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และสร้างสวนพักผ่อนขึ้นภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนในบริเวณโครงการศูนย์การค้าขึ้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการตอบสนองความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบสนองชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งการตัดสินใจลงทุนนั้นจะขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้นๆ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานจำนวน 29 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 13 โครงการ และต่างจังหวัด 16 โครงการ) ประกอบด้วยศูนย์การค้าของบริษัทฯ จำนวน 25 โครงการ และเป็นการบริหารศูนย์การค้าให้กับ CPNRF จำนวน 4 โครงการ, ให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 7 โครงการ (โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการ, และอีก 3 โครงการ ที่ถูกโอนอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทุน CPNRF และ CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ประกอบด้วย CPNRF 2 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และ CPNCG 1 โครงการ คืออาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) นอกจากนี้ยังมีธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 โครงการ คือโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา, อาคารที่พักอาศัยจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และศูนย์อาหาร จำนวน 24 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	CPN เป็นเจ้าของ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว, 2525						
(2) เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา, 2536						
(3) เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา, 2538						
(4) เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา, 2544 ¹⁾						
(5) เซ็นทรัลเวิลด์, 2545 ¹⁾						
(6) เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์, 2546 ¹⁾						
(7) เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ, 2551						
(8) เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช, 2552						
(9) เซ็นทรัลพลาซ่า อุตรธานี, 2552 ¹⁾						
(10) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี, 2552						
(11) เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น, 2552						
(12) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย, 2554						
(13) เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก, 2554						
(14) เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9, 2554						
(15) เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี, 2555						
(16) เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง, 2555						
(17) เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี, 2556						
(18) เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่, 2556						
(19) เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่, 2556						
(20) เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย, 2557						
(21) เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา, 2557						
(22) เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง, 2558 ²⁾						



CPN เป็นเจ้าของ โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พัก อาศัย	ศูนย์อาหาร
(23) เซ็นทรัลเฟสติวัลภูเก็ต, 2558 ³⁾					
(24) เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต, 2558 ⁴⁾					
(25) เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์, 2558 ⁵⁾					

- หมายเหตุ 1) ปีที่ CPN เข้าซื้อกิจการ
 2) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 27 พ.ค. 58
 3) เข้าลงทุนในสินทรัพย์บางส่วน ของ เซ็นทรัลเฟสติวัลภูเก็ต เมื่อวันที่ 1 มิ.ย. 58
 4) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 28 ส.ค.58
 5) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 27 พ.ย. 58

CPN เป็นผู้บริหาร โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พัก อาศัย	ศูนย์อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ¹⁾ , 2538 ¹⁾					
(2) เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3, 2540 ²⁾					
(3) เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2, 2545 ³⁾					
(4) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต, 2539 ⁴⁾					
(5) เซ็นทรัลเวิลด์, 2555 ⁵⁾					

หมายเหตุ:

- 1) 42% ของพื้นที่ศูนย์การค้าและ 100% ของพื้นที่อาคารสำนักงาน CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
- 2) 81% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้งๆ ละ 30 ปี)
- 3) 96% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568
- 4) 49% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนเมษายน 2557 สิ้นสุดเดือนเมษายน 2587
- 5) 97% ของพื้นที่อาคารดิออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และ ตั้งแต่ธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)

ลักษณะโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
1. เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว 1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์: + 66 (0) 2793 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2541 1341	- ศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกที่อยู่คู่กับคนไทยมานานกว่า 30 ปี ที่มีความครบครันและทันสมัย มีความโดดเด่นด้านการออกแบบที่นำเส้นสายและผิวสัมผัสของธรรมชาติในรูปแบบ Organic Form มีการนำ Skylight มาใช้ได้อย่างสอดคล้อง เพื่อให้มีแสงธรรมชาติเกิดความรู้สึกโปร่งสบาย มีการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก และนวัตกรรมล่าสุดด้านการบริการมาใช้กับศูนย์การค้า - โครงการประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าที่รวบรวมด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล Flagship Store และศูนย์รวมร้านค้า ทั้ง Inter Brand และ Local Brand ชี้นำมากกว่า 500 ร้านค้า
2. เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา 109/10 ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220 โทรศัพท์: + 66 (0) 2790 3000 โทรสาร: + 66 (0) 2552 5513	- ศูนย์การค้าแห่งนี้สร้างขึ้นตามแนวคิดเพื่อให้เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร พร้อมโรงภาพยนตร์ มีการจัดกิจกรรมสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสม่ำเสมอ และมีบริการขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงอย่างสะดวก เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา จึงเป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสมบูรณ์
3. เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า 7/22 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700 โทรศัพท์: + 66 (0) 2877 5000 โทรสาร: + 66 (0) 2884 8486	- ศูนย์การค้าครบวงจรทางตะวันตกของกรุงเทพมหานคร อยู่ในทำเลที่สามารถตอบสนองความต้องการของกำลังซื้อหลากหลายกลุ่มอย่างเหมาะสม อาทิ สถาบันการศึกษา สำนักงาน และชุมชนที่พักอาศัยที่มีกำลังซื้อและมีการขยายตัวสูง - โครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาคารสำนักงาน 2 อาคาร โรงภาพยนตร์ และร้านค้าแฟชั่นชี้นำหลากหลายตอบสนองไลฟ์สไตล์อย่างครบครัน
4. เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา 78/54 หมู่ 9 ถนนพญาสา 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3888 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3888 ต่อ 1225-7	- โครงการที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ทั้งผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปร่วมการประชุมสัมมนา ชาวกรุงเทพฯ ที่เดินทางไปพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ และนักท่องเที่ยวอีกกว่าสองล้านคนที่เดินทางไปเยือนพัทยาในแต่ละปี นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนที่ตกแต่งไว้อย่างสวยงามแล้ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
5. เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 2 ถนนมทิดล 252-252/1 ถนนวิลาัย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 9199 โทรสาร: + 66 (0) 5399 9122-3	- ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือรองรับลูกค้าผู้เข้ามาใช้บริการถึง 6 ล้านคนต่อปี ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ห้องประชุมเอนกประสงค์ ร้านค้าปลีกและโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย
6. เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: + 66 (0) 2649 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2673 6009	- เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ใกล้สำนักงานใหญ่ของธนาคารชั้นนำถึง 5 แห่ง และเป็นศูนย์การค้าครบวงจรที่พร้อมด้วยสถานบันเทิงเพียงแห่งเดียวในรัศมี 5 กิโลเมตร - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ร้านค้าปลีกหลากหลาย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์ และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัย
7. เซ็นทรัลพลาซา บางนา 587, 589 ถนนบางนา-ตราด (กม.3) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260 โทรศัพท์: + 66 (0) 2673 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2399 5777	- เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยและการค้าขายที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว - โครงการประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 6 ชั้น คอนโดมิเนียมทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานสูง 37 ชั้น นอกจากนั้นยังมีโรงภาพยนตร์ สวนน้ำ และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัยไว้บริการ
8. เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 160 ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150 โทรศัพท์: + 66 (0) 2866 4300 โทรสาร: + 66 (0) 2872 4560	- เป็นศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นในเขตกรุงเทพตอนใต้ บนพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเรื่องที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ออฟฟิศเมท โฮมเวิร์ค บีทูเอส ร้านค้าปลีกครบครัน ศูนย์อาหารและศูนย์รวมแห่งความบันเทิง โรงภาพยนตร์ และพระราม 2 ฮอลล์ ที่สามารถจัดกิจกรรมและงานบันเทิงบนพื้นที่กว่า 2,800 ตรม. นอกจากนี้ยังมีสวนพักผ่อนที่ร่มรื่นสำหรับออกกำลังกายและพักผ่อนตามอัธยาศัย
9. เซ็นทรัลเวิลด์ 4, 4/1-4/2, 4/4 ถนนราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์: + 66 (0) 2640 7000 โทรสาร: + 66 (0) 2255 9767	- เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครและมีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ - โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็น และห้างสรรพสินค้าไอเซตัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ เวิลด์ อุทยานการเรียนรู้ทีเค ปราร์ค และ Flagship Store ของร้านค้าแบรนด์ระดับโลก ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลาย นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงาน 45 ชั้น ด้วยทำเลศักยภาพและความหลากหลายครบครันทำให้เซ็นทรัลเวิลด์เป็นศูนย์การค้ายอดนิยมของชาวไทยและชาวต่างประเทศ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
10. เซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเบศร์ 68/100, 68/919 หมู่ 8 ถนนรัตนวิเบศร์ ตำบลบางกะสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทรศัพท์: + 66 (0) 103 5777 โทรสาร: + 66 (0) 2526 6092	- CPN เข้าซื้อกิจการสยามจัสมักรัตนวิเบศร์เมื่อเดือนธันวาคม 2546 พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อปรับโฉมให้เป็นศูนย์การค้าเพื่อชุมชนที่มีบรรยากาศของความ เป็นครอบครัวที่ให้ความอบอุ่นสะดวกสบายและครบครัน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ โฮมเวิร์ค และออฟฟิศเมท พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์ เพื่อเพิ่มความหลากหลาย ให้เซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเบศร์ เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริง
11. เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ 99, 99/9 หมู่ที่ 2 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์: + 66 (0) 2101 0000 โทรสาร: + 66 (0) 2101 1343	- ไหล่ฟัสต์ฟู้ดปั๊มป์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบมากที่สุดทางฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ มีความโดดเด่นด้านเทคโนโลยีดีไซน์ที่ คำนึงถึงการออกแบบอาคารให้ประหยัดพลังงาน - โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาด 7 ชั้น และอาคารสำนักงานขนาด 16 ชั้น และด้วยทำเลศักยภาพแวดล้อมด้วยศูนย์ราชการและสำนักงาน ต่างๆ ทำให้โครงการสามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดี ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์ ร้านค้า แฟชั่น ร้านอาหาร และร้านค้าปลีกครบครัน
12. เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช 333/99 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3999 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3999 ต่อ 1225-6	- ศูนย์การค้าติดชายหาดธรรมชาติที่ใหญ่และครบครันที่สุดในเอเชีย โครงการประกอบด้วยศูนย์การค้าและโรงแรมที่เป็นศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่ง ความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยว โดดเด่นด้วยระเบียบชมวิวยาวหาดพัทยาได้ 360 องศา - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์เอส เอฟ เอ็กซ์ และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติและร้านค้าปลีกที่ ตอบสนองไลฟ์สไตล์อย่างครบครัน พร้อมด้วยลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ
13. เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี 277/1 - 3 , 271/5 ถนนประจักษ์ศิลปาคม ตำบล หมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 41000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4224 9192 โทรสาร: + 66 (0) 4224 4639	- ศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นประตูเชื่อมสู่อินโดจีน ที่ได้รับความนิยมทั้งจากชาวไทยและประเทศเพื่อนบ้าน CPN ได้รับภาพลักษณ์ศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ขยายพื้นที่เพิ่มเป็น 2 เท่า - โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และ ร้านค้าปลีกครบครัน นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบที่ช่วยเสริมศักยภาพความสมบูรณ์พร้อมของโครงการด้วยโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ที่มีห้องพัก รองรับจำนวน 259 ห้อง ห้องสัมมนา และห้องประชุมอเนกประสงค์ขนาดใหญ่

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
14. เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี 55/88 - 89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3333 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3179	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่ ทันสมัย และสมบูรณ์แบบที่สุดในเมืองชลบุรี ด้วยการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่นให้ ศูนย์การค้าได้รับแสงธรรมชาติอย่างทั่วถึง - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ ซิตี และคาราโอเกะที่ทันสมัยแห่งแรกในเมืองชลบุรี ร้านค้าปลีก ศูนย์รวม แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม โซนสวนสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
15. เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น 99, 99/1 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น 40000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4300 1000 โทรสาร: + 66 (0) 4300 1209	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัยที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ผสมผสานศิลปวัฒนธรรมพื้นบ้านและคำนึงถึงการอนุรักษ์ พลังงาน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ ซิตี ลานโบว์ลิ่ง ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม พร้อมด้วย ศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับการเป็นศูนย์กลางการศึกษา หน่วยงานราชการ และการค้าขายของจังหวัดขอนแก่นในภูมิภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ
16. เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย 99/9 หมู่ 13 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5202 0999 โทรสาร: + 66 (0) 5202 0900	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งแรกใจกลางเมืองเชียงราย ที่ออกแบบโดยผสมผสานความทันสมัยกับศิลปวัฒนธรรมล้านนาที่ทรงคุณค่าและความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติได้อย่างลงตัว เป็นศูนย์การค้า Eco-Friendly ครบวงจรแห่งแรกของไทย ความเป็นมิตรต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแบบ 360 องศา ด้วยนวัตกรรมทันสมัยประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ในเครือเมเจอร์ซินีเพล็กซ์ และคาราโอเกะ รวมถึงร้านค้าแฟชั่น ศูนย์รวมร้านอาหารที่มีความหลากหลาย และร้านค้าชั้นนำ
17. เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก 9/99 หมู่ 5 ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000 โทรศัพท์: + 66 (0) 2500 0999 โทรสาร: + 66 (0) 5500 0990	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ ที่มีทำเลที่ตั้งใจกลางศูนย์กลางทางธุรกิจที่เชื่อมต่อระหว่างภาคกลาง และภาคเหนือ รวมไปถึงประเทศในภูมิภาคอินโดจีน โดดเด่นด้วยการออกแบบที่นำจุดเด่นของวัฒนธรรมท้องถิ่น อาทิ เรือนแพ ลวดลายของเครื่องเบญจรงค์ และลวดลายผ้าทอที่เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดพิษณุโลก มาผนวกเข้ากับแนวคิดอันทันสมัย สถาปัตยกรรมของภายนอกตัวอาคารได้รับแรงบันดาลใจจาก ขบวนเรือสินค้าที่จะนำพาธุรกิจมุ่งหน้าสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน และมีกลมกลืนกับธรรมชาติ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ในเครือเมเจอร์ซินีเพล็กซ์ และร้านค้าปลีกชั้นนำ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
18. เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 9/9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 5999 โทรสาร: + 66 (0) 2103 5990	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ One Stop Lifestyle Entertainment Shopping Complex ที่ครบครัน ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพ มีความโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ล้ำสมัยในรูปแบบ Futuristic สะดุดทุกสายตาตามเทรนด์การออกแบบล่าสุดของโลก ทั้งเส้นสาย สีสด และแสงสีจากไฟ LED ของ The Ribbon Effect ที่ได้แรงบันดาลใจมาจากความไม่หยุดนิ่งของถนนพระราม 9 ตอบสนองกลุ่มคนรุ่นใหม่ในสไตล์ Work&Play - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสันซึ่งเป็น Flagship Store ที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในกรุงเทพฯ ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ OfficeMate รวมไปถึงโรงภาพยนตร์ระดับเว็ลด์คลาส SFX Cinema และ The Rink Ice Arena ลาน Ice Skate ขนาดโอลิมปิก แห่งแรกในประเทศไทย และร้านค้าชั้นนำ
19. เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี 88 หมู่ 10 ตำบลวัดประดู่ อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000 โทรศัพท์: + 66 (0) 2796 3555 โทรสาร: + 66 (0) 7796 3599	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ทันสมัยที่ใหญ่และครบครันที่สุดในภาคใต้ The Most Complete Lifestyle Shopping Center in the South ด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมสไตล์รีสอร์ท รายล้อมด้วยธรรมชาติ Tropical Architecture Design บนพื้นฐานการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน (Sustainable Urban Development) - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ OfficeMate รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ SF สวนสนุก Fun Planet และ Pet Planet สวนสัตว์ขนาดเล็กที่สัตว์หายากอย่าง Meerkat และ Raccoon - นอกจากนี้ ยังมีสุราษฎร์ธานี ฮอลล์ 4,000 ตร.ม. และลานจัดกิจกรรมพื้นที่กว่า 1,000 ตร.ม. และร้านค้าชั้นนำ
20. เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง 319 ถนนไฮเวย์ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5401 0555 โทรสาร: + 66 (0) 5401 0599	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งใหม่ล่าสุดของภาคเหนือ ด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบล้ำนาที่เป็นเอกลักษณ์แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะคุณสมบัติผสมผสานกับรูปแบบกราฟิกประยุกต์ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต OfficeMate รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ SF สวนสนุก Fun Planet ฟาร์มแกะ Hug You และร้านค้าชั้นนำ
21. เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี 311 หมู่ 7 ตำบลแจระแม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี 34000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4595 0699 โทรสาร: +66 (0) 4595 0600	- ศูนย์กลางไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและครบครันที่สุดในภาคอีสานตอนล่าง โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ได้รับแรงบันดาลใจจากรูปทรงเส้นสายของใบบัวและกลีบดอกบัว สัญลักษณ์ของจังหวัดอุบลราชธานีจนเข้ากันอย่างกลมกลืนกับสถาปัตยกรรมสไตล์โมเดิร์น - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหาร และเครื่องดื่ม รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพลกซ์ระบบดิจิตอล มาตรฐานระดับโลก และสวนสนุก Fun Planet

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
22. เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ 99/3 หมู่ที่ 4 ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50000 โทรศัพท์: +66 (0) 5399 8999 โทรสาร: +66 (0) 5200 1700	- สีสันใหม่ของเมืองเชียงใหม่ และจุดหมายปลายทางของท่องเที่ยวและนักช้อปปิ้งในภาคเหนือโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบสไตล์ “ฟิวเจอริสติก ล้านนา” ผสานกับความเป็นธรรมชาติ โดยนำเทคโนโลยีในการประหยัดพลังงาน และความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าแฟชั่นทันสมัย ร้านอาหาร “ไลฟ์สไตล์ ไคน์นิ่ง แอนด์ แกลสโตร บาร์ แลนด์มาร์ค” แห่งแรกและแห่งเดียวของภาคเหนือที่รวมร้านอาหารไลฟ์สไตล์และไนท์ไลฟ์ที่ใหญ่ที่สุดของเมืองเชียงใหม่ โดยมีสไตล์การตกแต่งในแนวคิด Flora Blossom นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ พร้อมด้วยโรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติ
23. เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ 1520 ถนนกาญจนวนิชย์ ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110 โทรศัพท์: + 66 (0) 7480 1555 โทรสาร: +66 (0) 7480 1599	- ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ใจกลางแหล่งท่องเที่ยวแห่งแรกและแห่งเดียวในจังหวัดสงขลา โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบที่ทันสมัยด้วยแรงบันดาลใจจากรูปทรงของคริสตัล และการหักเหแสงของปริซึมผสานกับรูปแบบกราฟฟิคสุดโมเดิร์น - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร และศูนย์รวมแห่งความบันเทิง ทั้งโรงภาพยนตร์มาตรฐานระดับโลก โรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติและ 4 มิติ คาราโอเกะ ลานสเก็ตน้ำแข็งเรืองแสง สวนสนุก Fun Planet พร้อมด้วยศูนย์บริการครบวงจร และห้องประชุมอเนกประสงค์
24. เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย 209,209/1-209/2 หมู่ที่ 2 ต.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี 84140 โทรศัพท์: + 66 (0) 7796 2777 โทรสาร: +66 (0) 7796 2799	- เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต และเป็นศูนย์กลางในการจัดกิจกรรมระดับประเทศ เพื่อเป็นการสนับสนุนส่งเสริมการท่องเที่ยว ดึงนักท่องเที่ยวมาที่เกาะสมุยอย่างต่อเนื่อง - บรรยากาศการช้อปปิ้งในสไตล์รีสอร์ทในรูปแบบ “Reminiscence of Southern Lifestyle” ด้วยธีมการตกแต่งหลัก 4 ธีม คือ 1) ธีมท่าเรือเฉวง (Chaweng Port) ที่เป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบคอนเทมโพรารีที่แทรกเสน่ห์ของท่าเรือเก่าเข้าไปอย่างลงตัว, 2) ธีมกรงนก (Birdcages) ที่มีกลิ่นอาย ชิโน-โปรตุกีส, 3) ธีมหมู่บ้านชาวประมง, และ 4) ธีมตลาดเก่า ในสไตล์โคโลเนียล - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร Beach Bazaar รองรับนักท่องเที่ยว และเอนเตอร์เทนเมนต์ โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัย
25. เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา 99/19, 99/20 หมู่ 2 ต.บางเตย อ.สามพราน จ.นครปฐม 73170 โทรศัพท์: + 66 (0) 3410 0888 โทรสาร: +66 (0) 3410 0899	- ศูนย์กลางที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงในปัจจุบัน ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง มีโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางถึงสูงกว่า 100 โครงการ ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายหลักและกลุ่มเป้าหมายรองกว่า 700,000 ครั้วเรือนในปัจจุบัน ครอบคลุมอาณาเขตของกรุงเทพฯ ผังตะวันตกและปริมณฑล โดยเฉพาะฝั่ง พุทธมณฑล นครชัยศรี สามพราน จนถึงเมืองนครปฐม และมีแนวโน้มว่าจะเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต - โดดเด่นภายใต้แนวคิด “Contemporary Botanical” นำบรรยากาศ Outdoor เข้าไปไว้ในศูนย์การค้า ประดับด้วยพรรณไม้นานาชนิด ทั้งแนวราบและแนวดิ่ง ทั่วทั้งศูนย์การค้า และยังนำเอกลักษณ์ของศาลายาและนครปฐมมาเป็นองค์ประกอบหลักในการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร และศูนย์รวมแห่งความบันเทิง เอนเตอร์เทนเมนต์ สวนสนุก โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัย

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
26. เซ็นทรัลพลาซา ระยอง 99, 99/1 ถนนบางนา-ตราด ต.เชิงเนิน อ.เมืองระยอง จ.ระยอง 21000 โทรศัพท์: + 66(0) 33 013 333 โทรสาร: +66 (0) 3301 3300	- เป็นศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดของจังหวัดระยอง ศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง ได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถันเพื่อเป็นแลนด์มาร์คของจังหวัด ด้วยการนำเอกลักษณ์ศิลปะท้องถิ่นและวรรณคดีของกวีชื่อดังของโลกอย่างสุนทรภู่มาเป็นแรงบันดาลใจทำให้บรรยากาศของศูนย์การค้าแห่งนี้โดดเด่น บ่งบอกถึงเรื่องราวของจังหวัดระยองได้เป็นอย่างดี - นำเอกลักษณ์และวัฒนธรรมท้องถิ่นมาเป็นแรงบันดาลใจ ภายใต้แนวคิดหลัก 3 แนวทาง 1. Miracle Island เกาะแก้วพิสดารแห่งอนาคต ตัวอาคารโดยรอบเป็นเสมือนเกาะที่น้ำคั่นหา และมีแรงบันดาลใจจากลอนทราฟและเกลียวคลื่น และตกแต่งภายในเน้นให้มีความแวววาวของคริสตัลในรูปแบบโมเดิร์น 2. ผลไม้ Façade ประยุกต์เส้นสายการสาน “ตะกร้าผลไม้” ให้เป็นงานสถาปัตยกรรมร่วมสมัย สื่อถึงเอกลักษณ์ของระยอง ซึ่งเป็นจังหวัดที่ขึ้นชื่อด้านผลไม้ ตลอดจนประติมากรรมรูปผลไม้เพื่อให้เป็นจุดพักผ่อน และจุดถ่ายรูป 3. บทกวี มีการสอดแทรกบทกวีและลายกราฟฟิคตัวละครจากเรื่องพระอภัยมณี นางเงือก นางยักษ์ สินสมุทร สุดสาคร ฯลฯ - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, PowerBuy, SuperSports, Tops Market, B2S, OfficeMate และ Fashion Brand ระดับโลก อาทิ Uniqlo และโรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัยที่สุดรวม และมี Fun Planet สำหรับเด็กๆ และครอบครัว
27. เซ็นทรัลเฟสติวัลภูเก็ต 74, 75 หมู่ที่ 5 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 83000 โทรศัพท์: + 66(0) 76 291 111 โทรสาร: +66 (0) 7629 4000	- เป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัยและมีขนาดใหญ่ที่สุดบนเกาะภูเก็ต ภายใต้กรอบแนวคิด เกตเวย์ที่แท้จริงของภูเก็ต (The Real Ultimate Gateway of Phuket) - โดยบริษัทได้วางแผนปรับปรุงศูนย์การค้าทั้งภายในและภายนอกเพื่อให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวมากขึ้น อีกทั้งมีแผนการขยายพื้นที่ขายบริเวณลานลม ปรับผังพื้นที่ร้านค้าและจัดประเภทผู้เช่าใหม่ (Re-Merchandising Mix) เช่น เพิ่มประเภทร้านค้าใหม่ๆ ให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพิ่ม Fashion Anchor และร้านอาหารประเภท Lifestyle เป็นต้น โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าในประเทศที่มีระดับรายได้อยู่ในช่วง Middle Income (C+ ขึ้นไป) - ศูนย์การค้าประกอบด้วย เซ็นทรัล, PoweBuy, OfficeMate, B2S, SuperSports, FamilyMart, Central Food Hall, สถาบันการเงิน, ศูนย์บริการความงาม, ร้านค้าแฟชั่น และสินค้าประเภท IT เป็นต้น

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
28. เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต 199, 199/1, 199/2 หมู่6, ต.เสาธงหิน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี 11140 โทรศัพท์: +66 (0) 2102 7999 โทรสาร: +66 (0) 2102 7900	- โครงการเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูง บริเวณสามแยกบางใหญ่ และถนนรัตนาธิเบศร์ เข้าถึงได้ด้วยระบบคมนาคมที่สมบูรณ์แบบของภาครัฐที่เชื่อมต่อทุกเส้นทางไว้ด้วยกัน ทั้งวงแหวนสายตะวันตกและโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) รวมถึงเส้นทางในอนาคต ทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ที่เชื่อมต่อท่าเรือทวาย ทะเลอันดามัน รองรับการพัฒนาเศรษฐกิจอาเซียน AEC - ออกแบบดีไซน์คอนเซ็ปต์สุดล้ำระดับโลกภายใต้แนวคิด“Beyond Imagination Larger Than Life” ศูนย์รวมสุดยอดไลฟ์สไตล์อันยิ่งใหญ่ อลังการ มีทั้งศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์คอมเพล็กซ์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ Attraction ระดับโลก เป็นที่ที่ “ชีวิตใหญ่มาก (Have a Big Life)” - ศูนย์การค้าประกอบด้วยแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและอินเเตอร์กว่า 500 ร้านค้า Fashion Brand ระดับโลก Dining Destination แห่งใหม่ที่รวมร้านอาหาร คอนเสิร์ตใหม่ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ และมี Entertainment Complex ที่ดีที่สุดมีทั้ง Attraction ระดับโลก และโรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัยที่สุด
29. เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ 69, 69/1, 69/2 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ต.ลาดพร้าว อ.ลาดพร้าว จ.กรุงเทพฯ 10230 โทรศัพท์: + 66(0) 2102 5000 โทรสาร: +66 (0) 2102 5099	- โครงการตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนฯเอกมัย -รามอินทรา) เป็นถนนที่สามารถเชื่อมไปยังถนนสายสำคัญหลายสาย ได้แก่ ถนนรามอินทรา ลาดพร้าว และพระราม 9 - เป็นศูนย์การค้าแบบ Outdoor แห่งแรกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ได้ครบครัน สร้าง Lifestyle Format ให้คล้ายกับ East Village ย่านฮิปของมหานคร นิวยอร์กบนเกาะแมนฮัตตันที่มีบาร์ ร้านหนังสือ คาเฟ่ คลับ และแกลเลอรีล้ำสมัยรองรับผู้คนทุกเพศทุกวัยไปจนถึงผู้ที่มิรสนิยมพิถีพิถันที่สุด ผสานแนวคิด “The New Nature Experience of Bangkok” โดยเป็นศูนย์การค้าครบวงจรแบบ Outdoor ที่ผสมผสานธรรมชาติและความสะดวกสบายได้อย่างลงตัว ซึ่งบางโซนเปิดให้บริการตั้งแต่ 7 โมงเช้า จนถึงเที่ยงคืน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย เซ็นทรัล, PoweBuy, B2S, SuperSports, Central Food Hall, สถาบันการเงิน, ศูนย์บริการความงาม, ร้านค้าแฟชั่น, สินค้าประเภท IT, และ Pet Lovers Zone นอกจากนี้มี Jogging Track สำหรับให้คนในย่านนั้นได้มาออกกำลังกาย คล้ายกับเป็น “สวนสาธารณะ” บริการที่จอดรถจักรยาน, Wellness Center

ผลการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2558 ^{/2}	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)	
							ปี 2558	ปี 2557
1.เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	4,398	83,696	3,000	48,148	350	99%	100%
2.เซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	646	24,056	1,000	17,193	75	96%	100%
3.เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ^{/1}	มีนาคม 2538	2,495	104,545	3,500	63,937	320	81%	99%
4.เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	กรกฎาคม 2538	681	27,743	400	15,226	98	95%	96%
5.เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ^{/1}	มีนาคม 2539 ^{/3}	2,233	110,739	2,300	77,084	644	98%	99%
6.เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ^{/1}	ตุลาคม 2540	1,354	97,746	2,300	55,822	270	92%	95%
7.เซ็นทรัลพลาซา บางนา	ธันวาคม 2544 ^{/3}	5,167	122,189	3,250	61,117	291	87%	96%
8.เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ^{/1}	ธันวาคม 2545	1,152	158,306	3,200	93,975	341	97%	97%
9.เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545 ^{/3}	12,977	302,097	7,000	199,501	467	96%	94%
10.เซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเบศร์	ธันวาคม 2546 ^{/3}	2,322	105,132	2,000	77,255	201	96%	99%
11.เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	5,297	119,212	3,300	66,138	372	92%	94%
12.เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	มกราคม 2552	6,536	142,928	2,000	57,557	236	98%	98%
13.เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี	เมษายน 2552 ^{/3}	5,094	124,069	2,000	72,639	228	94%	94%
14.เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	2,810	83,537	2,040	40,383	263	98%	98%
15.เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	3,943	90,376	2,100	49,876	293	92%	96%
16.เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย	มีนาคม 2554	1,652	38,102	1,000	22,540	111	99%	99%
17.เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	1,535	46,759	1,440	26,382	138	95%	96%
18.เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	5,146	125,506	2,400	59,166	243	99%	97%

โครงการศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2558 ²	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	
							ปี 2558	ปี 2557
19.เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	2,199	57,468	1,400	34,476	112	91%	95%
20.เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	1,111	34,903	2,000	22,270	88	96%	100%
21.เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี	เมษายน 2556	1,811	51,942	1,500	32,213	130	96%	98%
22.เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	4,265	130,815	3,500	66,338	227	94%	93%
23.เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	4,885	116,450	2,500	69,830	208	88%	88%
24.เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	มีนาคม 2557	1,840	83,894	600	31,688	114	93%	91%
25.เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	สิงหาคม 2557	2,577	62,350	1,600	38,549	184	94%	94%
26.เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	พฤษภาคม 2558	2,486	68,825	2,000	30,553	176	94%	N.A.
27.เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	มิถุนายน 2558 ³	6,445	72,549	1,100	38,066	147	96%	N.A.
28.เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	สิงหาคม 2558	7,140	212,010	4,000	82,690	348	92%	N.A.
29.เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	พฤศจิกายน 2558	3,766	93,299	1,824	30,428	156	77%	N.A.
รวม		103,962	2,891,243	66,254	1,581,040	6,831	94%	96%

หมายเหตุ:

^{1/} ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567 และคาดว่าจะพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีการขายหลังจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่จะแล้วเสร็จในปี 2559 (เฟสที่ 1 ดำเนินการเดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคม 2558 และเฟสที่ 2 ดำเนินการในเดือนมกราคม ถึงเดือนพฤษภาคม 2559) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เช่าที่ดินเพิ่มเติมและต่ออายุสัญญาที่ดินกับ บริษัท ท้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์ส จำกัด ขยายระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี 5 เดือน สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570

ร้อยละ 49 ของพื้นที่ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี)

ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ได้ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578

ร้อยละ 49 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนเมษายน 2557 สิ้นสุดเดือนเมษายน 2587

ผลการดำเนินงานของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า, พระราม 3, พระราม 2 และเชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF ซึ่ง CPN เป็นผู้บริหารโครงการ

^{2/} รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงาน/อาคารที่พักอาศัย/โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF

^{3/} ปีที่เช่าซื้อกิจการ

อาคารสำนักงาน	ปีที่เริ่มดำเนินการ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	
			ปี 2558	ปี 2557
อาคารสำนักงาน ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	16,250	95%	94%
อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ ^{1/}	มีนาคม 2538	22,426	97%	96%
อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ^{1/}	มีนาคม 2549	11,334	97%	98%
อาคารสำนักงาน บางนา	ธันวาคม 2544 ^{2/}	10,007	97%	95%
อาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ ^{3/}	พฤศจิกายน 2547	83,929	99%	99%
อาคารสำนักงาน แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	19,942	94%	97%
อาคารสำนักงาน แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	6,454	96%	97%
รวม		170,342	97%	97%

หมายเหตุ:

^{1/} 100% ของพื้นที่อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ทาวเวอร์ บี ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567

^{2/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ

^{3/} 97% ของพื้นที่อาคารดิอออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่ธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)

อาคารสำหรับพักอาศัย	ปีที่เริ่มดำเนินการ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	
			ปี 2558	ปี 2557
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ ^{1/}	ธันวาคม 2544 ^{2/}	1,568	30%	38%

หมายเหตุ: โครงการหลังสวน โคโลเนด สิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 30 กันยายน 2558 และส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเดียวกัน

^{1/} CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 11 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย

^{2/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ

ผลการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการโรงแรม	ปีที่เริ่มดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	อัตราการเช่าเฉลี่ย	
			ปี 2558	ปี 2557
โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ^{1/}	เมษายน 2552 ^{3/}	259	57%	64%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ^{2/}	พฤศจิกายน 2553	302	90%	89%

หมายเหตุ:

^{1/} CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม

^{2/} CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

^{3/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ



โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	%	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ศูนย์การค้า		10,062	75.60%	14,505	79.10%	17,522	79.58%	19,743	79.93%	21,577	81.46%
-บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%										
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%										
-บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.13%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์	93.30%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	99.99%										
-บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	99.99%										
อาคารสำนักงาน		767	5.80%	794	4.30%	579	2.63%	612	2.48%	638	2.41%
-บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์	93.30%										
โรงแรม		465	3.50%	712	3.90%	903	4.10%	958	3.88%	983	3.71%
-บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100%										
-บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	99.99%										
อาคารที่พักอาศัย		18	0.10%	18	0.10%	19	0.08%	17	0.07%	10	0.04%
-บจ. หลังสวน เรียดดี	99.99%										
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
สวนน้ำ สวนพักผ่อน และลานสเก็ตน้ำแข็ง		6	0.00%	8	0.00%	8	0.04%	3	0.01%	7	0.03%
-บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
ศูนย์อาหาร		632	4.70%	725	4.00%	882	4.01%	975	3.95%	1,068	4.03%
-บจ. เซ็นทรัลฟู้ดอเวนิว	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%										
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%										
-บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100%										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	99.99%										
ดอกเบี้ยรับ		48	0.40%	78	0.40%	98	0.44%	61	0.25%	24	0.09%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		498	3.70%	584	3.20%	686	3.12%	813	3.29%	749	2.83%
และกิจการร่วมค้า											
รายได้อื่น		815	6.10%	925	5.00%	1,321	6.00%	1,518	6.14%	1,431	5.40%
รวมรายได้ *		13,311	100%	18,349	100%	22,018	100%	24,700	100%	26,486	100%

*หมายเหตุ : รายได้อื่นไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ จากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าของที่ดินจังหวัดขอนแก่น จำนวน 134 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ) จำนวน 26,486 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้ในแต่ละกลุ่มธุรกิจเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นดังนี้

รายได้รวม (ล้านบาท)	ปี 2558	ปี 2557	จำนวน เปลี่ยนแปลง	% เปลี่ยนแปลง เทียบกับปีก่อน
1. ศูนย์การค้า	21,577	19,743	1,834	9%
2. อาคารสำนักงาน	638	612	26	4%
3. โรงแรม	983	958	25	3%
4. อาคารที่พักอาศัย	10	17	(7)	(43%)
5. สวนน้ำ สวนพักผ่อน และลานสเก็ตน้ำแข็ง	7	3	5	169%
6. ศูนย์อาหาร	1,068	975	93	10%
7. ดอกเบี้ยรับ	24	61	(37)	(61%)
8. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	749	813	(64)	(8%)
9. รายได้อื่น	1,431	1,518	(87)	(6%)
รวม	26,486	24,700	1,787	7%

* หมายเหตุ : รายได้อื่นไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ จากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าของที่ดินจังหวัดขอนแก่น จำนวน 134 ล้านบาท

จากตารางข้างต้น ในปี 2558 รายได้จากการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและโรงแรม มีการเติบโตที่เพิ่มขึ้น 9%, 4%, และ 3% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้จากอาคารที่พักอาศัย ในปี 2558 มีการลดลง 43% เมื่อเทียบกับปีก่อน อันเนื่องมาจาก รายได้ในส่วนของโครงการหลังสวน โคโลเนต ซึ่งให้บริการในรูปแบบของ อพาร์ทเมนต์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ให้เช่า ขนาด 50 ยูนิต สัญญาเช่าโครงการสิ้นสุดลงในวันที่ 30 กันยายน 2558 และได้ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเดียวกัน ส่วนรายได้ของสวนน้ำ สวนพักผ่อน และลานสเก็ต ในปี 2558 เพิ่มขึ้น 169% เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นเพราะ มีการเปิดให้บริการ สวนน้ำอีกครั้งเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 ภายใต้ชื่อ “โพโรระ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ที่โครงการ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ส่วนรายได้จากศูนย์อาหาร มีการเติบโตเพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยภาพรวมรายได้ของบริษัทฯ (ไม่รวมรายได้อื่นที่มีได้เกิดขึ้นประจำ) ในปี 2558 มีการเติบโต เพิ่มขึ้น 7% เมื่อเทียบกับปีก่อน

โครงการในอนาคต

โครงการในประเทศ

โครงการเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช

ที่ตั้ง : บนถนนทางหลวงหมายเลข 403 ใกล้กับสี่แยกหัวถนน (ถนนราชดำเนิน) ซึ่งเป็นชุมทางรถโดยสารต่าง ๆ

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 51 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 150,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 125,000 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสันและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท เอส เอฟ ซีเนม่า เป็นต้น โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำทั้งของไทยและต่างประเทศกว่า 300 ร้านค้า และเป็นแหล่งรวมร้านอาหารหลากหลายสไตล์ รวมถึงเป็นศูนย์รวมความบันเทิงที่มีโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย พร้อมด้วยลานกิจกรรมหน้าศูนย์การค้า โดยโครงการมีบริการพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพของจังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีจำนวนประชากรกว่า 1.5 ล้านคน สูงเป็นอันดับ 1 ของภาคใต้ มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) สูงกว่า 139,000 ล้านบาท และเป็นประตูเศรษฐกิจการค้าการลงทุนของภาคใต้ของไทย เพื่อรองรับ AEC ด้วยศักยภาพการเป็น “โลจิสติกส์ ฮับ” ของภาคใต้ บริเวณสามเหลี่ยมเศรษฐกิจ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย (Indonesia-Malaysia-Thailand Growth Triangle) โครงการพัฒนาศูนย์รวมสินค้าแบรนด์ชั้นนำเป็นศูนย์รวมสินค้าคุณภาพ และโครงการศูนย์กระจายสินค้าภาคใต้-ทุ่งสง เพื่อเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าผ่านระบบราง

จังหวัดนครศรีธรรมราชมีแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์และแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติที่สวยงาม ซึ่งช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ รวมถึงจากประเทศเพื่อนบ้านอย่างมาเลเซียมาท่องเที่ยวในจังหวัด ซึ่งจะส่งผลให้ประชากรในพื้นที่มีรายได้เพิ่มขึ้นและธุรกิจที่เกี่ยวข้องจะมีการเติบโต นอกจากนี้ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง การเติบโตของเมือง ส่งผลให้มีการขยายตัวด้านการลงทุน มีการเติบโตด้านเศรษฐกิจสูง คนมีรายได้เพิ่มขึ้น แรงงานกลับสู่ท้องถิ่นมากขึ้นส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย โครงการจึงรองรับกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมายในจังหวัดนครศรีธรรมราชและจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในจังหวัดนครศรีธรรมราชกว่า 1.5 ล้านคน คนที่อยู่อาศัยภายในรัศมี 120 กิโลเมตร หรือระยะขับรถประมาณ 1 ชั่วโมง รวม 2 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดตรังและจังหวัดพัทลุงรวมกว่า 2.7 ล้านคน รวมทั้งนักท่องเที่ยวเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 1.7 ล้านคนต่อปี

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2559

เงินลงทุน : ประมาณ 1,900 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ซึ่งห้างสรรพสินค้าโรบินสันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา

ที่ตั้ง : ริมถนนมิตรภาพ ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 65 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 308,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 270,000 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ ซูเปอร์สโตร์ พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท เอส เอฟ เอ็กซ์ ซีเนม่า เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและระดับต่างประเทศกว่า 400 ร้านค้า เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ที่รวมร้านอาหารประเภทไลฟ์สไตล์ครบครัน Bar & Bistro และตลาดกลางแจ้ง Market Market พร้อมลานกิจกรรมขนาดใหญ่ทั้งภายในและหน้าศูนย์การค้า และศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ไว้เพื่อรองรับการเป็นศูนย์กลางจัดงานกิจกรรมระดับประเทศ รวมถึงเป็นศูนย์รวมความบันเทิงโดยที่ทันสมัยสำหรับเด็ก ๆ และครอบครัว โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพของจังหวัดนครราชสีมา ในฐานะศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) เป็นอันดับ 1 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีการเติบโตของเมืองและโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัยที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต และเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ ทั้งอุตสาหกรรมเกษตร อิเล็กทรอนิกส์ และเทคโนโลยีขั้นสูง

จังหวัดนครราชสีมาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ มีนักท่องเที่ยวมากกว่า 7 ล้านคนต่อปี โครงการจึงรองรับกำลังซื้อของผู้ที่อาศัยอยู่ในจังหวัดนครราชสีมากว่า 2.6 ล้านคน และอีก 2 จังหวัดใกล้เคียงคือ บุรีรัมย์ และชัยภูมิ อีกทั้งจังหวัดนครราชสีมาเป็นประตูหน้าด่านสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เชื่อมต่อ 19 จังหวัดในภูมิภาคและเชื่อมสู่ประเทศในแถบเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งคาดว่าจะในอนาคตจะได้รับประโยชน์จากโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งโครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-นครราชสีมา รถไฟรางคู่สายมาบะเปา-นครราชสีมา และมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นในปี 2563 จนถึงปี 2564

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2560

เงินลงทุน : ประมาณ 5,200 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่ง ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

นอกจาก 2 โครงการดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2 ซึ่งรูปแบบของโครงการและเงินลงทุนยังอยู่ในช่วงระหว่างการศึกษาโครงการและอยู่ในกระบวนการพิจารณาอนุมัติ คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2560-2561

อีกทั้ง CPN เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ CPN ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ โดย CPN มีโครงการจะพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของ CPN ในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และเซ็นทรัลพลาซา ระยอง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,000 ล้านบาท โดยบริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CPN Residence”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้ออกแบบ พัฒนา และบริหารโครงการ ภายใต้ชื่อโครงการคอนโดมิเนียม เอสเซ็นต์ (ESCENT)

โครงการคอนโดมิเนียม เอสเซ้นท์ (ESCENT)

รายละเอียดโครงการ :

โครงการเอสเซ้นท์	เชียงใหม่	ขอนแก่น	ระยอง
ที่ตั้ง	ริมทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 118 ถ.เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	ริมทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 2 ถ.มิตรภาพ ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น	ริมทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 36 ถ.สายบ้านหนองมะหาด- บ้านซายกะป้อม ต.เชิงเนิน อ.เมืองระยอง จ.ระยอง
พื้นที่	2-0-88.1 ไร่	2-1-45.5 ไร่	2-3-60.4 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดสูง 26 ชั้น	อาคารชุดสูง 24 ชั้น	อาคารชุดสูง 25 ชั้น
จำนวนห้อง	400 ยูนิต	408 ยูนิต	419 ยูนิต
ขนาดห้องชุด	24-42 ตารางเมตร ตกแต่งพร้อมอยู่		
ระยะเวลาก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปี พร้อมโอนในปี 2561		
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	คนท้องถิ่นและคนทำงานในพื้นที่ ชื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก		
มูลค่าการลงทุนรวม (ไม่รวมค่าที่ดิน)	1,626 ล้านบาท		

CPN Residence วางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง 2-3 โครงการต่อปี ควบคู่กับศูนย์การค้าของ CPN ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศ โดยจะพัฒนาโครงการเป็น Residential & Commercial Community อาศัยความเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกกับทีมงานที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์มาเป็นยุทธศาสตร์ในการขยายธุรกิจ

โครงการในต่างประเทศ

ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา CPN ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม CPN ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาพการแข่งขันและความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุตสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่ CPN สนใจ เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพ โอกาสทางธุรกิจ และความเหมาะสมต่อธุรกิจของ CPN โครงการต่างๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นความเป็นไปได้รอบคอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เป็นไปอย่างระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

CPN ได้ศึกษาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเน้นที่ประเทศมาเลเซียเวียดนามและอินโดนีเซีย ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้มองโอกาสในส่วนของการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจมีการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพและสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้นๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ CPN ยังได้รับข้อมูลสนับสนุนบางส่วนจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัลในต่างประเทศ ทำให้ CPN สามารถวิเคราะห์และพัฒนาโครงการในต่างประเทศได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยปัจจุบัน CPN ได้เข้าร่วมลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ประเทศมาเลเซีย เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของ CPN ในต่างประเทศ โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต

โครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี

รูปแบบการร่วมทุน : CPN จัดตั้งกิจการร่วมค้ากับบริษัท I-R&D Sdn. Bhd. (IRD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท I-Berhad จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เบอร์ซ่า ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย เพื่อพัฒนาโครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วน 60% ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและ IRD ถือหุ้นในสัดส่วน 40% ในกิจการร่วมค้า นอกจากนี้ บริษัทร่วมทุนจะว่าจ้าง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โดย CPN จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง : ตั้งอยู่ในเขต 7 ของเมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ขนาบด้วยถนนหลวงสายหลัก 2 สาย คือ Federal Highway และ Baru Lembah Klang Highway มีทางเข้าออกที่สะดวกจากการคมนาคมในทุกทิศทาง ทั้งจากกัวลาลัมเปอร์ เขตแคลง และเขตชาห์อลัม มีทางเชื่อมจาก Federal Highway เพื่อเข้าสู่โครงการโดยตรง โครงการอยู่ห่างจากกัวลาลัมเปอร์ 22 กิโลเมตร

ขนาดโครงการ : ที่ดินกรรมสิทธิ์ขนาด 11.12 เอเคอร์ หรือประมาณ 28 ไร่ ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยประมาณ 278,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าในรูปแบบ Regional Mall ซึ่ง CPN เป็นผู้ควบคุมการออกแบบ พัฒนา และบริหารศูนย์การค้าดังกล่าว โดยจะนำความแตกต่างและแปลกใหม่ไปสู่วงการค้าปลีกของมาเลเซีย ทั้งแบรนด์ชั้นนำของไทย และนวัตกรรมการออกแบบศูนย์การค้า โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,000 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ i-City “Malaysia Cybercenter” ขนาด 72 เอเคอร์ เมืองเทคโนโลยีแห่งใหม่ของมาเลเซีย ซึ่งคาดว่าจะเป็ศูนย์กลางการพบปะของชุมชนในเขตตะวันตกของรัฐสลังงอร์ที่ครบวงจร ที่ประกอบด้วยย่านธุรกิจหลักของเมือง แหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งพักผ่อนหย่อนใจที่มีความบันเทิงครบสมบูรณ์แบบด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงานไฮเบอร์เซ็นเตอร์ สำนักงานของบริษัทชั้นนำ โรงแรม อาคารที่พักอาศัย พื้นที่ค้าปลีก รวมถึงสวนน้ำ โดมหิมะ และชิงช้าสวรรค์ สถานที่ท่องเที่ยวระดับไฟไนยามค่าคืน อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนาศูนย์ศิลปะการแสดงในอนาคต เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการครอบคลุมผู้ที่มีรายได้ระดับกลางถึงระดับบนในเมืองชาห์อลัม เมืองหลวงของรัฐสลังงอร์ ซึ่งมีประชากรมากกว่า 600,000 คน และมีการเติบโตของกลุ่มคนชั้นกลางที่มีกำลังซื้อสูงอย่างรวดเร็ว รวมถึงประชากรในรัฐสลังงอร์ที่มีมากกว่า 5 ล้านคน รวมถึงกลุ่มเป้าหมายในเมืองใกล้เคียงอีกด้วย

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2561

เงินลงทุน : ประมาณ 830 ล้านบาท หรือประมาณ 8,300 ล้านบาท (เงินลงทุนรวมทั้งโครงการรวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้า โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วน 60% ในบริษัทร่วมทุน)

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืนและมีจุดมุ่งหมาย ดังนั้นในทุก ๆ การดำเนินงาน CPN จึงไม่เพียงประเมินความสำเร็จในระยะสั้น แต่จะเพิ่มมุมมองเพื่อการดำเนินธุรกิจในระยะยาวและยั่งยืนควบคู่ไปด้วยเสมอ นอกเหนือจากการเจริญเติบโตในธุรกิจ CPN ยังคำนึงถึงการเพิ่มมาตรฐานความเป็นอยู่ให้สังคมและชุมชนในละแวกพื้นที่ และผนวกมุมมองด้านความยั่งยืนในส่วนของดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล การใส่ใจสิ่งแวดล้อม และการสร้างความผูกพันกับผู้มีส่วนได้เสียในกลยุทธ์และแผนงานดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องของ CPN อีกทั้งนำประเด็นความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญ และประเด็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมาวิเคราะห์พิจารณาควบคู่ไปด้วยกันในการกำหนดกลยุทธ์ และปรับแผนการดำเนินงานอย่างเหมาะสมอยู่เสมอ โดยกลยุทธ์หลักของบริษัทมีอยู่ 6 ด้าน ดังนี้

1) กลยุทธ์การขยายธุรกิจและนวัตกรรมการพัฒนาศูนย์การค้า (Shopping Mall Expansion and Development Innovation)

CPN มุ่งเน้นแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงการขยายสาขาไปยังเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพ ซึ่งการขยายสาขาจะผ่านการสำรวจและวิเคราะห์อย่างรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้เชื่อมั่นว่าทำเลที่ตั้งนั้น ๆ เหมาะสมที่สุดในการพัฒนาโครงการ เพื่อคงความเป็นผู้นำการพัฒนาศูนย์การค้าในประเทศ และพร้อมก้าวสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

นอกจากนั้น CPN ยังมุ่งพัฒนากระบวนการบริหารจัดการโครงการอย่างเป็นระบบผ่านการประสานงานร่วมกันของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การพัฒนาโครงการเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด เริ่มตั้งแต่การวางแผนโครงการ การกำหนดรูปแบบของศูนย์การค้า (Mall Format) การกำหนดสัดส่วนร้านค้า (Merchandising Mix) อย่างเหมาะสม การตอบสนองความต้องการของลูกค้า การติดต่อร้านค้า การตลาด พร้อมทั้งการให้ความบันเทิงภายในศูนย์การค้า

2) กลยุทธ์พัฒนาโครงการต่างประเทศ (International Business Strategy)

เนื่องจากสภาพการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้น ในระยะยาวตลาดค้าปลีกในประเทศไทยอาจประสบกับภาวะอิ่มตัว ดังนั้น เพื่อคงไว้ซึ่งอัตราการเติบโตต่อไปในอนาคต CPN ได้ศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อขยายการลงทุนไปในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในประเทศที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มีนัยสำคัญและมีความน่าสนใจสำหรับชาวต่างชาติและมีกำลังซื้อ โดยเน้นที่ประเทศมาเลเซีย อินโดนีเซียและเวียดนาม ทั้งนี้ CPN ได้รับการสนับสนุนข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับการพิจารณาลงทุน ทั้งด้านกฎหมาย เศรษฐกิจ สังคม และข้อมูลอื่นๆ ที่เป็นประโยชน์จากกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งมีประสบการณ์การลงทุนในประเทศดังกล่าว นอกจากนี้ CPN ยังศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในประเทศอื่นๆ ที่มีศักยภาพในการลงทุนและเตรียมความพร้อมเพื่อการลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ CPN มีการเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสรรหาบุคคลที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ด้านศูนย์การค้าจากประเทศนั้น ๆ มาร่วมพัฒนาธุรกิจ เข้ารับการอบรมระบบมาตรฐานการทำงานของ CPN ศึกษาวางแผนการบริหารงานด้านต่างๆ เพื่อให้ศูนย์การค้ามีองค์ประกอบและมาตรฐานของ CPN และตรงตามความต้องการของลูกค้าในประเทศนั้น ๆ

3) กลยุทธ์ความเป็นเลิศในการบริหารศูนย์การค้า (Operational and Service Excellence)

CPN มุ่งเน้นการบริหารจัดการศูนย์การค้าที่เป็นเลิศเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันให้ดียิ่งขึ้น โดยให้ความสำคัญกับการรักษามาตรฐานของศูนย์การค้าในด้านต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างความพึงพอใจแก่ร้านค้าและลูกค้า ควบคู่กับการนำนวัตกรรมมาใช้ในการบริหารศูนย์การค้าและนำเสนอประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ที่ผ่าน มา CPN ได้รวบรวมข้อมูลจากร้านค้าและลูกค้ามาวิเคราะห์ประกอบการวางแผนบริหารศูนย์การค้า เพื่อนำไปสู่การตัดสินใจที่ถูกต้อง ทันต่อเหตุการณ์ และตอบสนองความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง

- การยกระดับมาตรฐานและเสริมสร้างจุดขายที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Selling Point) โดยการเพิ่มมาตรฐานของแนวทางการปรับโฉมศูนย์การค้าทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้ศูนย์การค้าดูทันสมัยและตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ การเพิ่มความสะอาดสบายในการเดินทางทั้งโดยรถส่วนตัวและขนส่งสาธารณะ การนำนวัตกรรมใหม่ ๆ มาประยุกต์ใช้ตลอดจนการพัฒนาบุคลากร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในทุกจุดของการบริการ ควบคู่กับการบริหารต้นทุนในการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ

- การปรับความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandising Mix) อย่างเหมาะสม ควบคู่กับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ ทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ โดยศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและความต้องการของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัย พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายให้กับลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ นอกจากนี้ทาง CPN ได้พัฒนากิจกรรมทางการตลาดร่วมกับร้านค้าเพื่อพัฒนาศักยภาพของร้านค้า เพิ่มยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกันเพิ่มมากขึ้น

- การทำการตลาดโดยมุ่งเน้นรูปแบบการใช้ชีวิต ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในปัจจุบันมากขึ้น เพิ่มคุณภาพของสื่อที่ใช้ในการสื่อสารทุกช่องทาง เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ทันสมัยให้กับผู้มาใช้บริการและจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์ฯ รวมถึงการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่นเฉพาะตัว (Signature Event) และเปิดโอกาสให้ร้านค้าและชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมด้วย นอกจากนี้ ยังมีการนำสื่อโฆษณาแบบใหม่ ๆ มาพัฒนาและช่วยในการประชาสัมพันธ์ เช่น การโฆษณาผ่านระบบมือถือ แอปพลิเคชัน และสื่อออนไลน์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง

- การบริการที่ครบครันสำหรับผู้ใช้บริการทั้งชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น การให้ข้อมูลและความช่วยเหลือภายในศูนย์การค้า การรักษาความปลอดภัย การบริการระบบขนส่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อเพิ่มความสะอาดสบายและความประทับใจในการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้าและการดำเนินธุรกิจภายในศูนย์การค้าของผู้เช่า โดยมีการสำรวจความพึงพอใจและความคิดเห็นของผู้ใช้บริการอย่างเป็นระบบและสม่ำเสมอ และนำผลสำรวจมาวิเคราะห์และวางแผนปรับปรุงการบริการทางด้านต่าง ๆ ทั้งในส่วนของการบริการที่ศูนย์การค้ามีอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้น ตลอดจนพัฒนาบริการใหม่ ๆ เพื่อสร้าง “ประสบการณ์แห่งความสุข” ให้กับลูกค้าและคู่ค้าอย่างแท้จริง

- การบริหารศูนย์การค้าโดยคำนึงถึงการประหยัดพลังงาน (Energy saving) ควบคู่กับการใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ใส่ใจในการเปลี่ยนสภาพภูมิอากาศ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมไปถึงการใช้สาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล (Utility Benchmarking) รวมถึงการเริ่มนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในการประหยัดน้ำและพลังงานในรูปแบบต่าง ๆ มาปรับใช้ในศูนย์การค้าปัจจุบันและในอนาคต ซึ่งจะนำไปสู่การขยายธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและยั่งยืน

- การจัดการและบริหารทรัพย์สินอย่างเป็นระบบ (Asset Management) เพื่อเพิ่มมูลค่า ประสิทธิภาพและการดำเนินงานศูนย์การค้าของ CPN อย่างต่อเนื่อง ผ่านการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกร่วมกันระหว่างหน่วยงาน เพื่อหาโอกาสในการแก้ไขปัญหา รักษาคุณภาพและพัฒนาศูนย์การค้าให้สามารถส่งมอบประสบการณ์ที่น่าจดจำให้แก่ผู้มาใช้บริการ เพิ่มโอกาสในการสร้างยอดขายให้กับร้านค้าและสร้างผลประกอบการสูงสุดในแต่ละศูนย์การค้า

4) กลยุทธ์การพัฒนาและบริหารทรัพยากรบุคคล (Human Resource Development and Management)

บุคลากรของ CPN คือกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลักที่สำคัญและเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่สุดที่ช่วยให้องค์กรก้าวไปข้างหน้าได้อย่างมั่นคง CPN จึงมุ่งเน้นการพัฒนาและการเสริมสร้างศักยภาพของพนักงาน รวมถึงการทำงานร่วมกันให้แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น ภายใต้วัฒนธรรมองค์กร “สร้างสรรค์ด้วยความเชื่อมั่น สู่ความเป็นเลิศร่วมกัน” และหลักบรรษัทภิบาล

CPN ให้ความสำคัญกับความก้าวหน้าทางการงานของบุคลากรเป็นอย่างยิ่ง จึงได้จัดตั้งระบบการวางแผนความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงานแต่ละคน โดยมี CPN Academy เป็นศูนย์กลางการบริหารจัดการการอบรมภายในตลอดจนการพัฒนาหลักสูตรที่เหมาะสมสำหรับพนักงานทุกระดับ ทั้งความรู้เฉพาะทางและทักษะการทำงาน อีกทั้งทางบริษัทได้จัดตั้งโครงการเฉพาะเพื่อพัฒนาและส่งเสริมบุคลากรจากภายในองค์กรให้เติบโตในสายอาชีพตามต้องการ และโครงการเพื่อเสริมสร้างและพัฒนาศักยภาพของผู้นำที่ดี รวมทั้งเพิ่มช่องทางการจัดหาและคัดเลือกบุคคลที่มีความสามารถเข้ามาทำงานในบริษัทผ่านทางสื่อออนไลน์ต่าง ๆ ตลอดจนส่งเสริมการดูแลและใส่ใจพนักงานเพื่อสร้าง “ประสบการณ์แห่งความสุข” อันเป็นการพัฒนาองค์กรและบุคลากรไปพร้อมกัน

5) กลยุทธ์การจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (Flexible Funding)

CPN มุ่งเน้นการจัดหาแหล่งเงินทุนที่หลากหลายเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนภายในจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ และการออกหุ้นเพิ่มทุน ตลอดจนมีการศึกษาการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) แหล่งเงินทุนที่หลากหลายดังกล่าวทำให้ CPN สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีอัตราส่วนทางการเงินที่ดี และมีความคล่องตัวในการจัดหาเงินลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจ ตลอดจนเพื่อรองรับโอกาสทางการลงทุนในธุรกิจใหม่ ๆ อันเป็นการต่อยอดและเพิ่มคุณค่าให้กับธุรกิจอยู่เสมอ โดยมีนโยบายบริหารความเสี่ยง และนโยบายทางการเงินคอยกำกับดูแลอย่างใกล้ชิด

6) กลยุทธ์การดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholder Engagement)

CPN มุ่งเน้นใส่ใจและตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างรับผิดชอบ พร้อมรับฟังและนำมาพัฒนาการดำเนินงานเพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน ภายใต้การกำกับดูแลกิจการอย่างโปร่งใส มีคุณธรรม จริยธรรมและรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดพันธกิจย่อยด้านความยั่งยืน 10 พันธกิจตามมุมมองของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก ได้แก่ ร้านค้า ลูกค้า พนักงาน สังคมและสิ่งแวดล้อม คู่ค้า และผู้ถือหุ้น ผนวกการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในกระบวนการกำหนดกลยุทธ์องค์กร ภายใต้เจตนารมณ์ที่เน้นการ “พัฒนาสร้างคุณค่าร่วม และลดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย” โดยพันธกิจด้านความยั่งยืน 10 พันธกิจ มีดังนี้

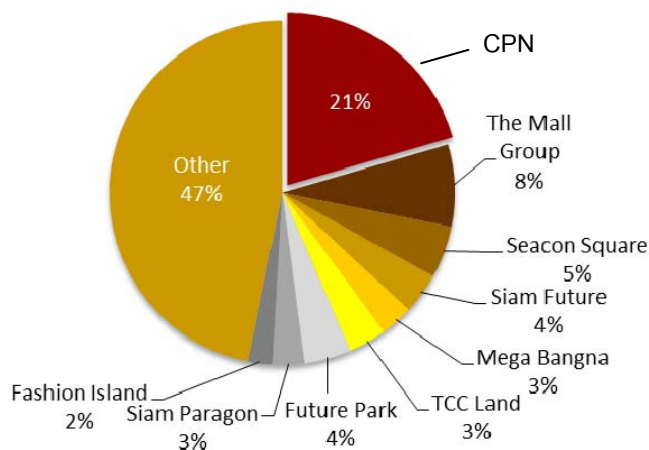
1. พัฒนาและสนับสนุนการเติบโตของร้านค้า
2. เพิ่มขีดความสามารถให้ร้านค้ามีความได้เปรียบทางการแข่งขัน
3. สร้างศูนย์การค้าที่เป็นที่ชื่นชอบและเป็นแรงบันดาลใจแก่ลูกค้า
4. พัฒนาศูนย์การค้าและให้บริการลูกค้าระดับมืออาชีพ พร้อมได้รับความสะดวกและปลอดภัย
5. บริหารจัดการทรัพยากรบุคคลให้มีศักยภาพและความก้าวหน้าทางอาชีพ
6. เสริมสร้างความผูกพันและความเป็นอยู่ที่ดีแก่พนักงาน
7. ส่งเสริมพัฒนาสร้างคุณค่าร่วมในชุมชนและสังคม
8. บริหารจัดการผลกระทบทั้งทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมให้มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลสูงสุด
9. ผลักดันให้เกิดห่วงโซ่อุปทานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม
10. กำกับดูแลกิจการตามหลักบรรษัทภิบาล

ซึ่งในแต่ละพันธกิจได้มีการมอบหมายให้ผู้บริหารระดับสูง รับผิดชอบและผลักดันให้เกิดผลการดำเนินงานตามแผน ในบทบาทผู้นำด้านความยั่งยืน (SD Champion)

(ข) สภาพการแข่งขัน

● สภาพการแข่งขันและภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม

CPN เป็นบริษัทพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีก ซึ่งมีการลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าในประเทศไทย โดยมีสัดส่วนทางการตลาด (Market Share) คิดเป็น 21% ของพื้นที่ให้เช่าค้าปลีก ของศูนย์การค้าในจังหวัดกรุงเทพฯ



ที่มา: บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน), ประมาณการ ณ 31 ธันวาคม 2558

● ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยและอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2558*

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2558

ในปี 2558 เศรษฐกิจไทยโดยรวมยังทรงตัว โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเติบโตเพียง 2.8% ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ -0.9% ลดลงจากปีที่ผ่านมาเนื่องจากปัจจัยด้านต้นทุนจากราคาน้ำมันดิบและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกที่ลดลง

การบริโภคภาคเอกชนทรงตัวจากปัจจัยด้านรายได้ภาคการเกษตรและความเชื่อมั่นต่อรายได้ในอนาคตที่ยังต่ำ โดยมีการขยายตัวแบบค่อยเป็นค่อยไปในอัตรา 2.0% ยอดขายสินค้าส่วนใหญ่ยังคงทรงตัว แต่มีแนวโน้มปรับดีขึ้นบ้างตามความเชื่อมั่นที่ปรับดีขึ้นจากโครงการลงทุนภาครัฐและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐที่เพิ่มเติมและมีความชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะในหมวดสินค้าไม่คงทนที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวันและหมวดบริการ เช่น ค่าใช้จ่ายด้านโทรคมนาคม อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนหรือสินค้าที่มีมูลค่าสูงยังอยู่ในระดับต่ำ อันเป็นเหตุมาจากรายได้ภาคการเกษตรที่หดตัวจากผลผลิตที่น้อยลง ราคาสินค้าเกษตรที่ตกต่ำ หนี้ภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และการปล่อยสินเชื่อภาคครัวเรือนที่เข้มงวดมากขึ้นของสถาบันการเงิน

ภาคการลงทุนโดยรวมมีการเติบโตลดลงด้วยอัตรา 4.6% ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจแผ่วตัวลง นักลงทุนประชาชนขาดความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจไทยและสภาพของภาครัฐบาล อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจยังคงมีแรงขับเคลื่อนหลักมาจากภาคการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายภาครัฐ ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร ยานพาหนะ รถยนต์โดยสาร และสิ่งก่อสร้างลดลงเนื่องจากรายได้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับต่ำจากราคาสินค้าเกษตรที่ตกต่ำและผลของปัญหาภัยแล้ง ประกอบกับภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้ภาคครัวเรือนเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่าย สำหรับภาคธุรกิจยังมีกำลังการผลิตเหลืออยู่มากภายใต้ภาวะที่ความต้องการจากทั้งในและต่างประเทศยังอยู่ในระดับต่ำจึงยังไม่มีมีความจำเป็นในการลงทุนเพื่อเพิ่มกำลังการผลิต

ภาคการส่งออกสินค้าชะลอตัวลง โดยการลดลงของมูลค่าการส่งออกมีสาเหตุสำคัญมาจาก 3 ปัจจัย ได้แก่ 1. การชะลอตัวลงของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลักในภูมิภาค เอเชีย กลุ่มประเทศตะวันออกกลาง และออสเตรเลีย โดยเฉพาะสินค้าหมวดรถยนต์ อาหารและเครื่องดื่ม เครื่องใช้ไฟฟ้ารวมถึงผลิตภัณฑ์โลหะและผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม 2. ราคาสินค้าส่งออกปรับตัวลดลงตามการลดลงของราคาน้ำมันดิบและราคาสินค้าเกษตรโลก 3. การตัดสิทธิพิเศษทางการค้าในสินค้าส่งออกของไทยไปยังกลุ่มประเทศ ในทวีปยุโรป อย่างไรก็ตาม กลุ่มสินค้าบางกลุ่มได้รับผลดีจากปัจจัยพิเศษจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ยุโรป และญี่ปุ่น เช่น อาหารทะเลแช่แข็งและชิ้นส่วนยานยนต์ ในขณะที่เดียวกันราคาน้ำมันที่ลดลงส่งผลให้มูลค่าการนำเข้าของไทยลดลงค่อนข้างมากด้วยเช่นกัน จึงยังทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดของไทยเกินดุลค่อนข้างมาก การลงทุนของธุรกิจในภาคบริการค้าปลีก กลุ่ม Modern trade ยังมีการขยายการลงทุนและขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อมยังคงระมัดระวังในการลงทุน

ภาคธุรกิจการท่องเที่ยวขยายตัวในอัตราชะลอตัวลงจากจำนวนนักท่องเที่ยวจีน มาเลเซีย ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ระเบิดที่แยกราชประสงค์ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางผ่านสนามบินหลักมีจำนวนลดลงอย่างชัดเจน แต่ยังคงขยายตัวสูงกว่าปีก่อนหน้าอย่างไรก็ดี นักท่องเที่ยวบางกลุ่มมีแนวโน้มเปลี่ยนจุดหมายท่องเที่ยวไปภูมิภาคอื่น ๆ ของประเทศไทยจากประสบการณ์การเกิดเหตุการณ์ความไม่สงบในอดีตเชื่อว่าภาคการท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบเพียงในระยะสั้นและกลับมาฟื้นตัวเป็นปกติได้ภายในระยะเวลา 3 เดือน นักท่องเที่ยวจีนโดยเฉพาะกรุ๊ปทัวร์ยังคงกลับมาไม่เต็มที่

อย่างที่เคียดเคี้ยวไว้เนื่องจากมีการเปลี่ยนจุดหมายไปประเทศญี่ปุ่นและเกาหลีใต้ ซึ่งมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว เช่น การเดินทางเข้าประเทศโดยยกเว้นวีซ่า เป็นต้น

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2558

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2558 มีอัตราการเติบโตเพียง 3% น้อยกว่าที่ตลาดคาดการณ์ไว้ที่ระดับ 6% โดยในช่วงครึ่งปีแรก ตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคได้รับผลกระทบจากปัญหาการเมืองในประเทศตั้งแต่ปี 2557 ที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัวลง การเบิกจ่ายภาครัฐไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ราคาผลิตรายการเกษตรตกต่ำ และปัญหานี้ก็ทวีคูณเพิ่มสูงขึ้น ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคระดับล่างลดลง โดยที่ผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับบนยังมีกำลังซื้อแต่ชะลอการใช้จ่ายลง อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลังรัฐบาลเร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ และทยอยออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนทยอยฟื้นตัวจากความเชื่อมั่นในอนาคตที่ปรับตัวดีขึ้น รวมถึงมาตรการกระตุ้นการบริโภค “มาตรการช่วยเหลือชาติ” ทำให้ผู้บริโภคมีอารมณ์ใช้จ่ายใช้สอยมากขึ้น ส่งผลให้อัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมค้าปลีกกลับมาเป็นบวกในไตรมาสสุดท้ายของปี

แม้ว่ากำลังซื้อโดยรวมยังคงชะลอตัว พื้นที่ค้าปลีกมากกว่า 500,000 ตารางเมตร ถูกเพิ่มเข้าสู่ตลาดในปี 2558 ส่งผลให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบเพิ่มขึ้นจนถึงระดับมากกว่า 7 ล้านตารางเมตร โดยที่ศูนย์การค้ามีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีก มีพื้นที่รวมประมาณ 4.23 ล้านตารางเมตร ตามด้วยคอมมูนิตีมอลล์ 1.07 ล้านตารางเมตร และซูเปอร์ไฮเปอร์มาร์เก็ต 0.82 ล้านตารางเมตร ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) สูงกว่า 96% แม้ว่ากำลังซื้อของคนไทยจะลดลงต่อเนื่องในปี 2558 แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเชื่อมั่นในตลาด ทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น

ในปี 2558 CPN ซึ่งมีส่วนแบ่งทางการตลาดหลักในอุตสาหกรรมนี้ได้รุกเปิดศูนย์การค้าใหม่ 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาระยอง ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาเวสต์เกต และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และประกาศเปิดตัวโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซานครศรีธรรมราช และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซานครราชสีมา นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุงศูนย์การค้า เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาปิ่นเกล้าและเซ็นทรัลพลาซาบางนา อีกทั้งศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต ได้เข้ามาอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เมื่อเดือนมิถุนายน 2558 ในส่วนของผู้ประกอบการรายอื่นที่เปิดศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นในปีนี้ได้แก่ ศูนย์การค้าดิเอ็มควอเทียร์ รวมถึงส่วนขยายของศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ในสภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้รับแรงกดดันจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกและรวดเร็ว อีกทั้งการเติบโตของศูนย์การค้าขนาดเล็ก (Community Mall) ตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) และร้านไอร์แลนด์ (Drive Through) ที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้การแข่งขันในการให้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าน้อยลง ปัจจัยเหล่านี้จึงเพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า ในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งผู้ประกอบการต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้าและส่งมอบประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้าอยู่เสมอ

กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall)

แม้เศรษฐกิจจะยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่ แต่ศูนย์การค้าในกลุ่มนี้ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมเพิ่มจาก 300,000 ตารางเมตร ในปี 2550 เป็นประมาณ 1,100,000 ตารางเมตร ในปี 2558 คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 14% จากพื้นที่ค้าปลีกรวม หรือ เป็นลำดับที่สองแทนที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket)

โครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมที่เปิดตัวในปี 2558 มีทั้งสิ้น 18 โครงการ เป็นพื้นที่กว่า 200,000 ตารางเมตร กระจายตามเขตรอบนอกกรุงเทพฯ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่เปิดตัว 13 โครงการ ขณะที่ในปี 2559 คาดว่ามีโครงการเปิดใหม่เต็มรูปแบบเพียง 12 โครงการ ได้แก่ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการมาร์เก็ตเพลสลุมพินีทาวน์ชิป โครงการสปอร์ตมอลล์ พาร์คเอ็กซ์โซ โครงการอนุสาวรีย์ โครงการเมส ทองหล่อ โครงการเวนิส ดี ไฮริส โครงการซาบิโตะ โครงการสวนเพลิน มาร์เก็ต โครงการริเวอร์ไซด์ พลาซ่า โครงการแฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง โครงการพีเพิล ปาร์ค โครงการป๊อป มาร์เก็ต และโครงการเมโทร อีสต์ ทาวน์

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันที่รุนแรง เนื่องจากมีผู้ประกอบการหน้าใหม่ทั้งรายใหญ่ รายกลาง และรายเล็กเกิดขึ้นมากมาย ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การหาผู้เช่าใหม่ ๆ ที่มีความหลากหลายและแปลกใหม่เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกมิติ การรักษาฐานลูกค้าเดิมที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าในกลุ่มใหม่ ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการในกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่มีการเปิดให้บริการใหม่ไม่มากนัก โดยปัจจุบันผู้ประกอบการมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อถึงซูเปอร์มาร์เก็ต หรือที่เรียกว่าซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิบิ๊กซี เทสโก้โลตัสเอ็กซ์เพรส ท็อปส์เดลี และแม็กซ์แวลูทันใจ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาด ทั้งหมดนี้เพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่าย และครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์เข้ามาเพื่ออำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ช่องทางนี้จะเป็เครื่องมือที่ช่วยในการเพิ่มรายได้ให้แก่กลุ่มค้าปลีกอย่างมีนัยสำคัญจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ซึ่งเน้นเรื่องความสะดวกและรวดเร็วเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังคงรุกตลาดด้วยโครงการในรูปแบบ “พลัส” มอลล์ โดยพยายามปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความครบถ้วนมากยิ่งขึ้น มีการปรับรูปแบบโดยการเพิ่มร้านค้าในส่วนพลาซ่าหรือมอลล์ให้มีความหลากหลายมากขึ้น มีการปรับสัดส่วนสินค้าที่จำหน่ายโดยปรับลดสัดส่วนสินค้าหมวดหมู่อาหารลงและเน้นสินค้าในหมวดหมู่อื่น ๆ มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันผู้ประกอบการกลุ่มนี้ต้องเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นจากผู้ค้าปลีกต่าง segment ที่จับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกันโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการร้านค้าสะดวกซื้อซึ่งมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ร้านค้าปลีกดั้งเดิม อาทิ ตลาดนัดชุมชน เริ่มมีบทบาทสำคัญขึ้นในการแย่งฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ Hypermarket ผ่านการเข้าถึงแหล่งชุมชนเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภค

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านสะดวกซื้อเน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากที่สุด และเริ่มหันมามุ่งเน้นการขยายสาขาผ่านการขายแฟรนไชส์ ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยการเน้นความเป็นร้านอิมเมจสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายในราคาเหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว และเน้นเทคโนโลยีโดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการใช้โซเชียลมีเดีย (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะทำให้การลงทุนจากกลุ่มทุนต่างประเทศมีมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องมุ่งเน้นการขยายสาขาและจัดโปรโมชั่นเพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มากขึ้น

ผลกระทบภาพรวมเศรษฐกิจไทยและอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2558 ต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยปี 2558 ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีอัตราการเติบโต 2.8% จากปีก่อน การใช้ภายในประเทศทั้งการใช้จ่ายภาครัฐและการบริโภคภาคเอกชนยังเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก การบริโภคภาคเอกชนฟื้นตัวจากความเชื่อมั่นที่ปรับตัวขึ้น ราคาพลังงานที่อยู่ในระดับต่ำ และส่วนหนึ่งได้รับผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ เช่น นโยบายลดหย่อนภาษีช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจช่วงท้ายปี 2558 นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวยังจำกัดอยู่เฉพาะนักท่องเที่ยวจากจีนเป็นหลัก ในปี 2558 ท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัวและบรรยากาศการค้าปลีกที่ซบเซา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่องและเดินหน้าขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ดังนี้

- **เปิด 3 ศูนย์การค้าใหม่ และเข้าลงทุน 1 ศูนย์การค้า รวมเป็น 29 ศูนย์การค้า**

บริษัทฯ เปิดให้บริการ 3 โครงการใหม่ตามแผน ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ซึ่งได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า และได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต กับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) การซื้อกิจการดังกล่าวเป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต จะช่วยเพิ่มรายได้ กำไร และกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ

- **นำเสนอศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ “New Formats and Concepts”**

บริษัทฯ ได้พัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ โดยนำเสนอสิ่งใหม่ ๆ และประสบการณ์ที่ไม่ซ้ำใคร แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ เช่น โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ โดยนำแบรนด์ “เซ็นทรัลเฟสติวัล” มาปรับให้ทันสมัยขึ้น โครงการมีการผสมผสานพื้นที่ในร่มและกลางแจ้งเข้าด้วยกัน ปลุกต้นไม้ใหญ่สร้างพื้นที่สีเขียว นำธรรมชาติสู่ศูนย์การค้า พร้อมให้บริการตู้วิ่งบนดาดฟ้า พื้นที่ทำงานนอกบ้าน (Co-working Space) เล่นจักรยานพร้อมที่จอด และโซนสำหรับสัตว์เลี้ยง พร้อมการนำเสนอสินค้าและบริการอย่างครบครัน เป็นสถานที่สำหรับหลีกเลี่ยงความวุ่นวายของคนเมือง ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Bangkok Escape” ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของผู้ใช้บริการกลุ่มต่าง ๆ ตั้งแต่เช้าจรดค่ำ

- **ประกาศร่วมมือกับ “IKEA” พันธมิตรทางธุรกิจรายใหม่**

บริษัทฯ ประกาศร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจกับ “IKEA” (อิกีย) แบรินด์ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์รายใหญ่จากสวีเดน เข้ามาร่วมเปิดร้าน IKEA Store ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต ในอนาคต ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความเป็น ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค สร้างความแตกต่างจากคู่แข่งรายอื่นและช่วยดึงดูดให้มีผู้ใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น

- **การปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มศักยภาพ**

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ในปลายเดือนมีนาคม โดยทยอยปรับปรุง ที่จอดรถและทยอยเปิดให้บริการนับตั้งแต่เดือนตุลาคมเป็นต้นมาจนการปรับปรุงในระยะที่ 1 แล้วเสร็จในเดือนธันวาคม การปรับปรุงครั้งนี้จะช่วยเสริมภาพลักษณ์ที่ทันสมัยและความน่าสนใจของศูนย์การค้า ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มอัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ดึงดูดผู้เช่ารายใหม่และเป็นการเพิ่มปริมาณสัญญาของลูกค้าภายในศูนย์การค้า ตลอดจนเพิ่มความสามารถ ในการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว และคงความเป็นศูนย์การค้าที่ครบวงจร นอกจากนี้ พื้นที่เช่าระยะยาวที่หมดสัญญาในเดือนมีนาคม 2558 จำนวน 20,000 ตารางเมตร ได้เปลี่ยนเป็นสัญญาเช่า ระยะเวลา 3 ปี โดยปรับอัตราค่าเช่าสูงขึ้นในอัตราปัจจุบัน ประกอบกับพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 2,000 ตารางเมตร จะ ช่วยการเติบโตของรายได้ให้กับบริษัทฯ ในปี 2559

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้เปิดให้บริการสวนน้ำลอยฟ้าบนชั้น 6 อีกครั้ง ภายใต้ชื่อ “โฟโรโระ อควา พาร์ค กรุงเทพฯ” ภายหลังปิดปรับปรุงเพื่อเพิ่มความสะดวกและความปลอดภัยพร้อมกับเครื่องเล่นใหม่ การเปิดให้บริการ สวนน้ำลอยฟ้าจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ให้สามารถดึงดูดลูกค้ากลุ่ม ครอบครัวให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น

- **บริหารจัดการต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ**

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 3.33% ในปี 2558 ลดลงจาก 3.89% ในปีก่อน เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทฯ ที่มีความระมัดระวัง

จากการบริหารจัดการดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม 25,847 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 7,880 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากปีก่อน

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกและการแข่งขันในปี 2559

ในปี 2559 คาดว่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Net Leasable Area) จะเพิ่มขึ้นประมาณ 306,000 ตารางเมตร ทั้งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในปี 2558 ที่มีจำนวนมาก ผสมกับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลง อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่า (Rental rate) ของผู้ประกอบการและอัตราการเช่า (Occupancy rate) ทำให้อัตราเช่าและอัตราการเช่าในปี 2559 มีแนวโน้มที่จะคงที่ หรือเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

สำหรับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะมีเพิ่ม 3 แห่ง ในปีนี้ คือ โครงการเดอะไอร์แลนด์ 2 และโครงการ ไชว ดีซี บริเวณย่านพระราม 9 และ ส่วนในปี 2560-2561 คาดว่าจะมีแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่เกิดขึ้น 4 แห่งในกรุงเทพฯ คือ โครงการ สไมล์ สแควร์บริเวณย่านเพชรบุรีตัดใหม่ โครงการบางกอก มิดทาวน์ บริเวณย่านรัชดาภิเษก โครงการดิ เอ็ม ดิสทริค บริเวณย่านสุขุมวิทและโครงการไอคอนสยาม บริเวณย่านเจริญนคร โดยแนวโน้มการเคลื่อนไหวของกลุ่มค้าปลีกจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) ซึ่งประกอบด้วย ที่พักอาศัย โรงแรม อาคารสำนักงานและศูนย์รวมความบันเทิง เพื่อเติมเต็มและสร้างความครบวงจรให้กับศูนย์การค้า

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในต่างจังหวัดที่สำคัญ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซานครศรีธรรมราช เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมาและเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2 ของ CPN รวมถึงรีสอร์ทมอลล์ บลูพอร์ต หัวหิน และบลูเพิร์ล ภูเก็ต ของกลุ่มเดอะมอลล์ เป็นต้น

นอกจากนี้ การเตรียมตัวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2559 ทำให้กลุ่มค้าปลีกมีแนวโน้มให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มจังหวัดตามแนวชายแดนและหัวเมืองหลักในทุกภาคของประเทศไทย ซูเปอร์สโตร์มอลล์ และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) หลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการในจังหวัดชายแดน ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในกลุ่มจังหวัดดังกล่าว ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา CPN ได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการใหม่ในจังหวัดนครราชสีมาและนครศรีธรรมราช อีกทั้งยังมีแผนที่จะขยายธุรกิจไปยังจังหวัดอื่น ๆ และต่างประเทศที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงอย่างต่อเนื่อง

*อ้างอิงข้อมูลบางส่วนจากธนาคารแห่งประเทศไทย CBRE Research และ Colliers International Research

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

(ก) การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ คือ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า มีลำดับขั้นการพัฒนาโครงการดังนี้

- การจัดหาที่ดินและบริหารโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าหรือซื้อศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว
บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่หรือซื้อโครงการศูนย์การค้าครบวงจรที่เปิดดำเนินการแล้วในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ที่มีแนวโน้มของประชากรหนาแน่น ซึ่งจะจัดหาที่ดินโดยการซื้อหรือเช่าบนทำเลที่มีความเป็นไปได้ในการเติบโตสูง และมีความเสี่ยงน้อย องค์ประกอบที่สำคัญในการพิจารณาจัดหาที่ดินหรือโครงการของบริษัทมีสาระสำคัญดังนี้

- ทำเลที่ตั้งของที่ดิน อาทิ สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินข้างเคียง
- ขนาด รูปร่าง และลักษณะการครอบครองที่ดิน
- สาธารณูปโภคที่จะอำนวยความสะดวกในบริเวณที่ดินที่จะนำมาพัฒนา
- การใช้สอยของที่ดินที่ตั้งอยู่ เช่น เขตอุตสาหกรรม, เขตที่พักอาศัย เป็นต้น
- แนวโน้มการเติบโตในอนาคต โดยพิจารณาจากแนวโน้มการเติบโตของประชากร และพฤติกรรมจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค จำนวนและรายได้ของประชากรโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการประเมินอุปสงค์และอุปทานให้สอดคล้องกัน
- ข้อจำกัดการใช้ที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมธุรกิจค้าปลีก
- ราคาของที่ดินและความเป็นไปได้ในการได้มา โดยบริษัทแบ่งทางเลือกในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูงดังนี้

ก. การซื้อขาด

- ในกรณีที่ราคาสมเหตุผลและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาศูนย์การค้า

ข. การเช่าที่ดิน

- ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดียที่จะขายขาด
- ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาด
- เจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน

ค. การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน

- ในกรณีที่เป็นเงื่อนไขจากเจ้าของที่ดิน และทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง
อย่างไรก็ดี ทุก ๆ ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานับว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดที่ย่านนั้นเสมอ
และราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาตลาด

■ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับคืนมาอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ คำนึงถึงการศึกษาส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางด้านการตลาด
- การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง : เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักลงทุนและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในทำเลที่ตั้งนั้น ๆ
- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน : เพื่อการศึกษาคือผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทกำหนด

■ การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ภายใต้การบริหาร จัดการงบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการคัดเลือกผู้รับเหมาบริษัท ฯ จะพิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบงาน และขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิตใหม่ ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯ จะเปิดการประมูลงานโดยให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 ราย โดยการประมูลจะเป็นไปในลักษณะ Close Bid และทำการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้และสอดคล้องกับราคากลางที่ประเมินโดยผู้สำรวจปริมาณงานอิสระและมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของบริษัทฯ ประกอบกับการพิจารณาประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านต่าง ๆ ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้บริษัท ฯ มีระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับเรื่องนี้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

■ ขั้นตอนและเทคนิคการบริหารโครงการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัท ฯ ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้พัฒนาโครงการ ดังนั้นขั้นตอนและเทคโนโลยีการก่อสร้างจึงเป็นส่วนของผู้รับเหมาก่อสร้าง อย่างไรก็ตามบริษัท ฯ ได้มีการว่าจ้างวิศวกรที่ปรึกษาโครงสร้าง วิศวกรที่ปรึกษางานระบบ ฯลฯ เพื่อคอยดูแลและควบคุมขั้นตอนการผลิตให้กับบริษัท ฯ ในขณะเดียวกันบริษัท ฯ ได้มีการศึกษาเทคโนโลยีของผู้รับเหมาควบคู่กันไปด้วย เพื่อที่จะพัฒนาเทคนิคการก่อสร้างใหม่ ๆ ที่จะช่วยลดต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการรวมทั้งได้นำวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัท ฯ สามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ นอกจากนี้บริษัท ฯ ยังเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประกอบการศูนย์การค้า (ICSC) เพื่อที่จะได้รับข่าวสารข้อมูลและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อเป็นประโยชน์ในการสร้างศูนย์การค้าของบริษัท ฯ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

CPN ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนและสนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมที่นำไปสู่การสร้างเสริมมูลค่าให้แก่องค์กร ด้วยการบริหารปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจให้ลดลงอยู่ในระดับที่สามารถควบคุมในระดับที่องค์กรยอมรับได้ โดยใช้กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมในการหลีกเลี่ยง ถ่ายโอน ควบคุม หรือการยอมรับความเสี่ยง ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงหลัก ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อองค์กรมีดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1.1 ความเสี่ยงด้านการรักษาความสามารถทางการแข่งขัน (Maintaining Competitiveness)

CPN ได้กำหนดวิสัยทัศน์ที่มุ่งเน้นการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง 1-3 โครงการต่อปีและรองรับการแข่งขันภายในประเทศที่ทวีความรุนแรงขึ้น รวมทั้งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีวิถีการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้เกิดความมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ยังคงความสามารถทางการแข่งขัน ผ่านกระบวนการกำหนดกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ CPN จึงจัดให้มีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และประเมินความคุ้มค่าของโครงการอย่างถี่ถ้วน การวางแผนกลยุทธ์ที่เสริมกำลัง (synergy) ร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัล การวิเคราะห์ความพร้อมและศักยภาพของคู่ค้า การวิเคราะห์คู่แข่งทั้งรายเดิมและรายใหม่ การนำเสนอศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ที่ตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าได้ชัดเจนขึ้นและสร้างความแตกต่างที่โดดเด่นจากศูนย์การค้าอื่น ๆ เช่น ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ที่สามารถตอบสนองความต้องการของชีวิตคนเมืองได้ครบครัน รวมถึงมีการติดตามดัชนีที่สำคัญทางเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด เพื่อตามดูภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมในการดำเนินธุรกิจของ CPN และเพื่อเตรียมแผนงานรองรับอย่างเหมาะสม

1.2 ความเสี่ยงด้านการลงทุนในต่างประเทศ (Foreign Investment Risk)

CPN มีแผนการขยายธุรกิจไปต่างประเทศโดยเน้นในภูมิภาคอาเซียน เพื่อตอบสนองนโยบายการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้องเผชิญกับความหลากหลายในการบริหารจัดการ CPN จึงมีความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศนั้น ๆ อันเกิดจากปัจจัยหลากหลาย เช่น ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความไม่แน่นอนของความต้องการของตลาด เป็นต้น ดังนั้นการจัดเตรียมระบบงานและบุคลากรให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการขยายธุรกิจให้เหมาะสมจึงเป็นเรื่องที่สำคัญ เพราะอาจมีผลกระทบต่อการขยายธุรกิจตามนโยบายการลงทุนในต่างประเทศของ CPN ได้

ในการรองรับความเสี่ยงดังกล่าว ก่อนตัดสินใจลงทุน CPN ได้มีการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในแต่ละประเทศที่จะเข้าไปลงทุนอย่างละเอียดรอบคอบ โดยมีคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษารายละเอียดและติดตามความเป็นไปของภาวะเศรษฐกิจ สังคม การเมือง วัฒนธรรม อุตสาหกรรม กฎหมายการประกอบธุรกิจและธุรกิจที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง รวมถึงสรรหาผู้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีศักยภาพสูง พร้อมทั้งมีการกำหนดนโยบายด้านการบริหารบุคคลสำหรับการปฏิบัติงานต่างประเทศอย่างเหมาะสมในประเทศที่ CPN จะเข้าไปดำเนินธุรกิจ และมีการพัฒนาหลักสูตรการบริหารจัดการศูนย์การค้าร่วมกับคณะที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญจากภายนอก เพื่อให้สามารถจัดสรรบุคลากรที่มีศักยภาพในการปฏิบัติงานในแต่ละประเทศที่ CPN ไปลงทุน

จากการวางแผนรองรับความเสี่ยงด้านกลยุทธ์อย่างรอบด้านและการนำแผนมาปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพและต่อเนื่องในตลอดช่วงเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ประเมินว่าความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ยังอยู่ในระดับปานกลาง (ระดับที่ยอมรับได้) และสามารถควบคุมให้อยู่ในระดับนี้ได้ในอนาคต

2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

CPN ให้ความสำคัญกับการดูแลพนักงาน ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การพัฒนางานองค์กรสู่ความยั่งยืน เนื่องจากนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง 1-3 โครงการต่อปีของบริษัทฯ ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากการขยายตัวของคู่แข่งทั้งรายเดิมและรายใหม่ ซึ่งทำให้ความต้องการทรัพยากรบุคคลที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในทุกสายงานของธุรกิจนี้เพิ่มมากขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้เกิดความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถ

คณะกรรมการพัฒนาบุคลากร (People Development Committee) จึงถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อการดูแลพนักงานให้สามารถปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ และมีความสุขในการทำงาน โดยจะมีการสำรวจความคิดเห็นของพนักงาน (Employee Opinion Survey) ในทุกปี เพื่อรับรู้ความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ความพึงพอใจในการปฏิบัติงาน และเมื่อทราบผลการสำรวจ คณะกรรมการฯ แต่ละระดับจะร่วมกันวางแผนเพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงาน หรือนำเสนอกิจกรรมที่เหมาะสมให้แก่พนักงาน ซึ่งทำให้เกิดความพึงพอใจในการทำงานเพิ่มขึ้นมาโดยลำดับ นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ ยังมีหน้าที่พัฒนาศักยภาพบุคลากร ผ่านแผนการพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan) เพื่อให้พนักงานเติบโตร่วมกับ CPN ด้วยความภาคภูมิใจที่ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในความสำเร็จขององค์กร

จากแผนงานของคณะกรรมการพัฒนาบุคลากรในทุกระดับซึ่งได้วางแผนและพัฒนาปรับปรุงกระบวนการทำงาน ซึ่งตลอดระยะเวลา 6 ปีที่ผ่านมา ทำให้พนักงานมีอัตราการลาออกที่ลดลง และแบบสำรวจความคิดเห็นพนักงาน (Employee Opinion Survey) มีคะแนนความพึงพอใจในการทำงานของพนักงานเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังต้องพัฒนาบุคลากรที่มีคุณภาพให้ทันเวลาและเพียงพอต่อการขยายตัวที่ต่อเนื่องและเพื่อทดแทนบุคลากรคุณภาพที่สูญเสียไปจากภาวะการแข่งขันสูงดังกล่าว

บริษัทฯ จึงประเมินว่าความเสี่ยงด้านนี้ยังอยู่ในระดับปานกลางในขณะนี้ อย่างไรก็ตามจะต้องติดตามความเสี่ยงนี้อย่างใกล้ชิด เพื่อการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสมให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

3. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (Compliance Risk)

CPN ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจในด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เนื่องจาก CPN ให้ความสำคัญต่อการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าควบคู่กับการดูแลสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม จึงจัดให้มีทีมผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมาย เพื่อศึกษาข้อจำกัดของกฎหมายต่าง ๆ ติดตามและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวขององค์กรทั้งในประเทศและต่างประเทศ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ โดยการนำข้อมูลมาจัดทำแผนงานหรือกำหนดมาตรการรองรับที่สอดคล้องเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว

ในแง่การป้องกันและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต CPN ได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้ พร้อมทั้งเตรียมช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแส และข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (whistle blower) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการใหญ่ รวมทั้งมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ ที่มีกระบวนการทำงานเป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

จากการให้ความสำคัญของผู้บริหารต่อการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและบริษัท มีกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุม พร้อมนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) ที่ชัดเจนและเคร่งครัดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว

บริษัทฯ ประเมินว่าความเสี่ยงด้านนี้อยู่ในระดับต่ำ

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

CPN มีนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนการปรับปรุงการดำเนินงาน เพื่อเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชมและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้องค์กรต้องคำนึงถึงสภาพคล่องของการดำเนินกิจการและการจัดหาแหล่งเงินทุนอย่างเพียงพอ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง

CPN จึงบริหารความเสี่ยงด้วยนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยจัดโครงสร้างเงินทุนให้มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนต่ำ (ไม่เกิน 1 เท่า) ร่วมกับใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม รวมทั้งมีการวิเคราะห์การลงทุนโดยละเอียดรอบด้านในทุก ๆ โครงการเพื่อคัดเลือกและนำเสนอโครงการที่มีศักยภาพเข้าสู่การพิจารณาลั่นกรองจากคณะกรรมการการลงทุนอย่างรอบคอบก่อนการพิจารณาอนุมัติดำเนินการ ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้ CPN ลดความเสี่ยงทางการเงิน และยังคงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง อันจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับ CPN ในการจัดหาเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคตได้อย่างเพียงพอด้วยต้นทุนทางการเงินและผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว

จากนโยบายทางการเงินที่รัดกุมเครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสม และการพิจารณาอย่างรอบคอบของคณะกรรมการฯ และผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่โดดเด่นอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ จึงประเมินว่าความเสี่ยงด้านการเงินอยู่ในระดับที่ต่ำมาก

5. ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน (Hazard Risk)

CPN เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าและเป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขให้กับลูกค้าในการ Shopping ที่เหนือกว่าคู่แข่งทั้งในแง่จำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการและในแง่พื้นที่บริการที่ครอบคลุมไปทั่วประเทศ CPN จึงมีโอกาที่จะได้รับผลกระทบจากอุบัติเหตุจากการทำงานและการให้บริการ อุบัติภัยต่าง ๆ อาทิ อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว ภัยจากเหตุการณ์ทางการเมือง และเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารศูนย์การค้าที่ยากต่อการคาดการณ์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความสูญเสียอย่างมีนัยสำคัญต่อกระบวนการ ทรัพย์สิน บุคลากร รวมถึงชื่อเสียงขององค์กร ฐานะการเงินและโอกาสทางธุรกิจ

ในการบริหารความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน CPN ได้พัฒนาระบบการติดตามและเก็บสถิติของเหตุการณ์ต่าง ๆ (Incident case) ที่เกิดขึ้นในทุกสาขาทั่วประเทศ เพื่อวิเคราะห์หาสาเหตุและจัดเตรียมวิธีการแก้ปัญหาและป้องกันความเสี่ยงในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

นอกจากนั้น ยังได้กำหนดให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) ตามกฎกระทรวง ซึ่งคณะกรรมการฯ นี้มีบทบาทและหน้าที่สำคัญในการวิเคราะห์จุดเสี่ยงที่อาจเกิดอุบัติเหตุ พร้อมทั้งหาแนวทางป้องกันและแก้ไขปัญหาอุบัติเหตุและความสูญเสีย เพื่อให้สามารถบริหารจัดการด้านความปลอดภัยในสถานประกอบการให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

CPN มีทีมงานป้องกันการสูญเสียภายใต้การกำกับดูแลของสำนักส่งเสริมและกำกับดูแลมาตรฐาน (สสม.) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการวิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัย ทั้งในส่วนของความเสี่ยงจากสถานการณ์ทางการเมือง การเกิดอัคคีภัย อุทกภัย และภัยอื่น ๆ โดยมีการจัดทำคู่มือกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติงาน ติดตามทบทวนแผนบริหารภาวะวิกฤต (Crisis Management Plan) โดยการจำลองสถานการณ์การเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินกรณีต่าง ๆ และนำผลดังกล่าวมาวิเคราะห์รับแผนให้เป็นแผนเชิงรุก เพื่อให้สามารถรองรับสถานการณ์ต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม

นอกจากนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องหากมีเหตุการณ์หรือปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน ทั้งนี้ CPN ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ซึ่งจะ มีบทบาทหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ให้มีความสมบูรณ์เพียงพอที่จะรองรับภัยคุกคามต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งจัดเตรียมแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan) ที่จะช่วยบรรเทาความรุนแรงเมื่อเกิดเหตุดังกล่าวและสามารถกอบกู้การดำเนินการให้กลับคืนสู่สภาวะปกติได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการฝึกซ้อมแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจในส่วนของสำนักงานใหญ่ ซึ่งประสบความสำเร็จด้วยดีทั้งในแง่ระบบสารสนเทศที่รองรับการทำงานที่สถานที่ปฏิบัติงานสำรอง (Alternate Site) และในแง่ความรู้ความเข้าใจของบุคลากรที่เข้าร่วมการฝึกซ้อม

ในกรณีภัยธรรมชาติจากแผ่นดินไหวทางภาคเหนือ บริษัทฯ ประเมินว่า ความเสี่ยงด้านนี้ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งสาขาที่อยู่ในพื้นที่เสี่ยง เช่น เชียงราย เชียงใหม่ ได้มีการวางแผนรองรับที่ชัดเจนและยังคงมีการฝึกซ้อมทำความเข้าใจต่อพนักงาน ร้านค้าและลูกค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อบรรเทาความเสียหายให้เกิดขึ้นน้อยที่สุดในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้น ส่วนความเสี่ยงจากเหตุการณ์อื่น (Other Incident cases) บริษัทฯ ประเมินว่า อยู่ในระดับต่ำถึงปานกลาง (ระดับที่ยอมรับได้)

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่า โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนรวม 88,379.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของทรัพย์สิน	ปี 2558
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	74,796.4
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,939.0
สิทธิการเช่า	11,644.4
รวม	88,379.8

โดยลักษณะกรรมสิทธิ์ และภาระผูกพันของทรัพย์สินแยกตามโครงการ แสดงในตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ที่ดินและอาคาร : สิทธิการเช่าช่วง	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วง และจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ตลอดอายุสัญญาเช่า
เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้ากับกองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ■ ในปี 2558 ทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินสัญญาหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570
เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายงวด งวดละ 3 เดือน ให้กับ บจ.เซ็นทรัลพัทยา
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต กับ กองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เม.ย. 2587
เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : สิทธิการเช่า	■ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท เจ้าหนี้ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 ในวงเงินไม่เกินมูลค่าหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 198 ล้านบาท

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน อาคาร และพื้นที่ภายในอาคารบางส่วน แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยทาง CPNRF มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน 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 2583
อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNCG)	อาคาร: สิทธิการเช่าช่วง	■ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน แก่ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583 ■ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน และที่ดินแก่กองทุน CPNCG เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575
เซ็นทรัลพลาซา รัตนนิบศร์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนนิบศร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บริษัท มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา และบุคคลภายนอกจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่าไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา ■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินและอาคาร ให้แก่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ CDS คือกลุ่มจิราธิวัฒน์)



เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน ให้แก่ บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์)
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มนิติบุคคลจนกว่า จะครบอายุสัญญา

โครงการในอนาคต

โครงการศูนย์การค้า	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟส 2	ที่ดิน : สิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจนกว่า จะครบอายุสัญญา

โครงการที่พักอาศัย	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เอสเซ็นท์ ระยอง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี



สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2564 2568 2573
เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ (กลุ่มเซ็นทรัล)	2566
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ (กลุ่มเซ็นทรัล)	2570
เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บุคคลธรรมดา	2570
เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	2570
เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	การรถไฟแห่งประเทศไทย	2571
เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	นิติบุคคลอื่น	2577 2580



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลพัทยา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคลอื่น	2578
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่า: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	2581
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่าช่วง: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2581
เซ็นทรัลเวิลด์	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2583
เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	นิติบุคคลอื่น	2583
เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2584
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล	2586
เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	ผู้ให้เช่า: บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด ("Vantage") ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์	2586



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ผู้ให้เช่า: กลุ่มนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มนิติบุคคล	2587 2588
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	ผู้ให้เช่า: บริษัท สรรพสินค้า จำกัด (“CDS”) ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ CDS คือ กลุ่มจิราวัฒน์	2599

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการอนาคต)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เฟส 2	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล	2599

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีความที่มีสาระสำคัญกับบริษัท และความคืบหน้าของคดีจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

- (1) เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัทประกันภัยเกี่ยวกับเหตุการณ์ไฟไหม้อาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ ให้รับผิดชอบจ่ายค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risks) จำนวน 2,848.4 ล้านบาทให้แก่กลุ่มบริษัทและ/หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จำนวน 989.8 ล้านบาท ให้แก่กลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มีนาคม 2556 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทชนะคดี โดยพิพากษาให้บริษัทประกันภัยดังกล่าวชำระเงินค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากทรัพย์สินเสียหาย จำนวน 2,719.7 ล้านบาท และค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากการขาดรายได้ จำนวนเงิน 989.8 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.6 ต่อปี นับแต่วันที่ 31 มีนาคม 2554 เป็นต้นไปจนกว่าบริษัทประกันภัยดังกล่าวจะชำระเงินดังกล่าวครบถ้วน

เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษากลับคำพิพากษาศาลชั้นต้น โดยให้เหตุผลว่าเหตุการณ์ไฟไหม้ในวันที่ 19 พฤษภาคม 2553 มีสาเหตุมาจากความขัดแย้งทางการเมือง และการก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือขึ้นต่อต้านรัฐบาลซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด ทำให้เหตุประกันภัยไม่ต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทนแก่บริษัท

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 58 บริษัทได้ยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตยื่นฎีกาต่อศาลแพ่งแล้ว ศาลแพ่งได้ส่งต่อให้ศาลฎีกาพิจารณาสั่งต่อไป ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

- (2) เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2554 บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งได้ฟ้องร้อง กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และบริษัทย่อย เป็นจำเลยร่วมกัน ฐานผิดสัญญาเช่า จากเหตุน้ำรั่วอันเนื่องมาจากการดับเพลิงไฟไหม้อาคารโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ และเรียกค่าเสียหายจำนวนทุนทรัพย์ 73.7 ล้านบาท

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง (กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และบริษัทย่อย ชนะคดี) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 และศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2557 โจทก์ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท	เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 30-33 อาคารดิออฟฟิศแอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
ที่อยู่	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ปีที่ก่อตั้ง	ปี พ.ศ. 2523
ข้อมูลหลักทรัพย์	หุ้นสามัญของ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2538 โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "CPN"
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,244,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
โทรศัพท์	0-2667-5555
โทรสาร	0-2264-5593
เว็บไซต์	http://www.cpn.co.th

สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทถือร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัท		ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ให้บริการสาธารณูปโภค (บางส่วน) ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	1,000,000	99.99%
2	บริษัท เซ็นทรัลฟู๊ดเอเวนิว จำกัด 1697 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม.10900 โทร 0-2793-6000	ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	5,000,000	99.99%
3	บริษัท หลังสวนเรียลตี้ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	อาคารที่พักอาศัย พื้นที่ร้านค้าให้ เช่า ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัท อื่น	1,000,000,000	99.99%
4	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด 160 ถ.พระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.10150 โทร 0-2866-4300	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	1,500,000,000	99.99%
5	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด 2 ถ.มหิดล 252-252/1 ถ.วิบูลย์ ต.หายยา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100 โทร 0-5399-9199	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	1,000,000,000	99.99%
6	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบส จำกัด 562, 566 ถ.รัตนานิเบส ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000 โทร 0-2834-6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนานิ เบส	800,000,000	99.99%
7	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร 0-2649-6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	324,738,000	99.99%
8	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	2,000,000,000	78.13%

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
9 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด 999/9 ถ.พระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	900,000,000	99.99%
10 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม.10310 โทร 0-2103-5999	ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	3,200,000,000	93.30%
11 บริษัท ซีพีเอ็น พทยา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พทยา	2,500,000,000	99.99%
12 บริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขต ปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร	1,000,000	99.96%
13 บริษัท บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพอร์ติ จำกัด 587, 589 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม.10260 โทร 0-2763-6000	ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน/ที่พัก อาศัย/สวนน้ำโครงการเซ็นทรัล พลาซ่า บางนา	1,160,563,400	99.99% (ถือผ่านบจ.หลัง สวนเรียวตี้)
14 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2640-7000	โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี, ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก, ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า อุบลราชธานี และ ศูนย์การค้า เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	2,511,938,100	99.99% (ถือผ่านบจ.บาง นา เซ็นทรัล พรีเมียมพอร์ติ 10.00%)
15 บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 587,589,589/7-9 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230 โทร 0-2947-5000	ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์	500,000,000	15.00% (ถือผ่าน บจ.หลัง สวนเรียวตี้ และ บจ.สแควร์วิทซ์ พลาซ่า)
16 บริษัท สแควร์วิทซ์ พลาซ่า จำกัด 587 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230 โทร 0-2947-5000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	125,000,000	12.00% (ถือผ่านบจ.หลัง สวนเรียวตี้)

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
17	บริษัท อยุธยาเกษตรธานี จำกัด 3/10 หมู่ที่ 17 ถนนบางนา-ตราด ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทร 0-2399-4510	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000	11.85% (ถือผ่านบจ.หลัง ส่วนเรียลตี้)
18	บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลงทุน และ/ หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	1,000,000	99.94%
19	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร 0-2949-1500	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม2, เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3, เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์ พอร์ต	24,406,207,630	26.69%
20	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท บริหารงาน โดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร 0-2949-1500	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	4,394,381,700	25.00%
21	กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2686-6100	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์	5,443,793,159	100.00%
22	กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2686-6100	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	52,160,000	100.00%

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
23	บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย	1,000,000,000	99.93%
24	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่, ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาชาสุราษฎร์ธานี และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	700,000,000	99.99%
25	บจ.ซีพีเอ็น ระยอง 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง	1,000,000,000	99.99%
26	บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,863,485,000	99.99% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)
27	บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,341,600,000	99.99% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)
28	บริษัท ซีพีเอ็น ไครราช จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000	100.00%
29	บจ.ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ ขอนแก่น 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย	200,000,000	78.13% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น)
30	บจ.ซี.เอส.ซิตี 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	99.97% (ถือผ่าน บจ. หลังสวน เรย์ลต์)
31	Global Retail Development & Investment Limited. 30/F Jardine House One Connaught Place Central, Hong Kong	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HKD10,000	99.94% (ถือผ่าน บจ.ซีพี เอ็น โกบอล)

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
32	Global Commercial Property Limited. 30/F Jardine House One Connaught Place Central, Hong Kong	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HKD10,000	99.94% (ถือผ่าน Global Retail Development & Investment Limited.)
33	CPN Venture Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinci, 59200 Kuala Lumpur	ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและ การจัดการอสังหาริมทรัพย์	MYR5,000,000	99.94% (ถือผ่าน บจ.ซีพี เอ็น โกบอล)
34	CPN Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinci, 59200 Kuala Lumpur	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	MYR400,000	99.94% (ถือผ่าน CPN Venture Sdn. Bhd.)
35	CPN Malls Malaysia Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinci, 59200 Kuala Lumpur	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	MYR400,000	99.94% (ถือผ่าน CPN Venture Sdn. Bhd.)
36	Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinci, 59200 Kuala Lumpur	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	MYR400,000	99.94% (ถือผ่าน CPN Malls Malaysia Sdn. Bhd. และ CPN Real Estate Sdn. Bhd.)
37	Central Plaza i-City Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinci, 59200 Kuala Lumpur	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	MYR400,000	99.94% (ถือผ่าน Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd.)



	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
38	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	MYR25,000,000	59.97% (ถือผ่าน บจ.ซีพี เอ็น โกบอล และบจ.หลังสวน เรียลตี้)

หมายเหตุ: **แสดงเฉพาะทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยประเภทเจ้าของ

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

บริษัท	สถานะ	ที่อยู่
<u>หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ</u> บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายทะเบียนหุ้นสามัญ	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991
<u>หุ้นกู้ไม่มีประกัน</u> ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN176A, CPN172A, และ CPN19NA	44 ถนนหลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2626-7503 โทรสาร 0-2626-7542
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN164A, CPN160A, CPN180A, CPN210A, และ CPN171A	9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 0-2256-2323-8 โทรสาร 0-2256-2406
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN163A, CPN174A, CPN221A, CPN188A, CPN208A, CPN228A, CPN20DA, CPN21DA, และ CPN22DA	1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย โทร. 0- 2296-3582 โทรสาร 0-2296-2202
<u>ผู้สอบบัญชี / ที่ปรึกษาด้านบริหารความเสี่ยง</u> บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชี	ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0-2677-2000 โทรสาร 02-677-2222
<u>บริษัทจัดอันดับเครดิต</u> บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	ผู้จัดอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้	สีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0-2231-3011 โทรสาร 0-2231-3012
<u>สถาบันการเงินที่ติดต่อเป็นประจำ</u> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	400/22 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพฯ 10400
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	10 อาคารสุขุมวิท ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	54 อาคารหะรินร ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10120
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900