

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1.นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

- (1) การพัฒนาและให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า
- (2) อาคารสำนักงาน
- (3) ธุรกิจโรงแรม
- (4) อาคารที่พักอาศัย
- (5) สวนน้ำและสวนพักผ่อน
- (6) ศูนย์อาหาร

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

วิสัยทัศน์

“ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค ที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก”

พันธกิจ

CPN มีพันธกิจ 4 ประการที่ต้องดำเนินการเพื่อบรรลุวิสัยทัศน์ขององค์กร

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

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม โดยสร้างคุณค่าที่โดดเด่นแตกต่างและเหนือความคาดหมายของทุกคน”

- เป็นศูนย์การค้าที่นักลงทุนเลือก โดยมอบผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และพันธมิตร
- เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือก โดยสร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับลูกค้า
- เป็นศูนย์การค้าที่ผู้เช่าและคู่ค้าเลือก โดยสร้างความสำเร็จทางธุรกิจร่วมกัน ควบคู่ไปกับการสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว

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

2. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่ง (Dynamic Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่งในการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ มีร้านค้าใหม่ที่หลากหลายและทันสมัย ตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย”

CPN ตระหนักดีว่า ความไม่หยุดนิ่งของลูกค้าคือความท้าทายที่สำคัญ ลูกค้ามีความคาดหวังที่สูงขึ้น มีความต้องการที่ซับซ้อนมากขึ้น เข้าถึงสารสนเทศได้ง่ายขึ้น ความไม่หยุดนิ่งของ CPN จะเป็นสิ่งที่ผลักดันให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPN มีความทันสมัยที่สุด และสามารถตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้าได้ดี โดยการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ การสรรหาร้านค้าใหม่ที่มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการลูกค้าเข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ การสร้างกิจกรรมที่มีความโดดเด่นแตกต่าง และสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ตลอดจนการผสมผสานพลังกับบริษัทในเครือเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความประทับใจสูงสุดให้กับผู้ใช้บริการ

3. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่จับตามองในตลาด”

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์กรระดับภูมิภาคคือก้าวต่อไปของ CPN ดังนั้น CPN จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ CPN ได้ระบุตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจน บนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันทั่วทั้งที่ ในขณะที่องค์กรและทีมงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีศักยภาพและความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจในตลาดต่างประเทศได้ตามเป้าหมาย

4. เป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขที่เหนือกว่า (World-Class Rewarding Experience)

“เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือกจะมา เพื่อสัมผัสประสบการณ์ความสุขในการ Shopping ที่เหนือกว่าคู่แข่งในทุกตลาดที่เปิดดำเนินการ”

CPN ตระหนักอยู่เสมอว่า CPN ไม่ได้เป็นเพียงแค่ผู้พัฒนาศูนย์การค้าเท่านั้น แต่ยังเป็นผู้สร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับทุกคน ดังนั้น ทุกองค์ประกอบในศูนย์การค้า CPN จะคำนึงถึงผู้ใช้บริการเสมอ ไม่ว่าจะเป็นการคัดสรรร้านค้าให้มีความหลากหลายและแปลกใหม่ การจัดกิจกรรมที่น่าสนใจ การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน CPN เชื่อว่ามาตรฐานที่สูงและเป็นสากลจะเป็นสิ่งที่ทำให้องค์กรเป็นผู้นำในตลาดได้ ความเป็นระดับสากลและระดับโลก (World-

Class) จึงเป็นสิ่งที่ CPN มุ่งมั่นมาตลอดและเชื่อมั่นว่าการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับสากล จะเป็นสิ่งที่ทำให้ CPN ก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาคได้ในอนาคต

1.2 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

- พ.ศ. 2523 - กลุ่มเซ็นทรัล กลุ่มเดอะมอลล์ กลุ่มสหายเนียน และบุคคลรายย่อยอื่น ได้ร่วมกันก่อตั้ง “บริษัท เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด” ขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 ด้วยทุนจดทะเบียน เริ่มแรก 300 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร
- พ.ศ. 2525 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งเป็นศูนย์การค้า ครบวงจรแห่งแรกของประเทศไทย
- พ.ศ. 2536 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา
- พ.ศ. 2538 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่งเป็นศูนย์การค้าเอนกประสงค์ พร้อมอาคารสำนักงาน
- เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา
- จัดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท
- พ.ศ. 2539 - เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- พ.ศ. 2540 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
- พ.ศ. 2543 - เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฟส 2 เอ (อาคารที่จอดรถและโรงภาพยนตร์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต)
- พ.ศ. 2544 - เข้าซื้อหุ้นโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนาเพิ่มเติมอีก 79% จากสัดส่วนการถือหุ้นเดิม 20% เป็น 99%
- พ.ศ. 2545 - เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านหุ้น คิดเป็น 1,000 ล้านบาท โดยการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering)
- เปิดดำเนินการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2
- เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัลเวิลด์
- พ.ศ. 2546 - จดทะเบียนลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนประเภทหุ้นบุริมสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้จำนวน 35,714,200 หุ้น หุ้นละ 28 บาท คิดเป็น 999,997,600.- บาท ให้กับกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน
- เปิดโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฟส 2 บี
- เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์
- พ.ศ. 2547 - จดทะเบียนลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น โดยการแตกมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- พ.ศ. 2548 - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ได้เข้ามาลงทุนในสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
- เข้าลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น 33%
- เข้าซื้อหุ้นโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 เพิ่มเติม จากสัดส่วนการถือหุ้นเดิม 60.53% เป็น 99.99%
- หุ้นของบริษัทได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 50 หุ้นของบริษัทชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่จะนำราคาหุ้นมาคำนวณดัชนี SET50
- พ.ศ. 2549 - เปิดให้บริการอาคารสำนักงานเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
- หุ้นของบริษัท ได้รับคัดเลือกจาก Morgan Stanley Capital International Inc. ในการนำราคาหุ้นมาคำนวณดัชนี MSCI ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก
- เปิดให้บริการส่วนขยายโครงการ “ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์”

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

- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง
- พ.ศ. 2556
- จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 โดยมีวาระที่สำคัญ คือ เพื่อพิจารณานุมัติเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโครงการบางใหญ่ขนาดประมาณ 98 ไร่ บริเวณอำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ระยะเวลาการเช่า 30 ปี กับบริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด
 - ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตบริษัทและหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันที่ระดับ A+ พร้อมทั้งเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตของ CPN เป็น “Positive” หรือ “บวก” จาก “Stable” หรือ “คงที่” ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี
 - เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทจากเดิมมูลค่าหุ้นละ 1 บาท จำนวน 2,178,816,000 หุ้น เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท จำนวน 4,357,632,000 หุ้น โดยมีผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2556
 - หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,368,000 หุ้น ส่งผลให้หุ้นสามัญของบริษัท รวม 4,488,000,000 หุ้น โดยหุ้นสามัญเพิ่มทุนเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2556
 - ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ I-Berhad และ I-City Properties Sdn. Bhd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ I-Berhad เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าโครงการ i-City บริเวณฝั่งตะวันตกของรัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดย CPN มีส่วนร่วมทุนโดยการถือหุ้น โดยถือหุ้นในบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องรวมร้อยละ 60 และกลุ่ม I-Berhad ถือหุ้นร้อยละ 40
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่
- พ.ศ. 2557
- นายปรีชา เอกคุณากุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหารแทน นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ มีผลตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2557 เป็นต้นไป โดย นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ยังคงดำรงตำแหน่งในฐานะกรรมการบริษัทต่อไป
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย
 - ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)
 - ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ CPN เป็นระดับ “AA-” จากระดับเดิม “A+” โดยอันดับเครดิตที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้นและสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า
 - เปิดตัว Groove@CentralWorld อย่างเป็นทางการ
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา
- พ.ศ. 2558
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง
 - เข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต 1 กับ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) โดย CPN เข้าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางส่วนจำนวน 25 ไร่ 36.8 ตารางวา จาก CDS ระยะเวลา 41 ปี และเช่าอาคารศูนย์การค้าบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์งานระบบ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 44,347 ตารางเมตร ตามมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558

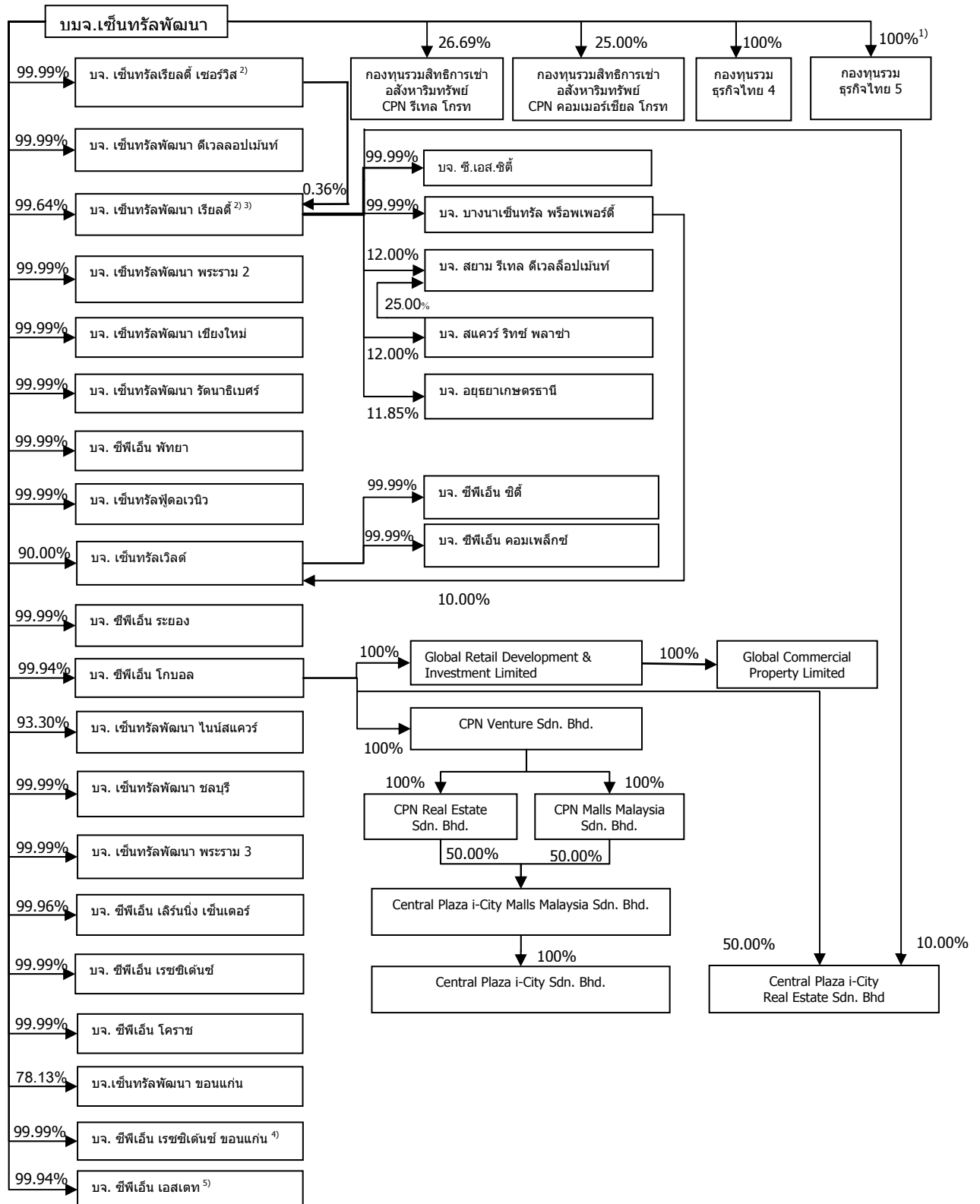
- ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “AA-” อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต
 - CPN ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) หมวดอุตสาหกรรม Real Estate ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ประจำปี 2558 ต่อเนื่องเป็นปีที่สอง
 - ทอยอยเปิดพื้นที่ให้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า โฉมใหม่ ภายหลังการปรับปรุงพื้นที่ภายในโครงการครั้งใหญ่
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์
 - เปิดให้บริการสวนน้ำลอยฟ้าบนชั้น 6 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ภายหลังการปรับปรุง ภายใต้ชื่อ “โฟร์โระ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ”
- พ.ศ. 2559
- บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบ คอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ “ESCENT” บนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า 3 แห่ง คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และเซ็นทรัลพลาซา ระยอง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,000 ล้านบาท โดยโครงการทั้ง 3 แห่ง ได้ผลตอบรับเป็นอย่างดี มียอดจองซื้อเต็มทุกโครงการ อันเนื่องมาจากความโดดเด่นด้านทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ การก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และคาดว่าจะเสร็จสิ้นและพร้อมโอนได้ในปี 2561
 - ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2559 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2558 ในอัตรา 0.70 บาทต่อหุ้น รวมทั้งอนุมัติวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวนไม่เกิน 10,000 ล้านบาท และอนุมัติวงเงินออกและเสนอขายตั๋วเงินระยะสั้น และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นจำนวนไม่เกิน 6,000 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนแผนการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่และการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ
 - เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เปิดตัวอย่างเป็นทางการหลังปรับปรุงครั้งใหญ่ในรอบ 20 ปี ภายใต้ธีม “The Best is Back” วางจุดยืนเป็นศูนย์การค้าระดับพรีเมียมของกรุงเทพฯ โชนะตะวันตก เพื่อสอดคล้องกับความเจริญและวิถีการดำเนินชีวิตในย่านนี้ ด้วยการปรับโฉมทั้งภายนอกและภายในอาคาร และเพิ่มพื้นที่ใช้สอยรวมเป็น 360,000 ตารางเมตร ใหญ่ที่สุดในฝั่งธนบุรี พร้อมที่จอดรถกว่า 4,500 คัน นอกจากนี้ ยังได้ปรับโฉมร้านค้าเดิมและเพิ่มจำนวนร้านค้าใหม่ๆ ทั้งแฟชั่น และร้านอาหารรวมกว่า 200 ร้าน
 - ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “AA-” และแนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินของบริษัทฯ ที่มีความระมัดระวัง และแนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่า CPN จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าเอาไว้ได้ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าได้
 - เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช ศูนย์การค้าลำดับที่ 30 เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 เป็นไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบที่สุดแห่งแรกของจังหวัด ภายใต้แนวคิดการออกแบบทั้งภายในและภายนอกที่สะท้อนเรื่องราวของท้องถิ่นผ่านลวดลายหนังตะลุง ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมทางใต้มาเป็นจุดเด่น มูลค่าการลงทุน 1,900 ล้านบาท ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพของจังหวัดนครศรีธรรมราชที่เป็นหัวเมืองใหญ่ที่มีแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมและมีประชากรสูงที่สุดเป็นอันดับ 1

ของภาคใต้ จึงเป็นศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของภาคใต้ซึ่งจะได้อย่างก้าวกระโดดในอนาคต

- CPN ได้รับคัดเลือกเป็นสมาชิกของดัชนีแห่งความยั่งยืน Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) ประจำปี 2559 กลุ่มดัชนี DJSI Emerging Markets หรือกลุ่มตลาดเกิดใหม่ ในหมวดอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) ต่อเนื่องเป็นปีที่สาม และเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายแรกและรายเดียวในประเทศไทยที่ได้รับคัดเลือก สะท้อนให้เห็นถึงมาตรฐานการดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักบรรษัทภิบาลที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย มุ่งมั่นสร้างการเติบโตที่มั่นคง และยั่งยืน
- CPN ได้รับการประเมินความยั่งยืนโดยดัชนี MSCI (Morgan Stanley Capital International) ติดต่อกันเป็นปีที่สอง และได้รับการคัดเลือกอยู่ในดัชนีความยั่งยืนของ FTSE (Financial Times Stock Exchange) ในกลุ่ม Emerging Markets เป็นปีแรกอีกด้วย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นและการให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของ CPN ทั้งมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อ้างอิงการประเมินความยั่งยืนสำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินการที่ยั่งยืนในระดับสากล
- CPN ได้รับการคัดเลือกเป็น หุ่นยั่งยืน ประจำปี 2559 หรือ Thailand Sustainability Investment 2016 จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับบริษัทจดทะเบียนที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน แสดงถึงการดำเนินธุรกิจที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้ธุรกิจมีการเติบโตทางเศรษฐกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสมดุล ตลอดจนสามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างครบถ้วน
- เซ็นทรัลพลาซา บางนา จัดงาน Soft Opening เปิดตัวโฉมใหม่ ภายใต้แนวคิด “สิ่งที่ดีที่สุด เกิดขึ้นได้ทุกช่วงเวลา ที่เซ็นทรัลพลาซา บางนา” หลังจากปรับปรุงโฉมทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า เพิ่มแบรนด์ระดับพรีเมียมจากกลุ่มเซ็นทรัลแบรนด์แฟชั่น และร้านอาหารชั้นนำ ซึ่งก่อนหน้านี้ เซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้นำร่องเปิดตัว “ไฟโรโร อควาพาร์ค” สวนน้ำลอยฟ้าระดับโลก และ “คิดส์สเปซ” พื้นที่สวนสนุกสำหรับเด็กเพื่อจับกลุ่มเด็กและครอบครัว รวมถึง “ฟู้ด พาติโอ” อาคารจักรอาหารสุดอลังการ บนพื้นที่กว่า 12,000 ตารางเมตร อิมเมอร์сив์กับร้านค้ากว่า 80 ร้าน และ “ฟู้ด บาโคนี” โซนร้านอาหารระดับพรีเมียม ที่คัดสรรมาเฉพาะเพื่อชาวบางนา กว่า 20 ร้าน
- เซ็นทรัลมาร์รินา เปิดตัวอย่างเป็นทางการอีกครั้งในรูปแบบช้อปปิ้งมอลล์แห่งแรกในเมืองพัทยา หลังปิดปรับปรุง เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เป็นเวลา 6 เดือน เพื่อพลิกโฉมให้สวยงาม ทันสมัยกว่าเดิม ด้วยแนวคิด “หมู่บ้านชาวประมงแถบยุโรป” (Fisherman Village) โดยเพิ่มแม่เหล็กดึงดูดที่จะมาช่วยสร้างสีสันมากมาย อาทิ ตลาดอาหารทะเลชั้นเลิศปรุงสดโดยเชฟ ร้านขายสินค้าจากโรงงาน (Outlet) สินค้าแฟชั่นกีฬา ตลาดกลางแจ้ง “Market Market” รูปแบบทันสมัยสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย สอดรับกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เน้นเจาะกลุ่มคนพัทยาซึ่งเป็นวัยรุ่น วัยทำงาน รวมถึงกลุ่มแม่บ้าน และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ



หมายเหตุ : 1) สัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายละ 10% ไม่รวมผู้ถือหุ้นรายละ 10% ของบริษัท

2) จัดทะเบียนเลิกบจ. เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส และได้โอนกิจการไปยัง บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2559 และขณะนี้อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

3) เดิมคือ บจ. ห้างสรรพสินค้า ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2559

4) ปรับโครงสร้างการถือหุ้นตามข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2559

5) บจ. ซีพีเอ็น เอสเตทเป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2559

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%

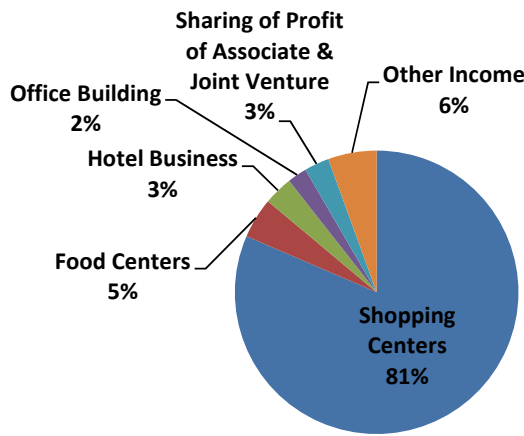
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมี ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนซีรี่ย์ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโระ” (Pororo : The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสร้างความสนุกให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัว 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. เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว 1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์: + 66 (0) 2793 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2541 1341	- ศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกที่อยู่คู่กับคนไทยมานานกว่า 30 ปี ที่มีความครบครันและทันสมัย มีความโดดเด่นด้านการออกแบบที่นำเส้นสายและผิวสัมผัสของธรรมชาติในรูปแบบ Organic Form มีการนำ Skylight มาใช้ได้อย่างสอดคล้อง เพื่อให้มีแสงธรรมชาติเกิดความรู้สึกโปร่งสบาย มีการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก และนวัตกรรมล่าสุดด้านการบริการมาใช้กับศูนย์การค้า - โครงการประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าที่รวบรวมด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล Flagship Store และศูนย์รวมร้านค้า ทั้ง Inter Brand และ Local Brand ชี้นำมากกว่า 500 ร้านค้า
2. เซ็นทรัลพลาซา 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 เซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา จึงเป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสมบูรณ์
3. เซ็นทรัลพลาซา 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	- ไหล่ฟัสต์ฟู้ดช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบมากที่สุดทางฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ 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 โดดเด่นด้วยการออกแบบที่น่าจุดเด่นของวัฒนธรรมท้องถิ่น อาทิ เรือนแพ ลวดลายของเครื่องเบญจรงค์ และลวดลายผ้าทอที่เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดพิษณุโลก มาผนวกเข้ากับแนวคิดอันทันสมัย 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 ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งในใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพ 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 ตำบลและระแมา 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	- ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ใจกลางแหล่งท่องเที่ยวแห่งแรกและแห่งเดียวในจังหวัดสงขลาโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบที่ทันสมัยด้วยแรงบันดาลใจจากรูปทรงของคริสตัล 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 ด้วยการนำเอกลักษณ์ศิลปะท้องถิ่นและวรรณคดีของกวีที่ท้องถิ่นอย่างสุนทรภู่มาเป็นแรงบันดาลใจทำให้บรรยากาศของศูนย์การค้าแห่งนี้โดดเด่น 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 รองรับการพัฒนาเศรษฐกิจอาเซียน 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 คอนเซ็ปต์ใหม่ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ 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.เซ็นทรัลมาลีนา (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 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 เรียดดี 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. เซ็นทรัลฟู๊ดคเอนิว	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. ห้างสวนเรียดดี ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี 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)

เซ็นทรัลพลาซ่า 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 ได้ทั้งครบครัน 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 โดยการขยายสาขาใหม่และการพัฒนาศูนย์การค้าที่มีอยู่ให้มีมูลค่าทางธุรกิจสูงขึ้น 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

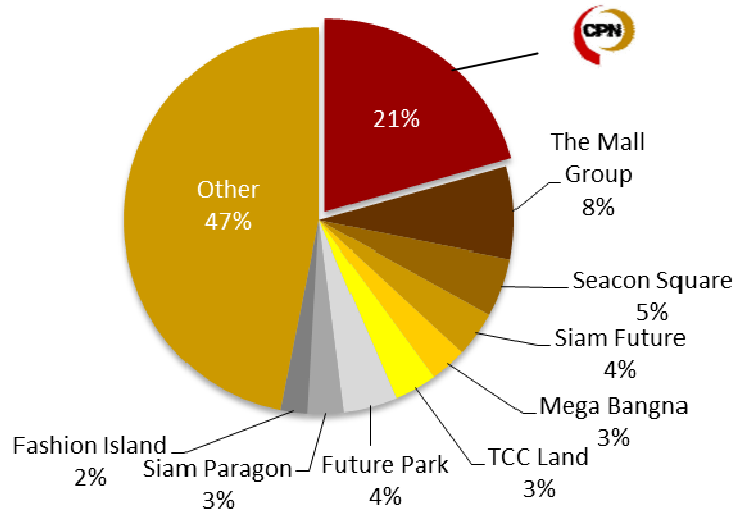
CPN มุ่งเน้นใส่ใจและตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างรับผิดชอบ พร้อมทั้งจะรับฟังข้อคิดเห็นและนำมาพัฒนาการดำเนินงานเพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืนภายใต้แนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีกรอบการดำเนินงานเพื่อตอบสนองต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลักในแต่ละกลุ่ม ได้แก่

- 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 เศรษฐกิจไทยโดยรวมมีสัญญาณการฟื้นตัวดีขึ้น 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 และแม็กซ์เวลูทันใจ 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) ห้างอิกเซีย 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 ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานับว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดภายในนั้นเสมอ 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

3. ปัจจัยความเสี่ยง

CPN ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืน และสนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กร บริษัทฯ ทำการวิเคราะห์ความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงปัจจัยภายในและภายนอกบริษัทฯ ให้ครอบคลุมรอบด้าน และประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงพิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงนั้น เพื่อกำหนดแผนงานรองรับอย่างเป็นรูปธรรมควบคู่กับมาตรการการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมในการป้องกัน กำกับดูแล และควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ เพื่อลดผลกระทบจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงหลัก ๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ มีดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

จากวิสัยทัศน์ขององค์กรที่ต้องการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค ที่ได้รับความชื่นชมสูงสุดจากทุกฝ่ายและไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขในระดับโลก โดย CPN วางแผนที่จะขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจในจังหวัดที่มีศักยภาพ รวมถึงต่างประเทศโดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ผ่านรูปแบบของการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม และการเข้าซื้อกิจการ นอกจากนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสม (Mixed-use Project Development) เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับศูนย์การค้าของบริษัทฯ ด้วยการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของ CPN โดยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ และการเมือง

ในปี 2559 เศรษฐกิจมีการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป กอปรกับสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศมีความชัดเจนและเป็นไปในทางที่ดีขึ้น จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเป็นหลัก ขณะที่การใช้จ่ายใช้สอยและการอุปโภคบริโภคยังเป็นไปอย่างระมัดระวัง บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการลงทุนขยายสาขาที่สอดคล้องกับปัจจัยแวดล้อม โดยเปิดศูนย์การค้าเพียงแห่งเดียวในปี 2559 ที่จังหวัดนครศรีธรรมราช และให้ความสำคัญกับการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่แล้วเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์เพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจตามแผนระยะยาว

นอกจากนี้ CPN ได้ติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าร้านค้าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา เช่น การวางแผนร่วมกันเพื่อพัฒนาแผนการตลาด การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับพันธมิตรต่าง ๆ เช่น บัตรเครดิต และบัตร The 1 card เป็นต้น การจัดกิจกรรมการตลาดที่โดดเด่น (Signature events) เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้จ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า เป็นต้น โดยทีมงานร้านค้าสัมพันธ์จะทำหน้าที่ดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหา ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษา และหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในระยะยาว

จากมาตรการรองรับดังกล่าวที่บริษัทฯ มีจึงประเมินว่าความเสี่ยงนี้ยังอยู่ในระดับปานกลาง

1.2 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขัน

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกยังคงมีการแข่งขันรุนแรงต่อเนื่อง ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิม และผู้ประกอบการรายใหม่ ที่ทยอยเปิดศูนย์การค้าใหม่และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพในเขตชานเมือง กรุงเทพฯ และจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหรือเขตเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น จังหวัดภูเก็ต และจังหวัดนครราชสีมา เป็นต้น นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (online shopping) ที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้ารุ่นใหม่ด้วยจุดเด่นเรื่องกลยุทธ์ด้านราคา ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกแต่ละรายต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป

เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว ในการลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าใหม่และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมแต่ละแห่ง บริษัทฯ จะสำรวจและวิจัยตลาด วิเคราะห์คู่แข่ง ศึกษาความเป็นไปได้ และประเมินความคุ้มค่าของโครงการอย่างถี่ถ้วน โดยพิจารณาปัจจัยภายในและภายนอกให้ครอบคลุมทุกด้าน เพื่อกำหนดรูปแบบของศูนย์การค้าและสัดส่วนร้านค้าให้เหมาะสม เพื่อนำเสนอศูนย์การค้าในรูปแบบที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค

ใน 2559 บริษัทฯ ได้พัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและความแปลกใหม่ที่โดดเด่นเป็นที่ยอมรับ ผ่านการออกแบบที่คำนึงถึงอารยสถาปัตย์ (Universal design) การเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า โดยการนำแนวคิดใหม่ ๆ ตามไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค (Lifestyle Innovation) ไปใช้ในการสร้างประสบการณ์แปลกใหม่ให้แก่ลูกค้า อาทิ การเตรียมพื้นที่ Co-Working Space ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับการสร้างสรรค์ความคิดร่วมกันในการทำงานและการเรียนรู้ หรือ พื้นที่ Pet Park สำหรับลูกค้าที่นำสัตว์เลี้ยงมาที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เป็นต้น

บริษัทฯ ยังได้พัฒนาการบริการต่าง ๆ ภายในศูนย์การค้า เพื่ออำนวยความสะดวกสบายในการเข้ามาใช้บริการ อาทิ บริการสัญญาณ Wi-Fi ไม่คิดค่าใช้จ่ายสำหรับนักท่องเที่ยวที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ หรือการจัดตั้งศูนย์บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จ (Government Center) ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เป็นต้น

เมื่อศูนย์การค้าเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทฯ มีมาตรการติดตามการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้ามีความพึงพอใจในการมาใช้บริการและร้านค้ามีผลการดำเนินงานที่ดี

ดังนั้น จากมาตรการรองรับที่บริษัทฯ มี จึงประเมินว่าความเสี่ยงนี้อยู่ในระดับต่ำถึงปานกลาง

1.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศ

1.3.1 การพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูงและมีขั้นตอนที่สำคัญ ได้แก่ การวางแผนและออกแบบโครงการ การสรรหาที่ดิน เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการดำเนินงานของศูนย์การค้าในระยะยาว บริษัทฯ จึงกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงในการวางแผนและออกแบบการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ โดยการศึกษาและสำรวจข้อมูล เช่น กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ร้านค้าเป้าหมาย คู่แข่งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงข้อมูลการตลาดอื่น ๆ ที่สำคัญ และนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าในการลงทุน เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทั้งระดับจัดการและระดับบริหารร่วมกันพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ กำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) และกลยุทธ์เพื่อชนะการแข่งขัน (Winning Strategy) ของศูนย์การค้า แล้วจึงนำมาออกแบบและสร้างศูนย์การค้าต่อไป

ในด้านการสรรหาที่ดิน ซึ่งปัจจุบันมีการแข่งขันค่อนข้างสูงจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายกลุ่ม โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ บริษัทฯ จึงศึกษาและทำวิจัยเพื่อค้นหาทำเลที่มีศักยภาพและดำเนินการซื้อที่ดิน

ไว้ล่วงหน้าก่อนที่ความเจริญจะเข้าถึงพื้นที่ รวมถึงจัดหาที่ดินแปลงใหญ่ ทำให้มีอำนาจต่อรองในการซื้อที่ดินโดยรวมในราคาที่ถูกลง และรองรับการขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสม (Mixed-use Project Development) ประกอบด้วย ศูนย์การค้า สำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัย ในอนาคต

เมื่อศูนย์การค้าเปิดให้บริการ บริษัทฯ จะมีการติดตามผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าเป็นระยะ ๆ อย่างเหมาะสม เช่น ปริมาณลูกค้าที่มาใช้บริการ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนของโครงการเปรียบเทียบกับค่าเป้าหมาย ทั้งในช่วงระยะ 6 เดือน และ 1 ปี หลังจากเปิดดำเนินการ เป็นต้น เพื่อสอบถามผลสำเร็จของการขยายศูนย์การค้าใหม่ หากศูนย์การค้าใดมีผลการดำเนินงานไม่บรรลุตามเป้าหมาย ทีมงานบริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการวิเคราะห์และนำเสนอการแก้ปัญหาที่เหมาะสมต่อไป

จากมาตรการรองรับดังกล่าว บริษัทฯ จึงประเมินความเสี่ยงนี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

1.3.2 ความเสี่ยงในการขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสมด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของบริษัทฯ ที่เปิดดำเนินการแล้ว ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่และบริษัทฯ ไม่เคยมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมมาก่อน ก่อปรกับการแข่งขันสูงและภาวะอุปทานของอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มล้นตลาดในบางทำเล ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดตั้งหน่วยงานโครงการพิเศษ ซึ่งมีผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ เป็นผู้รับผิดชอบโครงการตั้งแต่การศึกษา ออกแบบ และบริหารงานโครงการ โดยนำเสนอผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาที่เข้มงวดไม่แตกต่างจากการนำเสนอโครงการเพื่อเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ แนวคิดโครงการจะต้องมีความโดดเด่นและแตกต่างจากคู่แข่ง โดยเน้นจุดแข็งในด้านทำเลที่ดีเยี่ยมและอยู่ติดกับศูนย์การค้า มีการออกแบบที่ทันสมัย ประหยัดพลังงาน สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนรุ่นใหม่ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันให้กับผู้พักอาศัย โดยในปีที่ผ่านมา CPN ได้เปิดจองซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 3 แห่งแรก ในโครงการที่จังหวัดเชียงใหม่ ระยอง และขอนแก่น ปัจจุบันมียอดจองซื้อจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเต็มทั้ง 3 โครงการแล้ว

จากมาตรการจัดการความเสี่ยงที่กล่าวมาและผลตอบรับที่ดีจากยอดจองซื้อ บริษัทฯ จึงประเมินว่าความเสี่ยงนี้อยู่ในระดับต่ำถึงปานกลาง

1.4 ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ

จากวิสัยทัศน์ที่มุ่งเน้นการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค บริษัทฯ จึงได้ขยายการลงทุนไปในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เพื่อต่อยอดธุรกิจในปัจจุบัน และเพิ่มโอกาสการเติบโตในระยะยาว โดยปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการแห่งแรกในประเทศมาเลเซียและศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุนในประเทศที่มีศักยภาพอื่น ๆ อาทิ เวียดนามและอินโดนีเซีย เป็นต้น

เพื่อรองรับกลยุทธ์การขยายธุรกิจในต่างประเทศ บริษัทฯ จึงได้ปรับโครงสร้างการบริหาร โดยจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะสำหรับรับผิดชอบโครงการต่างประเทศ ทำหน้าที่ศึกษาวิจัยในแง่มุมต่าง ๆ เช่น ลูกค้า คู่แข่ง การตลาด สภาพแวดล้อมทางสังคม วัฒนธรรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ควบคู่กับการใช้องค์ความรู้และข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากบริษัทในเครือกลุ่มเซ็นทรัล เพื่อนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และผลตอบแทนจากการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้แนวทางการหาพันธมิตรที่มีความสามารถและประสบการณ์ด้านศูนย์การค้าในประเทศนั้น ๆ มาร่วมพัฒนาธุรกิจด้วยกัน เพื่อเสริมความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจให้เกื้อหนุนและกัน ดังเช่น โครงการ Central i-City ประเทศมาเลเซีย ที่คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2561 นั้น เป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัทในเครือ I-Berhad ซึ่งเป็นบริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์เบอร์ซา มาเลเซีย โดยจัดตั้งกิจการร่วมค้าเพื่อลงทุนพัฒนาศูนย์การค้า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการใช้พื้นที่แบบผสมที่มีทั้งสำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งบริษัทฯ มีการติดตามความคืบหน้าการพัฒนาโครงการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถวางแผนรองรับความเสี่ยงและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ทันทั่วทั้งที่ จากมาตรการการบริหารจัดการความเสี่ยงข้างต้น

บริษัทฯ ประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศนี้อยู่ในระดับปานกลาง

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

2.1 ความเสี่ยงในการรักษาและสรรหานบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

ทรัพยากรมนุษย์นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งที่จะช่วยให้องค์กรประสบความสำเร็จ โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารทรัพยากรมนุษย์เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนที่เพียงพอและสอดคล้องกับการขยายงาน มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบ และมีความสุขในการทำงาน พร้อมทั้งจะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีให้กับองค์กรอย่างสม่ำเสมอ โดย CPN มีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ได้แก่

- การจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาบุคลากร (People Development Committee: PDC) ทั้งระดับองค์กรและระดับหน่วยงานเพื่อกำกับดูแลและติดตามอัตรากำลังคนของหน่วยงานต่าง ๆ โดยปีที่ผ่านมา มีนโยบายเรื่องการสรรหานบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถจากบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งมีลักษณะการดำเนินธุรกิจที่เชื่อมโยงกัน และวัฒนธรรมองค์กรที่ใกล้เคียงกัน จึงทำให้สามารถรักษามูลค่าบุคลากรไว้ได้ยาวนานกว่าการสรรหานบุคลากรจากภายนอกที่มีช่องว่างของความแตกต่างมากกว่า

- การกำหนดตำแหน่งงานที่สำคัญ (Key Position) ของฝ่ายงานต่าง ๆ ที่ต้องเตรียมความพร้อมสำหรับผู้สืบทอดตำแหน่ง (successor) ซึ่งจะทำให้ฝ่ายงานนั้นสามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเมื่อมีตำแหน่งว่างเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเกิดจากการเกษียณอายุ หรือจากการลาออกของพนักงานในตำแหน่งที่สำคัญนั้น

- มาตรการเพื่อรักษามูลค่าของบุคลากรของบริษัทฯ ผ่านการจัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีอย่างต่อเนื่องระหว่างพนักงานกับบริษัทฯ เช่น กิจกรรม On Boarding สำหรับพนักงานเข้าใหม่ กิจกรรม New Year Greeting, Communication Day, CPN อาสา, Family Day และ Sport Day รวมถึงในทุกปีจะมีการสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันของพนักงาน (Power Of Voice) เพื่อนำผลการสำรวจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงกระบวนการและสภาพแวดล้อมการทำงานให้ดียิ่งขึ้น

- ในส่วนการพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร บริษัทฯ มีวิธีการพัฒนาความสามารถอย่างเป็นรูปธรรม เช่น การวางแผนด้านความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Path) และแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan) ที่เหมาะสม รวมทั้งมีการประสานพลัง (Synergy) กับกลุ่มเซ็นทรัลในการพัฒนาบุคลากรมากขึ้น เช่น การพัฒนาหลักสูตรอบรมร่วมกัน การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ระหว่างผู้บริหารบริษัทในเครืออย่างต่อเนื่อง เป็นต้น

จากมาตรการการบริหารจัดการความเสี่ยงข้างต้น บริษัทฯ ประเมินความเสี่ยงนี้อยู่ในระดับปานกลาง

2.2 ความเสี่ยงในการบริหารข้อมูลสารสนเทศ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารข้อมูลสารสนเทศ เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ และทันเหตุการณ์เพื่อประกอบการตัดสินใจ รวมถึงให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของข้อมูลและการเปิดเผยข้อมูล โดยบริษัทฯ มีมาตรการป้องกันและบริหารจัดการความเสี่ยงจากอาชญากรรมทางไซเบอร์ ซึ่งอาจเกิดจาก Cyber Attack จากแหล่งภายนอกองค์กรที่ปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น หรือจากพนักงานภายในบริษัทฯ เอง โดย CPN จัดทำโครงการ Data Confidentiality Management เพื่อพิจารณาการคัดกรองและกำหนดสิทธิเฉพาะผู้มีอำนาจ ผู้มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการเข้าถึง ดำเนินการและแจกจ่ายข้อมูลต่าง ๆ รวมทั้งลงทุนพัฒนา Hardware และ Software อย่างต่อเนื่อง ให้มีความทันสมัยเพื่อรับมือกับอาชญากรรมทางไซเบอร์รูปแบบใหม่และป้องกันการเข้าถึงข้อมูลโดยผู้ไม่เกี่ยวข้อง ทำให้ข้อมูลที่สำคัญมีความเสถียรและปลอดภัยมากขึ้น ซึ่งจัดเป็นความเสี่ยงในระดับปานกลาง

3. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (Compliance Risk)

CPN ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างถูกต้อง เชื่อถือได้ โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ซึ่งความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

3.1 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม และความปลอดภัย

CPN มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ทั้งในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าให้เกิดบรรยากาศแห่งความปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยนำระบบการบริหารมาตรฐานความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมเป็นแนวปฏิบัติให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเคร่งครัดต่อการปฏิบัติตามนโยบาย กฎหมายในปัจจุบันและเตรียมความพร้อมสำหรับกฎหมายที่จะนำมาบังคับใช้ในอนาคต และได้วางผังผู้เชี่ยวชาญภายนอกดำเนินการสอบทานและให้คำแนะนำ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการปฏิบัติตามถูกต้องและเหมาะสม

โดยบริษัทฯ ประเมินว่าความเสี่ยงนี้อยู่ในระดับต่ำ

3.2 ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

เนื่องจากบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน จึงให้ความสำคัญกับเรื่องบรรษัทภิบาลที่ดีและกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุม พร้อมกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) ที่ชัดเจนและเคร่งครัดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC : Collective Action Coalition Against Corruption) และได้การรับรองว่าเป็นบริษัทที่ได้มีการกำหนดนโยบายแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันการทุจริตครบถ้วนตามเกณฑ์ที่ CAC กำหนด รวมถึงมีการจัดทำและสื่อสารจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) ให้กับผู้ขายและผู้รับจ้างช่วงเพื่อเน้นย้ำถึงจุดยืนของบริษัทฯ

ส่วนในแง่การป้องกันและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต CPN ได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้ โดยมีทีมงานฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประเมินความเสี่ยงและสุ่มตรวจสอบ เพื่อสอบยืนยันความถูกต้องของการปฏิบัติงานให้มีความสุจริตโปร่งใสและป้องกันการปฏิบัติงานที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริต พร้อมทั้งเปิดช่องทางสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอนะ หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (whistle blower) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ และจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ตามกระบวนการที่เป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

โดยบริษัทฯ ประเมินว่าความเสี่ยงนี้อยู่ในระดับปานกลาง

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

CPN มีนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนมีการปรับปรุงการดำเนินงาน เพื่อเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชมและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการจะบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว มีความเสี่ยงด้านการเงินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

4.1 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity risk)

CPN มีการดำเนินนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังในการใช้ไปของเงินทุน โดยมีการวิเคราะห์การลงทุน โดยละเอียดรอบด้านในทุก ๆ โครงการเพื่อคัดเลือกและนำเสนอโครงการที่มีศักยภาพเข้าสู่การพิจารณาก่อนการลงทุน โดยคณะกรรมการการลงทุนอย่างรอบคอบก่อนที่จะพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการ ในขณะที่แหล่งที่มาของเงินทุน CPN มีการจัดโครงสร้างเงินทุนที่พยายามคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ต่ำ (ไม่เกิน 1 เท่า) ร่วมกับการใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม เช่น การเตรียมความพร้อมที่จะใช้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT: Real Estate Investment Trust) เป็นต้น มาเป็นแหล่งเงินทุนทางเลือกสำหรับบริษัท

นอกจากนั้น หลังจากเปิดโครงการไปแล้ว CPN มีการประเมินผลตอบแทนของแต่ละโครงการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมที่จะทำให้บรรลุผลตอบแทนตามเป้าหมาย ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้ CPN ลดความเสี่ยงทางการเงิน และยังคงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง อันจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับ CPN ในการจัดหาเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ด้วยต้นทุนทางการเงินและผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม

โดยบริษัทฯ ประเมินว่าความเสี่ยงด้านนี้อยู่ในระดับต่ำ

4.2 ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ (Credit risk)

CPN กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ ได้แก่ 1) การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าไว้ล่วงหน้า 2) การบอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อการเจรจาและแก้ปัญหาพร้อมกันกับผู้เช่าพื้นที่ 3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทำให้สามารถเก็บหนี้ส่วนใหญ่ตามกำหนดชำระ ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อแก้ไขปัญหาการผิดนัดชำระหนี้ให้มีประสิทธิภาพ โดยในปีที่ผ่านมา มีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่ำกว่า 0.1% ของรายได้

บริษัทฯ จึงประเมินความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ในระดับต่ำ

4.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสกุลต่างประเทศ (Foreign exchange risk)

บริษัทฯ จะมีการพิจารณาทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward contract) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นการใช้แหล่งเงินทุนภายในประเทศที่ใช้เงินสกุลบาทเป็นหลัก เพื่อการระดมทุนของบริษัทฯ ซึ่งทำให้ความเสี่ยงด้านนี้ลดลงไปโดยปริยาย

โดยบริษัทฯ ประเมินความเสี่ยงในด้านนี้อยู่ในระดับต่ำ

4.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย (Interest rate risk)

เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ ทั้งนี้ CPN ได้มีนโยบายด้านการเงินที่กำหนดให้ดอกเบี้ยที่เกิดจากหลักทรัพย์และตราสารหนี้ส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ (Fixed rate) เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

โดยบริษัทฯ ประเมินว่าเป็นความเสี่ยงที่อยู่ในระดับต่ำ

5. ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากภัยอันตราย (Hazard Risk)

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และผู้มีส่วนได้เสียหลายกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มลูกค้าที่มาจับจ่ายสินค้าและบริการ กลุ่มร้านค้าผู้เช่าพื้นที่ กลุ่มชุมชนรอบศูนย์การค้า ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่างมีความคาดหวังอย่างสูงต่อประเด็นเรื่องความปลอดภัยที่จะได้รับการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้น CPN จึงตระหนักและใส่ใจต่อการบริหารความปลอดภัยจากภัยอันตรายที่สำคัญเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งได้แก่

5.1 ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติ

ผลกระทบของภาวะโลกร้อนทำให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว มีความถี่ในการเกิดเหตุการณ์มากขึ้นและส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังเช่นปีที่ผ่านมาในประเทศไทยเกิดทั้งภาวะภัยแล้ง น้ำท่วมฉับพลัน แผ่นดินไหว พายุฤดูร้อน เป็นต้น ซึ่งภัยพิบัติทางธรรมชาติเป็นความเสี่ยงที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงเหล่านี้ในทุกศูนย์การค้าเพราะในแต่ละพื้นที่จะเผชิญความเสี่ยงที่แตกต่างกัน เช่น ภาคเหนือจะมีประเด็นเรื่องพายุฤดูร้อน ลูกเห็บ และแผ่นดินไหวมากกว่าภาคอื่น หรือภาคใต้จะมีประเด็นน้ำท่วมฉับพลัน และลมมรสุม เป็นต้น พร้อมทั้งได้กำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เช่น ขุดลอกทางระบายน้ำและเพิ่มจำนวนเครื่องปั๊มน้ำในศูนย์การค้าที่อยู่พื้นที่เสี่ยงจากน้ำท่วม การเตรียมหาแหล่งน้ำสำรองไว้ล่วงหน้าเพื่อรองรับในกรณีที่เกิดภาวะภัยแล้ง การเชิญผู้เชี่ยวชาญด้านโครงสร้างอาคารประเมินผลกระทบจากแผ่นดินไหว พร้อมให้คำแนะนำ เพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีการทบทวนและจัดทำแผนรองรับเหตุการณ์วิกฤต (Crisis Management) ให้ครอบคลุมเหตุการณ์ต่าง ๆ มากขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ ยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ และผลของการแก้ไขสถานการณ์ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์และเตรียมหามาตรการรองรับและพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการรายงานให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับทราบและสั่งการอย่างเป็นระบบ

โดยบริษัทฯ ประเมินว่าเป็นความเสี่ยงระดับปานกลางถึงสูงในบางพื้นที่ เช่น พื้นที่ภาคเหนือมีความเสี่ยงสูงจากเหตุแผ่นดินไหว เป็นต้น

5.2 ความเสี่ยงจากการก่อความไม่สงบ

ปัจจุบันเหตุการณ์การก่อความไม่สงบหรือภัยจากการก่อการร้ายนั้นเป็นประเด็นความเสี่ยงในระดับสากลที่นานาประเทศล้วนต้องเผชิญไม่ว่าประเทศนั้นจะตั้งอยู่ในภูมิภาคใดในโลก CPN ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงนี้ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

1) การประสานงาน และติดตาม ข่าวสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและรวดเร็วสำหรับการประเมินสถานการณ์ และสื่อสารกับผู้ที่เกี่ยวข้องโดยใช้ Color-Code Condition ซึ่งปรับเปลี่ยนตามระดับความรุนแรงของสถานการณ์ในขณะนั้น เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเตรียมความพร้อม และจัดการกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสมตามแนวปฏิบัติที่ได้วางไว้

2) การฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความสามารถในการเฝ้าระวังและสังเกตการณ์เหตุความไม่ปลอดภัยต่าง ๆ พร้อมกับการฝึกซ้อมแผนเผชิญเหตุอย่างสม่ำเสมอ

3) การติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยที่ทันสมัยและมีจำนวนที่เพียงพอ เช่น กล้อง CCTV ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ขึ้นก็จะสามารถรับรู้เหตุการณ์โดยละเอียดได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งยังเป็นการป้องปรามผู้ที่จะก่อเหตุความไม่สงบอีกทางหนึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ประเมินว่าความเสี่ยงนี้อยู่ในระดับปานกลางถึงสูงในบางพื้นที่ เช่น บริเวณภาคใต้ เป็นต้น

5.3 ความเสี่ยงจากภาวะวิกฤตต่าง ๆ

CPN ให้ความสำคัญกับการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (Business Continuity Management : BCM) บริษัทฯ จึงมีแผนงานรองรับที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีคณะกรรมการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (BCM Committee) ซึ่งมีกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นประธานกรรมการ คณะกรรมการนี้จะเป็นผู้รับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย และกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจและดำเนินการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในปีที่ผ่านมาได้กำหนดสถานการณ์วิกฤตในกรณีที่บุคลากรไม่สามารถเข้าปฏิบัติงานที่สำนักงานใหญ่ได้ ทำให้พนักงานที่อยู่ในกระบวนการที่สำคัญ (Key process) ต้องย้ายไปปฏิบัติงานในสถานที่ปฏิบัติงานสำรอง (Alternate Site)

โดยภายหลังเสร็จสิ้นการฝึกซ้อม ทีมงานฝึกซ้อมได้วิเคราะห์ถึงปัญหาและสรุปข้อเสนอแนะต่าง ๆ สำหรับปรับปรุงกระบวนการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจของส่วนสำนักงานใหญ่ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกจากนี้ จะมีการทบทวนและฝึกซ้อมการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจไปในระดับสาขาต่าง ๆ ทั่วประเทศด้วยเช่นกัน

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่า โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนรวม 89,144 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของทรัพย์สิน	ปี 2559
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	76,700
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,797
สิทธิการเช่า	10,647
รวม	89,144

นอกจากนี้บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่ใช้สำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม คือโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของ โครงการเอสเซ็นท์ เชียงใหม่, เอสเซ็นส์ ของแก่น และ เอสเซ็นส์ ระยอง โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 428 ล้านบาท

โดยลักษณะกรรมสิทธิ์ และภาระผูกพันของทรัพย์สินแยกตามโครงการ แสดงในตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ที่ดินและอาคาร : สิทธิการเช่าช่วง	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วง และจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ตลอดอายุสัญญาเช่า
เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ได้จ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า ให้กับ บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า กับ กองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ■ ในปี 2558 ทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินสัญญาหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570
เซ็นทรัล มารีนา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายงวด ให้กับ บจ.เซ็นทรัลพัทยา
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วง ทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต กับ กองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เม.ย. 2587
เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : สิทธิการเช่า	■ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท เจ้าหน้าที่ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 ในวงเงินไม่เกินมูลหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 107 ล้านบาท

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน อาคาร และพื้นที่ภายในอาคาร บางส่วน แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยทาง CPNRF มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 30 ปี)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	- บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินให้กับกลุ่ม บุคคลภายนอกเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา - บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะทยอยได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าที่ดิน ตั้งแต่ ปีการเช่าที่ 21 ถึง 30 - บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ทำสัญญาแบ่งให้เช่าช่วงที่ดิน 3 ฉบับ รวม 53 ไร่ 2 งาน 38.4 ตารางวา และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ แก่กองทุนCPNRF เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568
เซ็นทรัลเวิลด์	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	- กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์เป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา - กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บจ.โรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ โดยจะ ได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583
อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNCG)	อาคาร: สิทธิการเช่าช่วง	- กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน แก่ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583 - กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน และที่ดินแก่กองทุน CPNCG เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575
เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับนิติ บุคคลอื่นเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

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

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน) ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดา จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินและอาคาร ให้แก่ บริษัท สรรพสินค้า เซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ CDS คือกลุ่มจิราธิวัฒน์
เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน ให้แก่ บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์)
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

โครงการที่พักอาศัย

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

โครงการในอนาคต

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัล ภูเก็ต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และ นิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัล ไอ-ซีดี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว)

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

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัล มารีนา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลพัทยา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคลอื่น	2578
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยาบีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่า: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	2581
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยาบีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่าช่วง: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2581
เซ็นทรัลเวิลด์	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2583
เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	นิติบุคคลอื่น	2583
เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2584
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล	2586

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	ผู้ให้เช่า: บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (“Vantage”) ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์	2586
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ผู้ให้เช่า: กลุ่มนิติบุคคล	กลุ่มนิติบุคคล	2587
	ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา		2588
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	ผู้ให้เช่า: บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ CDS คือกลุ่มจิราธิวัฒน์	2599
เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการอนาคต)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัล ภูเก็ต	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล	2599

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีความที่มีสาระสำคัญกับบริษัท และความคืบหน้าของคดีจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

- (1) เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัทประกันภัยเกี่ยวกับเหตุการณ์ไฟไหม้อาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ ให้รับผิดชอบค่าสินไหมทดแทนตามกฎหมายประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risks) จำนวน 2,848.4 ล้านบาทให้แก่กลุ่มบริษัทและ/หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และตามกฎหมายประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จำนวน 989.8 ล้านบาทให้แก่กลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มีนาคม 2556 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทชนะคดี โดยพิพากษาให้บริษัทประกันภัยดังกล่าว ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากทรัพย์สินเสียหาย จำนวน 2,719.7 ล้านบาท และค่าสินไหมทดแทน เนื่องจากการขาดรายได้ จำนวนเงิน 989.8 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.6 ต่อปี นับแต่วันที่ 31 มีนาคม 2554 เป็นต้นไปจนกว่าบริษัทประกันภัยดังกล่าวจะชำระเงินดังกล่าวครบถ้วน

เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษากลับคำพิพากษาศาลชั้นต้น โดยให้เหตุผลว่าเหตุการณ์ไฟไหม้ในวันที่ 19 พฤษภาคม 2553 มีสาเหตุมาจากความขัดแย้งทางการเมือง และการก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือขึ้นต่อต้านรัฐบาลซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด ทำให้บริษัทประกันภัยไม่ต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทนแก่บริษัท

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 บริษัทได้ยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตยื่นฎีกาต่อศาลแพ่งแล้ว ศาลแพ่งได้ส่งต่อให้ศาลฎีกาพิจารณาต่อไป ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

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

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

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท	เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 30-33 อาคารดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
ที่อยู่	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	+66 (0) 2667 5555
โทรสาร	+66 (0) 2264 5593
เว็บไซต์ของบริษัท :	www.cpn.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ปีที่ก่อตั้ง	ปี พ.ศ. 2523
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
ข้อมูลหลักทรัพย์	หุ้นสามัญของ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2538 โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “CPN”
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,244,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
สอบถามข้อมูล :	เลขานุการบริษัท: โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1685, 1686 และ 1687 อีเมล : co.secretary@cpn.co.th นักลงทุนสัมพันธ์: โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1632, 1688, และ 1689 อีเมล : ir@cpn.co.th

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทฯเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th, www.set.or.th หรือ www.cpn.co.th

สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทถือร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น
1 บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด ¹⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ให้บริการสาธารณูปโภค (บางส่วน) ภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	1,000,000	99.99%
2 บริษัท เซ็นทรัลฟู้ดเอเวนิว จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะและ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่น เกล้า (บางส่วน)	5,000,000	99.99%
3 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด ^{1) 2)} 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัท อื่น และให้บริการสาธารณูปโภค (บางส่วน) ภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	1,003,658,000	99.99% (ถือตรง 99.64% และถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส 0.36%)
4 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด 160 ถ.พระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม. 10150 โทร +66 (0) 2866 4300	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	1,500,000,000	99.99%
5 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด 2 ถ.มทิดล, 252-252/1 ถ.วัธลาย ต.หายยา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100 โทร +66 (0) 5399 9199	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	1,000,000,000	99.99%
6 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด 562, 566 ถ.รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000 โทร +66 (0) 2834 6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนา ธิเบศร์	800,000,000	99.99%
7 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร +66 (0) 2649 6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	324,738,000	99.99%
8 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	2,000,000,000	78.13%

บริษัท		ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น
9	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา ชลบุรี	900,000,000	99.99%
10	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2103 5999	ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา แกรนด์ พระราม 9	3,200,000,000	93.30%
11	บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 587, 589 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทร +66 (0) 2763 6000	ศูนย์การค้า/อาคาร สำนักงานที่พักอาศัย/สวน น้ำ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาชา บางนา	1,160,563,400	99.99% (ถือผ่านบจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้)
12	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา	2,500,000,000	99.99%
13	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2640 7000	โรงแรมเซ็นทารา และคอน เวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา อุดรธานี, ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาชา พิษณุโลก, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา อุบลราชธานี และศูนย์การค้า เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	2,511,938,100	99.99% (ถือตรง 90% และถือผ่านบจ. บางนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ 10%)
14	บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 587, 589, 589/7-9 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม.10230 โทร +66 (0) 2947 5000	ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์	500,000,000	15.00% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้และ บจ. สแควร์วิทซ์ พลาซ่า)
15	บริษัท สแควร์วิทซ์ พลาซ่า จำกัด 587 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร +66 (0) 2947 5000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	125,000,000	12.00% (ถือผ่านบจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้)

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น
16 บริษัท อยูรยาเกษตรธานี จำกัด 3/10 หมู่ที่ 17 ถนนบางนา-ตราด ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทร +66 (0) 2399 4510	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000	11.85% (ถือผ่านบจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้)
17 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2949 1500	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	24,406,207,630	26.69%
18 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท บริหารงานโดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2949 1500	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โครงการ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสต แอท เซ็นทรัล เวิลด์	4,394,381,700	25.00%
19 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทร +66 (0) 2686 6100	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์	5,443,793,159 ³⁾	100.00%
20 กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทร +66 (0) 2686 6100	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	52,160,000 ³⁾	100.00%
21 บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ESCENT เชียงใหม่ และ ESCENT ระยอง	1,000,000,000	99.99%

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น
22 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่, ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่าสุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ลำปาง	700,000,000	99.99%
23 บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	1,000,000	99.94%
24 บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,863,485,000	99.99% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)
25 บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,341,600,000	99.99% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)
26 บริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร	1,000,000	99.96%
27 บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	1,000,000,000	99.99%
28 บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000	99.99%
29 บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเดนซ์ ขอนแก่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ESCENT ขอนแก่น	200,000,000	99.99%

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น
30	บริษัท ซี.เอส.ซีที จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500,000,000	99.99% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้)
31	บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด ⁴⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	99.94%
2	Global Retail Development & Investment Limited 30/F Jardine House One Connaught Place Central, Hong Kong	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HKD10,000	99.94% (ถือผ่าน บจ. ซีพีเอ็น โกบอล)
33	Global Commercial Property Limited 30/F Jardine House One Connaught Place Central, Hong Kong	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HKD10,000	99.94% (ถือผ่าน Global Retail Development & Investment Limited)
34	CPN Venture Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ให้คำปรึกษาด้านการบริหาร และการจัดการ อสังหาริมทรัพย์	MYR5,000,000	99.94% (ถือผ่าน บจ. ซีพีเอ็น โกบอล)
35	CPN Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้น ในบริษัทอื่น	MYR400,000	99.94% (ถือผ่าน CPN Venture Sdn. Bhd.)
36	CPN Malls Malaysia Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้น ในบริษัทอื่น	MYR400,000	99.94% (ถือผ่าน CPN Venture Sdn. Bhd.)

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น
37	Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้น ในบริษัทอื่น	MYR400,000	99.94% (ถือผ่าน CPN Malls Malaysia Sdn. Bhd. และ CPN Real Estate Sdn. Bhd.)
38	Central Plaza i-City Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้น ในบริษัทอื่น	MYR400,000	99.94% (ถือผ่าน Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd.)
39	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	MYR458,000,000	59.97% (ถือผ่าน บจ. ซีพีเอ็น โกบอล บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ และบจ. เซ็นทรัลพัฒนาเรียลตี้ เซอร์วิส)

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

และขณะนี้อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

- 2) เดิมคือ บจ. หลังสวนเรียลตี้ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ.เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2559
- 3) แสดงเฉพาะทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยประเภทเจ้าของ
- 4) บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2559

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

บริษัท	สถานะ	ที่อยู่
<u>หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ</u> บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายทะเบียนหุ้นสามัญ	93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย โทรศัพท์ : + 66 (0) 2009 9999 โทรสาร : + 66 (0) 2009 9991
<u>หุ้นกู้ไม่มีประกัน</u> ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN176A, CPN172A, และ CPN19NA	44 ถนนหลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย โทรศัพท์ : + 66 (0) 2626 7503 โทรสาร : + 66 (0) 2626 7542
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN180A, CPN210A, และ CPN171A	9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย โทรศัพท์ : + 66 (0) 2256 2323-8 โทรสาร : + 66 (0) 2256 2406
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN174A, CPN221A, CPN188A, CPN208A, CPN228A, CPN20DA, CPN21DA, และ CPN22DA	1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพธิ์ เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์ : + 66 (0) 2296 3582 โทรสาร : + 66 (0) 2296 2202
<u>ผู้สอบบัญชี</u> บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด โดยนางสาวบงกช อ่ำเสี่ยม (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3684)	ผู้สอบบัญชี	ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์ : + 66 (0) 2677 2000 โทรสาร : + 66 (0) 2677 2222
<u>บริษัทจัดอันดับเครดิต</u> บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	ผู้จัดอันดับเครดิตองค์กรและ ตราสารหนี้	ชั้น 24 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย โทรศัพท์ : + 66 (0) 2231 3011 โทรสาร : + 66 (0) 2231 3012
<u>สถาบันการเงินที่ติดต่อเป็นประจำ</u> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	400/22 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพฯ 10400
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	10 อาคารสุขุมวิท ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	54 อาคารหะรินธร ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10120
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900