

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

สารสนเทศประกอบการพิจารณารายการในวาระที่ 2
พิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี

1. วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ครั้งที่ 6/2555 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2555 ได้พิจารณารายการที่ CPN จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวอายุ 30 ปี กับบริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (“Vantage”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ CPN โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 98 ไร่ 1 งาน 96.1 ตารางวา หรือ 39,396.1 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนกาญจนาภิเษกและถนนรัตนวิบูลย์ บริเวณแยกบางใหญ่ ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการรวมที่จอดรถประมาณ 333,000 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่า ไม่รวมห้างสรรพสินค้าประมาณ 75,000 ตารางเมตร

รายการที่ CPN จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวอายุ 30 ปีกับ Vantage ดังกล่าว ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 รวมถึงเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ.2547 โดยขนาดของรายการมีนัยสำคัญ ซึ่งทำให้ CPN ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้คะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 อนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะประชุมในวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2556 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้เช่า: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”)

ผู้ให้เช่า: บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (“Vantage”)

โดย CPN และ Vantage มีความเกี่ยวข้องกันจากการที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัทดังนี้

- 1) ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน CPN คิดเป็นร้อยละ 59.46 ของทุนที่ชำระแล้ว
- 2) ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน Vantage คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนที่ชำระแล้ว

รายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของ Vantage มีดังต่อไปนี้

ข้อมูลของบริษัทที่เกี่ยวข้องที่มีการทำรายการกับ CPN

ชื่อบริษัท	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (“Vantage”)
เลขที่บริษัท	0105534115695
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 ธันวาคม 2534
ที่ตั้งบริษัท	306 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	85 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นทั้งหมด 850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ซื้อ ขาย เช่า ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (99.98 %)

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา

ที่ดินที่จะทำสัญญาเช่าระยะยาวอายุ 30 ปี มีพื้นที่รวมประมาณ 98 ไร่ 1 งาน 96.1 ตารางวา หรือ 39,396.1 ตารางวา บนถนนกาญจนาภิเษกและถนนรัตนวิเบศร์ บริเวณแยกบางใหญ่ ตำบลเสาชิงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการรวมที่จัดสรรประมาณ 333,000 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่า ไม่รวมห้างสรรพสินค้าประมาณ 75,000 ตารางเมตร

ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว มีค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- 1) ค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Fee) จำนวน 654,960,162.50 บาท
- 2) ค่าเช่ารายปี (Rental Fee) จ่ายล่วงหน้าปีละหนึ่งครั้ง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2556-2585 เป็นระยะเวลา 30 ปี รวมจำนวน 4,443,717,144 บาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้ Discount Rate ที่ 12% ประมาณ 747,000,000 บาท (อัตรา Discount Rate ดังกล่าวเป็นอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ CPN ต้องการจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ใดๆ)
- 3) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดิน จำนวนประมาณ 78,000,000 บาท

รวมมูลค่าการได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดของโครงการประมาณ 5,176.68 ล้านบาท หรือประมาณ 1,480 ล้านบาท ในกรณีคิดค่าเช่ารายปีเป็นมูลค่าปัจจุบันที่ Discount Rate 12%

รายละเอียดของการจ่ายค่าเช่าในแต่ละปีตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี มีดังนี้

ปีที่	ค่าเช่ารายปี (บาท)	ปีที่	ค่าเช่ารายปี (บาท)
1	5,275,744	16	153,788,476
2	5,275,744	17	153,788,476
3	5,275,744	18	153,788,476
4	87,929,060	19	176,856,747
5	87,929,060	20	176,856,747
6	87,929,060	21	176,856,747
7	101,118,419	22	203,385,259
8	101,118,419	23	203,385,259
9	101,118,419	24	203,385,259
10	116,286,182	25	233,893,048
11	116,286,182	26	233,893,048
12	116,286,182	27	233,893,048
13	133,729,109	28	268,977,005
14	133,729,109	29	268,977,005
15	133,729,109	30	268,977,005

5. ขนาดของรายการ

ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรายการที่ CPN จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลาอายุ 30 ปี ดังกล่าว CPN จะต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Fee) ค่าเช่ารายปี (Rental Fee) และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (ได้แก่ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า, ค่าอากรแสตมป์ และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่า) เท่ากับ 5,176.68 ล้านบาท (ในกรณีที่มีการคิดมูลค่าปัจจุบันของค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปี รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องดังกล่าวที่อัตราคิดลด 12 % ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ CPN ต้องการจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ใดๆ มูลค่าปัจจุบันของค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปีที่ CPN ต้องจ่ายให้แก่ Vantage เท่ากับ 1,480 ล้านบาท) รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ขนาดของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้จำนวน 1,480 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.11 ในกรณีที่มีการคิดมูลค่าปัจจุบันของค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปีทั้งหมดที่ CPN ต้องจ่ายให้แก่ Vantage รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ที่อัตราคิดลด 12 % ซึ่งมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วล่าสุดของ CPN ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ซึ่งเท่ากับ 24,235.64 ล้านบาท ดังนั้น รายการดังกล่าวจะต้องนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ CPN พิจารณาเพื่ออนุมัติการทำรายการ โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

สำหรับการพิจารณาขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้ ซึ่งเท่ากับ 1,480 ล้านบาท โดยคิดจากมูลค่าปัจจุบันของค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปีทั้งหมดที่ CPN ต้องจ่ายให้แก่ Vantage ตลอดจนอายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ที่อัตราคิดลด 12 % เปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของ CPN และบริษัทย่อย (ซึ่งเท่ากับ 68,343.56 ล้านบาท ตามงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วล่าสุดของ CPN ณ วันที่ 30 กันยายน 2555) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่มีขนาดของรายการสัดส่วนสูงที่สุด โดยมีขนาดของการทำรายการครั้งนี้คิดเป็นร้อยละ 2.17 เมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นๆที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ (รายการที่เกิดขึ้นระหว่างวันที่ 10 พฤษภาคม - 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2555) อีกร้อยละ 9.79 (ซึ่งได้แก่รายการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ("CPNCG") และรายการงบประมาณการพัฒนาโครงการอื่นๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 6,690.10 ล้านบาท) รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้และรายการอื่นๆที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนก่อนหน้า คิดเป็นร้อยละ 11.96 ทำให้รายการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับ Vantage เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าโดย CPN ในครั้งนี้ จัดเป็นรายการประเภทที่ 3 โดยไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นค่าตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยรายการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปีกับ Vantage เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าในครั้งนี้ มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 (รวมรายการประเภทเดียวกันที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือน)

6. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

เนื่องจากที่ดินที่ CPN จะทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปีดังกล่าวมีแนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ) ตัดผ่านแปลงที่ดินบางส่วน ทำให้ที่ดินถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน รายละเอียดสรุปได้ดังนี้

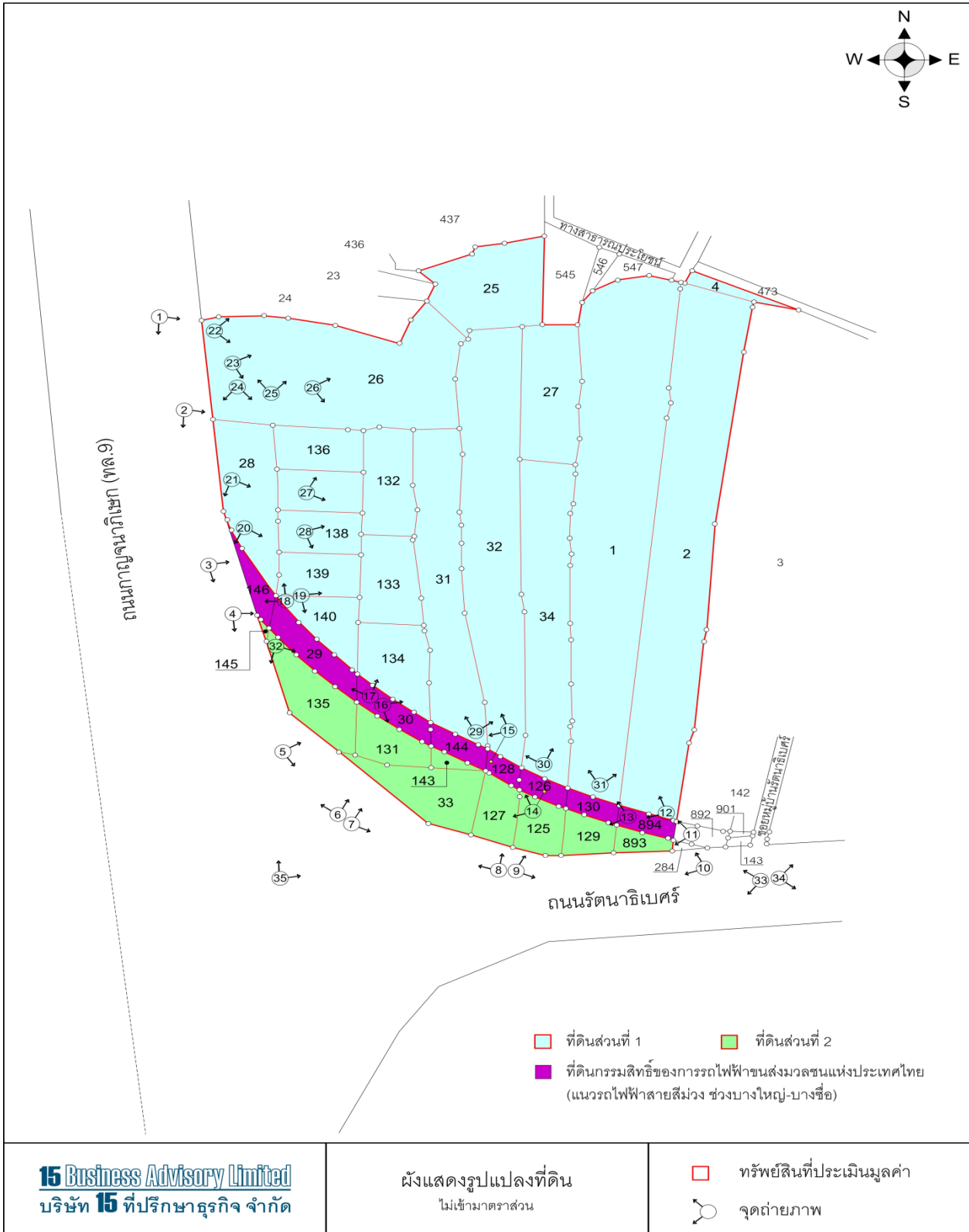
- ที่ดินส่วนที่ 1 (ตั้งอยู่ด้านซ้ายของแนวรถไฟฟ้า) ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 18 ไร่ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 89 ไร่ 57.2 ตารางวา (35,657.2 ตารางวา) ซึ่งมีรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

ลำดับที่	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน จดทะเบียน
	ไร่	งาน	ตารางวา		
1	10	3	50.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
2	3	1	75.4	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
3	3	1	90.5	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
4	9	2	36.9	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
5	6	1	20.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
6	3	1	09.4	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
7	14	0	78.4	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
8	16	3	08.1	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
9	6	2	76.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
10	2	0	99.5	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
11	2	0	99.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
12	2	0	99.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
13	1	1	90.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
14	1	1	87.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
15	1	1	87.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
16	1	1	87.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
17	1	1	87.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
18	0	1	77.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
รวมเนื้อที่ดิน ส่วนที่ 1	89	0	57.2		

- ที่ดินส่วนที่ 2 (ตั้งอยู่ด้านขวาของแนวรถไฟฟ้า) ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 9 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 38.9 ตารางวา (3,738.9 ตารางวา) ซึ่งมีรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

ลำดับที่	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน จดทะเบียน
	ไร่	งาน	ตารางวา		
1	2	0	96.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
2	1	0	48.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
3	1	0	63.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
4	0	3	07.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
5	0	1	77.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
6	1	0	96.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
7	2	0	32.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
8	0	0	95.0	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
9	0	0	24.9	บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไม่มี
รวมเนื้อที่ดิน ส่วนที่ 2	9	1	38.9		

แผนภาพ 1: รูปโฉมที่ดินที่จะเช่า



7. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการค้ำปกติและเป็นไปตามการเจรจาต่อรองกันระหว่าง CPN ในฐานะผู้เช่าและ Vantage ในฐานะผู้ให้เช่า โดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ประกอบกับการพิจารณาศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าบนที่ดินที่จะเช่าดังกล่าว

8. แหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

ในส่วนค่าตอบแทนการเช่าและค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมจำนวน 733 ล้านบาท CPN จะใช้กระแสเงินสดภายในของบริษัทเป็นหลัก รวมถึงอาจใช้เงินบางส่วนที่ CPN ได้จากการขายสิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของ CPN เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPNCG

สำหรับค่าตอบแทนการเช่ารายปีตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี จำนวนทั้งสิ้น 4,444 ล้านบาท CPN จะใช้เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินโครงการในอนาคต และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มาชำระค่าตอบแทนการเช่ารายปีดังกล่าว

9. ผลประโยชน์ที่ CPN จะได้จากการเข้าทำรายการ

- 1) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าบนที่ดินที่มีศักยภาพสูงและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากที่ดินตั้งอยู่บริเวณเขตพื้นที่สีแดงซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งเหมาะแก่การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมในรูปแบบศูนย์การค้า โดยในปัจจุบันพื้นที่บริเวณดังกล่าวยังไม่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพื่อรองรับความต้องการลูกค้าในพื้นที่ถนนกาญจนาภิเษกและถนนรัตนวิเศษในแยกบางใหญ่ ดังนั้น โอกาสลงทุนและพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในบริเวณดังกล่าวคาดว่าจะประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี
- 2) เป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และอัตราผลตอบแทนในระยะยาว ซึ่งสอดคล้องกับแผนธุรกิจในการเติบโตของบริษัท
- 3) เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ๆ เพิ่มเติม จะช่วยให้ CPN มีแหล่งรายได้จากจำนวนศูนย์การค้าที่มากขึ้น
- 4) การได้ประโยชน์จาก Economies of Scale ในการดำเนินธุรกิจของ CPN

10. การอนุมัติการทำรายการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เนื่องจากรายการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวอายุ 30 ปีในครั้งนี้จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของ CPN ที่ได้รับการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 CPN จะต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้คะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

11. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ CPN เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวอายุ 30 ปี กับ Vantage ในครั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้ สำหรับจำนวนหุ้นของ CPN และสัดส่วนการถือหุ้นใน CPN โดยบุคคลดังกล่าว ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน / ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	588,171,980	27.00%
2	บุคคลธรรมดาในตระกูลจิราธิวัฒน์	707,336,278	32.46%
รวม		1,295,508,258	59.46%

รายชื่อของกรรมการของ CPN ที่เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสามารถแสดงได้ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่งใน CPN
นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ
นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ
นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียทั้งหมดไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติรายการที่ CPN จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวอายุ 30 ปีกับ Vantage ในครั้งนี้

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี กับ Vantage

จากการพิจารณาข้อมูลต่างๆ รวมถึงความเห็นของบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และรายงานการประเมินที่ดินจากผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท บรูค เรย์ลเอสเตท จำกัด คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวว่ามีความสมเหตุสมผล มีหลักการกำหนดราคาที่ยอมรับได้และผลตอบแทนต่อการลงทุนในโครงการนี้อยู่ในเกณฑ์ดี สอดคล้องกับแผนธุรกิจในระยะยาวของ CPN ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ของบริษัทให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง เงื่อนไขในการเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปีของที่ดินโครงการนี้มีความเหมาะสม ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเงื่อนไขสำคัญในการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของสัญญาเช่าระยะยาว นอกจากนี้ การทยอยแบ่งจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี ช่วยลด

ภาระทางการเงินของ CPN จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ ในการอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการที่แตกต่างจากความเห็นในข้อ 12.**
ไม่มี

14. **การส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น**

CPN จะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 5 วันทำการ และจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น เอกสารประกอบซึ่งรวมถึงรายงานการประเมินที่ดินจากผู้ประเมินราคาอิสระและความคิดเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

15. **ความรับผิดชอบของคณะกรรมการที่มีต่อสารสนเทศ**

คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/55135

วันที่ 6 กันยายน 2555

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

อาคารดิอออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์

เลขที่ 999/9 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร สวี เอส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

ตามที่ทางบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 98-1-96.1 ไร่ (39,396.1 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) และถนนรัตนวิเบศร์ บริเวณแยกบางใหญ่ ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) บนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และมูลค่าค่าเช่าตลาด (Market Rent) ระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และมูลค่าค่าเช่าตลาด (Market Rent) ระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 3 กันยายน 2555 มีมูลค่าดังนี้

มูลค่าตลาดบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest)	3,663,800,000 บาท (สามพันหกร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)
มูลค่าค่าเช่าตลาด (Market Rent) ระยะเวลา 30 ปี	1,871,700,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ปรึกษาสังหาริมทรัพย์
ผู้ประเมินหลัก

BROOKE
real estate



20th Floor, Unit No. 2005-6,
The Millennia Tower,
No. 62 Langsuan Road,
Lumpini, Pathumwan,
Bangkok 10330

Telephone: + 66 (0) 2652-6300
Fax: + 66 (0) 2652-6399
e-mail: info@brooke.co.th
web: www.brooke.co.th

วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
อาคารดิอพฟิสแอฟเซ็นทรัลเวสต์
ชั้น 31 เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1
ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

รายงานของบริษัทเลขที่ 2012/V/G/CPN/379

ตามที่ท่านมีความประสงค์ให้ บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด ทำการตรวจสอบและประเมินค่า
ทรัพย์สิน เพื่อให้ประกอบการพิจารณาด้านวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังรายละเอียดต่อไปนี้ :-

ชื่อลูกค้า	:	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินราคา	:	ถนนรัตนาริเบศร์ – กาญจนานิเชก ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
ประเภทของทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดินเปล่า มีระยะเวลา 30 ปี

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น และทำการตรวจสอบข้อมูลสภาพตลาดทั่วไป
ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 27 แปลง เนื้อที่รวม 98 ไร่ 1 งาน 96.10 ตารางวา
ที่ดินเลขที่ - คู่มือรายละเอียดข้อมูลที่ดิน
หน้าสำรวจเลขที่ - คู่มือรายละเอียดข้อมูลที่ดิน
เลขทะเบียนโฉนดที่ดินเลขที่ - คู่มือรายละเอียดข้อมูลที่ดิน
ระวางที่ดิน - คู่มือรายละเอียดข้อมูลที่ดิน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ - คู่มือรายละเอียดข้อมูลที่ดิน

- 2) ถนนรัตนธานีเบสท์และถนนกาญจนาภิเษก ซึ่งเป็นทางเข้าสู่ทรัพย์สินเป็นทางสาธารณะประโยชน์

- 3) ทรัพย์สินปลอดการจดจำนอง

- 4) ทรัพย์สินไม่มีผู้อยู่อาศัย

- 5) ไม่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร

- 6) ทรัพย์สินอยู่ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองประเภท "พาณิชยกรรม" (สีแดง)



- 7) มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา คือ 1,978,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งประเมินราคาภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้แนบท้ายมานี้
- 8) วันที่ทำการประเมินค่าทรัพย์สิน คือ 6 พฤศจิกายน 2555

สำหรับรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินฉบับนี้ ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินที่กำหนดโดย THE THAI VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND, THE HONGKONG INSTITUTE OF SURVEYORS AND THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS ทั้งนี้ ภายใต้โอกาสศัพท์และข้อสมมติฐานต่างๆที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท ฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบและไม่รับผิดชอบใด ๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนี้ หรือหนี้สินใด ๆ ที่บังเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เราได้ทำการประเมินราคา

บริษัท ฯ ขอรับรองว่าเราไม่มีส่วนได้เสียใด ๆ ทั้งสิ้นไม่ว่าในปัจจุบันและหรืออนาคตในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาของทรัพย์สินนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายพิทยากร พรหมโยธี)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา และผู้ประเมินหลัก
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย เลขที่ วฒ. 049

(นางสาวกัลยา พรรตนะเสริฐ)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย เลขที่ วฒ. 051

ผู้ประเมินราคา : นางสาวกัลยา พรรตนะเสริฐ

นายสิโรจน์ ศิริโกมุท

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววีวรรณ อรรถานิธิ / G379

สารสนเทศเกี่ยวกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลพื้นฐานทางธุรกิจของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107537002443
ที่ตั้งบริษัท	ชั้น 30 - 33 อาคารดิออปฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	17 มิถุนายน 2523
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่และธุรกิจเกี่ยวเนื่อง เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารที่พักอาศัย และศูนย์อาหาร รวมทั้งลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	2,178.82 ล้านบาท

2. ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร CPN เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 CPN มีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,178.82 ล้านบาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ธุรกิจหลักของ CPN ประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่และธุรกิจให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 CPN มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 18 โครงการ อาคารสำนักงานให้เช่า 7 โครงการ อาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ และ CPN ยังเป็นเจ้าของโรงแรมอีก 2 แห่ง ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงาน ทั้งนี้ สามารถแบ่งธุรกิจของ CPN ตามแหล่งที่มาของรายได้ออกเป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1) ธุรกิจศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้มากกว่า 80% ของรายได้รวมของ CPN รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้านั้นประกอบไปด้วยรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย และรายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ CPN ยังมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) จำนวน 3 โครงการ และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF

2) ธุรกิจอาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงานเป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานนั้นประกอบไปด้วยรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคาร

สำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก่ร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค นอกจากนี้ CPN ยังมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPNCG จำนวน 1 โครงการ และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNCG

3) ธุรกิจโรงแรม

CPN ดำเนินธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเนื่องจากธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการศูนย์การค้าด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วยห้องพัก ห้องสัมมนา และศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ)

4) ธุรกิจอาคารสำหรับพักอาศัย

ปัจจุบัน CPN มีโครงการที่พักอาศัยภายใต้การบริหารงาน 2 โครงการ คือ โครงการหลังสวน โคโลเนต ซึ่งให้บริการในรูปแบบของอพาร์ทเมนท์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ให้เช่า ขนาด 50 ยูนิต นอกจากนี้ CPN ยังให้บริการที่พักอาศัยประเภทห้องชุดให้เช่าจำนวน 12 ยูนิต ภายใต้โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียมซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา

5) ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อนจัดเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและบริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการตอบสนองความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบสนองชุมชนในบริเวณใกล้เคียง

6) ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือเพื่อให้ลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

โครงการต่างๆ แยกตามกลุ่มธุรกิจของ CPN ประกอบด้วย

CPN เป็นเจ้าของ โครงการ	ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	อาคาร ที่พักอาศัย	สวนน้ำ	ศูนย์ อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	✓	✓	-	-	-	-
(2) เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา	✓	-	-	-	-	-
(3) เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	✓	-	-	-	-	-
(4) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	✓	-	-	-	-	✓
(5) หลังสวนโคโลเนต	-	-	-	✓	-	-
(6) เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	✓	✓	-	✓	✓	✓
(7) เซ็นทรัลเวิลด์	✓	-	-	-	-	-
(8) เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์	✓	-	-	-	-	✓
(9) เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	✓	✓	-	-	-	✓
(10) เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	✓	-	✓	-	-	✓
(11) เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	✓	-	✓	-	-	✓
(12) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	✓	-	-	-	-	✓
(13) เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	✓	-	-	-	-	✓
(14) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	✓	-	-	-	-	✓
(15) เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก	✓	-	-	-	-	✓
(16) เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	✓	✓	-	-	-	-

CPN เป็นผู้บริหาร	ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	อาคาร ที่พักอาศัย	สวนน้ำ	ศูนย์ อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า *	✓	✓	-	-	-	✓
(2) เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 *	✓	-	-	-	-	✓
(3) เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 *	✓	-	-	-	-	✓
(4) เซ็นทรัลเวิลด์ **	-	✓	-	-	-	-

หมายเหตุ:

* CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า มีอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร

** CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG

3. คณะกรรมการ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการจัดการของ CPN

3.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีทั้งหมด 12 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2. นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ
3. นายจักษ์ชัย พานิชพัฒน์	กรรมการอิสระ
4. นางสุนันทา ตุลยธัญ	กรรมการอิสระ
5. นายการุณ กิตติสถาพร	กรรมการอิสระ
6. นายครรชิต บุนะจินดา	กรรมการ
7. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
8. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
9. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
10. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ
11. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ
12. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ

3.2 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ได้แก่

ชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
3. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
4. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
5. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ
6. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ

3.3 คณะกรรมการจัดการ

คณะกรรมการจัดการประกอบด้วยกรรมการจำนวน 10 ท่านประกอบด้วย

ชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส
3. นายณริศ เซยกลิ้น	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
4. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนารูจิก ออกแบบ และก่อสร้าง
5. นายสมชาติ บาระมีชัย	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานปฏิบัติการ
6. นายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
7. นางนภยา จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายขาย
8. นายธีระชาติ นูมานิต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง
9. ดร. ณัฐกิตติ ตั้งพูลสินธนา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด
10. นางปณิดา สุขศรีดากุล	รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหารทรัพยากร

4. โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 CPN มีทุนจดทะเบียน 2,178.82 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 2,178,816,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท มีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 2,178.82 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 2,178,816,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ.2555 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด โครงสร้างการถือหุ้นของ CPN เป็นดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1. กลุ่มจิราธิวัฒน์ (ซึ่งประกอบด้วยบริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์)	1,295,508,258	59.46 %
2. HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	178,315,819	8.18 %
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	94,838,635	4.35 %
4. THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	60,848,910	2.79 %
5. BARCLAYS BANK PLC, SINGAPORE	28,173,650	1.29 %
6. UBS AG SINGAPORE BRANCH	26,820,000	1.23 %
7. สำนักงานประกันสังคม (2 กรณี)	25,254,400	1.16 %
8. นายนิติ ไชยสถานุเคราะห์	24,786,200	1.14 %
9. STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	24,446,740	1.12 %
10. BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES Luxembourg	21,411,100	0.98 %
11. ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	398,412,288	18.30 %
รวม	2,178,816,000	100.00 %

5. สรุปย่องบการเงินของ CPN ในปี 2552-2554 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2555

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2552	2553	2554	9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2555
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	10,178.47	9,822.42	10,853.19	11,283.87
รายได้รวม	16,164.47	12,347.70	13,498.11	15,158.49
กำไรขั้นต้น	4,237.57	3,605.42	4,167.29	5,447.59
กำไรก่อนหักภาษี	6,648.98	1,860.90	2,430.28	5,678.33
กำไรสุทธิ	4,949.73	1,138.07	2,075.80	5,123.05
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,937.17	3,764.92	3,292.39	6,902.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	46,958.28	50,104.48	60,766.78	61,440.93
สินทรัพย์รวม	50,895.45	53,869.40	64,059.16	68,343.56
หนี้สินหมุนเวียน	6,889.35	10,153.29	15,355.49	12,285.27
หนี้สินไม่หมุนเวียน	24,998.00	24,798.36	28,255.50	31,293.49
หนี้สินรวม	31,887.35	34,951.65	43,610.99	43,578.76
ส่วนของผู้ถือหุ้น	19,008.10	18,917.75	20,448.18	24,764.79

6. สรุปผลการดำเนินงานของ CPN ในปี 2554

รายได้จากการดำเนินงานของ CPN

- รายได้จากค่าเช่าและบริการของ CPN ในปี 2554 เติบโต 10.49% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 10,853.19 ล้านบาท โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากรายได้จากค่าเช่าและบริการจากโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2554 และค่าเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าเดิมซึ่งปรับเพิ่มขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง
- สำหรับปี 2554 CPN มีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 14.91% จากปีก่อน จากรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มเข้ามาจากศูนย์อาหารใหม่ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของ CPN สำหรับปี 2554 ถึงแม้โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน อุดรธานี ซึ่งดำเนินการโดย CPN จะปิดปรับปรุงกว่า 6 เดือน แต่ CPN ยังคงมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม เติบโตถึง 195.64 % จากปีก่อน มาอยู่ที่ 465.49 ล้านบาท จากรายได้ที่เข้ามาเต็มปีของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นอีกโรงแรมหนึ่งที่บริหารงานโดย CPN

ต้นทุนการดำเนินงานของ CPN

- สำหรับปี 2554 CPN มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 7,050.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.39% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าเสื่อมราคาของการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ที่รับรู้เต็มปีในปี 2554 และต้นทุนการดำเนินงานของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดในปี 2554

- สำหรับปี 2554 CPN มีต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม เพิ่มขึ้น 15.05% จากปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
- สำหรับปี 2554 CPN มีต้นทุนจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 186.03% จากปีก่อน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนนี้สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรม
- สำหรับปี 2554 CPN มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 2,410.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.82% จากปีก่อน จากค่าเสื่อมราคาที่เขาเข้ามาเต็มปีของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของ CPN

- สำหรับปี 2554 CPN มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,075.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82.40% จากปีก่อน หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ กำไรสุทธิของ CPN ในปี 2554 จะเติบโต 21% จากปีก่อน จากการปรับขึ้นของค่าเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่องและการบริหารค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่มีประสิทธิภาพ

โครงสร้างทางการเงินของ CPN

- CPN ใช้เงินลงทุน (CAPEX) ในปี 2554 ที่ผ่านมามีเท่ากับ 13,000 ล้านบาท ประกอบด้วยการลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 3,000 ล้านบาท การพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 5,200 ล้านบาท และการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 4,800 ล้านบาท ในระหว่างปี 2554 CPN มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวน 6,700 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 5,000 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,700 ล้านบาท
- ณ สิ้นปี 2554 CPN มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 25,245 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 91 % และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 9 % โดยมีอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 4.3 % ต่อปี และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.2 เท่า

7. สรุปผลการดำเนินงานของ CPN ในงวด 9 เดือนแรกของปี 2555

รายได้จากการดำเนินงานของ CPN

- สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 11,283.87 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 44.11 % ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนโครงการศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ การเปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี ในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2555 การกลับมาให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เมื่อเดือนสิงหาคม 2554 และการเปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์พระราม 9 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2554
- สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของ CPN มีรายได้ทั้งสิ้น 513.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.82 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากรายได้ของศูนย์อาหารในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลกที่เปิดในไตรมาสที่ 4 ของปี 2554 และจากศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี หลังจากการปรับปรุงและย้ายพื้นที่ไปยังอาคารส่วนขยาย รวมถึงศูนย์อาหารอื่นๆ ที่มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะศูนย์อาหารที่โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีรายได้ทั้งสิ้น 506.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.86 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีการปิดปรับปรุงโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานีในไตรมาสที่ 2 ของปี 2554 และได้เปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงปลายปี 2554

ต้นทุนการดำเนินงานของ CPN

- ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 6,230.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.09 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากต้นทุนในการดำเนินงานและค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าใหม่และของศูนย์การค้าที่ได้รับการปรับปรุงและเปิดให้บริการไปแล้ว นอกจากนี้ ต้นทุนหลายประเภท เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ต้นทุนพนักงาน และค่าเบี้ยประกันภัยก็ได้ทยอยปรับขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 432.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.98 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้เป็นไปตามทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น
- ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีต้นทุนจากรูกรักโรงแรมเท่ากับ 193.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.70 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการปิดปรับปรุงโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2554 ทำให้ CPN ไม่มีต้นทุนจากรูกรักโรงแรมในส่วนของโรงแรมดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2554 ในขณะที่ CPN ต้องมีการรับรู้ต้นทุนจากรูกรักโรงแรมในส่วนของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุตรธานี ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2555 ซึ่งโรงแรมดังกล่าวได้เปิดให้บริการเต็มทั้งไตรมาส
- ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 1,782.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.19 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวโดยมากเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของศูนย์การค้าใหม่และค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในด้านการประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายลดลงจากการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของ CPN

- ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีกำไรสุทธิประจำงวดทั้งสิ้น 5,123.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 271.95 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่และโครงการที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นตามการขยายการลงทุนและกำไรที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ นอกจากนี้ ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2555 CPN ยังมีกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินทั้งสิ้น 1,601.56 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการให้เช่าอาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPNCG ในเดือนกันยายน 2555

โครงสร้างทางการเงินของ CPN

- เพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น CPN ได้จัดทำประมาณการเงินลงทุน (CAPEX) สำหรับปี 2555 จำนวน 11,000-12,000 ล้านบาท โดยอาศัยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานควบคู่ไปกับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์และการระดมทุนผ่านการโอนสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 CPN มีหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 26,492 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,247 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2554 ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 83 % และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 17 % โดยมี

อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 4.43 % ต่อปี โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีต้นทุนทางการเงินทั้งสิ้น 841.45 ล้านบาท และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.88 เท่า

8. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในปี 2554 ที่ผ่านมา และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 CPN มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ได้แก่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีกรรมกร่วมกันกับ CPN กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ CPN ถือหน่วยลงทุนอยู่ บริษัทที่มีกรรมกรบางท่านร่วมกับ CPN รวมถึงกรรมการและผู้บริหารบางท่านของ CPN โดยประเภทของรายการระหว่างกันดังกล่าวและนโยบายการกำหนดราคามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า เวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการงานและรายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ดอกเบี้ยที่คิดกับบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดย CPN
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาด
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ราคาต้นทุน
ค่าบริการจัดการและสิทธิการเช่า	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าตอบแทนกรรมการ	ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งไม่เกินกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับรายการระหว่างกันระหว่าง CPN และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถดูได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท

9. ภาวะค้างชำระ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 CPN มีภาวะค้างชำระเงินกู้ของบริษัทย่อยในวงเงิน 4,475 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2554: 4,668 ล้านบาท)