

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2559



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
Central Pattana Public Company Limited

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1	การประกอบธุรกิจ	
	1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1-1
	2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	2-1
	3. ปัจจัยความเสี่ยง	3-1
	4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	4-1
	5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	5-1
	6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	6-1
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
	7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	7-1
	8. โครงสร้างการจัดการ	8-1
	9. การกำกับดูแลกิจการ	9-1
	10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	10-1
	11. การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	11-1
	12. รายการระหว่างกัน	12-1
ส่วนที่ 3	ฐานะการเงินและผลดำเนินงาน	
	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	13-1
	14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	14-1

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุม
และเลขานุการของบริษัท

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ภาคผนวก 1 แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ

โครงการ	จำนวน
1. ศูนย์การค้า	30
2. อาคารสำนักงาน	7
3. โรงแรม	2
4. อาคารที่พักอาศัย	1
5. ศูนย์อาหาร	26

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

CPN ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนา บริหารและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use) ได้แก่ อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมเพื่อเพิ่มประโยชน์จากการใช้ที่ดิน การขยายฐานรายได้ และสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าให้มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ

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

การประกอบธุรกิจแยกตามกลุ่มธุรกิจ

การแบ่งธุรกิจตามแหล่งที่มาของรายได้สามารถแบ่งได้เป็น 7 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้กว่า 81% ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้านี้ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ และรายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา จำนวน 30 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 13 โครงการ และโครงการในต่างจังหวัด 17 โครงการ ในจำนวนนี้มีโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของทรัพย์สิน 26 โครงการ และ

โครงการที่ CPN ให้เช่าช่วงแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) 4 โครงการ โดย CPN ได้รับรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNRF และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF

ในปี 2559 CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และในปี 2560 CPN จะเปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัล ภูเก็ต

จากข้อมูลประมาณการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 CPN มีส่วนแบ่งตลาดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลประมาณ 21% ด้วยพื้นที่ขายประมาณ 1.6 ล้านตารางเมตร โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ที่ให้เช่าภายในโครงการศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN

2. อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

การตัดสินใจพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าได้นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้น ๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แกเร็วนค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ 1) เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว 2) เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า 2 อาคาร 3) เซ็นทรัลพลาซา บางนา 4) เซ็นทรัลเวิลด์ (อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศสแคว เซ็นทรัลเวิลด์) 5) เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และ 6) เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการ โครงการที่ให้เช่ากับ CPNRF 2 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และโครงการที่ให้เช่ากับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศสแคว เซ็นทรัลเวิลด์ โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศสแคว เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ

3. โรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหารห้องสัมนาและศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าห้องพัก รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากค่าเช่าห้องในอาคารและค่าบริการ เป็นต้น

ปัจจุบัน CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ซึ่งมีห้องพัก 259 ห้อง (เดิมคือ โรงแรมเจริญศรี แกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีห้องพัก 302 ห้อง (ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553) ทั้งนี้ CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามลำดับ เพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

4. อาคารที่พักอาศัย

CPN เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use) โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด CPN ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้ของข้อมูลการตลาด ผลกระทบต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งนั้น ๆ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะจัดให้มีการเปิดซองประมูลราคาขายโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งจากผู้ผลิตโดยตรง เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพและได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด รวมทั้งมีการกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของราคา บริษัทฯ คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ ผลงาน และชื่อเสียงในแต่ละประเภทงาน ตามขั้นตอนและมาตรฐานในการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด และมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดและรัดกุมอีกด้วย สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคของโครงการ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) รวมถึงทุกโครงการได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมในบริเวณข้างเคียงให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

ปัจจุบัน CPN มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของ CPN ในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และเซ็นทรัลพลาซา ระยอง ภายใต้ชื่อโครงการคอนโดมิเนียม เอสเซ็นต์ (ESCENT) ทั้งนี้ โครงการคอนโดมิเนียมทั้ง 3 โครงการดังกล่าวได้เริ่มก่อสร้างแล้วในไตรมาส 2 ปี 2559 โดยใช้ระยะเวลาการก่อสร้างประมาณ 2 ปี คาดว่าการก่อสร้างจะเสร็จสิ้นพร้อมโอนและรับรู้อย่างได้ในปี 2561

นอกจากนั้น CPN ยังให้บริการที่พักอาศัยประเภทห้องชุดให้เช่าจำนวน 11 ยูนิต ภายใต้โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเซ็นทรัลพลาซา บางนา

5. ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครันวัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้ คือ เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว โดย CPN ได้มีการปรับปรุงเพิ่มโซน Food Destination หรือการรวมศูนย์อาหาร ร้านอาหารต่าง ๆ และซูเปอร์มาเก็ตเข้ามาไว้ในสถานที่เดียวกัน เพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการของลูกค้าและเป็นจุดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ทำให้ CPN ได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

6. สวนน้ำและสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อน เป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการมอบความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบแทนชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้น ๆ

ปัจจุบัน CPN เปิดให้บริการสวนน้ำบริเวณชั้น 6 ของเซ็นทรัลพลาซา บางนา ภายใต้ชื่อ “โพโรโระ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนซีรีย์ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโระ” (Pororo : The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสร้างความสนุกให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัว ในส่วนของสวนพักผ่อน CPN เปิดให้บริการสวนพักผ่อนขนาดใหญ่แก่ประชาชนทั่วไปในบริเวณเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ประกอบด้วยสวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นน้ำ

7. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

CPN ได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่

1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ คือ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และศูนย์เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมี CPN เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนในสัดส่วน 26.69%

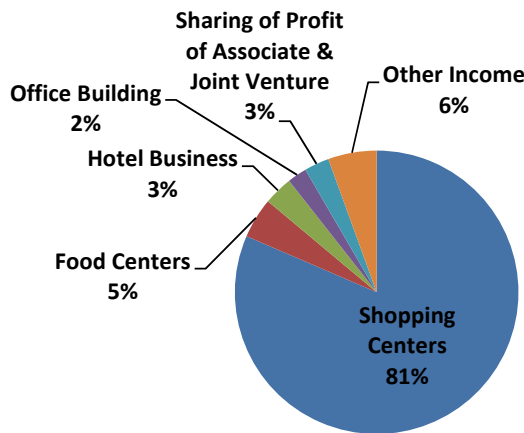
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมี ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ (บางส่วน) โดยมี CPN เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนในสัดส่วน 25%

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมี ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าและบริษัทฯ ยังได้เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดิออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท (“CPNCG”) ซึ่งเป็นที่มาของส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุน และรายได้ค่าบริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ที่บริษัทได้รับจาก CPNRF และ CPNCG

บริษัทฯ ได้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกันกับโครงการศูนย์การค้า ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารที่พักอาศัย การให้บริการสวนน้ำ สวนพักผ่อน และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า ซึ่งการพัฒนาอาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารสำหรับพักอาศัยเพื่อให้เช่า และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ของบริษัท ฯ จะต้องดำเนินการควบคู่กับการพัฒนาศูนย์การค้าเป็นหลัก เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันและเป็นการเพิ่มมูลค่าโครงการโดยใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างคุ้มค่า ซึ่งการตัดสินใจลงทุนนั้นจะขึ้นอยู่กับอุปสงค์ อุปทาน ของพื้นที่อาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารสำหรับพักอาศัยในแต่ละทำเลที่ตั้ง ส่วนการดำเนินธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้ามีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว นอกจากธุรกิจที่กล่าวมาแล้วนั้น บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการสวนน้ำอีกครั้งเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 ภายใต้ชื่อ “โพโรโระ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนชรีรี่ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโระ” (Pororo : The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสืบสานความสนุกให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัว ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และสร้างสวนพักผ่อนขึ้นภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ประกอบด้วยสวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นน้ำ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนในบริเวณโครงการศูนย์การค้า นั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการตอบสนองความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบสนองชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งการตัดสินใจลงทุนนั้นจะขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้นๆ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานจำนวน 30 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 13 โครงการ และต่างจังหวัด 17 โครงการ) ประกอบด้วยศูนย์การค้าของบริษัทฯ จำนวน 26 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 คือ อาคารสำนักงานดิออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์) นอกจากนี้ยังมีธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 โครงการ คือโรงแรมเซ็นทาราอุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา, อาคารที่พักอาศัยจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และศูนย์อาหาร จำนวน 26 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	CPN เป็นเจ้าของ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว, 2525						
(2) เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา, 2536						
(3) เซ็นทรัล มารินา, 2538 (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)						
(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 อุดรธานี, 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						

CPN เป็นเจ้าของ โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พัก อาศัย	ศูนย์อาหาร
(22) เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง, 2558					
(23) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต, 2558					
(24) เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต, 2558					
(25) เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์, 2558					
(26) เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช, 2559 ²⁾					

หมายเหตุ 1) ปีที่ CPN เข้าซื้อกิจการ

2) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 28 ก.ค. 59

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

หมายเหตุ

- 42% ของพื้นที่ศูนย์การค้าและ 100% ของพื้นที่อาคารสำนักงาน CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567 ซึ่งพื้นที่ศูนย์การค้าที่ CPNRF ลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อการประชุมสรุปพื้นที่หลังการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าเสร็จเรียบร้อย
- 81% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี)
- 96% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568
- 49% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนเมษายน 2557 สิ้นสุดเดือนเมษายน 2587
- 97% ของพื้นที่อาคารดิออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่ธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)

ลักษณะโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
1. เซ็นทรัลพลาซ่า 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. เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา 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 เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา จึงเป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสมบูรณ์
3. เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า 7/222 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. เซ็นทรัลมาริน่า (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา) 78/54 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3888 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3888 ต่อ 1225-6	- โครงการที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ทั้งผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปร่วมการประชุมสัมมนา ชาวกรุงเทพฯ ที่เดินทางไปพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ และนักท่องเที่ยวอีกกว่าสองล้านคนที่เดินทางไปเยือนพัทยาในแต่ละปี นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนที่ตกแต่งไว้อย่างสวยงามแล้ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
5. เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 9199 โทรสาร: + 66 (0) 5399 9122-3	- ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือรองรับลูกค้า 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 บนพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมืองที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต 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 ปาร์ค และ Flagship Store ของร้านค้าแบรนด์ดังระดับโลก ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลาย นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงาน 45 ชั้น ด้วยทำเลศักยภาพและความหลากหลายครบครันทำให้เซ็นทรัลเวิลด์เป็นศูนย์การค้ายอดนิยมของชาวไทยและชาวต่างประเทศ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
10. เซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเบศร์ 68/100, 68/919 หมู่ 8 ถนนรัตนวิเบศร์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000 โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 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	- ไหล่ฟัสต์สโตร์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบมากที่สุดทางฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ มีความโดดเด่นด้านเทคโนโลยีดีไซน์ที่ คำนึงถึงการออกแบบอาคารให้ประหยัดพลังงาน - โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาด 7 ชั้น และอาคารสำนักงานขนาด 16 ชั้น และด้วยทำเลศักยภาพแวดล้อมด้วยศูนย์ราชการและสำนักงาน ต่างๆ ทำให้โครงการสามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดี ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์ ร้านค้า แฟชั่น ร้านอาหาร และร้านค้าปลีกครบครัน
12. เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช 333/9 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3999 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3999 ต่อ 1225-6	- ศูนย์การค้าติดชายหาดธรรมชาติที่ใหญ่และครบครันที่สุดในเอเชีย โครงการประกอบด้วยศูนย์การค้าและโรงแรมที่เป็นศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่ง ความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยวโดดเด่นด้วยระเบียบชมวิวยาวหาดพัทยาได้ 360 องศา - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์ และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติและร้านค้าปลีกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ อย่างครบครัน พร้อมด้วยลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ
13. เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี 277/1-3 , 271/5 ถนนประจักษ์ศิลปาคม ตำบลหมากแข้ง 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 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และร้านค้า ปลีกครบครัน นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบที่ช่วยเสริมศักยภาพความสมบูรณ์พร้อมของโครงการด้วยโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ที่มีห้องพักรองรับ จำนวน 259 ห้อง ห้องสัมมนา และห้องประชุมอเนกประสงค์ขนาดใหญ่

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
14. เซ็นทรัลพลาชา 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 โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัยแห่งแรกในเมืองชลบุรี ร้านค้าปลีก ศูนย์รวมแฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม โซนสันทนาการ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
15. เซ็นทรัลพลาชา ขอนแก่น 99, 99/1 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น 40000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4300 1000 โทรสาร: + 66 (0) 4300 1209	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัยที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ผสมผสานศิลปวัฒนธรรมพื้นบ้านและคำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงาน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม พร้อมด้วยศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับการเป็นศูนย์กลางการศึกษา หน่วยงานราชการ และการค้าขายของจังหวัดขอนแก่นในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
16. เซ็นทรัลพลาชา เชียงราย 99/9 หมู่ 13 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5202 0999 โทรสาร: + 66 (0) 5202 0900	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งแรกใจกลางเมืองเชียงราย ที่ออกแบบโดยผสมผสานความทันสมัยกับศิลปวัฒนธรรมล้านนาที่ทรงคุณค่าและความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติได้อย่างลงตัว เป็นศูนย์การค้า Eco-Friendly ครอบคลุมแห่งแรกของไทย ความเป็นมิตรต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแบบ 360 องศา ด้วยนวัตกรรมทันสมัยประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ รวมถึงร้านค้าแฟชั่น ศูนย์รวมร้านอาหารที่มีความหลากหลาย และร้านค้าชั้นนำ
17. เซ็นทรัลพลาชา พิษณุโลก 9/99 หมู่ 5 ตำบลพลาชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5500 0999 โทรสาร: + 66 (0) 5500 0990	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ ที่มีทำเลที่ตั้งใจกลางศูนย์กลางทางธุรกิจที่เชื่อมต่อระหว่างภาคกลาง และภาคเหนือ รวมไปถึงประเทศในภูมิภาคอินโดจีน โดดเด่นด้วยการออกแบบที่น่าจดจำของวัฒนธรรมท้องถิ่น อาทิ เรือนแพ ลวดลายของเครื่องเบญจรงค์ และลวดลายผ้าทอที่เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดพิษณุโลก ผสมผสานเข้ากับแนวคิดอันทันสมัย สถาปัตยกรรมของภายนอกตัวอาคารได้รับแรงบันดาลใจจาก ขบวนเรือสินค้าที่จะนำพาธุรกิจมุ่งหน้าสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน และมีกลมกลืนกับธรรมชาติ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ และร้านค้าปลีกชั้นนำ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
18. เซ็นทรัลพลาซา 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 และ The Rink Ice Arena ลาน Ice Skate ขนาดโอลิมปิก แห่งแรกในประเทศไทย และร้านค้าชั้นนำ
19. เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี 88 หมู่ 10 ตำบลวัดประดู่ อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000 โทรศัพท์: + 66 (0) 7796 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 - นอกจากนี้ ยังมีสุราษฎร์ธานี ฮอลล์ 4,000 ตร.ม. และลานจัดกิจกรรมพื้นที่กว่า 1,000 ตร.ม. และร้านค้าชั้นนำ
20. เซ็นทรัลพลาซา 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 และร้านค้าชั้นนำ
21. เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี 311 หมู่ 7 ตำบลและระแม อำเภอเมือง อุบลราชธานี 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 นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติ
23. เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ 1520 ถนนกาญจนวนิชย์ ตำบลหาดใหญ่ อำเภอ หาดใหญ่ 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 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 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 ตำบลบางเตย อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม 73170 โทรศัพท์: + 66 (0) 3410 0888 โทรสาร: + 66 (0) 3410 0899	- ศูนย์กลางที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงในปัจจุบัน ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง มีโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางถึงสูงกว่า 100 โครงการ ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายหลักและกลุ่มเป้าหมายรองกว่า 700,000 คนครัวเรือนในปัจจุบัน ครอบคลุมอาณาเขตของกรุงเทพฯ ผังตะวันตกและบริเวณทล โดยเฉพาะฝั่งพุทธมณฑล นครชัยศรี สามพราน จนถึงเมืองนครปฐม และมีแนวโน้มว่าจะเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต - โดดเด่นภายใต้แนวคิด “Contemporary Botanical” นำบรรยากาศ Outdoor เข้าไปไว้ในศูนย์การค้า ประดับด้วยพรรณไม้นานาชนิด ทั้งแนวราบและแนวตั้ง ทั่วทั้งศูนย์การค้า และยังนำเอกลักษณ์ของศาลายาและนครปฐมมาเป็นองค์ประกอบหลักในการออกแบบตกแต่งศูนย์การค้า - 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 ตำบลเชิงเนิน อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 21000 โทรศัพท์: + 66 (0) 3301 3333 โทรสาร: + 66 (0) 3301 3300	- เป็นศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดของจังหวัดระยอง ศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง ได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถันเพื่อเป็นแลนด์มาร์คของจังหวัด ด้วยการนำเอกลักษณ์ศิลปะท้องถิ่นและวรรณคดีของกวีชื่อดังของโลกอย่างสุนทรภู่มาเป็นแรงบันดาลใจทำให้บรรยากาศของศูนย์การค้าแห่งนี้โดดเด่น บ่งบอกถึงเรื่องราวของจังหวัดระยองได้เป็นอย่างดี - นำเอกลักษณ์และวัฒนธรรมท้องถิ่นมาเป็นแรงบันดาลใจ ภายใต้แนวคิดหลัก 3 แนวทาง 1. Miracle Island เกาะแก้วพิสดารแห่งอนาคต ตัวอาคารโดยรอบเป็นเสมือนเกาะที่นำค้นหา และมีแรงบันดาลใจจากลอนทราयและเกลียวคลื่น และตกแต่งภายในเน้นให้ความแวววาวของคริสตัลในรูปแบบโมเดิร์น 2. ผลไม้ Façade ประยุกต์เส้นสายการสาน “ตระกร้าผลไม้” ให้เป็นงานสถาปัตยกรรมร่วมสมัย สื่อถึงเอกลักษณ์ของระยอง ซึ่งเป็นจังหวัดที่ขึ้นชื่อด้านผลไม้ ตลอดจนประติมากรรมรูปผลไม้เพื่อให้เป็นจุดพักผ่อนและจุดถ่ายรูป 3. บทกวี มีการสอดแทรกบทกวีและลายกราฟฟิกตัวละครจากเรื่องพระอภัยมณี นางเงือก นางยักษ์ ลินสมุท สุดสาคร ฯลฯ - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, PowerBuy, SuperSports, Tops Market, B2S, OfficeMate และ Fashion Brand ระดับโลก อาทิ Uniqlo และโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยที่สุด และมี Fun Planet สำหรับเด็กๆ และครอบครัว
27. เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 74 , 75 หมู่ที่ 5 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 โทรศัพท์: + 66 (0) 7629 1111 โทรสาร: + 66 (0) 7629 4000	- เป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัยและมีขนาดใหญ่ที่สุดบนเกาะภูเก็ต ภายใต้กรอบแนวคิด เกตเวย์ที่แท้จริงของภูเก็ต (The Real Ultimate Gateway of Phuket) - โดยบริษัทได้วางแผนปรับปรุงศูนย์การค้าทั้งภายในและภายนอกเพื่อให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวมากขึ้น อีกทั้งมีแผนการขยายพื้นที่ขายบริเวณลานลม ปรับฝั่งพื้นที่ร้านค้าและจัดหาประเภทผู้เช่าใหม่ (Re-Merchandising Mix) เช่น เพิ่มประเภทร้านค้าใหม่ๆ ให้ความหลากหลายมากขึ้น เพิ่ม Fashion Anchor และร้านอาหารประเภท Lifestyle เป็นต้น โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าในประเทศที่มีระดับรายได้อยู่ในช่วง Middle Income (C+ ขึ้นไป) - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, PowerBuy, OfficeMate, B2S, SuperSports, FamilyMart, Central Food Hall, สถาบันการเงิน, ศูนย์บริการความงาม, ร้านค้าแฟชั่น และ สินค้าประเภท IT เป็นต้น

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
28. เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต 199 , 199/1 , 199/2 หมู่ 6 ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140 โทรศัพท์: + 66 (0) 2102 7999 โทรสาร: + 66 (0) 2102 7900	- โครงการเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูง บริเวณสามแยกบางใหญ่ และถนนรัตนวิบูลย์ เข้าถึงได้ด้วยระบบคมนาคมที่สมบูรณ์แบบของภาครัฐที่เชื่อมต่อทุกเส้นทางไว้ด้วยกัน ทั้งวงแหวนสายตะวันตกและโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) รวมถึงเส้นทางในอนาคต ทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ที่เชื่อมต่อท่าเรือทวาย ทะเลอันดามัน รองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC - ออกแบบดีไซน์คอนเซ็ปต์สุดล้ำระดับโลกภายใต้แนวคิด “Beyond Imagination Larger Than Life” ศูนย์รวมสุดยอดไลฟ์สไตล์อันยิ่งใหญ่ อลังการ มีทั้งศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์คอมเพล็กซ์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ Attraction ระดับโลก เป็นที่ที่ “ชีวิตใหญ่มาก (Have a Big Life)” - ศูนย์การค้าประกอบด้วยแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและอินเตอร์กว่า 500 ร้านค้า Fashion Brand ระดับโลก Dining Destination แห่งใหม่ที่รวมร้านอาหาร คอนเสิร์ตใหม่ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ และมี Entertainment Complex ที่ดีที่สุด มีทั้ง Attraction ระดับโลก โรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยที่สุด และฟิตเนส Virgin
29. เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ 69 , 69/1 , 69/2 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230 โทรศัพท์: + 66 (0) 2102 5000 โทรสาร: + 66 (0) 2102 5099	- โครงการตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนฯ เอกมัย-รามอินทรา) เป็นถนนที่สามารถเชื่อมไปยังถนนสายสำคัญหลายสาย ได้แก่ ถนนรามอินทรา ลาดพร้าว และพระราม 9 - เป็นศูนย์การค้าแบบ Outdoor แห่งแรกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ได้ครบครัน สร้าง Lifestyle Format ให้คล้ายกับ East Village ย่านฮิปของมหานคร นิวยอร์กบนเกาะแมนฮัตตันที่มีบาร์ ร้านหนังสือ คาเฟ่ คลับ และแกลเลอรีล้ำสมัยรองรับผู้คนทุกเพศทุกวัยไปจนถึงผู้ที่ชื่นชอบวิถีชีวิตที่สดชื่น แนวคิด “The New Nature Experience of Bangkok” โดยเป็นศูนย์การค้าครบวงจรแบบ Outdoor ที่ผสมผสานธรรมชาติและความสะดวกสบายได้อย่างลงตัว ซึ่งบางโซนเปิดให้บริการตั้งแต่ 7 โมงเช้าจนถึงเที่ยงคืน - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, PowerBuy, B2S, SuperSports, Central Food Hall, สถาบันการเงิน, ศูนย์บริการความงาม, ร้านค้าแฟชั่น, สินค้าประเภท IT และ Pet Lovers Zone นอกจากนี้มี Jogging Track สำหรับให้คนในย่านนั้นได้มาออกกำลังกาย คล้ายกับเป็น “สวนสาธารณะ” บริการจอดรถจักรยาน, Wellness Center และฟิตเนส Virgin
30. เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช 8, 9/8 หมู่ที่ 7 ตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช 80000 โทรศัพท์ : +66 (0) 7580 3333 โทรสาร : +66 (0) 7580 3399	- ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่ สมบูรณ์แบบที่สุดแห่งแรกของจังหวัดต่อยอดความยิ่งใหญ่ให้จังหวัดนครศรีธรรมราช บนทำเลศักยภาพสูง เป็น “โลจิสติกส์ ฮับ” ของภาคได้รับสามเหลี่ยมเศรษฐกิจ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย Indonesia-Malaysia-Thailand Growth Triangle (IMT-GT) - มีดีไซน์คอนเซ็ปต์โดดเด่นภายใต้แนวคิดแสงเงา Shadow Play นำวลดลายหนังตะลุงซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมทางใต้ มาเป็นจุดเด่นในการสร้างบรรยากาศ และอรรถรสในการ ช้อปปิ้ง - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการแบรนด์ที่หลากหลาย และร้านค้าในศูนย์ฯ มี Fashion Hub แบรนด์ดัง ทั้งไทย และอินเตอร์ เพื่อรองรับกำลังซื้อมหาศาลในจังหวัดที่มีประชากรสูงที่สุดเป็นอันดับ 1 ของภาคใต้ และมี Hangout Destination แห่งใหม่ที่รวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่

ผลการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	มูลค่าเงินลงทุน ทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2559 ^{/2}	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่า พื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)	
							ปี 2559	ปี 2558
1.เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	4,428	83,696	3,000	48,245	351	99%	99%
2.เซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	659	24,056	1,000	17,193	76	97%	96%
3.เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ¹	มีนาคม 2538	3,004	104,545	3,500	63,460	363	97%	81%
4.เซ็นทรัลมาริน่า (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	กรกฎาคม 2538	1,534	27,743	400	17,263	88	80%	95%
5.เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ¹	มีนาคม 2539 ^{/3}	2,300	110,739	2,300	77,529	597	95%	98%
6.เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ¹	ตุลาคม 2540	1,420	97,746	2,300	55,822	261	92%	92%
7.เซ็นทรัลพลาซา บางนา	ธันวาคม 2544 ³	5,570	122,189	3,250	62,872	288	89%	87%
8.เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ¹	ธันวาคม 2545	1,245	158,306	3,200	93,602	334	88%	97%
9.เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545 ³	13,146	302,097	7,000	199,501	455	95%	96%
10.เซ็นทรัลพลาซา รัตนกนิเบศร์	ธันวาคม 2546 ³	2,354	105,132	2,000	77,255	193	96%	96%
11.เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	5,370	119,212	3,300	65,972	369	94%	92%
12.เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	มกราคม 2552	6,564	142,928	2,000	57,557	226	96%	98%
13.เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี	เมษายน 2552 ^{/3}	5,142	124,069	2,000	72,893	229	94%	94%
14.เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	2,813	83,537	2,040	40,383	259	98%	98%
15.เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	3,931	90,376	2,100	49,904	288	92%	92%
16.เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย	มีนาคม 2554	1,670	38,102	1,000	24,027	110	98%	99%
17.เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	1,535	46,759	1,440	26,368	137	95%	95%
18.เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	5,161	125,506	2,400	59,153	241	98%	99%

โครงการศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	มูลค่าเงินลงทุน ทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2559 ^{1/2}	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่า พื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)	
							ปี 2559	ปี 2558
19.เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	2,236	57,468	1,400	34,335	123	94%	91%
20.เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	1,108	34,903	2,000	22,261	88	94%	96%
21.เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี	เมษายน 2556	1,830	51,942	1,500	32,213	139	97%	96%
22.เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	4,274	130,815	3,500	66,069	220	94%	94%
23.เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	4,899	116,450	2,500	69,800	207	88%	88%
24.เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	มีนาคม 2557	1,860	83,894	600	31,603	120	96%	93%
25.เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	สิงหาคม 2557	2,590	62,350	1,600	38,529	195	93%	94%
26.เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	พฤษภาคม 2558	2,627	68,825	2,000	30,466	174	95%	94%
27.เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	มิถุนายน 2558 ³	6,682	72,549	1,100	38,748	131	94%	96%
28.เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	สิงหาคม 2558	7,153	212,010	4,000	79,321	348	94%	92%
29.เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	พฤศจิกายน 2558	3,830	93,299	1,824	35,867	182	94%	77%
30.เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	กรกฎาคม 2559	1,680	70,424	1,500	21,376	120	87%	N.A.
รวม		108,616	2,961,667	67,754	1,609,588	6,912	94%	94%

หมายเหตุ:

^{1/} 42% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567 ซึ่งพื้นที่ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อการประชุมสรุปพื้นที่หลังการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เสร็จเรียบร้อยแล้ว

81% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้งๆ ละ 30 ปี)

96% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568

49% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ให้เช่าแก่ 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/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ

อาคารสำนักงาน	ปีที่เริ่มดำเนินการ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	
			ปี 2559	ปี 2558
อาคารสำนักงาน ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	16,250	96%	95%
อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ ^{1/}	มีนาคม 2538	22,426	86%	97%
อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ^{1/}	มีนาคม 2549	11,334	98%	97%
อาคารสำนักงาน บางนา	ธันวาคม 2544 ^{2/}	10,007	93%	97%
อาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ ^{3/}	พฤศจิกายน 2547	84,074	100%	99%
อาคารสำนักงาน แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	19,942	97%	94%
อาคารสำนักงาน แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	6,454	97%	96%
รวม		170,487	97%	98%

หมายเหตุ:

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

^{2/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ

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

อาคารสำหรับพักอาศัย	ปีที่เริ่มดำเนินการ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ %	
			ปี 2559	ปี 2558
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ ^{1/}	ธันวาคม 2544 ^{2/}	1,567	21%	30%

หมายเหตุ: โครงการหลังสวนโคโลเนต สิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 30 กันยายน 2558 และส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเดียวกัน

^{1/} CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 11 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย

^{2/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการโรงแรม	ปีที่เริ่มดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	อัตราการเช่าเฉลี่ย	
			ปี 2559	ปี 2558
โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ^{1/}	เมษายน 2552 ^{3/}	259	80%	61%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ^{2/}	พฤศจิกายน 2553	302	84%	88%
รวม		561	83%	76%

หมายเหตุ:

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

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

^{3/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ



โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น	หน่วย: ล้านบาท									
		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ศูนย์การค้า		14,505	79.10%	17,522	79.58%	19,743	79.93%	21,577	81.46%	24,537	81.48%
- 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	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.13%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สเตควอร์	93.30%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	99.99%										
- บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	99.99%										
อาคารสำนักงาน		794	4.30%	579	2.63%	612	2.48%	638	2.41%	667	2.21%
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สเตควอร์	93.30%										
โรงแรม		712	3.90%	903	4.10%	958	3.88%	983	3.71%	998	3.31%
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	99.99%										
- บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	99.99%										
อาคารที่พักอาศัย		18	0.10%	19	0.08%	17	0.07%	10	0.04%	1	0.003%
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี้ ¹⁾	99.99%										
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
สวนน้ำ และสวนพักผ่อน		8	0.00%	8	0.04%	3	0.01%	7	0.03%	42	0.14%
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
ศูนย์อาหาร		725	4.00%	882	4.01%	975	3.95%	1,068	4.03%	1,389	4.61%
- บจ. เซ็นทรัลฟู๊ดคเวนนิ	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	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	99.99%										
ดอกเบี้ยรับ		78	0.40%	98	0.44%	61	0.25%	24	0.09%	27	0.09%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ											
กิจการร่วมค้า		584	3.20%	686	3.12%	813	3.29%	749	2.83%	853	2.83%
รายได้อื่น		925	5.00%	1,321	6.00%	1,518	6.14%	1,431	5.40%	1,600	5.31%
รวมรายได้²⁾		18,349	100%	22,018	100%	24,700	100%	26,486	100%	30,114	100%

หมายเหตุ : ¹⁾ เดิมคือ บจ. ห้างสวนเรียดดี้ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี้ เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2559²⁾ ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวม (ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ) จำนวน 30,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้ในแต่ละกลุ่มธุรกิจเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นดังนี้

รายได้รวม (ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2558	จำนวน เปลี่ยนแปลง	% เปลี่ยนแปลง เทียบกับปีก่อน
1. ศูนย์การค้า	24,537	21,577	2,960	14%
2. อาคารสำนักงาน	667	638	29	5%
3. โรงแรม	998	983	15	1%
4. อาคารที่พักอาศัย	1	10	(8)	(89%)
5. สวนน้ำ และสวนพักผ่อน	42	7	35	474%
6. ศูนย์อาหาร	1,389	1,068	321	30%
7. ดอกเบียร์	27	24	3	12%
8. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	853	749	104	14%
9. รายได้อื่น	1,600	1,431	169	12%
รวม	30,114	26,486	3,628	14%

หมายเหตุ : รายได้อื่นไม่รวมรายการอื่นที่มีได้เกิดขึ้นประจำ

จากตารางข้างต้น ในปี 2559 รายได้จากการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและโรงแรม มีการเติบโตเพิ่มขึ้น 14%, 5% และ 1% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้จากอาคารที่พักอาศัย ในปี 2559 มีการลดลง 89% เมื่อเทียบกับปีก่อน อันเนื่องมาจากการปิดให้บริการในส่วนของโครงการหลังสวน โคโลเนต ซึ่งให้บริการอพาร์ทเมนต์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ให้เช่า โดยสัญญาเช่าโครงการสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2558 และได้ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเดียวกัน ส่วนรายได้ของสวนน้ำ และสวนพักผ่อน ในปี 2559 เพิ่มขึ้น 474% เมื่อเทียบกับปีก่อน อันเนื่องมาจากการเปิดให้บริการเต็มปี ของสวนน้ำ “โพโรโร อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ซึ่งได้เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ส่วนรายได้จากศูนย์อาหาร มีการเติบโตเพิ่มขึ้น 30% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยภาพรวมรายได้ของบริษัทฯ (ไม่รวมรายได้อื่นที่มีได้เกิดขึ้นประจำ) ในปี 2559 มีการเติบโตเพิ่มขึ้น 14% เมื่อเทียบกับปีก่อน

โครงการในอนาคต

โครงการในประเทศ

โครงการศูนย์การค้า

เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย

ที่ตั้ง : ริมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35 (ถนนธนบุรี-ปากท่อ) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร (บริเวณมหาชัยเมืองใหม่)

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 98 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้าลักษณะอาคารสูง 3 ชั้น มีพื้นที่โครงการรวม 171,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 148,000 ตารางเมตร โครงการศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสันและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต

ออฟฟิศเมท เป็นต้น และพื้นที่นอกอาคารซึ่งจะพัฒนาเป็นตลาดของฝากและตลาดอาหารทะเลประมาณ 2,900 ตารางเมตร โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำกว่า 300 ร้านค้า และเป็นศูนย์รวมร้านอาหารที่ครบครัน (Food Destination) หลากหลายสไตล์ในพื้นที่ใหญ่ขนาด 10,000 ตารางเมตร โดยรวมร้านอาหารประเภทไลฟ์สไตล์ ร้านอาหารแนวครอบครัว ร้านกาแฟ ขนมเบเกอรี่ และร้านอาหารช็อกลับบ้าน ตอบรับทั้งไลฟ์สไตล์และเป็นจุดนัดพบปะสังสรรค์กินดื่มบรรยากาศสบายๆ โดยโครงการมีบริการพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพบนถนนพระราม 2 เส้นทางหลักที่เชื่อมต่อสู่ภาคใต้ เป็นจุดแวะพักการเดินทางสมบูรณ์แบบ ประกอบด้วยร้านสะดวกซื้อ ร้านขายของที่ระลึก ร้านอาหารและตลาดไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Market) เดินทางสะดวกจากกรุงเทพฯ เชื่อมต่อทางด่วนหน้าศูนย์การค้าหรือใช้ถนนเส้นวงแหวนรอบนอก ด้านหน้าศูนย์การค้ามีพื้นที่จอดรถกว้างขวาง รองรับรถสาธารณะและรถทัวร์สำหรับนักท่องเที่ยวและผู้โดยสารที่สัญจรผ่านไปมา โครงการรายล้อมไปด้วยแหล่งเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมสำคัญของจังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดใกล้เคียง และเป็นแหล่งอาหารทะเลชั้นดี ซึ่งจะนำมาพัฒนาเป็นจุดเด่นของโครงการโดยจะมีตลาดอาหารทะเลสไตล์คนเมืองรูปแบบใหม่ที่เต็มไปด้วยอาหารทะเลสดใหม่ พร้อมด้วยบริการจากเซฟที่สามารถนำไปปรุงเป็นเมนูสุดโปรดได้หลากหลาย

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง กำหนดโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2560

เงินลงทุน : ประมาณ 3,200 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ซึ่งห้างสรรพสินค้าโรบินสันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา

ที่ตั้ง : ริมถนนมิตรภาพ ตำบลบ้านเกาะ ตำบลจอหอ และตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 65 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้ามีพื้นที่โครงการรวม 308,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 270,000 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและระดับโลกกว่า 400 ร้านค้า และร้านอาหารหลากหลายสไตล์ เป็นศูนย์กลางทำกิจกรรมต่างๆ ได้ทั้งครอบครัว ประกอบด้วย สวนสาธารณะพร้อมลู่วิ่งและเลนสำหรับจักรยานในบรรยากาศร่มรื่น โชนสำหรับสัตว์เลื้อย ตลาดไลฟ์สไตล์ พร้อมลานกลางแจ้งสำหรับการจัดกิจกรรมอีเว้นท์เพื่อความบันเทิงทุกรูปแบบ และศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ไว้เพื่อรองรับการเป็นศูนย์กลางจัดงานกิจกรรมระดับประเทศและระดับภูมิภาค รวมถึงเป็นศูนย์รวมความบันเทิงโดยมีโรงภาพยนตร์มาตรฐานระดับโลก และสนามเด็กเล่นทั้งในและนอกอาคาร โดยโครงการ มีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพของจังหวัดนครราชสีมา ในฐานะศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) เป็นอันดับ 1 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เศรษฐกิจมีการขยายตัวปีละประมาณ 8% ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศ มีการเติบโตของเมืองและโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีแนวโน้มจะเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต และเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ ทั้งอุตสาหกรรมเกษตร อิเล็กทรอนิกส์ และเทคโนโลยีขั้นสูง จังหวัดนครราชสีมาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ มีนักท่องเที่ยวมากกว่า 5 ล้านคนต่อปี โครงการจึงรองรับกำลังซื้อของผู้ที่อาศัยอยู่ในจังหวัดนครราชสีมากว่า 2.8 ล้านคน และอีก 2 จังหวัดใกล้เคียง คือ บุรีรัมย์ และชัยภูมิ อีกทั้งจังหวัดนครราชสีมาเป็นประตูหน้าด่านสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

เชื่อมต่อ 20 จังหวัดในภูมิภาคและเชื่อมสู่ประเทศในแถบเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งโครงการขนส่งสินค้าผ่านระบบราง รถไฟฟ้าความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-นครราชสีมา รถไฟรางคู่มาบะเบา-นครราชสีมา และมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง กำหนดโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2560

เงินลงทุน : ประมาณ 5,200 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

เซ็นทรัล ภูเก็ต

ที่ตั้ง : บริเวณห้วงมณฑลเทพกษัตรีตัดกับถนนวิชิตสงคราม ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ขนาดโครงการ : ที่ดินประมาณ 57 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 244,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 219,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้ารูปแบบ Luxury Shopping Mall ประกอบด้วยอาคารสูง 3 ชั้น และได้ดิน 1 ชั้น ภายในโครงการประกอบด้วยร้านค้าจำหน่ายแบรนด์ชั้นนำระดับโลก (Luxury Brand) เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ซูเปอร์มาร์เก็ตสินค้าคุณภาพเยี่ยม ศูนย์รวมอาหารไทย 'อีทไทย' (Eat Thai) สเปา โรงภาพยนตร์ รวมถึงแหล่งบันเทิงระดับโลกที่มอบประสบการณ์พิเศษเหนือจินตนาการ ได้แก่ ย่านตลาดน้ำและของดีจากทั่วทุกภาค (Tales of Thailand) โลกใต้ทะเล (Aquaria) และสวนพฤกษศาสตร์ (The Mystic Forest) ที่จะสร้างความตื่นตาตื่นใจเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติให้มาสัมผัส นอกจากนี้ โครงการยังเป็นศูนย์รวมร้านอาหารอร่อยหลากหลายสไตล์ อาทิ บาร์และบิสโตร ร้านอาหารไลฟ์สไตล์ ร้านอาหารสำหรับครอบครัว ร้านกาแฟและเบเกอรี่ ศูนย์อาหารในรูปแบบ Food Park และร้านอาหารซื้อกลับบ้าน (Take Home) เป็นต้น โดยโครงการมีบริการพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,000 คัน

ศักยภาพของโครงการ : ตั้งอยู่ใจกลางเกาะภูเก็ตบนแยกไทนาน ย่านธุรกิจที่ดีที่สุดของภูเก็ต และเป็นจุดต่อของถนนสายหลักสำคัญที่เชื่อมต่อการเดินทางจากทุกเส้นทาง ใกล้กับสนามบินนานาชาติ สะดวกต่อการเดินทาง พื้นที่ด้านหน้าติดถนนรวม 1,500 เมตร เปิดมุมมองที่กว้างของโครงการ ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้จะถูกพัฒนาให้กลายเป็นย่านธุรกิจที่สมบูรณ์ของภูเก็ต ต่อยอดความสำเร็จของเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เพื่อตอบสนองความต้องการทั้งไลฟ์สไตล์แบบลักซ์ชัวรี (Luxury Lifestyle) และไลฟ์สไตล์แบบแคชวล (Casual Lifestyle) ของทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

CPN มีแผนการพัฒนาโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ตเดิมและโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ตร่วมกัน เพื่อจะทำให้เป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่และมีความครบวงจรแห่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ต สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อได้หลายระดับทั้งจากภายในประเทศและต่างประเทศ และยังเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ซึ่งการพัฒนาประกอบด้วย 3 เฟส โดยเฟส 1 คือ ส่วนพื้นที่ของเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ตเดิม ที่จะพลิกโฉมใหม่ให้มีความสวยงามและทันสมัยขึ้น รวมทั้งเป็นแหล่งรวมแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและต่างประเทศ และเป็นศูนย์รวมร้านอาหารนานาชาติชื่อดังมากมาย เฟส 2 คือ พื้นที่ใหม่ที่เป็นของโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ตที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์แบบ Luxury รองรับความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ประกอบด้วยร้านสัญลักษณ์ของสินค้าแบรนด์หรู (Flagship Store) และแอทแทรคชั่น (Live Attraction) ระดับโลกที่จะมอบประสบการณ์แปลกใหม่ โดยพื้นที่ทั้งหมดของเฟส 1 และเฟส 2 จะเชื่อมต่อถึงกันด้วยสะพานลอยฟ้าที่ตกแต่งเป็นสวนสาธารณะอันร่มรื่น พร้อมทางเลือนอัตโนมัติเพื่อความสะดวกสบายในการจับจ่ายใช้สอยให้กับผู้ที่เข้ามาใช้บริการ

นอกจากนี้ CPN ยังเตรียมพัฒนาพื้นที่เฟส 3 สำหรับโครงการในอนาคต ซึ่งประกอบด้วย โรงแรมหรูมีระดับ ศูนย์การประชุมนานาชาติที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในภาคใต้ ที่สามารถรองรับการประชุม การจัดงานระดับประเทศ และงานแสดงสินค้าระดับโลก รวมทั้งยังมีแผนสร้างสวนสนุกที่มีธีม (Theme Park) ขนาดใหญ่ เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวกลุ่มครอบครัวอีกด้วย

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟส 2 คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ปลายปี 2560

เงินลงทุน : ประมาณ 6,650 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

อีกทั้ง CPN เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะ Mixed-use โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ CPN ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ โดย CPN มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการ บนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของ 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

เอสเซ็นต์ (ESCENT)

ESCENT

รายละเอียดโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง :

โครงการเอสเซ็นต์	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- บ้านชายกะป้อม 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	คนในพื้นที่ ชื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก		

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

โครงการในต่างประเทศ

โครงการศูนย์การค้า

ในระยะเวลากว่า 5 ปีที่ผ่านมา CPN ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม CPN ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาพการแข่งขัน และความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุตสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่ CPN สนใจ เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพ โอกาสทางธุรกิจ และความเหมาะสมต่อธุรกิจของ CPN โครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นความเป็นไปได้อย่างรอบคอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เป็นไปอย่างระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

CPN ได้ศึกษาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเน้นที่ประเทศมาเลเซีย เวียดนาม และอินโดนีเซีย ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้มองโอกาสในส่วนของการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้ว และการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจมีการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพและสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้น ๆ 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 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เบอร์ซา ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย เพื่อพัฒนาโครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วน 60% ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และ IRD ถือหุ้นในสัดส่วน 40% ในกิจการร่วมค้า นอกจากนี้ บริษัทร่วมทุนจะว่าจ้าง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โดย CPN จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ขนาดโครงการ : ที่ดินกรรมสิทธิ์ขนาด 11.12 เอเคอร์ หรือประมาณ 28 ไร่ ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยประมาณ 278,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าในรูปแบบ Regional Mall ซึ่ง CPN เป็นผู้ควบคุมการออกแบบ พัฒนา และบริหารศูนย์การค้าดังกล่าว โดยจะนำความแตกต่างและแปลกใหม่ไปสู่การค้าปลีกของมาเลเซีย 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 สถานที่ท่องเที่ยวระดับไฟไนยามค่าคีน อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนาศูนย์ศิลปะการแสดงในอนาคต เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการครอบคลุมผู้ที่มีรายได้ระดับกลางถึงระดับบนในเมืองชาห์อลัม เมืองหลวงของรัฐสลังงอร์ ซึ่งมีประชากรมากกว่า 600,000 คน และมีการเติบโตของกลุ่มคนชั้นกลางที่มีกำลังซื้อสูงอย่างรวดเร็ว รวมถึงประชากรในรัฐสลังงอร์ที่มีมากกว่า 5 ล้านคน และกลุ่มเป้าหมายในเมืองใกล้เคียงอีกด้วย

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2561

เงินลงทุน : ประมาณ 830 ล้านบาท (เงินลงทุนรวมทั้งโครงการ รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้า โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วน 60% ในบริษัทร่วมทุน)

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) การทำตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืนและมีจุดมุ่งหมาย ดังนั้นในทุก ๆ การดำเนินงาน CPN จึงใช้กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจทั้งภายในและภายนอก แนวโน้มต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งประเด็นด้านความยั่งยืนที่สำคัญ CPN ได้กำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ เพื่อกำหนดเป้าหมายการเป็นผู้นำในการพัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคอย่างยั่งยืน โดยกลยุทธ์หลักของบริษัทมีอยู่ 5 ด้านดังนี้

1) กลยุทธ์การขยายธุรกิจและนวัตกรรมการพัฒนาศูนย์การค้า

CPN สร้างการเติบโตทางธุรกิจ โดยการขยายสาขาใหม่และการพัฒนาศูนย์การค้าที่มีมูลค่าทางธุรกิจสูงขึ้น และมุ่งขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพ โดยการพัฒนารูปแบบศูนย์การค้า (Mall Format) และองค์ประกอบร้านค้า (Merchandising Mix) ที่เหมาะสม มีการนำนวัตกรรมใหม่มาใช้ในการออกแบบ ตกแต่ง และสร้างบริการรูปแบบใหม่ที่จะสร้างประสบการณ์พิเศษ ความแปลกใหม่ และตอบสนองได้ตรงต่อความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ CPN ยังวางกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสมที่มีโครงการที่อยู่อาศัยบนที่ดินบริเวณที่ติดกับศูนย์การค้าของบริษัท ซึ่งเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินโดยใช้ศักยภาพของศูนย์การค้าที่มีอยู่ ในขณะเดียวกันโครงการที่อยู่อาศัยนั้นก็ช่วยสร้างฐานลูกค้าให้กับศูนย์การค้าด้วย

2) กลยุทธ์พัฒนาโครงการต่างประเทศ

นอกจากการเติบโตในประเทศไทย CPN มีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจเข้าสู่ตลาดใหม่ โดยได้ทำการศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในประเทศที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มั่นคงการลงทุนที่ดี ได้แก่ ประเทศมาเลเซีย อินโดนีเซีย และเวียดนาม โดย CPN ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งได้มีการลงทุนในประเทศดังกล่าว ทั้งในเรื่องข้อมูล บุคลากรและอื่น ๆ ทำให้ CPN สามารถวิเคราะห์และพัฒนาโครงการในต่างประเทศได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ กลยุทธ์การลงทุนในต่างประเทศ นอกจากจะสนับสนุนเป้าหมายการเติบโตธุรกิจของ CPN แล้ว ยังเป็นการกระจายฐานธุรกิจ เพื่อลดการพึ่งพาธุรกิจในประเทศเพียงอย่างเดียว

3) กลยุทธ์ความเป็นเลิศในการบริหารศูนย์การค้า

CPN มุ่งเน้นการบริหารจัดการศูนย์การค้าที่เป็นเลิศ เพื่อสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขันอยู่เสมอ โดยนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการรับฟังเสียงทั้งจากร้านค้าและลูกค้าควบคู่กับการศึกษานวัตกรรมต่าง ๆ มาใช้พัฒนาการให้บริการศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับมาตรฐานของศูนย์การค้า นำเสนอประสบการณ์แปลกใหม่ และสร้างความพึงพอใจให้แก่ร้านค้าและลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ ได้แก่

- การเสริมสร้างจุดขายที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Selling Point) ของศูนย์การค้าของ CPN ให้แข็งแกร่งมากขึ้น ทั้งในด้านความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandising Mix) การสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ ทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ การจัดกิจกรรมการตลาดที่มีความโดดเด่นเฉพาะตัว (Signature Event) และกิจกรรมที่เปิดโอกาสให้ร้านค้าและชุมชนเข้ามามีส่วนร่วม โดยมุ่งเน้นการตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และเพิ่มคุณภาพของการสื่อสารทุกช่องทาง

- การให้บริการที่ครบครัน สะดวกสบาย และปลอดภัยสำหรับลูกค้าทุกกลุ่ม รวมทั้งการบริหารศูนย์การค้าโดยคำนึงถึงความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและใส่ใจในการเปลี่ยนสภาพภูมิอากาศ โดยนำเทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมไปถึงการใช้สาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล (Utility Benchmarking)

4) กลยุทธ์การจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม

CPN มีการจัดหาแหล่งเงินทุนที่หลากหลายเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนภายในจากการดำเนินธุรกิจ CPN ยังมีช่องทางการจัดหาเงินอื่น ๆ ได้แก่ การจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ และการออกหุ้นเพิ่มทุนสำหรับการขยายศูนย์การค้าภายในประเทศ ตลอดจนมีการศึกษาการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) อีกด้วย แหล่งเงินทุนที่หลากหลายดังกล่าวทำให้ CPN สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีอัตราส่วนทางการเงินที่ดี และมีความคล่องตัวในการจัดหาเงินลงทุน เพื่อรองรับโอกาสทางการลงทุนในธุรกิจใหม่ ๆ อันเป็นการต่อยอดและเพิ่มคุณค่าให้กับธุรกิจอยู่เสมอ โดยมีนโยบายบริหารความเสี่ยงและนโยบายทางการเงินคอยกำกับดูแลอย่างใกล้ชิด

5) กลยุทธ์การดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย

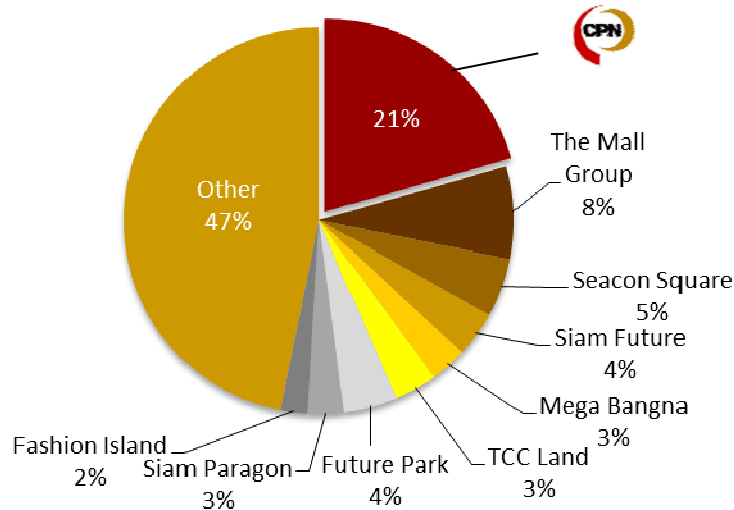
CPN มุ่งเน้นใส่ใจและตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างรับผิดชอบ พร้อมทั้งจะรับฟังข้อคิดเห็นและนำมาพัฒนาการดำเนินงานเพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืนภายใต้แนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีกรอบการดำเนินงานเพื่อตอบสนองต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลักในแต่ละกลุ่ม ได้แก่

- การสร้างโอกาสและความสำเร็จทางธุรกิจร่วมกันกับร้านค้า
- การยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer Centric)
- การดำเนินงานอย่างมีอาชีพและสร้างความภูมิใจให้กับพนักงานในการเป็นส่วนหนึ่งขององค์กร
- การพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางของชุมชน
- การบริหารจัดการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม
- การขยายธุรกิจและรับผิดชอบต่อสังคมร่วมกันกับคู่ค้า
- การเป็นองค์กรที่มีความน่าเชื่อถือ

(ข) สภาพการแข่งขัน

● สภาพการแข่งขันและภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม

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



ที่มา: บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน), ประมาณการ ณ 31 ธันวาคม 2559

● ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ในปี 2559 เศรษฐกิจไทยโดยภาพรวมมีสัญญาณการฟื้นตัวดีขึ้น โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเติบโต 3.2% ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ 0.2% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยด้านต้นทุนเพิ่มขึ้นจากราคาน้ำมันดิบและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกที่เพิ่มขึ้น

การบริโภคภาคเอกชนมีการปรับตัวสูงขึ้นจากปัจจัยด้านรายได้ภาคการเกษตรเพิ่มขึ้น โดยมีการขยายตัวในอัตรา 3.0% ยอดขายสินค้าทั้งสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวันและสินค้าคงทน รวมถึงหมวดบริการมีการเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2559 อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายของผู้บริโภคที่มีรายได้ลดลงโดยเฉพาะกลุ่มเกษตรกร และแรงงานทั่วไปยังทรงตัว เนื่องจากความเชื่อมั่นต่อรายได้ในอนาคตยังอยู่ในระดับต่ำ

การลงทุนโดยรวมขยายตัวในอัตราลดลงจากปีก่อนหน้า เหลือเพียง 3.0% การลงทุนภาคเอกชนยังคงอยู่ในระดับต่ำ โดยขยายตัวจำกัดอยู่ในบางอุตสาหกรรม อาทิ อุตสาหกรรมโทรคมนาคม พลังงานทดแทน (เซลล์พลังงานแสงอาทิตย์) ขณะที่การลงทุนจากภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลักที่สำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน การใช้จ่ายภาครัฐ รวมไปถึงโครงการสวัสดิการแห่งรัฐ ในส่วนของการลงทุนของธุรกิจค้าปลีก กลุ่ม Modern trade ยังมีการขยายการลงทุนและขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง

การส่งออกในปี 2559 มีสัญญาณที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมูลค่าการส่งออกมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจาก 3 ปัจจัย ได้แก่ 1) การย้ายฐานการผลิตของบางอุตสาหกรรมมายังประเทศไทย อาทิ อุตสาหกรรมฮาร์ดดิสก์ ยางล้อ และเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ 2) ราคาสินค้าส่งออกปรับตัวสูงขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันดิบและราคาสินค้าเกษตรโลก 3) การขยายตัวจากคำสั่งซื้อในบางอุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์

แม้ว่าช่วงเดือนกันยายนที่ผ่านมา ภาครัฐได้ทำการปราบปรามธุรกิจท่องเที่ยวที่ดำเนินการในลักษณะทัวร์ศูนย์เหรียญ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวจีนลดลงเป็นจำนวน 1.2 ล้านราย แต่ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้จากการท่องเที่ยว โดยภาพรวมของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวในปี 2559 นักท่องเที่ยวต่างชาติได้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นจำนวน 32.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 8.8% จากปี 2558 โดยนโยบายยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่ายังคงเป็นปัจจัยที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวให้ตัดสินใจมาเที่ยวประเทศไทยมากขึ้น อีกทั้งนโยบายปราบปรามธุรกิจทัวร์ศูนย์เหรียญยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์การท่องเที่ยวโดยรวมของไทย

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่ง ปี 2559

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2559 มีอัตราการเติบโต 2.6% โดยตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้น ส่วนหนึ่งได้รับผลมาจากรายได้ของเกษตรกรที่ปรับตัวดีขึ้น ราคาพืชผลทางการเกษตรปรับตัวดีขึ้นหลังจากภาวะภัยแล้งเริ่มคลี่คลาย ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคระดับล่างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้เร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ และทยอยออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ อาทิ การต่ออายุมาตรการลดหย่อนภาษีจากการท่องเที่ยวในประเทศ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในช่วงเทศกาลสงกรานต์ ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนทยอยฟื้นตัวและปรับตัวดีขึ้น รวมถึงมาตรการกระตุ้นการบริโภคและการใช้จ่ายใช้สอยในช่วงปลายปี ทั้งการเพิ่มเติมการลดหย่อนภาษีจากการท่องเที่ยวในประเทศ และมาตรการ “ช้อปช่วยชาติ” ส่งผลให้ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2559 โดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้ายของปีขยายตัวเป็นบวก

พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 210,000 ตารางเมตร ถูกเพิ่มเข้าสู่ตลาดในปี 2559 ส่งผลให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 7.3 ล้านตารางเมตร โดยศูนย์การค้ามีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดค้าปลีก มีพื้นที่รวมประมาณ 4.5 ล้านตารางเมตร ตามด้วยห้างค้าปลีกขนาดใหญ่หรือไฮเปอร์มาร์เก็ต 1.3 ล้านตารางเมตร และศูนย์การค้าขนาดย่อมหรือคอมมูนิตีมอลล์ 1 ล้านตารางเมตร ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) อยู่ที่ 93.1% โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเชื่อมั่นในตลาด ทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น

ในปี 2559 CPN ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดหลักในอุตสาหกรรมนี้ได้เปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช นอกจากนี้ยังได้มีการปรับปรุงศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซา บางนา อีกทั้งยังได้ปรับปรุงเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา ใหม่ให้เป็นศูนย์การค้าเซ็นทรัลมารีนา และ CPN ยังได้ประกาศเปิดตัวโครงการเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัล ภูเก็ต และยังได้มีการประกาศปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เพื่อให้มีความทันสมัยมากยิ่งขึ้น ในส่วนของผู้ประกอบการรายอื่นที่ได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นในปีนี้อาทิ ศูนย์การค้าบลูพอร์ตของกลุ่มเดอะมอลล์ และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โคราช ของกลุ่มสยามรีเทล และผู้ประกอบการรายอื่นยังได้มีการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม อาทิ ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี ของกลุ่มสยามพิวรรธน์ และศูนย์การค้าเดอะมอลล์ โคราช ของกลุ่มเดอะมอลล์ เป็นต้น

ในสภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้เผชิญกับความท้าทายจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกรวดเร็ว อีกทั้งการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) และร้าน Drive Thru (Drive Through) ที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ความถี่ในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์ค้าน้อยลง ปัจจัยเหล่านี้จึงเพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า ในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งผู้ประกอบการต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้า และส่งมอบประสบการณ์ใหม่ๆ อยู่เสมอ ซึ่งทาง CPN ได้มีการนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นต่างๆ มาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในท้องถิ่นนั้นๆ อย่างกลมกลืน เพื่อให้ศูนย์การค้าของ

CPN มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่น รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้าภายในศูนย์การค้าและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้แก่ลูกค้า

กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall)

แม้เศรษฐกิจจะยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่ แต่ศูนย์การค้าในกลุ่มนี้ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีโครงการเปิดใหม่ที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยในปี 2559 ธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมมีการขยายตัวขึ้น 64,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกของศูนย์การค้าขนาดย่อมในกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงมีพื้นที่กว่า 1 ล้านตารางเมตร โดยโครงการที่เปิดตัวในปี 2559 มี 9 โครงการ ได้แก่ โครงการคริสตัล วิลล์ดา โครงการเดอะคอมมอนส์ โครงการสวนเพลิน มาร์เก็ต โครงการเดอะโปรท์ โครงการฮาปิโตะ โครงการอีสพาร์ค รามอินทรา โครงการแจส เออเบิร์น ศรีนครินทร์ โครงการมิลล์เพลส โฟร์ และโครงการจีแลนด์ทาวเวอร์

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันที่รุนแรง เนื่องจากมีผู้ประกอบการหน้าใหม่ทั้งรายใหญ่ รายกลาง และรายเล็กเกิดขึ้นมากมาย ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การหาผู้เช่าใหม่ ๆ ที่มีความหลากหลายและแปลกใหม่เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกมิติ การรักษาฐานลูกค้าเดิมที่มีอยู่ และขยายฐานลูกค้าในกลุ่มใหม่ ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่มีไม่มากนัก โดยปัจจุบันผู้ประกอบการมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อทั้งซูเปอร์มาร์เก็ต หรือที่เรียกว่า ‘ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์’ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิ บิ๊กซี เทสโก้โลตัสเอกซ์เพรส ท็อปส์เดลี และแม็กซ์แวลูทันใจ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาด เพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่าย และครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์เข้ามาเพื่ออำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ ช่องทางนี้จะเป็เครื่องมือที่ช่วยในการเพิ่มรายได้ให้แก่กลุ่มลูกค้าปลีกอย่างมีนัยสำคัญจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ซึ่งเน้นความสะดวกรวดเร็วเป็นสำคัญ

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านค้าสะดวกซื้อเน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากที่สุด และเริ่มมุ่งเน้นการขยายสาขาผ่านการขายแฟรนไชส์ นอกจากนี้ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยเน้นการเป็นร้านอิมสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายในราคาเหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว และนำเทคโนโลยีมาใช้มากขึ้นโดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการใช้สื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การลงทุนจากกลุ่มทุนต่างประเทศที่มีมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องมุ่งเน้นการขยายสาขาและจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด เพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มากขึ้น

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2559

ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเติบโตขึ้นมากในรอบทศวรรษที่ผ่านมา โดยเฉพาะในช่วงระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา โดย ณ กลางปี 2559 ตลาดมีขนาดของมูลค่าตามผังโครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัดรวมกัน (ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) สูงถึงประมาณ 1.65 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ 1.2% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product) จำนวนประมาณ 14 ล้านล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ 901,000 ล้านบาท และมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม 747,000 ล้านบาท

จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่อยู่ในระหว่างการขายนั้น มียอดขายคิดเป็นมูลค่าประมาณ 1.13 ล้านล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าขายได้ของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ 561,000 ล้านบาท และมูลค่าขายได้ของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม 566,000 ล้านบาท

โครงการแนวราบส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่เขตต่อเมืองด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร คือ กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี รวมไปถึงพื้นที่จังหวัดนนทบุรี และเขตต่อเมืองด้านตะวันออก รวมไปถึงพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ และขยายบริเวณไปถึงพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนเหนือ รวมถึงพื้นที่จังหวัดปทุมธานี พื้นที่เขตชานเมืองทั้งตะวันออกและตะวันตก และบริเวณต่อเนื่องของกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรสาคร

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน BTS และ MRT และขยายออกไปยังพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและจังหวัดสมุทรปราการ ที่มีแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายใหม่หรือส่วนต่อขยายผ่าน ส่วนหัวเมืองใหญ่ๆ ในต่างจังหวัดยังมีการขยายตัวของตลาดคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะหัวเมืองใหญ่ที่มีศูนย์การค้ายังมีศักยภาพในการขยายตัวของตลาดคอนโดมิเนียม

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกและอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2560

ในปี 2560 คาดว่า พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Net Retail Area) จะเพิ่มขึ้นประมาณ 230,000 ตารางเมตร โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานในปริมาณนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่า (Occupancy Rate) เนื่องจากผู้เช่าโดยส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่าพื้นที่และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทำให้อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าในปี 2560 มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

สำหรับแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปลายปี 2560 ในกรุงเทพมหานครมี 2 แห่ง คือ 1) โครงการไอคอนสยาม ย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจะเป็นโครงการในรูปแบบพื้นที่แบบผสม (Mixed-use) ประกอบด้วย ที่พักอาศัย โรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์รวมความบันเทิง เพื่อเติมเต็มและสร้างความครบวงจรให้กับศูนย์การค้า และ 2) ห้างอิกเกีย ที่ตั้งอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ย่านบางใหญ่ ส่วนในปี 2561-2563 คาดว่าจะมีแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่เกิดขึ้น 3 แห่งในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ศูนย์การค้าบางกอกมิดทาวน์ ย่านรัชดาภิเษก ของกลุ่มพร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค ศูนย์การค้าเอ็มสเฟียร์ ย่านพร้อมพงษ์ ของกลุ่มเดอะมอลล์และศูนย์การค้าบางกอกมอลล์ ย่านบางนา ของกลุ่มเดอะมอลล์

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในต่างจังหวัดที่สำคัญ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย และเซ็นทรัลภูเก็ต ของ CPN รวมถึงศูนย์การค้าบลูเพิร์ล ของกลุ่มเดอะมอลล์ ในจังหวัดภูเก็ต และศูนย์การค้าเทอร์มินัล 21 พัทยา ของกลุ่มสยามรีเทล

นอกจากนี้ การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเมื่อปี 2559 ทำให้กลุ่มค้าปลีกมีความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดอื่น ๆ เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มแนวชายแดนและหัวเมืองหลักในทุกภาคของประเทศไทย เนื่องจากนโยบายของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่ได้มีการสนับสนุนการเปิดเสรีในส่วนของแรงงานและเงินทุนระหว่างประเทศในภูมิภาคเอเชีย

ตะวันออกเฉียงใต้มากยิ่งขึ้น และด้วยปัจจัยเหล่านี้ทำให้ซูเปอร์สโตร์มอลล์ (Super Store Mall) และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) หลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการในจังหวัดชายแดน ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในกลุ่มจังหวัดดังกล่าว ทั้งนี้ ในปี 2559 ที่ผ่านมานี้ CPN ได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการใหม่ในจังหวัดนครราชสีมา สมุทรสาคร และภูเก็ต ตามลำดับ อีกทั้งยังมีแผนที่จะขยายธุรกิจไปยังจังหวัดอื่น ๆ ที่มีศักยภาพต่อเนื่องในอนาคต

สำหรับแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2560 มีแนวโน้มการเติบโตขึ้นเล็กน้อย จากปัจจัยบวกที่มาจาก การกระตุ้นเศรษฐกิจ และการแก้ปัญหาเศรษฐกิจของรัฐบาล เช่น การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานในหลายๆ โครงการ ส่งผลให้กำลังซื้อในอสังหาริมทรัพย์ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงคำนึงถึงประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะความต้องการของตลาดที่แท้จริง โดยยังมีปัจจัยเสี่ยงในเรื่องของการปล่อยสินเชื่อของที่อยู่อาศัยที่ยังคงเป็นปัจจัยลบเช่นเดิม

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลบางส่วนจากธนาคารแห่งประเทศไทย เว็บไซต์รัฐบาลไทย 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

- ในกรณีที่ราคาสมเหตุสมผลและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาศูนย์การค้า

ข. การเช่าที่ดิน

- ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดีที่จะขายขาด
- ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาด
- เจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน

ค. การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน

- ในกรณีที่เงินเป็นเงินจากเจ้าของที่ดิน และทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง อย่างไรก็ตาม ทุกๆ ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานั้นว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดภายในนั้นเสมอ และราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาตลาด

▪ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับคืนมาอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ คำนึงถึงการศึกษาส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางด้านการตลาด
- การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง : เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักลงทุนและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่างๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในทำเลที่ตั้งนั้นๆ
- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน : เพื่อการศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทกำหนด

▪ การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ภายใต้การบริหาร จัดการงบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการคัดเลือกผู้รับเหมาบริษัทฯ จะพิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบงาน และขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิตใหม่ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯ จะเปิดการประมูลงานโดยให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 ราย โดยการประมูลจะเป็นไปในลักษณะ Close Bid และทำการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้และสอดคล้องกับราคากลางที่ประเมินโดยผู้สำรวจปริมาณงานอิสระและมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของบริษัทฯ ประกอบกับการพิจารณาประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับเรื่องนี้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

▪ ขั้นตอนและเทคนิคการบริหารโครงการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้พัฒนาโครงการ ดังนั้นขั้นตอนและเทคนิคในการก่อสร้างจึงเป็นส่วนของผู้รับเหมาก่อสร้าง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างวิศวกรที่ปรึกษาโครงสร้าง วิศวกรที่ปรึกษางานระบบ ฯลฯ เพื่อคอยดูแลและควบคุมขั้นตอนการผลิตให้กับบริษัทฯ ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้มีการศึกษาเทคโนโลยีของผู้รับเหมาควบคู่กันไปด้วย เพื่อที่จะพัฒนาเทคนิคการก่อสร้างใหม่ๆ ที่จะช่วยลดต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้าง โครงการรวมทั้งได้นำวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทฯ สามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประกอบการศูนย์การค้า (ICSC) เพื่อที่จะได้รับข่าวสารข้อมูลและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อเป็นประโยชน์ในการสร้างศูนย์การค้าของบริษัทฯ

9. การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการเสมอมา ด้วยเชื่อว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายของการเป็นองค์กรที่เติบโตอย่างยั่งยืนได้ โดยมีคณะกรรมการบริษัทเป็นแบบอย่างที่ดีในการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนได้มีการกำหนดและทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและแนวปฏิบัติอยู่เสมอ เพื่อเป็นรากฐานของการปฏิบัติงานแก่บุคลากรของบริษัทฯ

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม และปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง ทั้งที่เป็นหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการภายในประเทศ เช่น หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (“สถาบัน IOD”) ตลอดจนหลักเกณฑ์ในระดับสากล เช่น หลักเกณฑ์ของ The Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) เกณฑ์ ASEAN Corporate Governance Scorecard และ DJSI Sustainability Assessment เป็นต้น นอกจากการกำหนดเป็นจรรยาบรรณและนโยบายแล้ว บริษัทฯ ได้จัดทำแนวปฏิบัติเพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้ให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

หลักบรรษัทภิบาล

บริษัทฯ กำหนดหลักบรรษัทภิบาลไว้ทั้งหมด 6 ประการ เพื่อให้การปฏิบัติงานของบุคลากรทุกคนเป็นไปในทิศทางเดียวกันและสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย

- ซื่อสัตย์ สุจริต
- เปิดกว้าง โปร่งใส
- ให้ความเสมอภาค
- ให้ความเป็นธรรม
- ยึดมั่นคำสัญญา
- ใส่ใจดูแลสังคม

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 5 หมวด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

CPN ให้ความสำคัญในการดูแลและรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายดังนี้

- มีโครงสร้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทรวม ที่ไม่ซับซ้อน ไม่มีผู้ถือหุ้นร่วมและไม่มีผู้ถือหุ้นไขว้ และไม่มีโครงสร้างการถือหุ้นแบบปรางค์กู่ในกลุ่มของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าได้รับผลตอบแทนครบถ้วน
- ดูแลและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติได้รับสิทธิพื้นฐานและการปฏิบัติในการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ได้แก่ สิทธิในการซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิที่จะได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องชัดเจน สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการบริษัท สิทธิในการกำหนดอัตราค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท

สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไร สิทธิในการเข้าร่วมตัดสินใจและรับทราบถึงผลการตัดสินใจของบริษัท ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยพื้นฐานของบริษัท

- เผยแพร่สารสนเทศรายละเอียดการใช้สิทธิในเรื่องต่างๆ ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร ระยะเวลาการใช้สิทธิ และความสะดวกในการใช้สิทธิดังกล่าวโดยไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการจำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของบริษัทฯ หรือปิดกั้นการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้ถือหุ้นด้วยกัน

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม (Equitable Treatment of Shareholders)

CPN ยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- มีระเบียบบังคับใช้ภายในบริษัทฯ เรื่องการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายในและเรื่องการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (รายละเอียดเปิดเผยไว้ในหัวข้อการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน หน้า 9-21)
- นำเสนอรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นก่อนขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น (กรณีถึงเกณฑ์) ทุกครั้ง และมีการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนและเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับที่กำหนด (รายละเอียดเปิดเผยไว้ใน หัวข้อการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน หน้า 9-21)
- ดำเนินการตามหลักการและแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น รายละเอียดมีดังต่อไปนี้

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559

CPN ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยนำหลักการที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้อย่างเป็นรูปธรรมในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ตั้งแต่ก่อนการประชุม วันประชุม และหลังการประชุม

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 จัดขึ้นในวันพฤหัสบดีที่ 21 เมษายน 2559 เวลา 14.00 น. ณ ห้องเวสต์บอลรูม ชั้น 23 โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/99 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะรวมจำนวน 1,405 ราย คิดเป็น 75.48% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด มีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม 8 คน จากกรรมการทั้งหมด 12 คน คิดเป็น 66.66% โดยประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง กรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน เลขานุการบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมอย่างครบถ้วนพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดการดำเนินการประชุมมีดังนี้

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น และจัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ ระหว่างวันที่ 30 กันยายน 2558 ถึง 15 มกราคม 2559 รวมถึงการให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่งคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมถึงเลขานุการบริษัทได้ล่วงหน้าก่อนถึงวันประชุม โดยหลักเกณฑ์การพิจารณาเกี่ยวกับการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ
- จัดทำจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 CPN ได้เผยแพร่จดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 ล่วงหน้าก่อนวันประชุมมากกว่า 30 วัน และจัดส่งจดหมายเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับเอกสารล่วงหน้าก่อนวันประชุมและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ
- ในจดหมายเชิญประชุม บริษัทฯ มีการชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนและเพียงพอ โดยวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประกอบด้วย
 - 1) วาระการแต่งตั้งกรรมการ ได้ให้ข้อมูลของผู้ที่ได้รับการเสนอแต่งตั้ง ได้แก่ ชื่อ อายุ ประเภทกรรมการ ตำแหน่งในบริษัท การศึกษา การอบรม/สัมมนาหลักสูตรกรรมการ ประสบการณ์ การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นและกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง และการเข้าร่วมประชุมในฐานะกรรมการชุดต่าง ๆ ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา การถือหุ้นในบริษัทฯ และข้อมูลอื่น ๆ เช่น การทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา
 - 2) วาระการพิจารณาคำตอบแทน มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบาย จำนวนเงินและรูปแบบคำตอบแทนแยกตามตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาคำตอบแทน
 - 3) วาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับชื่อผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ การพิจารณาความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี โดยแสดงค่าสอบบัญชีแยกจากค่าบริการอื่น
 - 4) วาระการจ่ายเงินปันผล ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผล จำนวนเงินที่ขออนุมัติ เปรียบเทียบกับจำนวนเงินที่จ่ายในปีก่อน
- ไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน รวมทั้งไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่สำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
- อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองโดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ พร้อมรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ส่วนหนังสือมอบฉันทะทั้ง แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ CPN ยังมีรายชื่อพร้อมประวัติของกรรมการอิสระ 3 คน ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะได้ด้วย โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 มีผู้ถือหุ้นจำนวนรวม 641 ราย มอบอำนาจให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบอำนาจในการออกเสียงแทน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- มอบอำนาจให้นายไพฑูรย์ ทวีผล ประธานกรรมการตรวจสอบ จำนวน 474 ราย
- มอบอำนาจให้นายการุณ กิตติสถาพร กรรมการตรวจสอบ จำนวน 70 ราย
- มอบอำนาจให้นางโชติกา สนวนานนท์ กรรมการตรวจสอบ จำนวน 97 ราย

วันประชุมผู้ถือหุ้น

- กำหนดให้มีระยะเวลาการลงคะแนนล่วงหน้าก่อนการประชุม 3 ชั่วโมง โดยได้นำระบบคอมพิวเตอร์และบาร์โค้ดมาใช้ในการลงคะแนนและตรวจนับคะแนน เพื่อความถูกต้อง รวดเร็ว และเชื่อถือได้ของข้อมูล
- กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นประเภทเดียวคือหุ้นสามัญ
- ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ
- นำบัตรลงคะแนนมาใช้ในการลงมติในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามวาระแต่ละวาระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร
- ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการลงคะแนน โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ในวาระการเลือกตั้งกรรมการ
- มีการแสดงผลสรุปการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบทุกวาระตามลำดับ
- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องและโปร่งใส ตามข้อกำหนดและข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เชิญตัวแทนจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชยสอบบัญชี จำกัด เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและเป็นพยานตรวจสอบการนับคะแนน
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจากการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ยังไม่ได้พิจารณาลงมติได้
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างเต็มที่ โดยมีประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

หลังการประชุมผู้ถือหุ้น

- นำส่งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันประชุม ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมรับทราบในทันที
- ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมบันทึกภาพการประชุมผู้ถือหุ้นผ่าน Webcast ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ หรือติดต่อขอรับในรูปแบบแผ่น VCD ได้ที่สำนักเลขานุการบริษัท
- ให้ความสำคัญกับคุณภาพของรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น โดยบันทึกสาระสำคัญต่าง ๆ ประกอบด้วย
 - รายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้
 - สิทธิและวิธีการในการออกเสียงลงคะแนน และการใช้บัตรลงคะแนน
 - คำถามและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้น และคำชี้แจงของกรรมการหรือฝ่ายจัดการ
 - มติที่ประชุมและผลของคะแนนเสียงในทุกวาระที่มีการลงคะแนนเสียงอย่างชัดเจน

- จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม และนำเสนอรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในเวลาที่กำหนด
- แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในวันที่ 21 เมษายน 2559 ซึ่งเป็นวันเดียวกับการประชุมภายหลังจากการประชุมเสร็จสิ้น
- เปิดกว้างและรับฟังความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นผ่านการตอบแบบสอบถามความพึงพอใจในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเป็นข้อมูลในการปรับปรุงและพัฒนาการจัดประชุมผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป

CPN ปฏิบัติตามเกณฑ์ภายใต้โครงการประเมินคุณภาพ AGM ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และสมาคมบริษัทจดทะเบียน โดยหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินคุณภาพครอบคลุมขั้นตอนต่าง ๆ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตั้งแต่ก่อนวันประชุม วันประชุม และภายหลังวันประชุม

3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Stakeholders)

CPN ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายโดยยึดหลักผลประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน มีการกำหนดเป็นนโยบายและบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียไว้อย่างชัดเจนใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” สรุปรายละเอียดการดำเนินงานได้ดังนี้

นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้น

- สร้างการเติบโตอย่างมีคุณภาพและมั่นคง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืน โดยมีผลประโยชน์ที่ดีและมีประสิทธิภาพ
- เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นโดยเท่าเทียมกัน เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริง
- ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม ซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ ได้กล่าวไว้ในหัวข้อสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

พนักงาน

- กำหนดนโยบายในการดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งในด้านผลตอบแทน การแต่งตั้งโยกย้าย การพัฒนาศักยภาพ ตลอดจนการควบคุมดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน
- กำหนดนโยบายด้านการบริหารงานบุคคลที่ไม่มีการแบ่งแยกหรือกีดกัน เน้นความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน ตลอดจนให้ความเคารพในสิทธิมนุษยชนต่อพนักงานทุกระดับเสมอมา
- เปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงาน และมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับด้วยความเป็นธรรมโดยไม่เลือกปฏิบัติ นอกจากนี้ CPN สนับสนุนการหารือและความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ กับพนักงานหรือตัวแทนพนักงานในการนำเสนอข้อมูลแก่ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับการปรับปรุงคุณภาพชีวิตการทำงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาร่วมกัน

- กำหนดนโยบายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรมแก่นักกลางกรของบริษัทฯ ทุกระดับ โดยกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน อาทิ เงินเดือนและโบนัส ให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงาน และผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อการบริหารการจัดการเพื่อความยั่งยืน หน้า 10-23) และในปี 2559 บริษัทฯ มีการปรับปรุงสวัสดิการเพิ่มเติม เช่น ด้านการรักษาพยาบาล ค่าเบี้ยเลี้ยงสำหรับการปฏิบัติงานนอกสถานที่ เป็นต้น
- จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจของพนักงาน เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีเงินทุนสำรองในยามเกษียณหรือลาออก
- ส่งเสริมความรู้พนักงาน จัดอบรมในหัวข้อต่าง ๆ ที่สำคัญและจำเป็นต่อการทำงาน การฝึกอบรมในหัวข้อเกี่ยวกับความปลอดภัย ซึ่งเป็นหลักสูตรบังคับตามกฎหมาย และการฝึกอบรมด้านการกำกับดูแลกิจการและการต่อต้านการทุจริตแก่พนักงานและพนักงานใหม่ด้วย

ร้านค้าและลูกค้า

- สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดีภายใต้ความปลอดภัยต่อสุขภาพ อนามัย ชีวิต และทรัพย์สิน ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- บริหารจัดการและการให้บริการร้านค้าให้ได้มาตรฐานซึ่งอยู่ในความดูแลของสำนักส่งเสริมและกำกับดูแลมาตรฐาน (สสม.) โดยมีการดำเนินการเพื่อปรับปรุงนโยบายและกระบวนการทำงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับร้านค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกสาขา การประชาสัมพันธ์บริการต่าง ๆ ที่ CPN มีบริการให้ลูกค้าทราบ เป็นต้น
- พัฒนาบุคลากรที่ทำหน้าที่ในการให้บริการและมีการประเมินผลการให้บริการของเจ้าหน้าที่ การเดินเยี่ยมร้านค้าของเจ้าหน้าที่ร้านค้าสัมพันธ์เพื่อรับงานบริการ รับปัญหา และข้อร้องเรียนต่าง ๆ จากร้านค้าในแต่ละวัน รวมทั้งการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ลูกค้าสัมพันธ์เดินอยู่ตามจุดต่าง ๆ ภายในศูนย์การค้า เพื่อให้ผู้ใช้บริการสามารถสอบถามหรือสามารถแนะนำผู้ใช้บริการได้ทันที โดยไม่ต้องไปที่เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์
- ประชุมร่วมกับร้านค้าเพื่อสื่อสารแผนการดำเนินงานที่สำคัญอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อ CPN จะเปิดศูนย์การค้าใหม่หรือศูนย์การค้าที่ปรับปรุง จะมีการประชุมร่วมกับร้านค้าเพื่อรับทราบนโยบายแนวปฏิบัติต่าง ๆ และวางแผนการตลาดร่วมกัน ตลอดจนเปิดโอกาสให้ผู้เช่าได้แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพการบริหารศูนย์การค้าให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้วจะมีการจัดประชุมร้านค้าไตรมาสละ 1 ครั้ง
- วางแผนการให้บริการร่วมกับร้านค้าเพื่อช่วยเสริมสร้างให้ร้านค้ามีความพร้อมในการดำเนินธุรกิจ เช่น การให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในด้านการจัดกิจกรรมการเปิดตัวร้านค้า การเปิดตัวสินค้าใหม่ การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของร้านค้าร่วมกับศูนย์การค้า เป็นต้น
- จัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจด้านการบริการร้านค้าและลูกค้าอย่างต่อเนื่องทุกปี เพื่อทราบความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง และนำมาปรับปรุงเพื่อการให้บริการที่เป็นเลิศของ CPN
- สร้างคุณค่าสูงสุดให้กับลูกค้าโดยใช้หลักการของ Value Chain เพื่อให้การดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามความต้องการ ความคาดหวัง และความพึงพอใจของลูกค้า

- จัดทำ Focus Group เพื่อให้ทราบความต้องการเฉพาะกลุ่มของผู้เช่า และนำมาประเมินเพื่อการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการให้ดียิ่งขึ้น
- ให้ความสำคัญกับการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ของบริษัทฯ โดยจะไม่นำภาพหรือเนื้อหาที่ก่อให้เกิดทัศนคติที่ไม่ดี การแบ่งแยกในสังคม หรือค่านิยมที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะเรื่องเพศและศีลธรรมมาใช้ในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของบริษัทฯ
- ดูแลสภาพแวดล้อม พื้นที่ภายใน และบริเวณโดยรอบทรัพย์สินภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ให้มีความปลอดภัยต่อสุขภาพ อนามัย ชีวิต และทรัพย์สิน
- มีช่องทางการติดต่อสื่อสารเพื่อให้ลูกค้าสามารถติดต่อเข้าพื้นที่ในศูนย์การค้า ขอรับทราบข้อมูลต่าง ๆ หรือแจ้งข้อร้องเรียนได้หลายช่องทาง เช่น ติดต่อโดยตรงกับเจ้าหน้าที่ร้านค้าสัมพันธ์แต่ละสาขา เว็บไซต์ของบริษัทฯ หรือ CPN Call Center โทร +66 (0) 2021-9999 หรืออีเมล call_center@cpn.co.th

คู่ค้า

- ปฏิบัติกับคู่ค้าด้วยความเสมอภาคและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน
- พัฒนาและรักษาสัมพันธ์ภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้า และสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน โดยบริษัทฯ ยึดถือปฏิบัติตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างซึ่งมีการกำหนดขั้นตอนและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน
- สร้างความร่วมมือกันด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
- กำหนดขั้นตอนการคัดเลือกคู่ค้าอย่างชัดเจนไว้ในระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง ตามระเบียบการพัฒนาคู่มือและบริหารงานก่อสร้าง อาทิ การจัดซื้อจัดจ้างโดยการคัดเลือกคู่ค้าด้วยวิธีการสอบราคาหรือการประกวดราคา หรือการจัดซื้อจัดจ้างด้วยวิธีการประมูลออนไลน์ (E-Auction) ตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างของหน่วยงานจัดซื้อจัดจ้าง (Pool Procurement) ของบริษัทฯ เป็นต้น โดยวิธีการจัดซื้อจัดจ้างจะดำเนินการอย่างโปร่งใส ให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ
- จัดงานประชุมคู่ค้า (Supplier Information Meeting) เพื่อพบปะและสื่อสารแผนกลยุทธ์และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้คู่ค้ารับทราบและดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องและเติบโตทางธุรกิจไปด้วยกันอย่างยั่งยืน

เจ้าหนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด บริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ไม่นำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ควบคุมให้มีการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภทอย่างครบถ้วนตามกำหนดเวลา และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงอย่างครบถ้วน รวมถึงการบริหารงานเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจในฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ
- บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือข้อกำหนดสิทธิ มีการรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขให้กับเจ้าหนี้รับทราบอย่างต่อเนื่องเป็นปกติ โดยบริษัทฯ ไม่เคยมีประวัติผิดนัดชำระหนี้และดอกเบี้ยต่อเจ้าหนี้ ไม่เคยมีเหตุการณ์ที่ทำให้เจ้าหนี้กังวลใจเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยตามโครงสร้างการถือหุ้นเท่านั้น มิได้ให้การช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

คู่แข่งทางการค้า

- ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม และไม่กระทำการใด ๆ ที่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า มุ่งส่งเสริมและสนับสนุนการแลกเปลี่ยนข้อมูลที่เป็นประโยชน์กับธุรกิจด้านพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในภาพรวม เพื่อสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจและมีส่วนช่วยพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติให้ยั่งยืน
- การจัดตั้งสมาคมศูนย์การค้าไทยเป็นหนึ่งในความร่วมมือระหว่าง CPN และบริษัทที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์และแนวทางการดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งบริษัทฯ เป็นสมาชิกและร่วมเป็นกรรมการของสมาคมตั้งแต่ปี 2541
- เผยแพร่ข้อมูลของสมาคมผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวและการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน การจัดทำเอกสารเผยแพร่ ตลอดจนการจัดสัมมนาของสมาคม เพื่อให้ความรู้และข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ เกี่ยวกับธุรกิจศูนย์การค้าที่เป็นประโยชน์และทันต่อเหตุการณ์ต่อสาธารณชน เป็นต้น
- จัดตั้งคณะทำงานชุดย่อยเพื่อติดตามและให้ความเห็นเกี่ยวกับกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจค้าปลีกตั้งแต่ปี 2558
- ดำเนินมาตรการด้านความปลอดภัย เช่น การสร้างความร่วมมือเพื่อเตรียมความพร้อมในภาวะวิกฤต และการเชิญวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิมาให้ความรู้ด้านการรักษาความปลอดภัยในศูนย์การค้า เป็นต้น
- ผลักดันมาตรการส่งเสริมทางการค้าเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว และการสนับสนุนการซื้อสินค้าภายในประเทศของคนไทย โดยมีการประชุมหารือร่วมกับภาครัฐ เช่น กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการคลัง กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น รวมถึงภาคประชาสังคม และสมาคมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- เข้าร่วมเป็นคณะทำงานในโครงการต่างๆ เพื่อผลักดันและส่งเสริมเศรษฐกิจในระดับมหภาค และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคธุรกิจศูนย์การค้า ภายใต้แนวร่วมสานพลังประชารัฐ เช่น คณะทำงานด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยวและ MICE¹ ของโครงการ Amazing Thai Taste และโครงการจัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สิน ระยะที่ 2 เป็นต้น

หมายเหตุ :

¹ การท่องเที่ยวในรูปแบบ Meetings, Incentives, Conferences, and Events

สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

- ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และพยายามยกระดับการปฏิบัติให้มีมาตรฐานสูงกว่ากฎหมายกำหนด เช่น คัดค้านหรือนำนวัตกรรมอาคารอนุรักษ์พลังงานมาปรับใช้กับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ตลอดจนดูแลป้องกันมิให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อคุณภาพชีวิตของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมและสร้างสรรค์สังคม ทั้งในส่วนของพัฒนาคุณภาพชีวิต การส่งเสริมด้านการศึกษา การประหยัดพลังงาน และการรักษาสิ่งแวดล้อม
- ให้ความสำคัญกับการสื่อสารและเผยแพร่ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมไปสู่ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เพื่อร่วมเป็นเครือข่ายในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและถ่ายทอดความรู้รวมทั้งประสบการณ์ไปยังทุกภาคส่วนของสังคม

ภาครัฐ

- ให้ความร่วมมือและสนับสนุนนโยบายภาครัฐเพื่อผลประโยชน์ของประเทศชาติภายใต้กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมุ่งมั่นดำเนินโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากภาครัฐหรือเป็นโครงการที่บริษัทฯ ริเริ่มขึ้นเอง
- ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการร่วมต่อต้านการทุจริต

องค์กรอิสระและองค์กรอื่น ๆ ในสังคม

- ยกระดับความร่วมมือและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับองค์กรอิสระและองค์กรอื่น ๆ ในสังคม เพื่อร่วมกันพัฒนาสังคมและประเทศชาติให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านทรัพย์สินทางปัญญา

CPN ดำเนินธุรกิจและส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นเครื่องหมายการค้า สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ความลับทางการค้า และทรัพย์สินทางปัญญาด้านอื่นที่กฎหมายกำหนด อาทิเช่น การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง โดยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทุกชนิดจะต้องผ่านการตรวจสอบและลงโปรแกรมโดยฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น การส่งเสริมให้พนักงานตรวจสอบผลงานหรือข้อมูลที่ใช้ในการปฏิบัติงานว่าไม่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น เป็นต้น

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน

การเคารพและปฏิบัติตามกฎหมายเป็นพื้นฐานสำคัญในการดำเนินธุรกิจของ CPN ซึ่งรวมถึงกฎหมายภายในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน โดยมุ่งยกระดับมาตรฐานการปฏิบัติให้สูงกว่าข้อกำหนดตามกฎหมาย เช่น การศึกษาและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องในช่วงระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการจนกระทั่งพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และติดตามการปรับปรุงกฎหมายที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ อาทิ กฎหมายผังเมือง เพื่อไม่ให้เกิดการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในบริเวณดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมในพื้นที่นั้น ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายในประเทศที่เข้าไปลงทุน เพื่อให้การลงทุนของบริษัทฯ เป็นไปอย่างถูกต้องและโปร่งใส

CPN สนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน ดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงานต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก ให้ความเคารพนับถือและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สติปัญญา ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะชาติตระกูล ทั้งนี้ CPN ซึ่งเป็นสายธุรกิจหนึ่งของกลุ่มเซ็นทรัลพร้อมสนับสนุนโครงการของ UN Women ในการลดการใช้ความรุนแรงกับสตรีและส่งเสริมความเสมอภาคทางเพศ ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัทฯ และส่งเสริมให้บริษัทย่อย ผู้ร่วมทุน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากล คุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยพิจารณาชดเชยค่าเสียหายให้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อการบริหารจัดการเพื่อความยั่งยืน หน้า 10-21 และ 10-41)

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้ผ่านกระบวนการรับรองและเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2558 ซึ่งจัดโดยสถาบัน IOD ร่วมกับหอการค้าไทย หอการค้านานาชาติ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย และสมาคมธนาคารไทย โดยได้ดำเนินการในด้านต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ดังนี้

การอบรมและการสื่อสาร

- การให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานผ่านการอบรมและปฐมนิเทศ รวมทั้งสื่อประชาสัมพันธ์อื่น ๆ เช่น วารสาร ADMIRED และป้ายประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
- การกำหนดนโยบายป้องกันการฟอกเงินในระบบธุรกิจ เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของภาครัฐในการปราบปรามการกระทำความผิดกฎหมาย รวมถึงการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2559 มีมติอนุมัตินโยบายป้องกันการฟอกเงิน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ
- การส่งผู้แทนบริษัทฯ เข้าร่วมงานเสวนา “มาตรการภาครัฐกิจ ด้านการทุจริตการติดสินบน” ซึ่งจัดโดยสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ และได้นำข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายที่สำคัญและแนวทางการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมสำหรับนิติบุคคลในการป้องกันการให้สินบนเจ้าหน้าที่ของรัฐ เจ้าหน้าที่ของรัฐต่างประเทศ และเจ้าหน้าที่ขององค์การระหว่างประเทศ มาสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ เพื่อนำไปสู่การปฏิบัติภายในองค์กร
- การส่งผู้แทนบริษัทฯ เข้าร่วมอบรมและสัมมนาเพื่อเพิ่มพูนความรู้และสร้างแนวร่วมในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

การขยายความร่วมมือไปยังคู่ค้าของบริษัทฯ

- การสื่อสารมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปยังคู่ค้า ในงานประชุมคู่ค้า (Supplier Information Meeting) และเชิญชวนให้คู่ค้าเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC)

ทั้งนี้ รายละเอียดนโยบายที่เกี่ยวข้องเปิดเผยไว้ในจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ รวมทั้งจรรยาบรรณและแนวทางการปฏิบัติของคู่ค้า

การแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ที่มีข้อสงสัย หรือข้อร้องเรียน สามารถติดต่อมาตามช่องทางดังนี้

- กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจ สามารถสอบถาม แจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่าง ๆ ถึงบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการสืบหาข้อเท็จจริงและมีการรายงานสรุปประเด็นสำคัญให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบ สำหรับช่องทางในการติดต่อมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 30 อาคารดิอออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์: +66 (0) 2667-5555 ต่อ 1200

อีเมล: whistleblower@cpn.co.th

- กรณีผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ มีข้อสงสัย หรือต้องการร้องเรียนเกี่ยวกับประเด็นด้านการปฏิบัติงาน สามารถติดต่อสอบถาม หรือร้องเรียนมายังฝ่ายจัดการตามช่องทางในการติดต่อดังนี้

กรรมการผู้จัดการใหญ่

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 33 อาคารดิอออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

อีเมล: CEO@cpn.co.th

สำหรับผู้ที่แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัทฯ จะได้รับการคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย ซึ่งได้มีการกำหนดรายละเอียดไว้ในจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

CPN ยึดมั่นในหลักการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทัวถึง และทันเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน เพื่อให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศมีข้อมูลที่เชื่อถือได้และเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างสม่ำเสมอ ผ่านระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้บุคคลทุกกลุ่มเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน และในกรณีที่อยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลได้ บริษัทฯ มีแนวทางในการดูแลรักษาข้อมูลภายในให้จำกัดเฉพาะบุคคลที่จำเป็น

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์

CPN จัดตั้งส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ในปี 2549 เพื่อบริหารความสัมพันธ์และเป็นศูนย์กลางและตัวแทนในการเปิดเผยข้อมูล ทั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่ไม่ใช่การเงิน และสื่อสารข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ บุคคลทั่วไป และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งในและต่างประเทศอย่างเท่าเทียม สม่ำเสมอ ถูกต้อง ครบถ้วน ตามความเป็นจริง ทัวถึง โปร่งใส ทันเวลา และเป็นไปตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์รายงานตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน และทำงานใกล้ชิดกับผู้บริหารระดับสูง เพื่อกำหนดนโยบายและแผนงานประจำปี ไตรมาสและประจำปี รวมถึงวางแผนงานในการปฏิบัติงานและพัฒนาส่วนงานนักลงทุน

สัมพันธ์ให้เท่าเทียมกับบริษัทจดทะเบียนชั้นนำระดับภูมิภาค นอกจากนี้ ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้นำเสนอผลการปฏิบัติงาน ข้อคิดเห็นจากผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์ ต่อคณะกรรมการบริษัทปีละ 2 ครั้ง

CPN มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษและเป็นประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน โดยเผยแพร่ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น แจ้งสารสนเทศตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. หนังสือพิมพ์ และข่าวประชาสัมพันธ์ เป็นต้น ซึ่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณะแล้วจะเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใต้ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ (http://www.cpn.co.th/investor_th.aspx) และมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

ข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ อาทิ แบบแสดงรายงานประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) รายงานงบการเงิน คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion & Analysis) ผลการดำเนินงานย้อนหลัง ข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และข้อมูลโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น การกำกับดูแลกิจการ ข่าวสารแจ้งตลาดหลักทรัพย์ ปฏิทินทางการเงินสำหรับนักลงทุน (IR's Events and Calendar) เอกสารข่าว (Press Release) รวมถึงเอกสารที่ใช้ในการพบปะนักลงทุน (Roadshow) ทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น ในปี 2559 มีผู้เข้าชมเว็บไซต์กว่า 8,144 ครั้งต่อเดือน โดยเข้าเยี่ยมชมข้อมูลโดยเฉลี่ย 357,144 ครั้งต่อเดือน และมีผู้สนใจลงทะเบียนรับข่าวสารอิเล็กทรอนิกส์จากส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์กว่า 4,410 คน

นอกจากนี้ CPN ได้กำหนดช่วงเวลางดติดต่อสื่อสารกับนักวิเคราะห์และนักลงทุนเพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการของบริษัทฯ รายไตรมาส (Silent Period) เป็นเวลา 14 วันก่อนวันประกาศผลการดำเนินงานรายไตรมาสและรายปีของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ลงทุน โดยได้จัดสรรเวลาเข้าร่วมกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อแถลงนโยบายและทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงพบนักลงทุนอย่างสม่ำเสมอทั้งในประเทศและต่างประเทศ เช่น งานประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และนักลงทุนสถาบัน (CEO Forum) งานประชุมร่วมกับนักลงทุน งานประกาศผลประกอบการประจำไตรมาส รวมถึงการเดินทางไปพบนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้บริหารยังได้รับเชิญจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวิทยากรถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์ในงานนักลงทุนสัมพันธ์ให้ผู้สนใจ

CPN ได้ร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุน (Opportunity Day) จัดโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส (Opportunity Day) เพื่อให้ผู้บริหารและนักลงทุนสัมพันธ์ได้แถลงผลการดำเนินงานและผลปฏิบัติงาน รวมถึงชี้แจงความเคลื่อนไหวของธุรกิจ และเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้พบและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ บุคคลทั่วไปโดยตรง และสื่อมวลชน ซึ่งในปี 2559 มีผู้สนใจเข้าร่วมกิจกรรมเฉลี่ย 40-50 คนต่อไตรมาส กิจกรรมดังกล่าวจัดให้มีการถ่ายทอดสดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (Web Lived) ผู้ชมทางเว็บไซต์สามารถส่งคำถามและผู้บริหารสามารถตอบข้อซักถามได้ในช่วงถาม-ตอบ ทั้งนี้ เอกสารและวีดิทัศน์ของงานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสจะเผยแพร่ในเว็บไซต์นักลงทุนสัมพันธ์เพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถดูข้อมูลย้อนหลังได้อย่างทั่วถึง

กิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ในปี 2559 ของบริษัทฯ มีดังนี้

รูปแบบการเข้าพบ	จำนวนครั้ง	จำนวนบริษัท	จำนวนราย
1. การพบให้ข้อมูลแบบตัวต่อตัว (One-on-One Meetings)	69	85	170
2. การประชุมทางโทรศัพท์ (Conference Calls)	17	16	19
3. การจัดพบนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และนักลงทุนกลุ่มย่อย (CEO Forum and Analyst Briefing)	3	45	122
4. บริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุน (Opportunity Day)	4	-	184
5. การเข้าร่วมประชุมนักลงทุน (Investor Conference)	3	52	74
6. การเดินทางไปพบปะผู้ถือหุ้นและนักลงทุน (Non-Deal Roadshows)	6	71	112
7. การพานักลงทุนสถาบันเยี่ยมชมศูนย์การค้า (Site Visits)	15	46	69
รวม	117	315	750

CPN ได้รับรางวัล SET Awards 2016 ประเภทรางวัลบริษัทจดทะเบียนด้านนักลงทุนสัมพันธ์ดีเด่น ประจำปี 2559 ในกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดสูงกว่า 100,000 ล้านบาท จากตลาดหลักทรัพย์ฯ ร่วมกับวารสารการเงินธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถติดต่อส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัทฯ โดยจดหมาย หรือติดต่อด้วยตนเองได้โดยตรงตามช่องทาง ดังนี้

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 31 อาคารดิอออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์: +66 (0) 2667-5555 ต่อ 1632 1688 และ 1689

อีเมล: ir@cpn.co.th

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลผู้มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีกรรมการอิสระ 4 คน ซึ่งเป็นผู้หญิง 1 คน จากกรรมการทั้งหมด 12 คน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการอิสระจำนวน 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยกรรมการอิสระทุกท่านมีคุณสมบัติความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทฯ กำหนด สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ เพื่อให้การกำกับดูแลองค์กรเป็นไปอย่างทั่วถึงในทุกมิติและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี CPN จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการจัดการ ตลอดจนเลขานุการบริษัท ซึ่งมีบทบาทหน้าที่สนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท รายละเอียดปรากฏอยู่ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 8-1 ถึง 8-19

ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งในจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ โดยคณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถที่หลากหลาย มีประสบการณ์ ภูมิปัญญา ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ยึดมั่นในคุณธรรมและความซื่อสัตย์ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น ๆ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นในการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายทางธุรกิจในระยะยาว และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งนโยบายต่าง ๆ อาทิ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ จรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เป็นต้น โดยมีการติดตามและกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการนำกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ ไปปฏิบัติอย่างจริงจัง

ทั้งนี้ กลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ ได้รับการสื่อสารไปยังผู้บริหารและพนักงานทุกคนผ่านช่องทางต่าง ๆ โดยในระดับผู้บริหารจะสื่อสารผ่านการประชุม Annual Management Committee และการประชุม Management Information Meeting เป็นประจำทุกปี เป็นต้น สำหรับในระดับพนักงานทั้งในส่วนของสำนักงานใหญ่และสาขา จะสื่อสารผ่านสายการบังคับบัญชาตามลำดับ และโดยสื่อต่าง ๆ ที่แผนกสื่อสารภายในองค์กร (Internal Communication) จัดทำขึ้นอย่างทั่วถึง โดยคณะกรรมการบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าแผนงานที่กำหนดไว้ผ่านการพิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานเป็นประจำทุกไตรมาส

บทบาทของประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัทฯ ไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน

แม้ว่าประธานกรรมการจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นที่มีใช้กรรมกรอิสระ แต่อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า โครงสร้างดังกล่าวมีความเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของ CPN และเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของ CPN ประสบความสำเร็จและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากประธานกรรมการเป็นผู้มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการค้าปลีกมายาวนาน สามารถปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมาโดยตลอด

ประธานกรรมการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการตามกฎหมายตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ยึดมั่นในจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการเพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น ควบคุมดูแลการประชุมดังกล่าวให้ดำเนินไปอย่างเรียบร้อย เปิดโอกาสให้กรรมการและผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอย่างเต็มที่ในเชิงสร้างสรรค์และเป็นอิสระ

กรรมการผู้จัดการใหญ่มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารและจัดการให้บริษัทฯ มีการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ และพันธกิจที่กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

ตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในกิจการอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ โดยกำหนดให้กรรมการควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ไม่เกิน 5 บริษัท ซึ่งไม่มีกรรมการบริษัทรายใดดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนเกิน 5 บริษัท

กรรมการผู้จัดการใหญ่อาจไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัทฯ และกิจการนั้นต้องไม่เป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการใหญ่ดำรงตำแหน่งกรรมการใน CPN บริษัทเดียวเท่านั้น

การจำกัดจำนวนวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดว่ากรรมการอิสระสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 2 วาระ และสามารถต่อวาระได้โดยรวมระยะเวลาการดำรงตำแหน่งทุกวาระแล้วต้องไม่เกิน 9 ปี เพื่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2556 เป็นต้นไป โดยไม่มีผลย้อนหลังสำหรับกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งก่อนการแต่งตั้งกรรมการในปี 2551

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทสามารถพิจารณาขยายระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระได้ตามที่เห็นสมควร และในปีที่กรรมการอิสระดังกล่าวครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการอาจเสนอชื่อกรรมการดังกล่าวให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการกลับเข้าเป็นกรรมการอิสระต่อไปได้

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการบริษัทร่วมกันกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าไว้ทั้งปี อย่างน้อยปีละ 6 ครั้ง โดยในปี 2559 CPN มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 8 ครั้ง เป็นวาระการประชุมตามปกติ 6 ครั้ง และวาระพิเศษ 2 ครั้ง
- ประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการใหญ่ และเลขานุการบริษัท จะร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุมก่อนการประชุมแต่ละครั้งอย่างชัดเจน และเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านสามารถเสนอวาระการประชุมได้อย่างเป็นอิสระ โดยประธานกรรมการเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของวาระดังกล่าว

- เลขานุการบริษัทจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมในวาระที่สามารถเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรได้ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ให้กรรมการได้มีเวลาพิจารณาล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน พร้อมกับจดหมายเชิญประชุม โดยระบุวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของ บริษัทฯ เลขานุการบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
- ในระหว่างการประชุม ประธานในที่ประชุมได้มีการจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอในการอภิปรายประเด็นที่สำคัญ อีกทั้งสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างสร้างสรรค์และเป็นอิสระ มีการใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทและฝ่ายกฎหมายจะเข้าร่วมประชุมและจดบันทึกรายงานการประชุมทุกครั้ง
- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการที่อาจมีส่วนได้เสียจะไม่อยู่ในที่ประชุม และงดออกเสียงในวาระนั้น
- คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บันทึกองค์ประชุมขณะที่คณะกรรมการบริษัทลงมติไว้ในรายงานการประชุมทุกครั้ง ซึ่งที่ผ่านมา การลงมติในวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติมีกรรมการอยู่ในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
- เมื่อมีเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญหรือที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ และ/หรือผู้มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายจัดการจะนำรายละเอียดมาเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ยกตัวอย่าง เช่น ความคืบหน้าโครงการในต่างประเทศ ภาวะตลาดและแผนการลงทุนโครงการต่าง ๆ เหตุการณ์ที่เป็นกระแสสังคมที่เกี่ยวข้องหรือมีโอกาสเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นต้น
- เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม ตลอดจนข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมีการเก็บไว้อย่างครบถ้วนในที่ปลอดภัย โดยมีการจัดเก็บในรูปแบบไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ควบคู่กับการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับ
- ในกรณีที่มิใช่ข้อซักถามในที่ประชุมและเป็นเรื่องที่ต้องติดตามขอข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ประสานงานและจัดส่งเอกสารการชี้แจงเพิ่มเติมของฝ่ายจัดการให้คณะกรรมการบริษัทโดยเร็วที่สุด
- เลขานุการบริษัทจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนเปรียบเทียบกับเป้าหมายแผนงานที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารับทราบอย่างต่อเนื่องทุกเดือน
- คณะกรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2559 มีการจัดประชุม 2 ครั้ง ในเดือนกันยายน และพฤศจิกายน เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ประจำปี 2560 และประเด็นที่สำคัญต่าง ๆ ทางธุรกิจ โดยมีการสรุปประเด็นการพิจารณาและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ให้คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการรับทราบเพื่อนำไปพัฒนาการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องต่อไป
- คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินประสิทธิภาพการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งคณะทุกครั้งที่มีการประชุม เพื่อนำผลที่ได้จากการประเมินมาปรับปรุงพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่กรรมการและการจัดประชุมให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผลประเมินประสิทธิภาพการประชุมคณะกรรมการบริษัทเฉลี่ยในปี 2559 เท่ากับ 97.14%
- คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ ตลอดจนข่าวสารความเคลื่อนไหวด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการสอดคล้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่ดีและเป็นปัจจุบัน

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

1. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ

● หลักเกณฑ์

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะนำแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์ฯ มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป ทั้งนี้ แบบประเมินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 คณะกรรมการประเมินระดับคะแนนความเห็นหรือระดับการดำเนินการใน 5 หัวข้อประเมิน ได้แก่

- 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- 2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- 3) การประชุมและการทำหน้าที่ของกรรมการ
- 4) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- 5) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

ส่วนที่ 2 คณะกรรมการให้ความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือสิ่งที่ให้ความสนใจเป็นกรณีพิเศษสำหรับการปฏิบัติงานของคณะกรรมการหรือการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ

● ขั้นตอน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

2. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

● หลักเกณฑ์

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคลเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้กรรมการได้ทบทวนและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น โดยมีหัวข้อในการประเมินที่สอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญของกรรมการตามกฎหมาย กฎบัตร จรรยาบรรณของกรรมการบริษัท แนวปฏิบัติที่ดีของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

- 1) จรรยาบรรณและการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ
- 2) การกำหนดกลยุทธ์ การกำกับดูแลและติดตามการดำเนินงาน
- 3) ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

● ขั้นตอน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

3. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ ซึ่งประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบ 2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 3) คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง และ 4) คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีการประเมินตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินมาพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัทและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของ CEO

- **หลักเกณฑ์**

แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของ CEO แบ่งเป็น 2 หมวด ตามแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกอบด้วย

หมวดที่ 1 การวัดผลการปฏิบัติงาน ประกอบด้วยหัวข้อการประเมิน 10 หัวข้อ ได้แก่

- 1) ความเป็นผู้นำ
- 2) การกำหนดกลยุทธ์
- 3) การปฏิบัติตามกลยุทธ์
- 4) การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน
- 5) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
- 6) ความสัมพันธ์กับภายนอก
- 7) การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
- 8) การสืบทอดตำแหน่ง
- 9) ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
- 10) คุณลักษณะส่วนตัว

หมวดที่ 2 การพัฒนา CEO ประกอบด้วยจุดแข็งและประเด็นที่ CEO ควรได้รับการพัฒนามากยิ่งขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเพิ่มเติมในหมวดนี้

- **ขั้นตอน**

CEO มีส่วนร่วมในการกำหนดเป้าหมายในการปฏิบัติงานของตนเองและรับทราบเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติในแต่ละปี หลังจากนั้นในทุกสิ้นปีเลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมิน CEO รวมทั้งจัดส่งแบบประเมินดังกล่าวให้ CEO ประเมินตนเองเพื่อนำผลการประเมินมาเปรียบเทียบและเป็นข้อมูลในการพัฒนาศักยภาพของ CEO ต่อไป

ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการบริษัทพิจารณา กำหนดค่าตอบแทนของ CEO ตามลำดับ

การอบรมและสัมมนาของคณะกรรมการบริษัท

เลขานุการบริษัทมีส่วนสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทได้พัฒนาความรู้และแลกเปลี่ยนประสบการณ์ในการทำหน้าที่ในฐานะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอย่างต่อเนื่อง โดยมีการประชาสัมพันธ์และประสานงานเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับกรรมการทุกท่านในการเข้าร่วมการอบรมและสัมมนาหลักสูตรต่าง ๆ โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการอบรมสัมมนาของกรรมการแต่ละท่านสามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทตามที่แสดงในเอกสารแนบ 1

การเข้ารับการพัฒนาและฝึกอบรมของกรรมการแต่ละคนในปี 2559

รายชื่อกรรมการ	รายละเอียด
นายไพฑูรย์ ทวีผล	- เข้าร่วมงานเสวนา CG Forum 3/2016 ในหัวข้อ “ทุจริตในองค์กร ภัยมืดที่ป้องกันและควบคุมได้” จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - เข้าร่วมงานสัมมนาปรับปรุงความคิดเห็น “หลักการบริหารกิจการที่ดี และหลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจดทะเบียน” จัดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
นายวีรวัฒน์ ชุตินิชฐพงศ์	- อบรมหลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
นายปรีชา เอกคุณากุล	- เข้าร่วมฟังการบรรยายพิเศษในหัวข้อ “Property Fund & REIT” และ “Economic Outlook for 1H16” จัดโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ร่วมกับบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) - เข้าร่วมฟังการบรรยายพิเศษในหัวข้อ “Property & Retail Sector” และ “Economic Outlook for 2H16” จัดโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ร่วมกับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

การเข้าร่วมอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย (IOD)

หลักสูตรการอบรม รายชื่อกรรมการ	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	นายไพฑูรย์ ทวีผล	นายการุณ กิตติสถาพร	นางโชติกา สวมนนท์	นายวีรวัฒน์ ชุตินัยพงศ์	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	นายเอกชัย จิราธิวัฒน์	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	นายปรีชา เอกคุณกุล
Advanced Audit Committee Program (AAP)				✓							✓	
Audit Committee Program (ACP)		✓	✓								✓	
Anti-Corruption for Executive Program (ACEP)		✓	✓									
Board and CEO Assessment							✓					
Chief Financial Officer (CFO)											✓	
Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI)					✓							
Director Accreditation Program (DAP)	✓	✓			✓	✓	✓	✓			✓	✓
Director Certification Program (DCP)		✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓
Financial Institutions Governance Program (FGP)			✓									
Finance for Non-Finance Director (FND)							✓					
Financial Statements for Directors (FSD)			✓									
Monitoring the Internal Audit Function (MIA)		✓	✓								✓	
Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)		✓									✓	
Monitoring Fraud Risk Management (MFM)		✓									✓	
Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR)		✓	✓								✓	
Chartered Director Class (R-CDC)		✓										
Role of the Compensation Committee (RCC)		✓	✓									
Role of Chairman Program (RCP)	✓	✓					✓				✓	
Risk Management Committee Program (RMP)				✓								

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

CPN ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน ความน่าเชื่อถือและความถูกต้องของรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในเป็นกลไกสำคัญควบคู่ไปกับการเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามกลไกดังกล่าวแก่บุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ ผ่านสายการบังคับบัญชาและช่องทางประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ มีขอบเขตงานเพื่อสอบทานให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของพนักงานเป็นไปตามนโยบาย มาตรฐาน ระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ข้อกำหนด และกฎหมาย

CPN จัดให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องและสำนักตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี ประกอบด้วยการประเมินใน 5 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 การควบคุมภายในองค์กร
- ส่วนที่ 2 การประเมินความเสี่ยง
- ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงาน
- ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
- ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและรายงานให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็น ในปี 2559 บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมด 11 ครั้ง เพื่อประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน สอบทานการทำรายการระหว่างกัน พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี สอบทานรายงานทางการเงิน และดูแลให้แผนกต่าง ๆ ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และนโยบายของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ปัจจุบันผู้บริหารสูงสุดสำนักตรวจสอบภายในของ CPN คือ นางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวช ผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งโดยคณะกรรมการตรวจสอบ

การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องซื้อขายหลักทรัพย์และหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

- **การควบคุมเกี่ยวกับข้อมูลภายใน:** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่บริษัทฯ กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

- **การถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ:** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ แต่เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน จนกว่าบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือสาธารณชนแล้วไม่น้อยกว่า 48 ชั่วโมง ในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีการซื้อขาย

โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้รับทราบตามเกณฑ์ที่กำหนด

ทั้งนี้ หากผู้บริหารและพนักงานรายใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามนโยบายด้านการดูแลการใช้ข้อมูลภายในที่กล่าวข้างต้นนี้ ถือเป็นการฝ่าฝืนตามระเบียบบริษัทฯ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

- **การรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ:** เลขานุการบริษัทรวบรวมข้อมูลการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกไตรมาส

การกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เปิดกว้าง โปร่งใส และเป็นธรรม โดยกำหนดให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ห้ามประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น

- **การรายงานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน :** กรรมการและผู้บริหารต้องตอบแบบชี้แจงรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นประจำทุกปี เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและมีความรอบคอบและระมัดระวังในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกันในรอบปี โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดส่งแบบชี้แจงรายการและรวบรวมข้อมูล

- **การเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง :** มีการรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันนับจากวันเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ และรายงานข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี สำหรับกรณีที่ระหว่างปี กรรมการหรือผู้บริหารรวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจำเป็นต้องเข้าทำธุรกรรมใด ๆ กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม กรรมการหรือผู้บริหารมีหน้าที่แจ้งให้บริษัทฯ รับทราบโดยไม่ชักช้า โดยระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และส่วนได้เสียของกรรมการหรือผู้บริหารในสัญญา เพื่อความโปร่งใสในการเข้าทำธุรกรรมนั้น

- **การรายงานการมีส่วนได้เสีย :** กรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด ซึ่งเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบ ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับรายงาน

ทั้งนี้ ในปี 2559 CPN ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ

นายปรีชา เอกคุณากุล
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของ ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ต) ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่า ดังนั้นความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง - การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้ โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่าง ๆ - การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคคลากร ซึ่งได้แก่แต่ไม่จำกัดเพียงการควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และการรับชำระเงิน การควบคุมการอนุมัติการให้ส่วนลดค่าเช่าและการออกใบลดหนี้ - การทดสอบการควบคุมด้วยระบบสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการรับรู้รายได้ด้วยความช่วยเหลือของผู้เชี่ยวชาญด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของเคพีเอ็มจี ซึ่งทำการทดสอบการควบคุมระบบงานของการกำหนดราคาเช่า ระบบงานของการออกใบแจ้งหนี้ และการเชื่อมโยงข้อมูลไปยังการบันทึกบัญชีรับรู้รายได้ - การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการโดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องตลอดจนการรับชำระเงิน และ

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ต) ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
	- การประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มึนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(บงกช อ่ำเสงี่ยม)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3684

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2560

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,487,781,567	2.8	2,577,733,661	2.5	2,488,945,220	2.4
เงินลงทุนชั่วคราว	1,285,220,512	1.4	1,748,018,000	1.7	714,829,937	0.7
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,404,324,122	1.6	1,249,501,326	1.2	1,102,326,944	1.1
ลูกหนี้อื่น	1,840,825,306	2.1	1,548,803,230	1.5	1,924,457,452	1.8
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	12,544,796	0.01	428,460,252	0.4
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,018,151,507	7.9	7,136,601,013	6.9	6,659,019,805	6.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	5,443,526,858	6.1	5,517,303,574	5.4	6,156,103,669	5.9
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	66,250,000	0.1	66,250,000	0.1	66,250,000	0.1
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	2,217,827	0.002	2,216,153	0.002	3,230,700	0.003
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	731,388,996	0.8	789,229,576	0.8	1,215,934,265	1.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	60,927,249,949	68.4	74,796,435,883	72.6	76,700,380,637	73.4
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	2,140,491,324	2.4	1,939,047,881	1.9	1,796,803,659	1.7
สิทธิการเช่า	11,795,158,799	13.2	11,644,371,972	11.3	10,647,331,203	10.2
สิทธิการใช้สินทรัพย์	122,588,750	0.1	197,010,216	0.2	481,771,302	0.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	788,163,715	0.9	956,165,880	0.9	800,522,928	0.8
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	82,017,036,218	92.1	95,908,031,135	93.1	97,868,328,363	93.6
รวมสินทรัพย์	89,035,187,725	100.0	103,044,632,148	100.0	104,527,348,168	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	200,000,000	0.2	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	828,393,324	0.9	904,079,294	0.9	825,232,064	0.8
เจ้าหนี้อื่น	4,890,294,549	5.5	5,196,585,266	5.0	5,548,299,262	5.3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,387,061	0.005	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,478,722,000	5.0	5,168,982,000	5.0	4,707,620,460	4.5
ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	33,333,333	0.03	-	-
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	688,904,684	0.8	664,062,270	0.6	682,447,731	0.7
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	253,605,371	0.3	372,496,734	0.4	725,980,066	0.7
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,782,184,394	3.1	3,190,358,744	3.1	2,388,823,882	2.3
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,126,491,383	15.9	15,529,897,641	15.1	14,878,403,465	14.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	11,339,939,680	12.7	17,454,287,680	16.9	13,196,667,220	12.6
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	-	-	300,000,000	0.3	300,000,000	0.3
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	139,265,420	0.2	76,594,163	0.1	35,150,933	0.03
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	93,475,849	0.2	274,543,724	0.3	312,079,148	0.3
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	14,830,725,268	16.7	15,786,750,091	15.3	15,679,144,770	15.0
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5,395,426,934	6.1	6,322,877,621	6.1	6,610,973,742	6.3
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	39,967,449	0.04	234,141,781	0.2	253,704,982	0.2
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	1,221,974,671	1.4	264,422,655	0.3	256,422,342	0.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	33,160,775,271	37.2	40,713,617,715	39.5	36,644,143,137	35.1
รวมหนี้สิน	47,287,266,654	53.1	56,243,515,356	54.6	51,522,546,602	49.3

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,244,000,000		2,244,000,000		2,244,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244,000,000	2.5	2,244,000,000	2.2	2,244,000,000	2.1
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	8,558,557,850	9.6	8,558,557,850	8.3	8,558,557,850	8.2
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	224,400,000	0.3	224,400,000	0.2	224,400,000	0.2
ยังไม่ได้จัดสรร	30,033,795,650	33.7	34,949,747,221	33.9	41,052,032,491	39.3
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(40,044,888)	(0.04)	(40,111,532)	(0.04)	(41,943,210)	(0.04)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	727,212,459	0.8	864,523,253	0.8	967,754,435	0.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	41,747,921,071	46.9	46,801,116,792	45.4	53,004,801,566	50.7
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	89,035,187,725	100.0	103,044,632,148	100.0	104,527,348,168	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	20,374,891,383	85.1	22,231,356,081	85.9	25,246,527,485	86.3
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	974,774,728	4.1	1,067,712,961	4.1	1,389,464,959	4.7
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	957,875,577	4.0	983,496,368	3.8	997,708,008	3.4
รายได้จากการลงทุน	61,441,989	0.3	24,447,379	0.1	26,996,313	0.1
รายได้อื่น	1,583,861,906	6.6	1,564,835,958	6.0	1,600,219,458	5.5
รวมรายได้	23,952,845,583	100.0	25,871,848,747	100.0	29,260,916,223	100.0
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและให้บริการ	10,521,874,336	43.9	11,449,731,376	44.3	12,629,537,595	43.2
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	779,659,998	3.3	852,070,940	3.3	1,085,564,106	3.7
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	314,706,536	1.3	331,920,217	1.3	325,496,518	1.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,666,737,678	15.3	4,030,465,763	15.6	4,406,412,984	15.1
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	15,282,978,548	63.8	16,664,188,296	64.4	18,447,011,203	63.0
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	8,669,867,035	36.2	9,207,660,451	35.6	10,813,905,020	37.0
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)						
บริษัทร่วม	813,751,247	3.4	745,771,197	2.9	858,498,031	2.9
การร่วมค้า	(479,755)	(0.002)	3,533,219	0.014	(5,579,079)	(0.019)
ต้นทุนทางการเงิน	(676,751,105)	(2.8)	(508,714,089)	(2.0)	(633,460,339)	(2.2)
ภาษีเงินได้	(1,378,041,110)	(5.8)	(1,430,629,710)	(5.5)	(1,686,336,102)	(5.8)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	7,428,346,312	31.0	8,017,621,068	31.0	9,347,027,531	31.9
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	(121,393,670)	(0.5)	(137,311,299)	(0.5)	(103,230,881)	(0.4)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	7,306,952,642	30.5	7,880,309,769	30.5	9,243,796,650	31.6

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
หน่วยงานต่างประเทศ	1,438,915		(1,519,446)		(2,665,089)	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของเงิน						
ลงทุนเพื่อขาย	2,252,214		1,452,802		833,411	
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการ						
คณิตศาสตร์ ประกันภัยสำหรับโครงการ						
ผลประโยชน์พนักงาน	-		(46,360,441)		-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิจาก						
ภาษี	3,691,129		(46,427,085)		(1,831,678)	
กำไร(ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	7,432,037,441		7,971,193,983		9,345,195,853	
(กำไร)ขาดทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัท						
ย่อย	(121,393,670)		(137,311,299)		(103,230,881)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	7,310,643,771		7,833,882,684		9,241,964,972	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	25,195,199,173		30,033,795,650		34,949,747,221	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี*						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-		(816,168)		-	
เงินปันผลจ่าย	(2,468,356,165)		(2,917,181,589)		(3,141,511,380)	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	7,306,952,642		7,880,309,769		9,243,796,650	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-		(46,360,441)		-	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	30,033,795,650		34,949,747,221		41,052,032,491	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน	1.63		1.76		2.06	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิสำหรับปี	7,428,346,312	34.1	8,017,621,068	58.2	9,347,027,531	65.0
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคา	3,075,217,361	14.1	3,391,086,666	24.6	4,003,241,124	27.9
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่า	(66,250,000)	(0.3)	(166,226,531)	(1.2)	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์	943,961,417	4.3	1,058,999,659	7.7	1,119,421,200	7.8
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	1,438,915	0.01	(1,519,446)	(0.01)	(2,665,089)	(0.02)
รายได้จากการลงทุน	(61,441,989)	(0.3)	(24,447,379)	(0.2)	(26,996,313)	(0.2)
ต้นทุนทางการเงิน	676,751,105	3.1	508,714,089	3.7	633,460,339	4.4
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	4,995,182	0.02	(1,589,864)	(0.01)	2,870,436	0.02
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	141,032,558	0.98
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์	(2,180,255)	(0.01)	18,866,382	0.14	411,176	0.003
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	-
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(781,519,670)	(3.6)	(846,159,204)	(6.1)	(898,290,076)	(6.2)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	25,914,845	0.1	26,641,365	0.2	43,033,944	0.3
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(814,231,002)	(3.7)	(749,304,416)	(5.4)	(852,918,952)	(5.9)
การปรับโครงสร้างบริษัท	-	-	(816,168)	(0.01)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	6,388,200	0.03	122,483,400	0.89	(9,800,700)	(0.07)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	22,039,817	0.1	44,126,810	0.3	(28,417,965)	(0.2)
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	-	-	2,321,342	0.02	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,378,041,110	6.3	1,430,629,710	9.7	1,686,336,102	11.7
	11,837,471,348	54.4	12,831,427,483	93.1	15,157,745,315	105.5
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้า	(179,645,516)	(0.8)	156,412,660	1.1	144,303,945	1.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ลูกหนี้อื่น	353,597,763	1.6	58,240,832	0.4	(381,137,879)	(2.7)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	(12,544,796)	(0.1)	(265,258,697)	(1.8)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(356,852,821)	(1.6)	38,026,757	0.3	26,897,752	0.2
เจ้าหนี้การค้า	229,981,271	1.1	75,685,970	0.5	(151,263,758)	(1.1)
เจ้าหนี้อื่น	(80,343,929)	(0.4)	296,372,282	2.1	551,231,589	3.8
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	11,041,789,801	50.7	1,777,341,613	12.9	809,070,216	5.6
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	210,468,899	1.0	927,450,687	6.7	288,096,121	2.0
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	387,400,000	1.8	60,879,890	0.4	-	-
จ่ายคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	-	-	(1,000,134,070)	(7.3)	-	-
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(3,990,580)	(0.02)	(3,524,040)	(0.03)	(5,498,520)	(0.04)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,674,612,605)	(7.7)	(1,420,660,073)	(10.3)	(1,801,000,689)	(12.5)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	21,765,263,631	100.0	13,784,975,195	100.0	14,373,185,395	100.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
รับดอกเบี้ย	55,452,910	(0.4)	21,274,449	(0.1)	153,134,081	1.1
รับเงินปันผล	758,498,606	(5.5)	736,601,082	(4.4)	742,497,636	5.2
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(1,165,957,577)	8.4	(461,344,686)	2.8	1,034,021,474	7.2
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย						
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(2,033,904,960)	14.7	(60,943,382)	0.4	(528,248,779)	(3.7)
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	(2,253,770.00)	(0.02)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	1,200,000.00	0.01
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,524,399,880)	61.5	(14,393,146,158)	85.9	(4,971,508,447)	(34.6)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(126,455,967)	0.9	(55,908,605)	0.3	(152,298,592)	(1.1)
ซื้อสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์	(1,373,930,647)	9.9	(815,638,596)	4.9	(252,653,147)	(1.8)
ขายสิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	211,033,706	(1.5)	101,909,465	(0.6)	36,224,699	0.3
จ่ายชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(1,654,081,215)	11.9	(1,834,087,314)	10.9	(1,968,647,918)	(13.7)
จ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า	-	-	-	-	(33,333,333)	(0.2)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(13,853,745,024)	100.0	(16,761,283,745)	100.0	(5,941,866,096)	(41.3)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(845,059,694)	(3.9)	(620,751,210)	(4.5)	(659,734,206)	(4.6)
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	7,500,000,000	34.5	21,885,000,000	158.8	800,000,000	5.6
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	(11,322,942,000)	(52.0)	(15,280,392,000)	(110.8)	(5,518,982,000)	(38.4)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,281,894)	(0.01)	(770,989)	(0.01)	(385,967)	(0.003)
จ่ายเงินปันผล	(2,507,590,041)	(11.5)	(2,916,824,652)	(21.2)	(3,141,005,868)	(21.9)
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	(1,320)	(0.00)	(505)	(0.00)	301	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(7,176,874,949)	100.0	3,066,260,644	100.0	(8,520,107,740)	(59.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น- สุทธิ	734,643,658		89,952,094		(88,788,441)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วัน ต้นปี	1,752,178,399		2,487,781,567		2,577,733,661	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,486,822,057		2,577,733,661		2,488,945,220	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**งบกระแสเงินสด****สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558****รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

ในระหว่างปี 2559 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 6,602.5 ล้านบาท (2558: 18,198.4 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 5,376.5 ล้านบาท (2558: 15,264.7 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 39.4 ล้านบาท (2558: 166.2 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 1,186.6 ล้านบาท (2558: 2,767.5 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 4,320.5 ล้านบาท (2558: 15,712.3 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 3,555.1 ล้านบาท (2558: 13,152.2 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 26.9 ล้านบาท (2558: 149.5 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 738.5 ล้านบาท (2558: 2,410.6 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2559 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 415.9 ล้านบาท (2558: 12.5 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 265.3 ล้านบาท (2558: 12.5 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 1.2 ล้านบาท (2558: ไม่มี) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 149.4 ล้านบาท (2558: ไม่มี)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2557	2558	2559
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.50	0.46	0.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.37	0.36	0.29
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย (เท่า)	17.66	19.03	22.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	20	19	15
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾ (%)	50.92%	50.87%	51.97%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽¹⁾ (%)	28.86%	29.24%	30.70%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾ (%)	18.93%	18.12%	18.87%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.77%	8.21%	8.91%
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.13	1.20	0.97
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾ (เท่า)	0.29	0.39	0.28
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40%	40%	40%

หมายเหตุ: (1) อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

(2) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย

(3) หนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง หลังหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ปี 2559 เศรษฐกิจไทยมีอัตราการขยายตัว (GDP) 3.2% จาก 2.8% ในปี 2558 ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐในการลงทุนและเร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ 2) ความแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งด้านรายได้และจำนวนนักท่องเที่ยว แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ระเบิดในภาคใต้และการจัดระเบียบการให้บริการของธุรกิจนำเที่ยว 3) การบริโภคภาคเอกชนฟื้นตัวอย่างช้าๆ จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และจากราคาสินค้าเกษตรกรรมบางตัวที่ปรับตัวสูงขึ้น และ 4) ภาวะการเงินในประเทศที่ผ่อนคลายช่วยเอื้อต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่อง โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ระดับต่ำที่ 1.5% ตลอดปี

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) ดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ปัจจุบัน CPN บริหารจัดการศูนย์การค้า 30 แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 1.6 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ ทั้งจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ควบคู่กับการบริหารต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินธุรกิจในปี 2559:

บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ศูนย์การค้าที่ครบวงจรแห่งแรก ในนครศรีธรรมราช เป็นศูนย์การค้าอันดับที่ 30 ของ CPN และทำการปรับปรุงศูนย์การค้า 5 แห่ง รวมทั้งมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้าในการทำกิจกรรมทางการตลาด การจัดโปรโมชั่น พื้นที่โฆษณา เป็นต้น เพื่อสร้างการเติบโตของรายได้ โดยบริษัทฯ ยังสามารถบริหารศูนย์การค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ในระดับสูงที่ 94% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เติบโตขึ้นแม้ว่าบริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้เช่าท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ

ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2558 และปี 2559 – ปัจจัยหลักในการสร้างการเติบโตของรายได้ศูนย์การค้าเปิดใหม่ในปี 2558 ทั้งหมด 4 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง (พฤษภาคม) เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (มิถุนายน) เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต (สิงหาคม) และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ (พฤศจิกายน) เป็นปัจจัยหลักในการสร้างการเติบโตของรายได้ในปี นี้ ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่กว่า 95%

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ ด้วยสินค้าและบริการที่หลากหลาย ทั้งสินค้าแฟชั่น, ร้านอาหารและคาเฟ่, โรงภาพยนตร์ SF Cinema, Fun Planet, “ลานสุขนคร” ลานกิจกรรม, จุดให้บริการสำหรับครอบครัว ได้แก่ สนามเด็กเล่น และ Features ขนาดย่อมต่าง ๆ, โซน Market-Market ตลาดไลฟ์สไตล์ในบรรยากาศที่กลางแจ้ง และ “Co-Working Space” แห่งแรกในภาคใต้ ซึ่งได้ผลตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าและผู้เช่า ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ 87% ณ สิ้นปี 2559

การเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์ – ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า ร้านค้า สังคม และเป็นการรักษารายได้จากการดำเนินงานตามปกติอย่างยั่งยืน

บริษัท ทำการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) 2 ศูนย์การค้า ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัลมารีนา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา) และปรับปรุงย่อยที่เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เช่น การปรับเปลี่ยนร้านค้า การเพิ่มร้านค้าใหม่ ๆ ที่ทันสมัย การ Re-zoning การตกแต่งภายในและภายนอก และการเพิ่มโซน Food Destination หรือการรวมศูนย์อาหาร ร้านอาหารต่าง ๆ และชูปเปอร์มาร์เก็ตเข้าไว้ในสถานที่เดียวกันเพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการของลูกค้าและเป็นจุดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ

o เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนมิถุนายน 2559 หลังปรับปรุงครั้งใหญ่ในรอบ 20 ปี ภายใต้ธีม “The Best is Back” วางจุดยืนเป็นศูนย์การค้าระดับพรีเมียมของกรุงเทพฯ โซนตะวันตก เพื่อสอดคล้องกับความเจริญและวิถีการดำเนินชีวิตในย่านนี้ ด้วยการปรับโฉมทั้งภายนอกและภายในอาคาร และเพิ่มพื้นที่ขายประมาณ 5,500 ตารางเมตร (ตร.ม.) หลังการปรับปรุง และมีพื้นที่โครงการรวมเป็น 360,00 ตร.ม. ใหญ่ที่สุดในฝั่งธนบุรี พร้อมที่จอดรถกว่า 4,500 คัน นอกจากนี้ยังได้ปรับโฉมร้านค้าเดิม และเพิ่มจำนวนร้านค้า ใหม่ ๆ ทั้งแฟชั่น และร้านอาหารรวมกว่า 200 แบรินด์

o เซ็นทรัลมารีนา เปิดตัวอย่างเป็นทางการอีกครั้งเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2559 ในรูปแบบธีมมอลล์แห่งแรกในเมืองพัทยา หลังปิดปรับปรุงตั้งแต่พฤษภาคม 2559 เป็นเวลา 6 เดือน เพื่อพลิกโฉมให้สวยงาม ทันสมัยกว่าเดิม ด้วยแนวคิด “หมู่บ้านชาวประมงแถบยุโรป” (Fisherman Village) โดยเพิ่มแม่เหล็กดึงดูดที่จะมาช่วยสร้างสีสันมากมาย อาทิ ตลาดอาหารทะเลชั้นเลิศปรุงสดโดยเชฟ ร้านขายสินค้าจากโรงงาน (Outlet) สินค้าแฟชั่นกีฬา ตลาดกลางแจ้ง “Market Market” รูปแบบทันสมัยสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย สอดคล้องไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เน้นเจาะกลุ่มคนพัทยาซึ่งเป็นวัยรุ่น วัยทำงาน รวมถึงกลุ่มแม่บ้าน และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณ 2,000 ตร.ม. มาอยู่ที่ 17,300 ตร.ม. และอัตราการเช่าพื้นที่ในวันเปิดโครงการอยู่ที่ 80% และเพิ่มขึ้นเป็น 85% ณ สิ้นเดือนมกราคม ปี 2560

o เซ็นทรัลพลาซา บางนา เปิดตัวโฉมใหม่ปลายเดือนธันวาคม 2559 ภายใต้แนวคิด “สิ่งที่ดีที่สุด เกิดขึ้นได้ทุกช่วงเวลา ที่เซ็นทรัล บางนา” หลังจากปรับปรุงโฉมทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า เพิ่มแบรนด์ระดับพรีเมียมจากกลุ่มเซ็นทรัล แบรินด์แฟชั่น และร้านอาหารชั้นนำ ซึ่งก่อนหน้านี้ เซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้นำร่องเปิดตัว “โพโร โร อควาพาร์ค” สวนน้ำลอยฟ้าระดับโลก และ “คิตส์สเปซ” พื้นที่สวนสนุกสำหรับเด็กเพื่อจับกลุ่มเด็กและครอบครัว รวมถึง “ฟู้ด พาทีโอ” อาณาจักรอาหารสุดอลังการ บนพื้นที่กว่า 12,000 ตร.ม. อิมเมอร์สกับร้านค้ากว่า 80 ร้าน และ “ฟู้ด บาโคนี่” โซนร้านอาหารระดับพรีเมียม ที่คัดสรรมาเฉพาะเพื่อชาวบางนากว่า 20 ร้าน และได้เพิ่มร้านอาหารใหม่ ๆ มากมาย อาทิเช่น ร้านสุกี้เรือนเพชร, ซูชิ ฮิโระ เป็นต้น

○ **เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต** ได้ทำการปรับปรุงการตกแต่งและบรรยากาศในภาพรวมของพื้นที่ส่วนกลางภายในศูนย์การค้า โดยจะมีการเพิ่ม Food Destination Zone ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2560

○ **เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ** เปิดให้บริการ Food Patio ศูนย์อาหารครบวงจรแห่งใหม่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 นี้ โดยเพิ่มร้านอาหารหลากหลายชาติ อาทิ อาหารไทยจากภัตตาคารมังกรหลวง หรืออาหารญี่ปุ่น เช่น Ganso Sushi, ร้านซูชิในเครือ Sushi Den พร้อมเมนูของหวาน อาทิ Gomango เป็นต้น

○ **เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์** เปิดให้บริการ เวอร์จิน แอคทีฟ สถานที่ออกกำลังกายที่มีความทันสมัย ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บนพื้นที่ขายรวมประมาณ 3,700 ตร.ม. แบ่งเป็น 4 ชั้น โดยสาขานี้จะเปิดให้บริการ สระว่ายน้ำ และแอคทีฟ คลับ หรือฟิตเนสสำหรับเด็กอายุ 7-15 ปีอีกด้วย

การบริหารศูนย์การค้า- สร้างการเติบโตด้วยการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมการตลาด การจัดโปรโมชั่นและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ได้แก่ การใช้พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่โฆษณา พื้นที่ convention hall พื้นที่สโตร์ และพื้นที่โปรโมชั่น โดยทำการตลาดเชิงกิจกรรมหลากหลายรูปแบบในทุกศูนย์การค้า เช่น การนำเสนอประสบการณ์แปลกใหม่ การจัดประกวดการจัดการแข่งขัน การจัดฉลอง และการสัมมนา เป็นต้น เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้ามาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้าและใช้บริการ เป็นการกระตุ้นยอดขายให้กับร้านค้าภายในศูนย์การค้าอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐในการสนับสนุนผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางจัดงาน “SME Market Place” ส่งเสริมสินค้าและบริการที่มีคุณภาพภายในศูนย์การค้าของ CPN โดยเริ่มที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี เป็นแห่งแรก และได้ร่วมกับเครือเซ็นทรัลจัดงาน “SMEs Think Big” เพื่อจับคู่ธุรกิจระหว่าง SMEs และบริษัทฯ ภายในเครือเซ็นทรัล

การบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 3.14% ในปี 2559 ลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 3.33% ในปีก่อนหน้า เป็นผลจากการใช้เครื่องมือทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับภาวะตลาดเงินและตลาดทุน ประกอบกับทริสเรตติ้งได้คงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทฯ ที่ระดับ “AA-” สะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทฯ ที่มีความระมัดระวัง

การเติบโตแบบยั่งยืนเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

CPN ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) หมวดอุตสาหกรรม Real Estate ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่สาม สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของ CPN ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

อีกทั้ง CPN ยังได้รับการประเมินความยั่งยืนโดยดัชนี MSCI (Morgan Stanley Capital International) ติดต่อกันเป็นปีที่สอง และได้รับการคัดเลือกอยู่ในดัชนีความยั่งยืนของ FTSE (Financial Times Stock Exchange) ในกลุ่ม Emerging Markets เป็นปีแรกอีกด้วย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นและการให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของ CPN ทั้งมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อ้างอิงการประเมินความยั่งยืนสำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินการที่ยั่งยืนในระดับสากล

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการคัดเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นหนึ่งในหุ้นยั่งยืนประจำปี 2559 หรือ Thailand Sustainability Investment 2016 ที่มีความโดดเด่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน แสดงถึงการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) หรือ มี ESG ที่โดดเด่น

ขยายธุรกิจสู่การพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสม (Mixed-use development)

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการในลักษณะพื้นที่แบบผสม ที่มีทั้งโครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และ โรงแรมอยู่ในโครงการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ในเดือนมกราคม ปี 2559 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ “ESCENT” บนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า 3 แห่ง คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และเซ็นทรัลพลาซา ระยอง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,000 ล้านบาท โดยโครงการทั้ง 3 แห่ง ได้ผลตอบรับเป็นอย่างดี มียอดจองซื้อเต็มทุกโครงการ อันเนื่องมาจากความโดดเด่นด้านทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ การก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และคาดว่าจะเสร็จพร้อมโอนได้ในปี 2561

ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวม 29,234 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 9,244 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% จากปีก่อน หากไม่นับรวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจําในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ จะมีรายได้และกำไรสุทธิรวมเพิ่มขึ้น 14% และ 19% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อน

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจําในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 เป็นการบันทึกรายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อด้อยค่าของที่ดินที่จังหวัดขอนแก่นจำนวน 134 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558)

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีขึ้นของศูนย์การค้าเดิมหลายแห่ง โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา หาดใหญ่ รวมถึงศูนย์การค้าอื่น ๆ เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล-พลาซา ศาลายา เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี เป็นต้น
- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของ 4 ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558

- รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2559
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลมารินา
- ผลประกอบการที่ดีของธุรกิจโรงแรม ทั้งโรงแรมฮิลตัน พัทยาและโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์อุดรธานี
- ความมุ่งมั่นในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการประหยัดต่อขนาดในการจัดซื้อจัดจ้างและการทำการตลาดร่วมกันของศูนย์การค้าทั้งหมดภายใต้การบริหารของบริษัทฯ

ผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 4 ปี 2559

ผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 4 ปี 2559 เปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2558

บริษัทฯ มีรายได้รวม 7,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,219 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่ดีของศูนย์การค้าเดิม รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ รวมถึงการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ทั้งอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2% แต่มีกำไรสุทธิลดลง 5% โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ที่เปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 และเปิดให้บริการเต็มไตรมาสสุดท้ายของปี และเซ็นทรัลมารินาที่เปิดให้บริการอีกครั้งเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2559 ขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรมปรับลดลงในช่วงถวายเป็นพระราชกุศลพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ และมีการยกเลิกการจัดงานและกิจกรรมรื่นเริงระหว่างช่วงถวายเป็นพระราชกุศลฯ เป็นระยะเวลา 100 วัน ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเล็กน้อย ขณะที่กำไรสุทธิลดลงเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของทุกปี จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการเปิดศูนย์การค้าและการส่งเสริมการขายสินค้าและบริการในช่วงปลายปี รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการตลาดในไตรมาสที่ 4 ปีนี้เพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 30 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 13 โครงการ และต่างจังหวัด 17 โครงการ) ศูนย์อาหาร 26 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 1 โครงการ (รวม 11 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

ณ สิ้นปี 2559 CPN ยังคงรักษาอัตราการเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยในระดับ 94% สูงขึ้นเล็กน้อยจาก 93% ในไตรมาสก่อน จากการกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งของเซ็นทรัลมารีนา ซึ่งมีอัตราการเข้าพื้นที่ในระดับสูง ณ วันเปิดให้บริการที่ระดับ 80%

ตารางที่ 1: สรุปพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเข้าพื้นที่

ธุรกิจค้าปลีก	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเข้าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/58	ไตรมาส 3/59	ไตรมาส 4/59
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ	13	896,793	93%	93%	94%
ศูนย์การค้าต่างจังหวัด	17	712,795	95%	92%	94%
รวม	30	1,609,588	94%	93%	94%

ธุรกิจอื่น	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเข้าพื้นที่ (%)		
			ไตรมาส 4/58	ไตรมาส 3/59	ไตรมาส 4/59
อาคารสำนักงาน	7	170,487	98%	97%	97%
อาคารสำหรับพักอาศัย	1	1,567	30%	37%	21%
โรงแรม *	2	561 ห้อง	76%	88%	83%

*อัตราการเข้าพื้นที่ของธุรกิจโรงแรมเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าพื้นที่ในแต่ละไตรมาส

รายได้รวม

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 25,247 ล้านบาท เติบโต 14% จากปีก่อน แม้ว่ารายได้จากเซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ ลดลงในระหว่างการปิดปรับปรุง ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดในปี 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช
- การเปิดให้บริการเต็มปีของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงแล้วเสร็จและเริ่มทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2558

• อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการศูนย์การค้าทั้งหมด ณ ปี 2559 อยู่ที่ 1,559 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หากไม่นับรวมศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และ 2559 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และศูนย์การค้าที่ปิดปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลมารีนา อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเดิมเพิ่มขึ้นจาก 1,523 บาทต่อตารางเมตร เป็น 1,573 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโต 3.3% จากปีก่อน เป็นไปตามแนวทางที่บริษัทฯ ได้ให้ไว้ แต่ต่ำกว่าเป้าหมายการเติบโตของค่าเช่าที่ 5% เป็นผลจากบริษัทฯ ให้ความสำคัญช่วยเหลือแก่นักค้าเช่าในศูนย์การค้าบางแห่งในรูปของส่วนลดค่าเช่าเป็นการชั่วคราวในภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัวในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาและสัญญาใหม่ยังคงเติบโตได้โดยเฉลี่ย 5% ต่อปี

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1,389 ล้านบาท เติบโต 30% จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากศูนย์อาหารเปิดใหม่ในปี 2558 และ 2559 ศูนย์อาหารใหม่ที่เซ็นทรัลมาริน่า ศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ เช่น ศูนย์อาหารที่เซ็นทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา รวมถึงผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่องของศูนย์อาหารเดิม เช่น ศูนย์อาหารที่เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัล เฟสติวัล สมุย เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา และเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เป็นต้น รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์การค้าเดิม (Same store revenues) เติบโตอย่างมีนัยสำคัญที่ 14% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 998 ล้านบาท เติบโต 1% จากปีก่อนหน้า จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่รักษาระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 89% ในปี 2559 คงที่จากปีก่อนหน้า และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า แม้ว่าไตรมาสสุดท้ายของปีซึ่งเป็นช่วงเทศกาลท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบจากการยกเลิกกิจกรรมรื่นเริงของเมืองพัทยาในช่วงถวายความอาลัยพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช เช่นเดียวกับโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรดิตถ์ ที่มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าและอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจาก 61% ในปี 2558 เป็น 75% จากงานประชุมสัมมนาของหน่วยงานภาครัฐและลูกค้าที่จองห้องพักผ่านเว็บไซต์เพิ่มขึ้น

ต้นทุนรวม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกัน และภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 12,630 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน ซึ่งน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจากการบริหารต้นทุนค่าสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังนี้

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่และโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดตัวในปี 2558

รับรู้ต้นทุนเต็มปีในปี 2559

- ต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2559
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นโดยทั่วไป

ทั้งนี้ หากเทียบเฉพาะโครงการเดิม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจ (คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 30% ของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด) ลดลง 8% จากปีก่อน แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานที่บริษัทฯ ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

บริษัทฯ มีต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 1,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27% จากปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของศูนย์อาหารใหม่ในศูนย์การค้าใหม่และศูนย์อาหารที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 และปี 2559 ดังกล่าวข้างต้น

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 325 ล้านบาท ลดลง 2% จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ลดลงตามยอดขาย F&B ที่ลดลงและค่าใช้จ่ายบุคลากรลดลงจากตำแหน่งงานที่ว่างลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงานและของใช้สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษา ต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ของโรงแรม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 เท่ากับ 4,406 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายในการบริหารของศูนย์การค้าใหม่ในปี 2558 และ 2559 และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา บางนา อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงมาอยู่ที่ 15% จาก 16% ในปี 2558

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 49.2% จาก 48.0% ในปีก่อน ด้วยการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะการเติบโตอย่างแข็งแกร่งของทั้งรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เติบโตต่อเนื่องในอัตราเลขสองหลักโดยที่ต้นทุนยังเติบโตน้อยกว่ารายได้ และต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงแม้ว่ารายได้จะเติบโตขึ้น และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 37.0% จาก 35.3% ในปี 2558 เป็นผลจากการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงดังกล่าวข้างต้น

กำไรสุทธิ

ปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 9,244 ล้านบาท เติบโต 17% เมื่อเทียบกับปี 2558 หรือเติบโต 19% หากไม่นับรวมรายการพิเศษที่เกิดขึ้นในปี 2558 การเติบโตของกำไรสุทธิเป็นผลมาจาก

- ผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม ซึ่งมีกำไรสุทธิเติบโตอย่างโดดเด่น โดยเฉพาะเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ที่มีกำไรสุทธิเติบโตมากกว่าปี 2558 ถึง 3 เท่าตัว รวมถึงศูนย์การค้าเดิมแห่งอื่น ๆ ที่มีกำไรสุทธิเติบโตในอัตราเลข 2 หลัก เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี เป็นต้น
- ผลประกอบการที่ดีจากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 4 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2558
- การเติบโตอย่างต่อเนื่องของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ทั้งโรงแรม ฮิลตัน พัทยา และโรงแรม เซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี
- ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ดำเนินมาตรฐานต่าง ๆ เพื่อลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเพียง 1% (ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของศูนย์การค้าเดิมที่ลดลงถึง 8%) และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นเพียง 9% จากปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับอัตรากำไรในระดับสูงได้แม้บริษัทฯ ยังคงขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต่อขนาด

ในภาพรวมการเติบโตของกำไรสุทธิเมื่อเทียบกับปีก่อน มีการเติบโตเป็นที่น่าพอใจโดยเติบโต มากกว่าการเติบโตของรายได้

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2559

เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,219 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เป็นผลจากผลประกอบการที่เติบโตของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี เป็นต้น ผสมกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 รวมถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการจำนวน 6,492 ล้านบาท เติบโต 8% และรายได้จากธุรกิจศูนย์อาหารจำนวน 362 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากศูนย์อาหารหลายแห่ง ทั้งในโครงการใหม่และในโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 รวมถึง Food Patio ที่เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 อยู่ที่ 3,273 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากการบันทึกต้นทุนของโครงการเปิดใหม่และโครงการที่ปรับปรุงใหม่ที่เปิดให้บริการตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,329 ล้านบาท ลดลง 1% จากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ลดลงในช่วงช่วงถวายความอาลัยพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ

อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 48.7% จาก 46.9% ส่วนใหญ่มาจากการบริหารควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ทุกต้นทุนเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง 7%

แม้ว่าจำนวนศูนย์การค้าจะเปิดให้บริการเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 33.7% จาก 31.8% ในปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 5% จากการเพิ่มขึ้นตามฤดูกาลของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสสุดท้ายของปี โดยบริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 3% จากเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ที่เปิดให้บริการเต็มไตรมาส และเซ็นทรัลมารีนาที่มีพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าและอัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้น ภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ รวมถึงผลประกอบการที่ดีของศูนย์การค้าเดิม เช่น เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และ เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี เป็นต้น และมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 1% จากศูนย์อาหารใหม่ที่ เซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ ขณะที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมคงที่เป็นผลจากเหตุการณ์สำคัญในเดือนตุลาคม

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 4% สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการดำเนินการและค่าเสื่อมราคาของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 รับรู้เต็มไตรมาสในไตรมาสนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มของโครงการปรับปรุงใหม่ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 และต้นทุนค่าซ่อมบำรุงประจำปีที่มีมากขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของทุกปี และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 22% ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายบุคลากรสูงขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงสิ้นปี รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวศูนย์การค้า เซ็นทรัลมารีนาในไตรมาสที่ 4

อัตรากำไรขั้นต้นลดลงมาอยู่ที่ 48.7% จาก 49.3% จากต้นทุนค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าหลังปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 และ 4 ปี 2559 รวมถึงต้นทุนการซ่อมบำรุงสูงขึ้นในไตรมาสที่ 4 ซึ่งเป็นช่วงการซ่อมบำรุงประจำปี และอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเป็น 33.7% จาก 37.2% เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายการตลาดและการส่งเสริมการขายที่สูงเป็นปกติในช่วงปลายปีของศูนย์การค้าต่าง ๆ รวมทั้งการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายการตลาดยังคงเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

14.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 104,527.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,482.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.4% โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการที่เปิดระหว่างปี 2559 และโครงการระหว่างการพัฒนา

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ประกอบด้วย เงินสด และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ณ สิ้นปี 2559 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,488.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 88.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.4% โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ และการจ่ายชำระค่าก่อสร้างพัฒนาโครงการ

เงินลงทุนชั่วคราว – เงินลงทุนชั่วคราวของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด และตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย โดย ณ สิ้นปี 2559 กลุ่มบริษัท มีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 714.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 1,033.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 59.1% โดยนโยบายในการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวคือ ลงทุนในตราสารทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ และสภาพคล่องสูง เช่น พันธบัตรรัฐบาล และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในตราสารภาครัฐและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความเสี่ยงไม่สูงมาก

ด้านคุณภาพเงินลงทุน – บริษัท ได้ปรับมูลค่าราคาบัญชีตามราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขาย ณ วันสิ้นปีแล้ว

ลูกหนี้การค้า – สุทธิ – ลูกหนี้การค้าของบริษัท ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,102.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 147.2 ล้านบาท หรือ 11.8% โดยส่วนใหญ่เกิดจากความสามารถในการติดตามหนี้ได้ดีขึ้น โดยในปี 2559 มีระยะเวลาในการเก็บเงินเร็วขึ้นเป็น 15 วัน (ปี 2558 มีระยะเวลาการเก็บเงินเฉลี่ย 19 วัน)

ด้านคุณภาพลูกหนี้ – บริษัท แสดงมูลค่าลูกหนี้การค้าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยบริษัท มีนโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านั้นตามความเหมาะสม ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ บริษัท ไม่มีการระบุถึงความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากบริษัท มีจำนวนลูกหนี้การค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน บริษัท มีนโยบายทบทวนเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินความเหมาะสมของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งปัจจุบันพบว่าเกณฑ์ที่ใช้ยังมีความเหมาะสมอยู่ สำหรับนโยบายปัจจุบันที่บริษัท กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้เครดิตลูกหนี้ ได้แก่

1. เรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้า เพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ โดยเงินมัดจำค่าเช่าขึ้นอยู่กับระยะเวลาสัญญาเช่า
2. นโยบายที่บริษัทใช้ในการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ บริษัทพิจารณาจากลูกหนี้รายตัวที่มีหนี้ค้างชำระนานเกินกว่า 12 เดือน โดยพิจารณาประกอบกับเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกหนี้รายดังกล่าว โดยหากเห็นว่าลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้และเงินมัดจำค่าเช่าไม่เพียงพอกับหนี้ค้างชำระ บริษัทจะพิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน
3. บริษัท มีวิธีปฏิบัติในการติดตามหนี้ค้างชำระ โดยวิธีการติดตามทวงถามที่รัดกุมเป็นขั้นตอนตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การไปพบที่ร้านค้า การออกจดหมายทวงหนี้ การเจรจาประนอมหนี้ จนกระทั่งการดำเนินการทางกฎหมาย

รายงานลูกหนี้ค้างชำระ และเงินมัดจำรับ (งบการเงินรวม)

	พ.ศ. 2559 (ล้านบาท)	พ.ศ. 2558 (ล้านบาท)	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	230.2	262.2	(12.2%)
เกินวันครบกำหนดชำระ :			
น้อยกว่า 3 เดือน	568.1	635.2	(10.6%)
3-6 เดือน	93.7	168.0	(44.2%)
6-12 เดือน	75.1	92.0	(18.4%)
มากกว่า 12 เดือน	161.9	115.9	39.7%
ลูกหนี้การค้ารวม ก่อนหักค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	1,129.0	1,273.3	(11.3)%
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	26.7	23.8	12.2%
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	1,102.3	1,249.5	(11.8)%

เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวัน ครบกำหนดชำระ	5,758.6	5,518.0	4.4%
--	----------------	----------------	-------------

ที่มา: 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2. เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมจำนวนเงินของลูกหนี้ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

ลูกหนี้อื่น – ประกอบด้วย รายได้ค้างรับ ลูกหนี้กรมสรรพากร ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และอื่นๆ โดย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,924.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 375.7 ล้านบาท หรือ 24.3 % ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเงินจ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และรายได้ค้างรับรอเรียกเก็บร้านค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า – กลุ่มบริษัทที่มียอดเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 6,156.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 638.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.6% โดยมาจากการเพิ่มทุนของกิจการร่วมค้า Central Plaza I-city Real Estate Sdn. Bhd. ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศมาเลเซีย 528.2 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในประเทศมาเลเซีย และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าจำนวน 852.9 ล้านบาท และลดลงจากรายได้เงินปันผลระหว่างปี 742.3 ล้านบาท

เงินลงทุนระยะยาว-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน – บริษัทฯ แสดงราคาด้วยราคาทุนหัก ค่าเผื่อการด้อยค่า ซึ่ง ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวนเงิน 66.3 ล้านบาท ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2558 โดยประกอบด้วย

- เงินลงทุนในบริษัทสยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 15 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 66.3 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์
- เงินลงทุนในบริษัท อยุธาเกษตรธานี จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 12 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 50.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์ โดยมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว ได้หักค่าเผื่อการด้อยค่าทั้งจำนวน เนื่องจากกิจการดังกล่าว ในปัจจุบันไม่มีการดำเนินกิจการใดๆ

- เงินลงทุนในบริษัท สแควร์ริทซ์ พลาซ่า จำกัด มีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ 12 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 15.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์ โดยมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวได้หักค่าเผื่อการด้อยค่าทั้งจำนวน เนื่องจากกิจการดังกล่าว ในปัจจุบันไม่มีการดำเนินกิจการใดๆ โดยบริษัทคาดว่าจะการหักค่าเผื่อการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่เป็นการถาวร เนื่องจากบริษัทสแควร์ริทซ์ พลาซ่า จำกัดเป็นบริษัทที่เข้าไปลงทุนในบริษัทสยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผลประกอบการที่ค่อนข้างดีในปัจจุบัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สาม ซึ่งส่วนประกอบสำคัญคือโครงการศูนย์การค้า อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัท (ยกเว้นอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งแสดงอยู่ในหมวดสิทธิการเช่า) บริษัท มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 76,700.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,904.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 2.5% จากโครงการที่เพิ่งเปิดดำเนินการ, โครงการระหว่างพัฒนาและโครงการระหว่างการพัฒนาปรับปรุงใหม่ ซึ่งเพิ่มขึ้นระหว่างปี 5,862.2 ล้านบาท ลดลงจากค่าเสื่อมราคาประจำปี 3,721.9 ล้านบาท และการจำหน่าย /ตัดจำหน่าย 236.3 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมสิทธิการเช่า(บางส่วน) มีราคาประเมิน 167,688 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 10,588 ล้านบาท (ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยวิธี “Income Method, DCF Technique” สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และราคาต้นทุนในการก่อสร้างสำหรับโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา) (ปี 2558: 157,100 ล้านบาท)

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ – ส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้ในการดำเนินงานของ โรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุทยานี่ บริษัท มีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 1,796.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 142.2 ล้านบาท หรือ 7.3% โดยในระหว่างปีได้ลงทุนเพิ่มขึ้น 158.6 ล้านบาท ลดลงจากค่าเสื่อมราคาประจำปี 281.3 ล้านบาท และจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่าย 19.5 ล้านบาท

สิทธิการเช่า – ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว ประกอบด้วย อาคารสำนักงานและ ศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวและบางโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 10,647.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 997.0 ล้านบาท หรือ 8.6% โดยเพิ่มขึ้นระหว่างปี 260.2 ล้านบาท ลดลงจากค่าตัดจำหน่ายและหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว 1,257.2 ล้านบาท

สิทธิการใช้สินทรัพย์ -ส่วนใหญ่ได้แก่ Sky Walk สำหรับโครงการเซ็นทรัลเวิลด์, ทางเดินใต้ดินเชื่อมเข้าสู่ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่าแกรนด์ พระราม 9 และ เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และ สิทธิการใช้ประโยชน์จากสถานีไฟฟ้าย่อยเพื่อเพิ่มประโยชน์การผลิตไฟฟ้า โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 481.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 284.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 144.5% โดยระหว่างปีเพิ่มขึ้น 321.4 ล้านบาท และลดลงจากค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี 36.6 ล้านบาท

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี -กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 1,215.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 426.7 ล้านบาท หรือ 54.1% ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการหักกลบรายการทางภาษี, เงินมัดจำรับจากลูกค้า, ขาดทุนสะสม, ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน และรายการอื่นๆ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 800.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 155.6 ล้านบาท คิดเป็น 16.3% โดยส่วนใหญ่เกิดจาก

- รายได้ดอกเบี่ยค้างรับ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 0 บาท ลดลง 135.5 ล้านบาท คิดเป็น 100% จากการรับชำระดอกเบี้ยตามจาก บริษัทสยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทั้งจำนวน
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 0.9 ล้านบาท ลดลง 457.6 ล้านบาท คิดเป็น 99.8% ส่วนใหญ่จากการได้รับคืนภาษีของ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่
- เงินมัดจำและค่าสิทธิและเงินประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 167.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.6 ล้านบาท คิดเป็น 40.9%
- เงินประกันสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 0.6 ล้านบาท ลดลง 42.6 ล้านบาท คิดเป็น 98.6 %
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 631.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 431.5 ล้านบาท คิดเป็น 215.3%

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 51,522.5 ล้านบาท ลดลง 4,721.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.4% จากปี 2558 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามกำหนดชำระ

เงินกู้ยืม - ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 17,904.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 4,719.0 ล้านบาท หรือ 20.9% โดยในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 800.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 5,519.0 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 เงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 72% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 28% และมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.14% ต่อปี

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า – รวมทั้งส่วนที่หมุนเวียนและไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 16,361.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 89.2 ล้านบาท คิดเป็น 0.5% โดยลดลงจากการรับรู้รายได้ระหว่างปี จำนวน 898.3 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากการรับเงินรายได้รับล่วงหน้า จำนวน 809.1 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้า – ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้า 825.2 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2558 จำนวน 78.8 ล้านบาท คิดเป็น 8.7% โดยส่วนใหญ่เกิดจากสาขาที่เปิดดำเนินการใหม่ในปี 2559

เจ้าหนี้อื่น – ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้อื่น 5,548.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 351.7 ล้านบาท คิดเป็น 6.8% โดยส่วนใหญ่เกิดจาก

- เจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,976.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 89.1 ล้านบาท คิดเป็น 4.3%
- เงินประกันผลงานค้ำจ่าย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,949.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 74.9 ล้านบาท คิดเป็น 4.0%
- ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,055.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 168.0 ล้านบาท คิดเป็น 18.9%
- รายได้รับล่วงหน้า ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 156.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 39.2 ล้านบาท คิดเป็น 33.5%
- ดอกเบี้ยค้ำจ่าย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 142.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 13.1 ล้านบาท คิดเป็น 10.2%
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 142.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 142.5 ล้านบาท คิดเป็น 100%
- อื่นๆ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 125.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 3.1 ล้านบาท คิดเป็น 2.5%

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย - ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย 726.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 353.5 ล้านบาท หรือ 94.9% โดยเพิ่มขึ้นจากภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 1,686.3 ล้านบาท และจากการปรับปรุงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 468.2 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายชำระภาษี 1,801.0 ล้านบาท

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 35.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 41.4 ล้านบาท หรือ 54.1% เนื่องจากการบันทึกปรับปรุงผลต่างของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าทางการเงิน โดยเพิ่มขึ้นจากกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 112.9 ล้านบาท และลดลงจากการหักลบรายการของภาษี 71.5 ล้านบาท

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน – ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน 312.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 37.5 ล้านบาท หรือ 13.7% โดยเพิ่มขึ้นจากการขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย 43.0 ล้านบาท และลดลงจากผลประโยชน์จ่าย 5.5 ล้านบาท

เงินมัดจำรับจากลูกค้า - ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 6,611.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 288.1 ล้านบาท หรือ 4.6% ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการที่เปิดดำเนินการในปี และโครงการที่จะเปิดในอนาคต

ประมาณการหนี้สินระยะยาว - ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 253.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 19.6 ล้านบาท หรือ 8.4% เกิดจากการประมาณการการรื้อถอนพื้นที่ของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า

เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า - ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 256.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 เป็นจำนวน 8.0 ล้านบาท หรือ 3.0% โดยเกิดจากการทยอยรับรู้รายได้ทั้งจำนวน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 53,004.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 6,203.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.3% โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในระหว่างปี และลดลงจากการจ่ายเงินปันผล

ทุนจดทะเบียน - ในปี 2559 จำนวน 2,244,000,000 บาท ซึ่งเท่ากับในปี 2558 โดยแบ่งเป็นหุ้นละ 0.50 บาท จำนวน 4,488,000,000 หุ้น

กำไรสะสม

- กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร - ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสะสม 41,052.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,102.3 ล้านบาท หรือ 17.5% จาก ณ สิ้นปี 2558 ดังนี้
 - 1) เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิประจำปี 2559 จำนวน 9,243.8 ล้านบาท (คิดเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 2.06 บาท/หุ้น)
 - 2) ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558 จำนวน 3,141.5 ล้านบาท (0.70 บาทต่อหุ้น) ซึ่งจ่ายในปี 2559

ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม) - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 967.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 103.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.9% เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และโครงการเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9

14.3 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

ภาพรวมอัตราส่วนทางการเงิน

Liquidity Ratio

O อัตราส่วนสภาพคล่อง

ในปี 2559 เท่ากับ 0.45 เท่า ลดลงเล็กน้อยจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 0.46 เท่า เป็นผลมาจากเงินสด, เงินฝากธนาคารและรายการเทียบเท่าเงินสด เช่น เงินลงทุนชั่วคราว ลดลง เนื่องจากได้นำเงินมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และจ่ายเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม

อย่างไรก็ดี ด้วยลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่ส่วนใหญ่เป็นรายได้ตามสัญญา และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกเสมอ บริษัทฯ จึงมีสภาพคล่องเพียงพอ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีวงเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว กับสถาบันการเงิน ที่ยังไม่เบิกใช้รวม 9,391 ล้านบาท และมีวงเงินตัวเงินระยะสั้น คงเหลือ 4,875 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 14,266 ล้านบาท เพื่อไว้สำรองสำหรับลงทุนโครงการใหม่ฯ

O อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ในปี 2559 เท่ากับ 0.29 เท่า ลดลงจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 0.36 เท่า เป็นการพิจารณาสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งไม่รวมลูกหนี้และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ของโครงการที่พักอาศัยคอนโดมิเนียม โครงการเอสเซ็นท์ เมื่อเทียบกับหนี้สินหมุนเวียน มีค่าลดลง เนื่องจากเงินสด, เงินฝากธนาคารและรายการเทียบเท่าเงินสด เช่น เงินลงทุนชั่วคราว ลดลง เนื่องจากได้นำเงินมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และจ่ายเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม

O อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเฉลี่ย

ในปี 2559 เท่ากับ 22.34 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 19.03 เท่า โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจาก

- การเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
- รายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดในปี 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช
- การเปิดให้บริการเต็มปีของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงแล้วเสร็จและเริ่มทยอยเปิดให้บริการ ตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2558

O ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย

ในปี 2559 เท่ากับ 15 วัน ลดลงจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 19 วัน เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีประสิทธิภาพในการจัดเก็บเงินจากลูกค้าได้ดีขึ้น

Profitability Ratio

- อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)
ในปี 2559 เท่ากับ 51.97% เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 50.87% เนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพดีขึ้น โดยบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นที่มั่นคงและสม่ำเสมอ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา
- อัตรากำไรสุทธิ (ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ)
ในปี 2559 เท่ากับ 30.70% เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 29.24% เนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน CPNRF และ CPNCG ที่เพิ่มขึ้นในปี
- อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย)
ในปี 2559 เท่ากับ 18.87% ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 18.12% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท แสดงให้เห็นว่า ธุรกิจของบริษัท ยังคงสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถสร้างผลกำไรได้มากขึ้นเพียงพอต่อการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้น

Efficiency Ratio

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์
ในปี 2559 เท่ากับ 8.91% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 8.21% เนื่องจากบริษัท มีผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์ จากโครงการศูนย์การค้าซึ่งได้เปิดดำเนินการไปแล้ว รวมทั้งมีการปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง และมีการขยายการลงทุนโครงการใหม่ๆ ส่งผลให้บริษัท มีผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น และรักษาประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ ดีขึ้น

Financial Policy Ratio

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
ในปี 2559 เท่ากับ 0.97 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 1.20 เท่า เนื่องจากหนี้สินที่ลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น
โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ยังคงอยู่ในระดับต่ำ และเป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้, สัญญาเงิน และสัญญาค้ำประกันต่างๆ (ไม่เกิน 2.5 เท่า)
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
ในปี 2559 เท่ากับ 0.28 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 0.39 เท่า เนื่องจากหนี้สินที่ลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้, สัญญากู้เงิน และสัญญาค้ำประกันต่างๆ (ไม่เกิน 1.75 เท่า) ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.28 เท่า ถือว่ามีความเสี่ยงที่ต่ำมาก เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงด้วยนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยจัดโครงสร้างเงินทุนให้มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำ คือไม่ให้เกิน 1 เท่า

O อัตราการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2559 เท่ากับ 40% เท่ากับปี 2558 ซึ่งบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้ดี ทำให้ผลประกอบการกำไรจากการดำเนินงานเติบโตใกล้เคียงกับปีก่อน โดยบริษัทฯ ได้สำรองกำไรจากการดำเนินงานส่วนที่เหลือไว้ใช้ในการขยายธุรกิจ ตามแผนงานของบริษัทฯ

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

รายจ่ายลงทุน

ปี 2559 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน (CAPEX) เท่ากับ 9,191 ล้านบาท ประกอบด้วยการลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 2,733 ล้านบาท และการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 6,458 ล้านบาท

รายจ่ายลงทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่

โครงการ	ปี 2559 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	139
เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	195
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	229
เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	619
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	657
เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	718
เซ็นทรัล ไอ-ซิตี	711
โครงการอาคารพักอาศัย	473

โครงการ	ปี 2559 (ล้านบาท)
ปรับปรุงโครงการปัจจุบัน	2,733
โครงการใหม่	2,717

ที่มา : บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

กระแสเงินสด และแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

- กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2559 และปี 2558 จำนวน 14,373.2 ล้านบาท และ 13,785.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 588.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.3% จากปี 2558 เนื่องจากมีการเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2559 ของ ศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2558 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ รวมถึงรายได้จากศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดในปี 2559 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช และการเปิดให้บริการเต็มปีของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หลังการปรับปรุงแล้วเสร็จและเริ่มทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2558
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2559 และปี 2558 จำนวน 5,941.9 ล้านบาท และ 16,761.3 ลดลง 10,819.4 ล้านบาท หรือลดลง 64.6% จากปี 2558 โดยในปี 2559 บริษัทฯ ได้นำเงินไปลงทุน สำหรับการปรับปรุงโครงการ ศูนย์การค้าปัจจุบันซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว และพัฒนาโครงการใหม่ๆ หลายโครงการ (รายละเอียดที่แสดงไว้ในส่วน รายจ่ายลงทุน) โดยในปี 2559 มีการชำระเงินเพื่อลงทุน ลดลงจากปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 มีการเปิดดำเนินการ ศูนย์การค้าใหม่เพียง 1 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ในขณะที่ปี 2558 มีการลงทุนในโครงการซึ่งเปิด ดำเนินการในปีดังกล่าว จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง, เซ็นทรัล เฟสติวัล ภูเก็ต, เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์

นอกจากนี้ในปี 2560 มีแผนการลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ซึ่งจะเปิดดำเนินการในปี 2560 จำนวน 3 แห่ง คือ เซ็นทรัล พลาซา นครราชสีมา, เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย และเซ็นทรัลภูเก็ต

- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2559 จำนวน 8,520.1 ล้านบาท โดยในปี 2558 กระแสเงินสดจากกิจกรรม จัดหาเงินได้มา จำนวน 3,066.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11,586.4 ล้านบาท หรือลดลง 377.9% จากปี 2558 โดย กิจกรรมหลักๆ ในปี 2559 เป็นการเบิกเงินกู้ จำนวน 800 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 5,519.0 ล้านบาท และ การจ่ายเงินปันผล 3,141.0 ล้านบาท

แหล่งที่มาของทุน

ส่วนของหนี้สิน

ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงิน 800 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 300 ล้านบาท และเงินกู้ยืม ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 500 ล้านบาท นอกจากนี้มีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น หักกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน และเงินกู้ยืมเมื่อครบกำหนด จำนวน 5,519.0 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 17,904 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังต่อไปนี้

รายละเอียดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ประเภทหนี้สิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ระยะเวลา ครบกำหนด	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	6,047	2560-2563	ไม่มี
หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ	11,750	2560-2565	ไม่มี
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	107	มี.ค. 2561	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา
รวม	17,904		

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยเท่ากับ 3.14%

ส่วนของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2560 ให้มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 0.83 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 3,725 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจาก 0.70 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 3,142 ล้านบาท) ในปี 2558 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 40.3% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2559

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ในปี 2559 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 6,600,000 บาท และผู้สอบบัญชีอื่นให้แก่ บริษัทที่ประเทศฮ่องกง 23,300 ดอลลาร์ฮ่องกง และบริษัทที่ประเทศมาเลเซีย 23,300 มาเลเซียริงกิต (คิดเป็นเงินรวมประมาณ 294,305 บาท) ดังนั้นรวมจ่ายทั้งหมด 6,894,305 บาท

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)

ในปี 2559 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จ่ายค่าตอบแทนให้ค่าปรึกษาการลงทุนต่างประเทศ จำนวน 72,395.95 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือคิดเป็นเงินประมาณ 2,568,797 บาท



การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัท ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าวและบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 24 มกราคม 2560 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายในรวมทั้งการกระทำที่มีข้อบกพร่องที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(4) ในกรณีนี้เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศีร์วรรณวิทย์ หรือ นางสาวปิยะดา สุขेमโอษฐ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวนภารัตน์ ศีร์วรรณวิทย์ หรือ นางสาวปิยะดา สุขेमโอษฐ์ กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายปริญญา จิราธิวัฒน์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายปรีชา เอกคุณากุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ผู้รับมอบอำนาจ :

นางสาวนภารัตน์ ศีร์วรรณวิทย์

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง

นางสาวปิยะดา สุขेमโอษฐ์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ อายุ 76 ปี

ตำแหน่ง

- ประธานกรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

28 มีนาคม 2543

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 3,312,800 หุ้น (คิดเป็น 0.0738%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ 22,293,200 หุ้น (คิดเป็น 0.4967%)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นพี่ของนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์, นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์, นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนภยา จิราธิวัฒน์
- เป็นอาของนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ และนายปริญญา จิราธิวัฒน์
- เป็นน้องของนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาบัตร สาขาวิศวกรรมโยธา Kingston College of Technology ประเทศอังกฤษ

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

ปี 2552 – 2556 ประธานกรรมการกำกับกับการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

รองประธานกรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

ประธานกรรมการ บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2558 - สัมมนา Chairman Forum 2015 (R-CF) ครั้งที่ 1/2015
- ปี 2549 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 55/2006
- ปี 2543 - หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ไม่มี -

2. นายไพฑูรย์ ทวีผล อายุ 66 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

10 กรกฎาคม 2545

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- บริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2553 – 2555 กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2551 – 2554 กรรมการติดตาม ตรวจสอบและประเมินผล มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์
- ปี 2551 – 2554 นายกสมาคม สมาคมผู้ประกอบการและครูโรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย
- ปี 2551 – 2554 รองประธาน มูลนิธิมาแตร์เดอีวิทยาลัย

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ประธานกรรมการสรรหาและค่าตอบแทน, กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล, กรรมการอิสระ บริษัท สมบูรณ์ แอ็ดวานซ์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เคซีอี อีเลคโทรนิคส์ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ประธานกรรมการ บริษัท เท็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด
- กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท อีซี บาย จำกัด (มหาชน)

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2559 - สัมมนา CAC Conference 1/2016
 - สัมมนา National Director Conference 1/2016
 - สัมมนา Director Luncheon Briefing 2/2016
- ปี 2558 - สัมมนา Director Luncheon Briefing 1/2015
 - สัมมนา National Director Conference 2015
 - สัมมนา Director Luncheon Briefing 4/2015
 - สัมมนา CAC Conference 2015
 - สัมมนา Directors Forum 2/2015
- ปี 2555 - หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP)
- ปี 2553 - หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA)
 - หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)
 - หลักสูตร Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR)
 - หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)
- ปี 2552 - หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM)
- ปี 2551 - หลักสูตร Chartered Director Class (R-CDC)
- ปี 2548 - หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
 - หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)
- ปี 2546 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ปี 2559 - สัมมนา CG Forum 1/2016 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2558 - สัมมนา CG Forum 1/2015 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - สัมมนา Thailand CG Forum: Governance as a driving force for business sustainability โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - สัมมนา The 2015 Asian Roundtable on Corporate Governance โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. นายการุณ กิตติสถาพร อายุ 69 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

10 เมษายน 2552

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ Victoria University of Wellington ประเทศนิวซีแลนด์
- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ระหว่างประเทศ Syracuse University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Commercial Policy ของคกร The General Agreement on Tariffs and Trade (GATT) นครเจนีวา ประเทศสวิตเซอร์แลนด์

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2550 – 2557 กรรมการ คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
- ปี 2552 – 2554 กรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ปี 2551 – 2554 กรรมการ คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- กรรมการตรวจสอบ บริษัท น้ำตาลขอนแก่น จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท น้ำตาลขอนแก่น จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท สหมิตรเครื่องกล จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- กรรมการ คณะกรรมการนโยบายเศรษฐกิจระหว่างประเทศ
- ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ส่งเสริมศิลปาชีพระหว่างประเทศ (องค์การมหาชน)
- กรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2556 - หลักสูตร Monitoring The Internal Audit Function (MIA)
 - หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP)
- ปี 2554 - หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP)
 - หลักสูตร Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR)
- ปี 2552 - หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
 - หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD)
- ปี 2551 - หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)
- ปี 2549 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 8

4. นางโชติกา สนวนนท์ อายุ 56 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

25 กันยายน 2558

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี จิตวิทยา University of Minnesota ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท จิตวิทยา University of San Francisco ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2557 – 2558 กรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ปี 2552 – 2557 กรรมการผู้อำนวยการ, ประธานอนุกรรมการบริหารเงินลงทุน, อนุกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
- กรรมการ, ประธานอนุกรรมการตรวจสอบ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2558 - Risk Management Committee Program (RMP)
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP)

- ปี 2549 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (หลักสูตร วตท.) รุ่นที่ 10
- หลักสูตรวิทยาการประกันภัยระดับสูง (หลักสูตร วปส.) รุ่นที่ 5
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 20

5. นายวีรวัฒน์ ชุตีเชษฐพงศ์ อายุ 56 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

21 เมษายน 2559

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Stern School of Business, New York University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2553 – 2559 กรรมการ บริษัท ทุนภัทร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2546 – 2559 กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
- ปี 2555 – 2556 กรรมการ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- กรรมการอิสระ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ประธานกรรมการ บริษัท อักษร เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
- กรรมการ บริษัท อัลฟ่า แอปโซลูท จำกัด

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2559 - หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI)
- ปี 2548 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ไม่มี -

6. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ อายุ 74 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

10 กรกฎาคม 2545

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 22,645,900 หุ้น (คิดเป็น 0.5046%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นน้องของนายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
- เป็นพี่ของนายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธินันท์ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์, นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนารถยา จิราธิวัฒน์
- เป็นอาของนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ และนายปริญญา จิราธิวัฒน์
- เป็นน้ำของนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาบัตร สาขาวิศวกรรมเครื่องกล South West Essex Technical College ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

ปี 2557 – 2559 ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ สมาคมการค้าไทยไต้หวัน

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ประธานกรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ, ประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท โฟสต์ พับลิชชิง จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ที่ปรึกษา ประธานศาลรัฐธรรมนูญ
- กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- กรรมการ บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ซีอาร์จี อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ฟู้ด จำกัด
- กรรมการ บริษัท ซีอาร์จี แมนูแฟคเจอร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด
- กรรมการ บริษัท โฟสต์ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล มีเดีย จำกัด
- กรรมการ บริษัท โฟสต์ - เอซีพี จำกัด
- กรรมการ บริษัท โฟสต์ - ไอเอ็ม พลัส จำกัด
- กรรมการสมาคม สมาคมการค้าไทยอุตสาหกรรมเพื่อการท่องเที่ยว

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2551 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 1
- หลักสูตรการจัดการสมัยใหม่ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 1

7. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ อายุ 71 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

10 กรกฎาคม 2545

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 12,972,400 หุ้น (คิดเป็น 0.2890%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ 9,318,200 หุ้น (คิดเป็น 0.2076%)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นน้องของนายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์
- เป็นพี่ของนายสุทธินันท์ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์, นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนภยา จิราธิวัฒน์
- เป็นอาของนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ และนายปริญญา จิราธิวัฒน์
- เป็นน้ำของนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี St. Joseph's College ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

ปี 2552 – 2557 กรรมการกำกับการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- กรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- รองประธานกรรมการ บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ, เหนียวิน สยามก๊อฟบิลเลียดแห่งประเทศไทย
- กรรมการ มูลนิธิเตี้ย จิราธิวัฒน์

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2547 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
- ปี 2546 - หลักสูตร Finance for Non-Finance Director (FND)
 - หลักสูตร Board and CEO Assessment
- ปี 2543 - หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 11

8. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ อายุ 71 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ
- ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

10 กรกฎาคม 2545

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 28,346,400 หุ้น (คิดเป็น 0.6316%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นน้องของนายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์
- เป็นพี่ของนายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์, นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนาถยา จิราธิวัฒน์
- เป็นอาของนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ และนายปริญญา จิราธิวัฒน์
- เป็นน้ำของนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาคณิตศาสตร์ St. John Fisher College ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ไม่มี -

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ประธานกรรมการ บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- กรรมการ บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลกาเมนต์แฟคทอรี จำกัด
- กรรมการ บริษัท เพลินฤดี จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2550 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ไม่มี -

9. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ อายุ 69 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

1 มีนาคม 2538

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 26,764,600 หุ้น (คิดเป็น 0.5964%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นน้องของนายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์
- เป็นพี่ของนายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์, นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนภยา จิราธิวัฒน์
- เป็นอาของนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ และนายปริญญา จิราธิวัฒน์
- เป็นน้ำของนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ (ไฟฟ้า) University of Maryland (College Park) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (Operations Research) Iona University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ บริษัท บีคี่ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- กรรมการอิสระ บริษัท จัสมิน อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
- รองประธานกรรมการ บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- กรรมการ บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด
- กรรมการ บริษัท เดอะวินเทจคลับ จำกัด

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2546 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 13

10. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ อายุ 60 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
- กรรมการนโยบายความเสี่ยง

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

1 มีนาคม 2538

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 27,105,400 หุ้น (คิดเป็น 0.6040%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ 113,000 หุ้น (คิดเป็น 0.0025%)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นหลานของนายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์, นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์, นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์, นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนงนุช จิราธิวัฒน์
- เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายปริญญา จิราธิวัฒน์ และนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขารัฐศาสตร์ University of Notre Dame ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Chicago, Graduate School of Business ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2555 – 2559 กรรมการ บริษัท มาลีกรูป จำกัด (มหาชน)
- ปี 2545 – 2556 กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ บริษัท ห้างอาหารชาบูระ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลเอด்வานซ์ซิสเต็ม จำกัด

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2557 - สัมมนา National Director Conference (NDC)
- ปี 2544 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 21

11. นายปริญญา จิราธิวัฒน์

อายุ 54 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
- กรรมการนโยบายความเสี่ยง
- ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

1 มีนาคม 2538

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 42,145,895 หุ้น (คิดเป็น 0.9391%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ 192,000 หุ้น (คิดเป็น 0.0043%)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นหลานของนายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์, นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์, นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนงนุช จิราธิวัฒน์
- เป็นลูกพี่ลูกน้องของ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ และนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี Skidmore College ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2547 – 2555 ที่ปรึกษา ตลาดหลักทรัพย์ใหม่ (MAI)
- ปี 2546 – 2555 ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2542 – 2555 กรรมการ บริษัท มาลีสามพราน จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- กรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- กรรมการตรวจสอบ บริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- กรรมการ หอการค้าไทย
- คณะกรรมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย
- กรรมการ, กรรมการบริหาร, รองประธานกรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2553 - หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AAP)
- ปี 2552 - หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM)
 - หลักสูตร Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR)
- ปี 2550 - หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA)
 - หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)
- ปี 2549 - หลักสูตร Chief Financial Officer (CFO)
- ปี 2548 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
 - หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
 - หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)
- ปี 2543 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรการปฏิบัติการจิตวิทยา ฝ่ายอำนวยการ รุ่นที่ 73 จากสถาบันจิตวิทยาความมั่นคง
- หลักสูตรประกาศนียบัตรชั้นสูงการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะสำหรับนักบริหารระดับสูงรุ่นที่ 4 จากสถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 1 ปี 2547
- หลักสูตรกระบวนการผู้บริหารความยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 13 ปีการศึกษา 2551
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 22

12. นายปรีชา เอกคุณากุล อายุ 58 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
- กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- กรรมการนโยบายความเสี่ยง

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

25 เมษายน 2557

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ 3,000 หุ้น (คิดเป็น 0.0001%)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาเคมีวิศวกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาอุตสาหกรรมและการจัดการ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2555 – 2557 กรรมการ บริษัท ออฟฟิศเมท จำกัด (มหาชน)
- ปี 2546 – 2556 กรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้จัดการใหญ่
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2548 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
- ปี 2547 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 7 ปี 2551

13. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ อายุ 55 ปี

ตำแหน่ง

- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 25,589,600 หุ้น (คิดเป็น 0.5702%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นน้องของ นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์, นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์
- เป็นพี่ของ นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนภยา จิราธิวัฒน์
- เป็นอาของ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์, นายปริญญา จิราธิวัฒน์
- เป็นน้ำของ นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- Mini MBA สาขาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Mini MBA คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

ปี 2552 – 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี-

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2544 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- Advance Management Program, Executive Course, Harvard Business School ประเทศสหรัฐอเมริกา
- Real Estate Investment สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 24
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 8
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 5
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับนักบริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 9 สถาบันพระปกเกล้า
- The Seven Habits of Highly Effective People, Franklin Covey

14. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ อายุ 55 ปี

ตำแหน่ง

- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจ และบริหารโครงการก่อสร้าง

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 17,199,200 หุ้น (คิดเป็น 0.3832%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นน้องของ นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์, นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์
- เป็นพี่ของ นางนาถยา จิราธิวัฒน์
- เป็นอาของ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์, นายปริญญา จิราธิวัฒน์
- เป็นน้องของนายชนวัฒน์ เชื้อวัฒนะสกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of California, Los Angeles (UCLA) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2548 – 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจ และบริหารโครงการก่อสร้าง
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- นายกสมาคม สมาคมศูนย์การค้าไทย

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- Advanced Management Program, Executive Course, Harvard Business School, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตรภูมิพลังแผ่นดิน รุ่นที่ 3 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 25
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 10

15. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

อายุ 44 ปี

ตำแหน่ง

- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 54,000 หุ้น (คิดเป็น 0.0012%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ 24,000 หุ้น (คิดเป็น 0.0005%)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2556 – 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2545 - หลักสูตรเลขานุการบริษัท (CSP) รุ่นที่ 2

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- Finance for Executives Program, INSEAD Business School, France

16. นางปณิดา สุขศรีตากุล อายุ 61 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารทรัพยากร

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขารัฐประศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

ปี 2554 – 2555 รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารทรัพยากร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ไม่มี -

17. นางรัตนา อนุนตการณ อายุ 57 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายขาย

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (การบริหารทั่วไป) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2557 – 2559 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส สายงานบริหารสินค้า
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- ปี 2549 – 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหารสินค้า
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ไม่มี -

18. พันตรีณฤต รัตนพิเชษฐชัย

อายุ 57 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาโครงการ

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรชั้นนายร้อยทหารช่าง กรมทหารช่าง
- หลักสูตรชั้น ผบ. พันทหารช่าง กรมทหารช่าง

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

ปี 2547 - 2556 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2557 - หลักสูตร เสริมสร้างผู้จัดการยุคใหม่ (MMP)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรการเป็นนักวิเคราะห์ทางธุรกิจและเศรษฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 21

19. นางนภยา จิราธิวัฒน์

อายุ 53 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 17,102,200 หุ้น (คิดเป็น 0.3811%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นน้องของ นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์, นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธินันท์ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์, นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ และนางสาววัลยา จิราธิวัฒน์
- เป็นอาของ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์, นายปริญญา จิราธิวัฒน์
- เป็นน้องของนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศฝรั่งเศส

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2553 – 2556 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายขาย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ไม่มี -

20. เรืออากาศเอกกรี เดชชัย

อายุ 53 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาโครงการพิเศษ

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

ปี 2552 – 2556 ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการปฏิบัติการ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ.) รุ่นที่ 55

21. **ดร.ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา** **อายุ 52 ปี**

ตำแหน่ง

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขานิติศาสตร์ การสื่อสารการตลาด The University of North Texas ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ The University of North Texas ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาเอก สาขานิติศาสตร์ วิทยานิพนธ์ (การสร้างมาตรฐานโทรทัศน์ไทย) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2549 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- อนุกรรมการ การจัดการข้อมูลการสื่อสาร และประชาสัมพันธ์ภายใต้คณะกรรมการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ
- กรรมการ การประปานครหลวง
- กรรมการอำนวยการ สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย
- อาจารย์พิเศษ ภาควิชาสื่อสารมวลชน คณะนิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ไม่มี -

22. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล อายุ 44 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง 17,504,866 หุ้น (คิดเป็น 0.3900%)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- เป็นหลานของนายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์, นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิตักดิ์ จิราธิวัฒน์, นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์, นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์, นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางนงนุช จิราธิวัฒน์
- เป็นลูกพี่ลูกน้องของนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ และนายปริญญา จิราธิวัฒน์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Marshall School of Business, University of Southern California ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาการเงิน/Supply Chain Management, Marshall School of Business, University of Southern California ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

- ปี 2556 - 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาโครงการและบริหารโครงการก่อสร้าง
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- Advance Management Program, Executive Course, Harvard Business School ประเทศสหรัฐอเมริกา

รายละเอียดเกี่ยวกับเลขานุการของบริษัท

1. นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม อายุ 40 ปี

ตำแหน่ง

- เลขานุการบริษัท

วันที่ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท

1 พฤษภาคม 2559

การถือหุ้นในบริษัท

- ของตนเอง (ไม่มี)
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

- ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบัญชีบริหาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง

2551 – 2559 ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

การผ่านการอบรม/สัมมนา ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2559 - สัมมนา Executive Briefing 2/2016
- ปี 2558 - สัมมนา Anti-Corruption Seminar 3/2015
- ปี 2558 - สัมมนา Director Forum 2/2015
- ปี 2556 - หลักสูตร Anti-Corruption: The Practical Guide (ACPG 5/2013)
- ปี 2556 - สัมมนา Anti-Corruption Focus Group 3/2013
- ปี 2556 - สัมมนา Collective Action Against Corruption Conference 1/2013
- ปี 2555 - สัมมนา National Director Conference 1/2012
- ปี 2554 - สัมมนา Compensation Survey Seminar 1/2011
- ปี 2553 - หลักสูตร Board Reporting Program (BRP4/2010)
- ปี 2552 - สัมมนา Compensation Survey Seminar 1/2009
- ปี 2550 - หลักสูตร Company Secretary Program FPCS/2007
- ปี 2550 - หลักสูตร Board Performance Evaluation (CG Workshop 2/2007)
- ปี 2549 - หลักสูตร Developing Corporate Governance Policy (CG Workshop 1/2006)

หลักสูตรอบรม/สัมมนาอื่น

- ปี 2558 - สัมมนา GRI Certified Training Course based on G4 reporting Guidelines
โดย ไพรัชวอเทอร์เฮาส์คูเปอส์
- ปี 2547 - หลักสูตร Corporate Secretary Development Program รุ่นที่ 9
โดยคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกับสมาคมบริษัทจดทะเบียน

		บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	บจ. เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส ¹⁾	บจ. เซ็นทรัลฟู้ดเอเชีย	บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ ²⁾	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาอินทร์	บจ. บวงมา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พรราม 3	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พรราม 2	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ซอนแก่น	บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา โนน สวรรค์	บจ. ซีพีเอ็น เซชชีเค้นท์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	บจ. ซีพีเอ็น โภกอล	บจ. ซีพีเอ็น ซิตี้	บจ. ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์	บจ. ซีพีเอ็น เอ็มวี เซ็นเตอร์	บจ. ซีพีเอ็น อยุธยา	บจ. ซีพีเอ็น ไทราร	บจ. ซีพีเอ็น เซชชีเค้นท์ ซอนแก่น	บจ. ซี.เอส. ซิตี้	บจ. ซีพีเอ็น เอสเคท ³⁾	Global Retail Development & Investment Limited	Global Commercial Property Limited	CPN Ventures Sdn. Bhd.	CPN Real Estate Sdn. Bhd.	CPN Malls Malaysia Sdn. Bhd.	Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd.	Central Plaza i-City Sdn. Bhd.	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	
1	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	✓						✓																											
2	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	✓		✓																															
3	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์																												✓						
4	นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์																																		
5	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
6	นายปริญญา จิราธิวัฒน์			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
7	นายปรีชา เอกคุณากุล			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
8	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์																																		✓
9	นายไพฑูรย์ ทวีผล																																		
10	นางโชติกา สวานานนท์																																		
11	นายวีรวัฒน์ ชูติเชษฐพงศ์																																		
12	นายการุณ กิตติสถาพร																																		
13	นายสุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์			✓		✓	✓	✓		✓	✓					✓																			
14	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์		✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓									
15	นางสาววิลยา จิราธิวัฒน์			✓	✓		✓	✓	✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		
16	นางนอญา จิราธิวัฒน์											✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓									
17	นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์																✓								✓										
18	นายไธยน์ บุญติเจริญ																																		
19	นายเจตศิริ บุญติเจริญ																																		
20	นายเปรมชัย วรรณสุต																																		
21	นายทวีผล คงเสรี																																		
22	นายเจริญ จิววิสัย																✓																		
23	นายพีระพล พัฒนพีระเดช												✓																						
24	นายณพล พัฒนพีระเดช												✓												✓										
25	นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล								✓			✓	✓	✓			✓	✓								✓	✓								
26	นายอิศเรศ จิราธิวัฒน์											✓		✓				✓								✓	✓								
27	เรืออากาศตรีเอกภริ เตชะชัย												✓				✓								✓										
28	นายคุณายุธ เตชะอุดม																									✓									
29	Ms.Puan Sri Tey Siew Thuan																																		✓
30	Mr.Soon Thien Suan																																		✓
31	Ms.Leong Wai Yin																												✓	✓	✓	✓	✓	✓	
32	Mr.Razali Bin Abdul Rashid																												✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ 1) จดทะเบียนเลิกบจ. เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส และได้โอนกิจการไปยัง บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2559 และขณะนี้อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

2) เดิมคือ บจ. หลังสวนเรียลตี้ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2559

3) บจ. ซีพีเอ็น เอสเคท เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2559

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ ณ 31 ธ.ค. 2559 (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
น.ส. นงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวช ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สำนักตรวจสอบภายใน	42 ปี	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	2011 - 2015	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
		- The Master of Commerce in International Business The University of New South Wales	2008 - 2011	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
		- Endorsed Internal Auditing Program จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2007 - 2008	Supervisor Internal Audit – Asia	AAPC (Thailand) Limited
			2005 - 2007	ผู้จัดการ ฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
			2002 - 2005	ผู้ช่วยผู้จัดการผู้จัดการ ฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
			1996 - 2000	หัวหน้าหน่วย ฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท โมเดิร์นฟาร์ม จำกัด (มหาชน)

