

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

สารสนเทศประกอบการพิจารณารายการ วาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าช่วง

โครงการลาดพร้าว กับ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด

ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) **สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**

1. **วันที่เกิดรายการและคู่กรณีที่เกี่ยวข้อง**

1.1 **วันที่เกิดรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552 มีมติอนุมัติให้นำเสนอเรื่องการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงหลักทรัพย์สินบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 ของบริษัทซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 มีนาคม 2552

1.2 **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง**

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

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (“CID”)

2. **ความสัมพันธ์ระหว่าง CPN และ CID**

- ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของ CPN และ CID คือกลุ่มจิราธิวัฒน์ โดยกลุ่มจิราธิวัฒน์มีสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัทโดยสรุปดังนี้

- 1) ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน CPN คิดเป็นร้อยละ 59.89 ของทุนที่ชำระแล้ว
- 2) ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน CID คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของทุนที่ชำระแล้ว

- ทั้งสองบริษัทมีกรรมการร่วมกันคือ

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1) นายวันชัย จิราธิวัฒน์ | 4) นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ |
| 2) นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ | 5) นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ |
| 3) นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ | 6) นายปริญญา จิราธิวัฒน์ |

3. **ลักษณะของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

3.1 **ประเภทของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

CPN ในฐานะผู้เช่าช่วงหลักจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงหลักทรัพย์สินบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมระยะเวลาการเช่า 20 ปี โดยให้สัญญาดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2551 สิ้นสุดในวันที่ 18 ธันวาคม 2571 กับ CID ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง (“สัญญาเช่าช่วงใหม่”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ CPN รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือบริการตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 และตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่ง CPN มีวัตถุประสงค์ในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงใหม่ในครั้งนี้ เพื่อเป็นการต่อสัญญาต่างตอบแทนเช่าช่วงที่ดินและ/หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ฉบับเดิม ซึ่งได้สิ้นสุดสัญญาไปเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2551 ที่ผ่านมา (“สัญญาเช่าช่วงเดิม”) และเพื่อดำเนินกิจการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการหลักของ CPN ในปัจจุบันต่อไป

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

3.2 ขนาดของรายการ

มูลค่ารวมของผลประโยชน์ตอบแทนและค่าเช่าช่วงทรัพย์สิน ตลอดอายุสัญญา 20 ปี รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16,178.32 ล้านบาท มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

วันที่จ่ายเงิน	ผลประโยชน์ตอบแทนล่วงหน้า	ค่าเช่าช่วงรายปี	รวมค่าตอบแทนการเช่า
วันที่ทำสัญญา	551.41	86.85	638.26
ธันวาคม 2552	368.24	92.07	460.31
ธันวาคม 2553	390.34	97.59	487.93
ธันวาคม 2554	413.76	103.44	517.20
ธันวาคม 2555	438.59	109.65	548.24
ธันวาคม 2556	-	581.13	581.13
ธันวาคม 2557	-	616.00	616.00
ธันวาคม 2558	-	652.96	652.96
ธันวาคม 2559	-	692.14	692.14
ธันวาคม 2560	-	733.66	733.66
ธันวาคม 2561	-	777.68	777.68
ธันวาคม 2562	-	824.34	824.34
ธันวาคม 2563	-	873.81	873.81
ธันวาคม 2564	-	926.23	926.23
ธันวาคม 2565	-	981.81	981.81
ธันวาคม 2566	-	1,040.72	1,040.72
ธันวาคม 2567	-	1,103.16	1,103.16
ธันวาคม 2568	-	1,169.35	1,169.35
ธันวาคม 2569	-	1,239.51	1,239.51
ธันวาคม 2570	-	1,313.88	1,313.88
รวม	2,162.34	14,015.98	16,178.32

- 1) ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน คิดเป็นร้อยละ 113.01 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ¹ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 เนื่องจากขนาดของรายการดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ CPN ทำให้ CPN ต้องเปิดเผยการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และต้องจัดให้ผู้ประเมินราคาและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นในการทำรายการ รวมทั้งต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งนี้ มูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย้อนหลัง 6 เดือน รวมเท่ากับร้อยละ 115.71 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (สารสนเทศของรายการในรอบระยะเวลา 6 เดือน ดูรายละเอียดข้อ ฐ)
- 2) ตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 36.95 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม² โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งตามเกณฑ์จะต้องจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แต่เนื่องจากการคำนวณตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันในข้อ 1) ซึ่งต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทจึงขออนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในคราวเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตามมูลค่าการได้มาจำหน่ายไปของบริษัทย้อนหลัง 6 เดือน รวมเท่ากับร้อยละ 37.98 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งไม่ถึง 50% (สารสนเทศของรายการในรอบระยะเวลา 6 เดือน ดูรายละเอียดข้อ ฐ)

3.3 ทรัพย์สินภายในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวที่ CPN จะเช่าช่วงจาก CID

ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง CPN และ CID ทรัพย์สินที่ CPN จะเช่าช่วงจาก CID เพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่าประกอบด้วยที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวที่ CPN จะเช่าช่วงจาก CID (“ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”)

1) ส่วนที่ดิน			
ที่ดินบางส่วนในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว พื้นที่ประมาณ 28 ไร่			
2) ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเภทอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าได้ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 (%)
1) อาคารศูนย์การค้า	95,000	55,531*	97%
2) อาคารสำนักงาน	23,000	17,719	97%
3) ที่จอดรถ	90,000	-	-

*หมายเหตุ: อาคารศูนย์การค้ารวมพื้นที่ให้เช่าได้ในส่วนโรงภาพยนตร์ 7,500 ตารางเมตร และพื้นที่คอนเวนชัน ฮอลล์ 9,000 ตารางเมตร

¹ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 เท่ากับ 14,315.24 ล้านบาท

² มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 เท่ากับ 43,783.78 ล้านบาท

4. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการและมูลค่าสิ่งตอบแทน

อัตราค่าตอบแทนการเช่าที่ CID จะเรียกเก็บจาก CPN ถูกกำหนดจากวิธี Cost Plus Basis กล่าวคืออัตราค่าตอบแทนการเช่าที่ CID จะเรียกเก็บจาก CPN จะกำหนดจากต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว ของ CID บวกกับค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาว (ร้อยละ 1 ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าของ CID) และบวกด้วยอัตราค่าดำเนินงานหรือกำไรส่วนเพิ่มประมาณร้อยละ 5 ของต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าวของ CID ด้วยวิธีการกำหนดอัตราค่าตอบแทนดังกล่าว CID จะจัดสรรผลรวมของต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าวของ CID ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาว และ อัตรากำไรส่วนเพิ่มประมาณร้อยละ 5 ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 72 เป็นค่าตอบแทนการเช่าที่จะเรียกเก็บจาก CPN สำหรับทรัพย์สินที่ CPN จะเช่าช่วงจาก CID ตามสัดส่วนของมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินรวมของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 72 (รายละเอียดเกี่ยวกับกำไรส่วนเพิ่มและสัดส่วนการแบ่งค่าตอบแทนการเช่าศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

5. แหล่งเงินทุนที่ใช้

ในการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงใหม่ในครั้งนี้ CPN จะทยอยจ่ายค่าเช่าช่วงรายปีให้แก่ CID ตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยแหล่งเงินทุนที่ CPN จะนำมาใช้ชำระค่าเช่าช่วงรายปีให้แก่ CID จะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ

จากการพิจารณาข้อมูลต่างๆ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการว่ามีความสมเหตุสมผล โดยมีหลักการกำหนดราคาที่ยอมรับได้และผลตอบแทนต่อการลงทุนในโครงการนี้อยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการหลักโครงการหนึ่งของบริษัท ซึ่งการต่อสัญญาจะช่วยสร้างความต่อเนื่องของรายได้ของบริษัท จึงเห็นชอบให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาขออนุมัติต่อไป ทั้งนี้ ในการอนุมัติการเช่าทำรายการในครั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

ข) รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

BROOKE
real estate



19th Floor, Q-House,
Sathorn Building,
11 South Sathorn Road,
Bangkok 10120 Thailand

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

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2552

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้นที่ 13/F อาคารเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน กรรมการผู้จัดการ

รายงานของบริษัทเลขที่ 2009/V/G/CPN/017 (T)

ตามที่ท่านมีความประสงค์ให้ บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด ทำการตรวจสอบ และประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้านกิจการภายใน ดังรายละเอียดต่อไปนี้:-

ชื่อลูกค้า	:	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินราคา	:	โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประเภทของทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าพื้นที่พลาซ่า และสำนักงาน (ระยะเวลา 20 ปี)

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น และทำการตรวจสอบข้อมูลสภาพตลาด ทัวไป ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 14 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 47.22 ไร่
- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| เนื้อที่ดินที่ทำการประเมินราคา | - | ประมาณ 28 ไร่ |
| เลขทะเบียนโฉนดเลขที่ | - | 838, 872, 6633, 6634, 6635, 6714, 6715,
6716, 7334, 7336, 7337, 30778, 30780
และ 30781 |
| ผู้ออกกรรมสิทธิ์ | - | การรถไฟแห่งประเทศไทย |

บริษัท เซ็นทรัล อินเทอร์เน็ตพัฒนา จำกัด ทำการเช่าที่ดิน จากการรถไฟแห่งประเทศไทย
ระยะเวลาการเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2551

2) อาคาร

อาคาร 1 (อาคารพลาซ่า)

ประเภท	-	อาคารศูนย์การค้า
พื้นที่ก่อสร้าง (ประมาณ)	-	95,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้นของอาคาร	-	6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
พื้นที่ที่ทำการประเมินราคา (ประมาณ)	-	55,531 ตารางเมตร
ชั้นใต้ดิน	-	7,578 ตารางเมตร
ชั้นที่ 1	-	10,325 ตารางเมตร
ชั้นที่ 2	-	10,181 ตารางเมตร
ชั้นที่ 3	-	10,947 ตารางเมตร
ชั้นที่ 4	-	4,500 ตารางเมตร
ชั้นที่ 5	-	4,500 ตารางเมตร
ชั้นที่ 6	-	7,500 ตารางเมตร
สภาพของอาคาร	-	ดี

อาคาร 2 (อาคารสำนักงาน)

ประเภท	-	อาคารสำนักงาน
จำนวนชั้นของอาคาร	-	10 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้าง (ประมาณ)	-	23,000 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ประมาณ)	-	17,719 ตารางเมตร
ชั้นที่ทำการประเมินราคา	-	ชั้นที่ 5 – ชั้นที่ 14
สภาพของอาคาร	-	ดี

อาคาร 3 (อาคารจอดรถ)

ประเภท	-	อาคารจอดรถ
จำนวนชั้นของอาคาร	-	8 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้าง (ประมาณ)	-	90,000 ตารางเมตร
สภาพของอาคาร	-	ดี

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ทำการเช่าพื้นที่พลาซ่า และพื้นที่สำนักงาน จาก บริษัท เซ็นทรัล อินเทอร์เน็ตพัฒนา จำกัด ระยะเวลาการเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2551

- 3) ถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สินเป็นทางสาธารณะ
ผู้เช่าเป็นผู้ใช้ประโยชน์
ไม่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร
- 4) ทรัพย์สินอยู่ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองประเภท
"ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง" (สีส้ม)
- 5) วิธีการประเมินราคา ใช้วิธีรายได้ (วิธีคิดลดกระแสเงินสด)

- 6) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินราคา คือ 9,185,000,000 บาท (เก้าพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งประเมินราคาภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้แนบท้ายมานี้
- 7) วันที่ทำการประเมินค่าทรัพย์สิน คือ 15 มกราคม 2552

หมายเหตุ : ก) ข้อมูลสัญญาเช่าทั้งหมด ได้รับจากทาง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ข) ทางบริษัทฯ ไม่ได้ทำการหักค่าเช่าตามสัญญาออกจากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินราคา เนื่องจากทางบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลดังกล่าว

สำหรับรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินฉบับนี้ ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินที่กำหนดโดย THAI VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND, THE HONGKONG INSTITUTE OF SURVEYORS AND THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS ทั้งนี้ภายใต้คำ อธิบายศัพท์ และข้อสมมุติฐานต่าง ๆ ที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบ และไม่รับผิดชอบใด ๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนี้หรือหนี้สินใด ๆ ที่บังเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ที่เราได้ทำการประเมินราคา

บริษัทฯ ขอรับรองว่า เราไม่มีส่วนได้เสียใด ๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และหรืออนาคตในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาของทรัพย์สินนี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทยากร พรหมโยธี)

กรรมการผู้จัดการ

สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



(นายสุชาติ อมรวิโรจน์กุล)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ผู้ประเมินราคา : นายเชษฐา ใจคุณ

นายสกล กীরดิทรนอุดม

ค) ข้อมูลบริษัทและการดำเนินธุรกิจโดยสรุปของบริษัท

สถานที่ตั้ง :

ชั้น 30 -33 อาคารดิออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2667 5555

โทรสาร : + 66 (0) 2264 5593

เว็บไซต์ของบริษัท : www.cpn.co.th

เลขทะเบียนบริษัท : 0107537002443

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

ทุนจดทะเบียน : 2,178,816,000 บาท

ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 2,178,816,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,178,816,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ :

CPN ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,178,816,000 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ธุรกิจหลักของ CPN ประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่และธุรกิจให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า ปัจจุบัน CPN มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 10 โครงการ นอกจากนี้ยังประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและอาคารที่พักอาศัยเป็นธุรกิจสนับสนุนเพื่อเพิ่มประโยชน์จากการใช้ที่ดิน ขยายฐานรายได้ และสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าให้มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ การให้บริการสวนน้ำ สวนพักผ่อน และศูนย์อาหาร ภายในศูนย์การค้าบางโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ

การประกอบธุรกิจแยกตามกลุ่มธุรกิจ : การแบ่งธุรกิจตามแหล่งที่มาของรายได้สามารถแบ่งได้เป็น 5 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้มากกว่าร้อยละ 70 ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้านี้ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก, รายได้จากกาให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย และรายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าจำนวน 10 โครงการ นอกจากนี้ CPN ยังมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) จำนวน 2 โครงการ และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF

การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าหลังจากที่ศูนย์การค้าเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า ปัจจุบัน CPN มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งสิ้น 12 โครงการ ดังนี้

โครงการที่เป็นของ CPN	เริ่มดำเนินการ
เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525
เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา	พฤศจิกายน 2536
เซ็นทรัลพลาซา บางนา	ธันวาคม 2536
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	มีนาคม 2538
เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	กรกฎาคม 2538
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	มีนาคม 2539
เซ็นทรัลเวสต์	ธันวาคม 2545
เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546
เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	ธันวาคม 2551
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	มกราคม 2552
โครงการที่ให้เช่าแก่ CPNRF	
เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 *	ตุลาคม 2540
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 **	ธันวาคม 2545

* ร้อยละ 81% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดสิงหาคม 2578

** ร้อยละ 96% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดสิงหาคม 2578

2. อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ ในการตัดสินใจที่จะพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าได้นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้นๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานนั้น ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก้อาคารค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

การพัฒนาอาคารสำนักงานของ CPN เริ่มจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย และการเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานหลังจากที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในอาคารสำนักงาน

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว, เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า, เซ็นทรัลพลาซา บางนา และ เซ็นทรัลเวสต์ (อาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศเสศ แอท เซ็นทรัลเวสต์) โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว, เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัลพลาซา บางนา ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับผลประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียน สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศเสศ แอท เซ็นทรัลเวสต์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศซึ่งมาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่

3. อาคารสำหรับพักอาศัย

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำหรับพักอาศัยภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการหลังสวน โคโลเนต ซึ่งให้บริการในรูปแบบของอพาร์ทเมนท์ และที่พักอาศัยที่เป็นห้องชุดให้เช่า จำนวน 12 ห้อง ภายในโครงการเซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา

4. สวนน้ำ และสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อน จัดเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ ซึ่งวัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำ และสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้า นั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการตอบสนองความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้นๆ ปัจจุบัน CPN ได้เปิดให้บริการสวนน้ำภายใต้ชื่อ “สวนน้ำลิโอแลนด์” บริเวณชั้น 6 ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา และสวนพักผ่อนภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ซึ่งเป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป บริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ

5. ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่สร้างความครบถ้วนให้กับศูนย์การค้า โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือเพื่อลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการลิ้มรสอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

ง) รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นล่าสุด

รายชื่อผู้บริหาร

1. คณะกรรมการบริษัท

1. นายวันชัย	จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
2. นายเอนก	สิทธิประศาสน์	รองประธานกรรมการ	(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)
3. นายไพฑูรย์	ทวีผล	กรรมการอิสระ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
4. นายจักร์ชัย	พานิชพัฒน์	กรรมการอิสระ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
5. นางสุนันทา	ตุลยธัญ	กรรมการอิสระ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
6. นายครรชิต	บุณะจินดา	กรรมการ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
7. นายสุทธิชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
8. นายสุทธิเกียรติ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
9. นายสุทธิชาติ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
10. นายสุทธิศักดิ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
11. นายสุทธิธรรม	จิราธิวัฒน์	กรรมการ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)
12. นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ	(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)
13. นายปริญญาญ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ	(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)

2. คณะกรรมการจัดการ

1. นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการผู้จัดการใหญ่
2. นายสุทธิเดช	จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง
3. นายนิสิต	เชยกลิน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารทรัพย์สิน
4. นายสุทธิภัค	จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
5. นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง
6. นายธีระชาติ	นุমানิต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง
7. ดร.ณัฐกิตติ์	ตั้งพูลสินธนา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด
8. นางปณิดา	สุขศรีตากุล	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นล่าสุด วันที่ 19 พฤศจิกายน 2551

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด*	588,171,980	27.00%
2	กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน	106,670,600	4.90%
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	98,591,680	4.53%
4	HSBC (Singapore) Nominees Pte Ltd	92,540,797	4.25%
5	Mrs.Arune Chan	89,159,270	4.09%
6	The Bank of New York (Nominees) Limited	76,597,510	3.52%
7	State Street Bank and Trust Company for London	64,346,900	2.95%
8	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	41,730,200	1.92%
9	นางสุจิตรา มงคลกิติ	33,652,400	1.54%
10	EFG Bank	32,801,350	1.51%

* กลุ่มจิราธิวัฒน์มีสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด เท่ากับ 100%

จ) รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นล่าสุด วันที่ 19 พฤศจิกายน 2551

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด	588,171,980	27.00%
2	บริษัท วันชัยและครอบครัว จำกัด	433,400	0.02%
3	บริษัท วันชัยและครอบครัว กรุ๊ป จำกัด	22,900	0.00%
4	Mrs.Arune Chan	89,159,270	4.09%
5	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	41,794,000	1.92%
6	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	41,730,200	1.92%
7	นางสุจิตรา มงคลกิติ	33,652,400	1.54%
8	นายทศ จิราธิวัฒน์	30,150,550	1.38%
9	นายปริญญา จิราธิวัฒน์	30,150,550	1.38%
10	นางรัตนา นรพัลลภ	26,781,600	1.23%
11	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	26,668,500	1.22%
12	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	25,729,900	1.18%
13	นายสุทธิลักษณะณ์ จิราธิวัฒน์	25,115,240	1.15%
14	นายสุทธิพร จิราธิวัฒน์	24,566,400	1.13%
15	นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	23,295,400	1.07%
16	นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์	20,142,100	0.92%
17	นายพิชัย จิราธิวัฒน์	16,858,800	0.77%
18	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	14,173,200	0.65%
19	นางลิดา จิราธิวัฒน์	14,168,900	0.65%
20	นายวัฒน์ จิราธิวัฒน์	13,556,700	0.62%
21	นางเจียมจิตต์ จิราธิวัฒน์	13,365,400	0.61%
22	นางมุกดา เอื้อวัฒนสกุล	13,118,200	0.60%
23	นายสุทธิสาร จิราธิวัฒน์	12,887,800	0.59%
24	นายสุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์	12,814,800	0.59%
25	นายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์	12,794,800	0.59%
26	นางสิริเกศ จิรกิติ	10,528,600	0.48%
27	นายอิสระ จิราธิวัฒน์	9,202,200	0.42%
28	นางสกลศรี มาลีนนท์	8,904,700	0.41%
29	น.ส.สุกุลยา เอื้อวัฒนสกุล	8,792,400	0.40%
30	นายณรงค์ฤทธิ์ จิราธิวัฒน์	8,711,000	0.40%
31	นางสุกัญญา พร้อมพันธ์ุ	8,684,600	0.40%
32	น.ส.วัลยา จิราธิวัฒน์	8,664,300	0.40%
33	น.ส.อัจฉรา จิราธิวัฒน์	8,640,600	0.40%
34	นางนภายา จิราธิวัฒน์	8,619,600	0.40%
35	น.ส.บุษบา จิราธิวัฒน์	8,609,600	0.40%

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
36	น.ส.จริยา จิราธิวัฒน์	8,589,600	0.39%
37	นางปิยพรรณ จิราธิวัฒน์	8,529,600	0.39%
38	นางสุพัตรา จิราธิวัฒน์	8,529,600	0.39%
39	นายเกรียงศักดิ์ จิราธิวัฒน์	7,377,900	0.34%
40	นางนิตยลีนี จิราธิวัฒน์	6,702,800	0.31%
41	น.ส.สุวิมล จิราธิวัฒน์	6,402,800	0.29%
42	นายศักดิ์ชัย จิราธิวัฒน์	5,292,900	0.24%
43	นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล	4,386,200	0.20%
44	น.ส.เนตรอนงค์ จิราธิวัฒน์	4,281,400	0.20%
45	น.ส.แคทเทอริน มารี จิราธิวัฒน์	2,129,900	0.10%
46	นายไท จิราธิวัฒน์	683,500	0.03%
47	นางวนิดา จิราธิวัฒน์	644,000	0.03%
48	นางศุภตา จิราธิวัฒน์	260,000	0.01%
49	นางอรณี จิราธิวัฒน์	200,000	0.01%
50	น.ส.วิภา จิราธิวัฒน์	104,400	0.00%
51	นายชัยฉัตร บุญรัตน์	59,700	0.00%
52	นายประเสริฐ จิรกติ	20,000	0.00%
53	นายจระศักดิ์ จิราธิวัฒน์	6,000	0.00%
54	นางจินตนา บุญรัตน์	300	0.00%
	รวม	1,304,861,190	59.89%

ทั้งนี้ บริษัทจะแจ้งรายชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น เพื่อประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 ทางเว็บไซต์ของบริษัท www.cpn.co.th ภายหลังจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด นำส่งรายชื่อผู้ถือหุ้นต่อบริษัทแล้ว และบริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุม

ฉ) ภาระหนี้สินต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551

ประเภทของหนี้สิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	หลักประกัน
1. หนี้กู้ ^{(1), (2)}		
1.1 หนี้กู้ CPN093A	1,000	- ไม่มี -
1.2 หนี้กู้ CPN10DA	1,500	- ไม่มี -
1.3 หนี้กู้ CPN096A, CPN096B	1,500	- ไม่มี -
1.4 หนี้กู้ CPN126A	3,000	- ไม่มี -
1.5 หนี้กู้ CPN119A	1,500	- ไม่มี -

ประเภทของหนี้สิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	หลักประกัน
2.เงินกู้ยืมประเภทกองทุน ⁽²⁾		
2.1 กองทุนรวมธุรกิจไทย 2	617	อาคาร งานระบบ และสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
2.2 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	2,265	สิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์
2.3 กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	929	ที่ดิน และอาคารศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา
3.เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ⁽²⁾		
3.1 เงินกู้ยืม Project Finance โครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	2,500	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ
4.ตัวสัญญาใช้เงิน		
4.1 ตัวสัญญาใช้เงินออกให้กับสถาบันการเงิน ⁽²⁾	500	- ไม่มี -
4.2 ตัวสัญญาใช้เงินออกให้กับกิจการอื่น	184	- ไม่มี -
5.ตัวแลกเปลี่ยน ⁽²⁾		
5.1 ตัวแลกเปลี่ยนออกให้กับสถาบันการเงิน	950	- ไม่มี -
6.เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
6.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	- ไม่มี -
6.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	162	- ไม่มี -
รวมทั้งสิ้น	16,610	

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2550 มีมติอนุมัติให้บริษัทออกหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันคงเหลือวงเงินหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายอีกจำนวน 3,500 ล้านบาท

⁽²⁾ ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาจำนวนรวม 16,261 ล้านบาท (รายการในข้อ 1.+2.+3.+4.1+5.)

ข) ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน

- ไม่มี-

ข) ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี-

ณ) คดีความที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

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

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

ญ) สัญญาที่สำคัญในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2551 บริษัท ซีพีเอ็น พัททยา บีช จำกัด บริษัทย่อยของ CPN ได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรม ในโครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล พัททยา บีช กับ Hilton International Manage LLC ซึ่งไม่ได้เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นผู้บริหารโรงแรมในโครงการดังกล่าว โดยตามแผนงานคาดว่าจะเปิดให้บริการในส่วนของโรงแรมได้ภายในปี 2553

ฎ) รายการระหว่างกันในปี 2550 และปี 2551

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยมีการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่มีกลุ่มจิวาธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยกลุ่มจิวาธิวัฒน์ถือหุ้นในบริษัทประมาณ 33% และ บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในบริษัทประมาณ 27% รวมเป็นสัดส่วนประมาณ 60% ซึ่งลักษณะรายการและความจำเป็นของการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย รายได้จากกาให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า, รายได้จากกาให้เช่าที่ดิน, รายได้ค่าบริการงาน และ รายได้อื่นๆ จากค่าเบี่ยประกันภัย, ค่าภาษีโรงเรือน, ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย, ค่าธรรมเนียมค่าประกัน และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปี 2550 และปี 2551 มีจำนวน 1,455 ล้านบาท และ 1,499 ล้านบาท ตามลำดับ

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย ศูนย์อาหาร สวนน้ำและสวนพักผ่อน ที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการศูนย์การค้า ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในขณะเดียวกันบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าปลีก และร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำต่างๆ ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากรายการค้าที่เป็นไปตามปกติธุรกิจและเงื่อนไขการค้าทั่วไปจากกิจการในกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งเป็นองค์กรที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง นอกจากนี้ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าปลีก และร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำในศูนย์การค้าจะเป็นส่วนที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่างๆ เพื่อเรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- อัตราค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภค จากกาให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งหากเทียบเคียงกับร้านค้าอื่นที่เช่าอยู่บริเวณติดกันหรือใกล้เคียงกัน และอยู่ในชั้นเดียวกันจะมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใกล้เคียงกัน ทั้งนี้อัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับทำเล ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า และเป็นไปตามหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจ
- รายได้อื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บค่าเบี่ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค่าประกัน และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากลูกค้าที่เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า นั้น บริษัทฯ มีนโยบายและหลักเกณฑ์ที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกค้าทั่วไป โดยคิดจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ และเป็นไปตามประเภท ลักษณะการเช่าพื้นที่ และหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจ
- รายได้จากกาให้เช่าที่ดิน โครงการของบริษัทฯ บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทฯ ในกลุ่มเซ็นทรัล โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้น จะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการใน

ราคาทุนบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และรายได้ในการให้เช่าที่ดินทุกรายการจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

- รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการศูนย์การค้า จะมีการตกลงในส่วนของค่าตอบแทนกันตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยอัตราค่าเช่าจะคำนวณจากต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวมด้วยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งบริษัทฯ ได้ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการนี้มาตั้งแต่ก่อนจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งในขั้นตอนของการจดทะเบียนบริษัทฯ ได้ประเมินราคาสินทรัพย์ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดแล้ว และรายได้จากค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่ในโครงการศูนย์การค้าทุกรายการจะได้รับการสอบทานและ ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

รายละเอียดรายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ
	ปี 2550	ปี 2551	
1.1 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (CRC) (กลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่)	660	928	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและธุรกิจในกลุ่ม CRC ซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจ - บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่ดินแก่ บริษัท บีทรี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม CRC โดยเป็นการเช่าที่ดินบางส่วน of โครงการขอนแก่น อัตราค่าเช่าที่ดินเป็นไปตามหลักการคำนวณค่าเช่าที่ดินของบริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้น - บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารงานจาก บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนท์สโตร จำกัด (เจ้าของธุรกิจห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม CRC) โดยเป็นการเรียกคืนค่าตอบแทนผู้บริหารจากการมีผู้บริหารร่วมกันกับบริษัทฯ และมีการคิดค่าตอบแทนในอัตราเดียวกับที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
1.2 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล มาร์เก็ตติ้ง กรุ๊ป จำกัด (CMG) (กลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่)	133	162	บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าตามปกติธุรกิจแก่กิจการในกลุ่ม CMG
1.3 กลุ่มบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) (CHR) (กลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่)	23	68	- บริษัทฯ ให้ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่ในส่วน Bangkok Convention Center ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งบริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนเป็น รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ โดยสัญญา

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ
	ปี 2550	ปี 2551	
			เช่าพื้นที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว มีอายุสัญญา 17 ปี สิ้นสุดสัญญาในวันที่ 18 ธันวาคม 2551 - กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนหนึ่งกับ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลเวสต์ จำกัด โดยเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบริเวณโครงการเซ็นทรัลเวสต์ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลเวสต์ จำกัด ตกลงจะใช้พื้นที่และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวพัฒนาโครงการโรงแรม ที่จอดรถ และ Convention Hall โดยสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีอายุ 29 ปี สิ้นสุดสัญญาในปี 2575 อัตราค่าเช่าที่คิดนั้นเป็นไปตามหลักการคำนวณค่าเช่าที่ดินของบริษัทฯ และต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีการคิดค่าเช่าเป็น 2 ส่วน คือ ค่าเช่าซึ่งจ่ายในปีที่ทำสัญญาและค่าเช่ารายปี
1.4 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด (CRG) (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่)	101	173	บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่ธุรกิจในกลุ่ม CRG ซึ่งเป็นรายการค้าปกติธุรกิจ
1.5 กิจการอื่นที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นผู้ถือหุ้นหรือดำรงตำแหน่งกรรมการ	165	168	บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นจากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่บริษัทอื่นๆ ที่มีกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น และ/หรือดำรงตำแหน่งกรรมการอยู่ เช่น ภัตตาคารญี่ปุ่น ฟุจิ, เซน, ห้องอาหารซากุระ, ไทยพีริวิลเลจเฮลธ์แคร์ สปา, ลี คูเปอร์, เดอะ บอดี ซีอ็อป, รากาซเซ ฯลฯ โดยเป็นรายการปกติธุรกิจ

หมายเหตุ:

- 1) กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (CRC) ดำเนินธุรกิจค้าปลีกโดยประกอบไปด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, ห้างสรรพสินค้าเซน, ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านเพาเวอร์บาย, บีทูเอส, ซูเปอร์สปอร์ต, โฮมเวิร์ค, ออฟฟิศ ดีโปท์ (franchise), มาร์ช แอนด์ สเปนเซอร์ (franchise), วัตสัน (joint venture), มูจิ (franchise) และ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (joint venture)
- 2) กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล มาร์เก็ตติ้ง กรุ๊ป จำกัด (CMG) ดำเนินธุรกิจนำเข้า ผลิต จัดจำหน่าย และขายสินค้าอุปโภคและบริโภคทั้งที่เป็น International Brands และ House Brands ประกอบด้วย
 - 2.1) สินค้าประเภทเสื้อผ้า เครื่องประดับ เช่น Guess, Calvin Klein, FCUK, G2000, U2, Benetton, Casualty
 - 2.2) สินค้าประเภทเครื่องสำอาง เช่น CLARINS, YVES SAINT LAURENT, Elizabeth Arden, Laura Mercier, H2O+, PAYOT
 - 2.3) สินค้าประเภทนาฬิกา เช่น Guess, Casio, Marc Ecko, Nautica, Nike, Timberland
 - 2.4) กระเป๋าเดินทาง, อุปกรณ์กีฬา และอื่นๆ
- 3) กลุ่มบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) (CHR) ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยวต่างๆ ในประเทศไทย
- 4) กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด (CRG) ดำเนินธุรกิจร้านอาหารฟาสต์ฟู้ด “Quick Service Restaurants” ได้แก่ Mister Donut, KFC, Auntie Anne’s, Baskin-Robbins, Pizza Hut, Pepper Lunch และ Steak Hunter

2. ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ค่าเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน โดยในปี 2550 และ 2551 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 196 ล้านบาท และ 197 ล้านบาท ตามลำดับ

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

- การเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โครงการของบริษัทฯ บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทฯ ในกลุ่มเซ็นทรัล โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้นจะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี่ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และการจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทุกรายการจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี
- การเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ในบางโครงการที่บริษัทฯ มีการร่วมลงทุนกับห้างสรรพสินค้าในกลุ่มเซ็นทรัล อาคารจะถูกแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ อาคารศูนย์การค้าและอาคารห้างสรรพสินค้า ซึ่งในบางกรณีบริษัทฯ จะเข้าไปเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จากส่วนอาคารห้างสรรพสินค้าเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ขาย โดยพิจารณาจากผลตอบแทนที่จะได้รับเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เทียบกับต้นทุนค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับห้างสรรพสินค้าเป็นหลัก ซึ่งจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยใช้หลักการเดียวกันกับกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทฯ ได้ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการนี้มาตั้งแต่ก่อนจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งในขั้นตอนของการจดทะเบียนบริษัทฯ ได้ประเมินราคาสินทรัพย์ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดแล้ว และค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่ทุกรายการจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี
- การว่าจ้างกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นที่ปรึกษาทางธุรกิจ โดยการว่าจ้างที่ปรึกษาทางธุรกิจนั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากประสบการณ์ในการบริหารงานด้านการค้าปลีก และความเข้าใจในลักษณะการประกอบธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผลตอบแทนที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ที่ปรึกษาทางธุรกิจซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันนั้นเป็นอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้ให้บริการจัดสรรตามความเหมาะสมในการให้บริการแก่ทุกธุรกิจในกลุ่มเซ็นทรัล
- การทำประกันภัยกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการที่เป็นปกติธุรกิจตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ซึ่งมีการกำหนดราคาและเงื่อนไขตามราคาตลาด หรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของนายหน้าประกันที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทมากที่สุด โดยเปรียบเทียบราคาย้อนหลังอย่างน้อย 2 ปี ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีการเสนอราคาเปรียบเทียบ บริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติทำรายการในราคาเทียบเคียงกับปีที่ผ่านมา โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการทำประกันและสภาวะตลาดด้านการประกันในขณะนั้น

ลักษณะรายการค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(2.1) บริษัทฯ เช่าที่ดินจาก บริษัทฯ ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนท์ส ไตร่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา และเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

(2.2) บริษัทฯ เช่าช่วงที่ดินจาก บริษัทฯ เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (“CID”) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคือการรถไฟแห่งประเทศไทย) ซึ่งสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2551 ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงกับ CID เพื่อ

รักษาสิทธิและยืนยันการใช้สิทธิในการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงใหม่กับ CID โดย CID ได้แจ้งให้บริษัทฯ จ่ายเงินประกันสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและ/หรืออาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวจำนวน 300 ล้านบาท ในวันที่ CID เข้าทำสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยที่สัญญาเช่าช่วงใหม่ระหว่างบริษัทฯ และ CID ยังไม่ได้สรุปมูลค่าที่แน่นอน ดังนั้นเงินประกันสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจึงเป็นมูลค่าจากการเจรจาตกลงกันเบื้องต้นระหว่างบริษัทฯ และ CID เท่านั้น ทั้งนี้รายการดังกล่าวได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียมิได้ร่วมพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว บริษัทฯ เปิดเผยแพร่รายละเอียดการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2551

(2.3) บริษัทฯ เข้าช่วงที่ดินจาก บริษัท เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พลาซ่า (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา)

(2.4) บริษัทฯ เข้าพื้นที่ในอาคารบางส่วนของ บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนท์สโตร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว, เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา - พระราม 3 เพื่อนำพื้นที่มาพัฒนาเป็นพื้นที่ขายเพิ่มเติมจากส่วนที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดิน

(2.5) บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนท์สโตร จำกัด (“HCDS”) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้บริหารและเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงาน ตลอดจนการกำหนดนโยบายต่างๆ รวมถึงการให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 มกราคม 2551 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวนี้ บริษัทฯ จะต้องชำระค่าบริการให้กับ HCDS ในอัตรา 0.75% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมแต่ละเดือน ทั้งนี้อัตราค่าบริการรายเดือนจะต้องไม่ต่ำกว่า 4,950,000 บาท และไม่สูงกว่า 7,420,000 บาทต่อเดือน และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มค่าบริการขั้นต่ำและขั้นสูงในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ทั้งนี้ รายการดังกล่าวได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียมิได้ร่วมพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว บริษัทฯ เปิดเผยแพร่รายละเอียดการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2550

(2.6) บริษัทฯ ทำประกันภัยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงภัย อันมีสาเหตุมาจาก อุบัติเหตุ อุบัติภัย และภัยอื่นๆ และมีการใช้บริการบริษัทนายหน้าประกันภัยกับบริษัท ซี จี โบรกเกอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(2.7) คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2551 ให้บริษัทฯ เช่าที่ดินจากบริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าในรูปแบบของไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ ซึ่งที่ดินที่จะเช่ามีเนื้อที่รวม 20 ไร่ 1 งาน 49 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ และซอยอ่อนนุช 39 (ซอยอนามัย) แขวงสวนหลวง (พระโขนงฝั่งเหนือ) เขตสวนหลวง (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร โดยมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินคิดจากราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 387 ล้านบาท โดยแบ่งการชำระเป็น 4 งวด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 340 ล้านบาท (อัตราคิดลด 12%)

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการและจะช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่บริษัทในระยะยาว นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่ต้องการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค สำหรับการพัฒนาโครงการบริษัทฯ จะพิจารณาช่วงเวลาที่เหมาะสมในการเริ่มพัฒนาโครงการ โดยคำนึงถึงภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดเป็นสำคัญ ซึ่งรายการดังกล่าวได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทฯ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียมิได้ร่วมพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว บริษัทฯ เปิดเผยแพร่รายละเอียดการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2551 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการทำสัญญาเช่าที่ดินกับ บริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด

3. การกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ซึ่งบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.99)

บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ ได้ ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงิน ในขณะที่เดียวกันบริษัทย่อยสามารถให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ได้ หากบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือเกินจากเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการดำเนินงาน และบริษัทฯ มีความต้องการใช้เงินกู้จากบริษัทย่อย โดยจะเปิดเป็นบัญชีเดินสะพัดระหว่างกัน และจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท โดยผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน ได้แก่ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตามลำดับ

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า (ซึ่งบริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 แต่น้อยกว่า ร้อยละ 99.99)

บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทร่วมค้าหาแหล่งเงินกู้ของตัวเอง เว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนในการใช้เงิน บริษัทร่วมค้าจะกู้จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผ่านการอนุมัติรายการจากกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ และมีการจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานในการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีของธนาคาร

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม (ซึ่งบริษัทถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50) หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้บริษัทร่วมซึ่งบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกู้ยืมเงิน โดยภายใน 5 ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่มีการถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รวมถึงกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในขณะที่ตามระเบียบหากมีการให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงิน การอนุมัติรายการจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีการจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีของธนาคาร

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทรายการ	31 ธันวาคม 2550	31 ธันวาคม 2551	หมายเหตุ
3.1 เงินกู้ยืม ⁽¹⁾			
1) เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	3,927	3,976	งบการเงินเฉพาะบริษัท
2) เงินกู้ยืมจากบริษัทร่วมค้า	44	165	งบการเงินรวม
3.2 เงินให้กู้ยืม ⁽²⁾			
1) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	5,753	8,215	งบการเงินเฉพาะบริษัท
2) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า	12	-	งบการเงินรวม

⁽¹⁾ เป็นการกู้ยืมประเภทไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท

⁽²⁾ เป็นการให้กู้ยืมประเภทไม่มีหลักประกัน (ยกเว้นเงินให้กู้ยืมแก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มีหลักประกันเป็นที่ดิน) และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท

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

4. การค้ำประกันหนี้สินให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ มีนโยบายค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ และไม่มีความหมายวงหลักประกันเพื่อค้ำประกันหนี้สินใดๆ ให้กับบริษัทย่อย บริษัทฯ จะค้ำประกันให้ในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น และมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันจากบริษัทนั้นๆ

บริษัทฯ มีภาระการค้ำประกันแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทภาระการค้ำประกัน	31 ธันวาคม 2550	31 ธันวาคม 2551
4.1 ภาระการค้ำประกันเงินกู้ให้กับบริษัทย่อย		
- กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	2,778	2,265
- กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	1,039	929
รวม	3,817	3,194
4.2 ภาระการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีให้กับบริษัทย่อย	-	69
4.3 ภาระค้ำประกันวงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงินให้กับบริษัทย่อย	712	147
4.4 ภาระค้ำประกันวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคของบริษัทย่อยกับธนาคารพาณิชย์ไทย	134	168

ฎ) ตารางสรุปงบการเงินปี 2549 ถึงปี 2551 และคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
ในปี 2550 และปี 2551

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2549		ปี 2550		ปี 2551	
	(บาท)	%	(บาท)	%	(บาท)	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,623,558,635	7.64	1,026,000,685	2.76	2,407,345,899	5.50
เงินลงทุนชั่วคราว	1,066,772,764	3.11	2,957,083,995	7.95	1,269,355,534	2.90
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	266,967,638	0.78	378,804,711	1.02	536,595,036	1.23
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	520,065,439	1.51	860,376,970	2.31	1,179,220,612	2.69
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,477,364,476	13.04	5,222,266,361	14.04	5,392,517,081	12.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,246,663,687	6.54	2,306,473,984	6.20	2,354,751,757	5.38
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10,117,924	0.03	12,167,165	0.03	-	-
เงินลงทุนอื่น	1,000,000	0.00	1,000,000	0.00	1,895,194	0.00
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	526,341,989	1.53	655,162,109	1.76	734,424,504	1.68
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์-สุทธิ	26,351,695,291	76.75	28,795,045,018	77.40	34,973,048,824	79.88
สินทรัพย์อื่น	723,293,496	2.11	212,526,565	0.57	327,142,155	0.75
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29,859,112,387	86.96	31,982,374,841	85.96	38,391,262,434	87.68
รวมสินทรัพย์	34,336,476,863	100.0	37,204,641,202	100.0	43,783,779,515	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2549		ปี 2550		ปี 2551	
	(บาท)	%	(บาท)	%	(บาท)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11,719,321	0.03	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	3,710,065	0.01	54,711,489	0.15	53,325,273	0.12
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,171,250	0.01	3,300,159	0.01	3,429,068	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	2,236,576,226	6.51	1,233,591,261	3.32	3,320,419,636	7.58
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	-	-	-	1,450,000,000	3.31
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	835,070,697	2.43	379,211,889	1.02	851,814,659	1.95
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	346,745,000	1.01	252,448,562	0.68	316,571,142	0.72
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,405,952,757	4.09	2,611,788,665	7.02	2,355,265,883	5.38
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,842,945,316	14.10	4,535,052,025	12.19	8,350,825,661	19.07
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	40,885,256	0.11	161,587,774	0.37
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	8,875,511,177	25.85	10,770,470,484	28.95	11,674,686,104	26.66
หนี้สินภาษีเงินได้รอดักบัญชี	796,079,582	2.32	759,512,233	2.04	715,324,822	1.63
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,983,811,529	14.51	4,893,018,074	13.15	4,817,191,627	11.00
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	2,112,732,152	6.15	2,405,361,563	6.47	2,857,708,211	6.53
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	151,212,010	0.44	161,049,067	0.43	33,132,999	0.08
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16,919,346,450	49.28	19,030,296,677	51.15	20,259,631,537	46.27
รวมหนี้สิน	21,762,291,766	63.38	23,565,348,702	63.34	28,610,457,198	65.34

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2549		ปี 2550		ปี 2551	
	(บาท)	%	(บาท)	%	(บาท)	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,178,816,000		2,178,816,000		2,178,816,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,178,816,000	6.35	2,178,816,000	5.86	2,178,816,000	4.98
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,007,565,850	5.85	2,007,565,850	5.40	2,007,565,850	4.59
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	1,174,644	0.00	1,277,030	0.00	5,319,194	0.01
ค่าความนิยมติดลบ	112,594,465	0.33	112,594,465	0.30	-	0.00
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	217,881,600	0.63	217,881,600	0.59	217,881,600	0.50
ยังไม่ได้จัดสรร	7,509,391,324	21.87	8,502,680,424	22.85	10,089,338,299	23.04
ส่วนของผู้ถือหุ้นน้อย	546,761,214	1.59	618,477,131	1.66	674,401,374	1.54
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,574,185,097	36.62	13,639,292,500	36.66	15,173,322,317	34.66
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	34,336,476,863	100.0	37,204,641,202	100.0	43,783,779,515	100.0

หมายเหตุ : *ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ประกอบด้วย หุ้นสามัญ 2,178,816,000 หุ้น มูลค่า 1 บาท/หุ้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2549		ปี 2550		ปี 2551	
	(บาท)	%	(บาท)	%	(บาท)	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,943,113,295	41.17	3,066,185,687	39.97	3,250,956,557	57.22
ดอกเบี้ยรับ	173,141,989	2.42	177,464,236	2.31	354,437,373	6.24
รายได้เงินปันผล	3,584,338,481	50.14	3,949,311,444	51.48	1,566,937,497	27.58
รายได้อื่น	447,426,551	6.26	479,177,025	6.25	509,116,466	8.96
รวมรายได้	7,148,020,316	100.00	7,672,138,392	100.00	5,681,447,893	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	1,221,280,607	17.09	1,262,616,216	16.46	1,389,852,919	24.46
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร	712,168,421	9.96	910,542,098	11.87	1,063,546,935	18.72
ดอกเบี้ยจ่าย	548,820,297	7.68	427,585,110	5.57	498,770,685	8.78
ค่าตอบแทนกรรมการ	2,760,000	0.04	3,400,000	0.04	5,290,000	0.09
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2,485,029,325	34.77	2,604,143,424	33.94	2,957,460,539	52.05
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	4,662,990,991	65.23	5,067,994,968	66.06	2,723,987,354	47.95
ส่วนแบ่งในผลขาดทุน(กำไร)จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้	(333,016,186)	(4.66)	(343,214,187)	(4.47)	(332,656,154)	-5.86
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	4,329,974,805	60.58	4,724,780,781	61.58	2,391,331,200	42.09
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	4,763,788,611		8,222,237,016		12,271,584,837	
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	-		-		-	
เงินปันผลจ่าย	(871,526,400)		(675,432,960)		(718,894,836)	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	8,222,237,016		12,271,584,837		13,944,021,201	
กำไรต่อหุ้น						
<i>กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน</i>	<i>1.99</i>		<i>2.17</i>		<i>1.10</i>	

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2549	2550	2551
LIQUIDITY RATIO			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	0.93	1.15	0.65
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.82	0.96	0.50
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	0.75	0.90	0.61
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย	36.30	26.31	20.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	10	14	18
PROFITABILITY RATIO			
อัตรากำไรขั้นต้น	43.59%	41.76% ⁽¹⁾	43.14%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	29.36%	27.90% ⁽¹⁾	26.25%
อัตรากำไรอื่น	-	-	-
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	178.90%	230.39% ⁽¹⁾	157.96%
อัตรากำไรสุทธิ	21.75%	18.70% ⁽¹⁾	22.22%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	14.50%	12.53% ⁽¹⁾	15.89%
EFFICIENCY RATIO			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	4.98%	4.99%	5.40%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	11.86%	10.99%	11.02%
อัตรากรรมของสินทรัพย์ถัวเฉลี่ย	0.22	0.24	0.23
FINANCIAL POLICY RATIO			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.73	1.73	1.89
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.88	0.88	1.09
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.59	0.59	0.75
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	5.67	7.23	7.23
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	0.51	0.65	0.45
อัตราการจ่ายเงินปันผล	40%	40%	30%

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ในปี 2550 อัตรากำไรขั้นต้น, อัตรากำไรจากการดำเนินงาน, อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร, อัตรากำไรสุทธิ และ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ไม่รวมรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ จำนวน 214.3 ล้านบาท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในปี 2550 และปี 2551

ภาพรวมผลการดำเนินงาน:

ในปี 2550 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 1,783.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.8% จากปีก่อน โดยมีรายได้รวมเติบโต 17.7% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 7,895.3 ล้านบาท หากไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,569.1 ล้านบาท ลดลง 6.9% จากปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาจากการปรับปรุงและพัฒนาสินทรัพย์ในหลายโครงการและค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและการตลาดที่สูงขึ้น โดยเฉพาะที่โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งอยู่ในระยะเริ่มแรกของการดำเนินงาน เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้บริโภคในภาวะการกักบริเวณภายในประเทศชะลอตัวลง ในขณะที่รายได้รวมอยู่ที่ 7,681.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.5% จากปีก่อน และมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 2.0% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 3,751.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

ปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้จากจำนวน 8,598.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.9% จากปีที่ผ่านมา และมีกำไรสุทธิจำนวน 2,185.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.6% จากปีก่อน หากไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าวข้างต้นในปี 2550 รายได้ค่าเช่าค่าบริการและค่าขายอาหารและเครื่องดื่มจะเติบโตเท่ากับ 11.9% และมีกำไรสุทธิในปี 2551 เพิ่มขึ้น 39.3% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักจากผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของธุรกิจศูนย์การค้าและการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ บริหารพื้นที่ให้เข้ารวมทั้งหมด 778,496 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้า 627,843 ตารางเมตร พื้นที่อาคารสำนักงาน 144,280 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่พักอาศัย 6,373 ตารางเมตร อนึ่ง พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวข้างต้นไม่นับรวมพื้นที่ให้เช่า 133,268 ตารางเมตร ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ซึ่งผลการดำเนินงานถูกโอนไปยังกองทุน CPNRF แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะของผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุน

การพัฒนาโครงการใหม่:

วิกฤตการณ์ทางการเงินของเศรษฐกิจโลกได้ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ดังนี้

1) การชะลอแผนการระดมเงินทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซีพีเอ็น รีเทลโกรท ("CPNRF") เนื่องจากภาวะตลาดหุ้นที่ไม่เอื้ออำนวย ส่งผลให้โครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ จำต้องเปลี่ยนแปลงไปจากแผนงานที่กำหนดไว้เดิม โดยบริษัทฯ ได้จัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อรองรับการลงทุนเป็นการทดแทนไว้แล้ว

2) การขยายฐานทางธุรกิจเป็นไปอย่างระมัดระวังมากขึ้น

สำหรับการพัฒนา 4 โครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ, เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช, เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี และ เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น ยังคงเป็นไปตามแผนงานเดิม โดยบริษัทฯ ได้จัดเตรียมแหล่งเงินทุนซึ่งมีเพียงพอต่อสนับสนุนโครงการดังกล่าวทั้งหมด โดยส่วนหนึ่งมาจากวงเงินกู้ระยะยาวที่ได้รับการอนุมัติสนับสนุนจากธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ ซึ่งเป็นผลจากประวัติผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่อยู่ในเกณฑ์ดีมาโดยตลอดและได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือทางการเงิน (เครดิตเรตติ้ง) ในระดับ A+

โดยเมื่อเร็วๆ นี้ บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ ในเดือนพฤศจิกายน 2551 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยาบีช ในเดือนมกราคม 2552 สำหรับอีก 2 โครงการซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี และเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น นั้น มีความคืบหน้าเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ทั้งในด้านการก่อสร้าง ยอดของพื้นที่ให้เช่า และงบประมาณการลงทุน โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม 2552 และเดือนธันวาคม 2552 ตามลำดับ

รายได้รวม (รายได้จากค่าเช่าและบริการ และ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม):

ในปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้รวมจากค่าเช่าค่าบริการและค่าอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 7,895.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.7% จากปีก่อน หากไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว รายได้รวมจากค่าเช่าค่าบริการและค่าอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 7,681.0 ล้านบาท เติบโต 14.5% จากปีก่อน เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ 15.7% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 7,303.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการร่วมและค่าบริการไอเย็น (common area and air conditioning services) หลังจากการปรับอัตราค่าบริการใหม่สำหรับทุกโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2549, (2) การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์หลังจากเสร็จสิ้นการปรับปรุงและเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2549, (3) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากผู้เช่าหลักรายใหม่ (ศูนย์ออกกำลังกาย แคลิฟอร์เนีย ว้าว) ณ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (4) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ หลังจากที่ได้มีการปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2549 สำหรับรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลง 4.7% จากปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 378.0 ล้านบาท เนื่องจากการปิดการให้บริการศูนย์อาหารที่โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และอยู่ระหว่างการปิดปรับปรุงศูนย์อาหารที่โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3

ในปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้รวม 8,598.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.9% จากปีก่อน หากไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว รายได้รวมเติบโต 11.9% จากปีก่อน และมีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 11.5% จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการ ภายหลังจากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการร่วมและค่าบริการไอเย็น (“CAM Charge”) เมื่อเดือนมกราคม ปี 2551 (2) รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้นและการปรับลดส่วนลด (พิเศษ) ค่าเช่าพื้นที่ (3) อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกโครงการ (4) รายได้ส่วนเพิ่มจากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ

ต้นทุนรวม:

ในปี 2550 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมเพิ่มขึ้น 18.3% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 4,473.4 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการจำนวน 4,185.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.3% จากปีก่อน เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของพื้นที่ส่วนขยายและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์หลังการเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2549 ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มลดลง 5.1% จากปีก่อน เนื่องจากการปิดศูนย์อาหารจำนวน 2 แห่ง

ในปี 2551 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมเท่ากับ 4,889.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.3% จากปีก่อน โดยมีต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการเท่ากับ 4,516.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9% จากปีก่อน เนื่องจาก (1) การรับรู้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ให้เช่าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ที่เพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าที่แล้วเสร็จโดยรวมของโครงการ (2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ ที่เพิ่มเข้ามาภายหลังเปิดให้บริการ (3) ค่าเช่าที่ดินและอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ที่เพิ่มขึ้นสำหรับช่วงอายุสัญญาใหม่ ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวบันทึกโดยใช้ตัวเลขประมาณการที่คาดว่าบริษัทฯ จะต้องจ่ายสำหรับช่วงอายุสัญญาใหม่ ซึ่งยังอยู่ระหว่างดำเนินการต่อสัญญาและจะนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่จะจัดขึ้นในวันที่ 25 มีนาคม 2552

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร:

ในปี 2550 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 1,514.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.5% จากปีก่อน มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะที่โครงการเซ็นทรัลเวิลด์และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร หนึ่ง จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและการจับจ่ายใช้สอยที่ค่อนข้างซบเซาตลอดทั้งปี 2550 ส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 80.3% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 565.7 ล้านบาท คิดเป็น 7.4% ของรายได้รวมซึ่งไม่รวมรายการที่เกิดขึ้นไม่เป็นประจำ โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2549 ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ 4.7% ของรายได้รวม

ในปี 2551 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 1,556.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.8% จากปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรตามจำนวนบุคคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อสนับสนุนการขายตัวทางธุรกิจ ในขณะที่

ค่าใช้จ่ายค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง ทั้งนี้ ในช่วงภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและการอุปโภคและบริโภคที่ลดลง บริษัทฯ บริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เชิงกลยุทธ์ โดยอิงกับรายได้และพิจารณาควบคู่ไปกับผลตอบแทนทั้งในด้านการกระตุ้นยอดขายและจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นตามมา สำหรับปี 2551 หากไม่นับรวมค่าใช้จ่ายพิเศษสำหรับการประชาสัมพันธ์การเปิดตัวโครงการใหม่คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะแล้ว บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์รวมเท่ากับ 461.5 ล้านบาท ลดลง 18.4% จากปีก่อน ซึ่งคิดเป็น 5.4% ของรายได้รวมของปี 2551 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ 7.4% ของรายได้รวมในปี 2550

กำไรสุทธิ:

ในปี 2550 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,783.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.8% จากปีก่อน หากไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว กำไรสุทธิอยู่ที่ 1,569.1 ล้านบาท ลดลง 6.9% จากปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2551 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,185.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.6% จากปีก่อน ซึ่งหากไม่รวมรายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าวในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิเติบโต 39.3% จากปีก่อน จากผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจศูนย์การค้า

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 37,204.6 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 5,222.3 ล้านบาท (คิดเป็น 14.0% ของสินทรัพย์รวม), สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประเภทที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 28,795.0 ล้านบาท (คิดเป็น 77.4% ของสินทรัพย์รวม), และสินทรัพย์อื่น ๆ จำนวน 3,187.3 ล้านบาท (คิดเป็น 8.6% ของสินทรัพย์รวม) เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2549 สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เพิ่มขึ้น 2,868.1 ล้านบาท หรือ 8.4% ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 2,443.4 ล้านบาท หรือ 9.3% จากการก่อสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะและโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 43,783.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,579.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 17.7% จาก ณ สิ้นปี 2550 โดยเป็นผลหลักจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (คิดเป็น 80.0% ของสินทรัพย์รวม) ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6,178.0 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ การรับรู้มูลค่างานก่อสร้างเพิ่มเติมของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการเปิดใหม่-ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 23,565.3 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียน 81.0% ของหนี้สินรวม และบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 12,044.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 51.1% ของหนี้สินรวม ในปี 2550 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 8.3% จาก 1) การออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจำนวน 3,000 ล้านบาทในเดือนมิถุนายน ปี 2550 เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับโครงการใหม่ และ 2) ตั๋วอาวัลสัญญาใช้เงินเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 28,610.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,045.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 21.4% จาก ณ สิ้นปี 2550 จากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวน 1,450 ล้านบาท (ตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงิน) การออกหุ้นกู้ระยะยาวไม่มีหลักประกันจำนวน 1,500 ล้านบาท และการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,500 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2551 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น 4,400.2 ล้านบาท หรือ 36.5% จาก ณ สิ้นปี 2550 มาอยู่ที่ 16,445.1 ล้านบาท คิดเป็น 57.5% ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2551

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 13,639.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,065.1 ล้านบาท หรือ 8.5% จาก ณ สิ้นปี 2549 และมีกำไรสะสมเท่ากับ 8,720.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 993.3 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2549 โดยมีสาเหตุจาก (1) บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,783.4 ล้านบาท (2) มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 675.4 ล้านบาท และ (3) มีรายการขาดทุนสะสมจากบริษัทย่อยจำนวน 114.7 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นรายการหักจากกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรและแสดงเป็นรายการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในงบดุล รายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในไนน์สแควร์ จาก 60.0% เป็น 87.1% (ณ วันที่บริษัทฯ เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทย่อยมีขาดทุนสะสมจำนวน 420 ล้านบาท) การซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้เกิดส่วนต่างในราคาที่สูงกว่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย เนื่องจากผู้บริหารเชื่อว่า ผลต่างราคาหุ้นดังกล่าว เกิดจากการที่บริษัทได้ตั้งสำรองเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ไว้เต็มจำนวน ซึ่งจะสามารถชดเชยกลับมาได้จากผลประกอบการของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระรามเก้า ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 15,173.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,534.0 ล้านบาท หรือ 11.2% จาก ณ สิ้นปี 2550 โดย ณ สิ้นปี 2551 บริษัทฯ มีกำไรสะสม 10,307.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,586.7 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2550 โดยเป็นผลมาจาก (1) กำไรสุทธิประจำปี 2551 จำนวน 2,185.8 ล้านบาท (2) การจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2550 จำนวน 718.9 ล้านบาท (0.33 บาทต่อหุ้น) ซึ่งจ่ายในประจำปี 2551 (3) การรับรู้ค่าความนิยมติดลบเป็นกำไรจำนวน 211.1 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นรายการปรับปรุงในกำไรสะสม ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

โครงสร้างทางการเงิน:

โครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อยู่ในระดับแข็งแกร่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.6 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2549 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 7.3 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 5.9 เท่า ณ สิ้นปี 2549 ซึ่งเป็นผลมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

จากภาวะตลาดทุนที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการระดมทุนผ่านกองทุน CPNRF เพื่อใช้สนับสนุนการขยายธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้จัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน ระหว่างในปี 2551 บริษัทฯ ได้ทำการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนรวม 5,450 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 1,450 ล้านบาท (อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3.80% ต่อปี) หุ้นกู้ระยะยาวไม่มีหลักประกัน จำนวน 1,500 ล้านบาท (อายุ 3 ปี ชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนด และอัตราดอกเบี้ยคงที่ 4.80% ต่อปี) และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 2,500 ล้านบาท (ระยะเวลาผ่อนชำระคืนเงินต้น 7 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR-2% ต่อปี) ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2551 อยู่ที่ 0.8 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.6 เท่า เมื่อ ณ สิ้นปี 2550

ณ สิ้นปี 2550 เงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 61% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 39% โดยมีอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 5.2% ต่อปี ลดลงจากปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 5.5% ส่วนในปี 2551 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมรวมจำนวน 543.4 ล้านบาท ลดลง 6.4% จาก ณ สิ้นปี 2550 ภายใต้ภาวะการที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง บริษัทฯ มีนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวประมาณ 40%

ฐ) สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2551 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2551 มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับ บริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด (“โรบินสันนครินทร์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน) (“ROBINS”) ถือหุ้น 99.86% ซึ่งรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้ออกเสียงในการพิจารณารายการดังกล่าว โดยรายละเอียดการเข้าทำรายการและเงื่อนไข มีดังต่อไปนี้

วัน เดือน ปี ที่เข้าทำรายการ:

ภายหลังจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ข้อสรุปรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา:

ผู้เช่า	CPN
ผู้ให้เช่า	โรบินสันนครินทร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ ROBINS ถือหุ้น 99.86%
ความสัมพันธ์ระหว่างกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของ CPN และ โรบินสันนครินทร์ คือกลุ่มจิราธิวัฒน์

ลักษณะรายการ:

CPN ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี จากโรบินสันนครินทร์ ซึ่งจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ขนาดของรายการ:

มูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินรวมทั้งสิ้น 387 ล้านบาท โดยแบ่งการชำระเป็น 4 งวด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 340 ล้านบาท (อัตราคิดลด 12%) โดยมีรายละเอียดการชำระค่าสิทธิการเช่า ดังนี้

งวดที่ 1 จำนวน 116 ล้านบาท	ชำระในวันทำสัญญาเช่า
งวดที่ 2 จำนวน 116 ล้านบาท	ชำระภายในปีที่ 1 หลังจากวันทำสัญญาเช่า
งวดที่ 3 จำนวน 116 ล้านบาท	ชำระภายในปีที่ 2 หลังจากวันทำสัญญาเช่า
งวดที่ 4 จำนวน 39 ล้านบาท	ชำระภายในปีที่ 3 หลังจากวันทำสัญญาเช่า

ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน คิดเป็นร้อยละ 2.92 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ³ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2551

ตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 1.03 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม⁴ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2551 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ทำรายการ:

ที่ดินที่จะเช่าเป็นที่ดินเปล่ายังไม่ได้ปรับหน้าดิน เนื้อที่รวม 20 ไร่ 1 งาน 49 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ และซอยอ่อนนุช 39 (ซอยอนามัย) แขวงสวนหลวง (พระโขนงฝั่งเหนือ) เขตสวนหลวง (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร

³ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2551 เท่ากับ 13,260.40 ล้านบาท

⁴ มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2551 เท่ากับ 37,430.21 ล้านบาท

เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่า:

ราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระของทั้งสองฝ่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ผู้ประเมินอิสระ	ราคาซื้อขายตามราคาตลาด (freehold)	มูลค่าปัจจุบันของราคาเช่า ระยะเวลา 30 ปี (leasehold)
CPN	บจ.ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี	92,000 บาท/ตารางวา	339 ล้านบาท
ROBINS	บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ	93,000 บาท/ตารางวา	362 ล้านบาท

รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน:

- ผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CPN และ ROBINS โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นโดยสรุปได้ดังนี้

- 1) ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน CPN จำนวน 59.89%
- 2) ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน ROBINS จำนวน 53.83%
- 3) ถือหุ้นทางอ้อมใน โรบินสันนครินทร์ จำนวน 53.75%

- กรรมการ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ตำแหน่งใน CPN	ตำแหน่งใน ROBINS	ตำแหน่งใน โรบินสันนครินทร์
1. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	ประธานกรรมการ	-
2. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ	รองประธานกรรมการ	กรรมการ
3. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ	กรรมการ	-

แหล่งเงินทุนที่ใช้:

เงินสดจากการดำเนินงาน

ความจำเป็นและเหตุผล:

CPN เช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาศูนย์การค้าในรูปแบบของไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบเปิด ขนาด 2 ชั้น พื้นที่รวมทั้งโครงการประมาณ 56,000 ตารางเมตร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการและจะช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่บริษัทในระยะยาว นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของ CPN ที่ต้องการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ สำหรับการพัฒนาโครงการ CPN จะพิจารณาช่วงเวลาที่เหมาะสมในการเริ่มพัฒนาโครงการ โดยคำนึงถึงภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดเป็นสำคัญด้วย

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ:

คณะกรรมการบริษัทที่ไม่มีส่วนได้เสีย และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการว่ามีความสมเหตุสมผล เนื่องจากกลุ่มจิราธิวัฒน์ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมใน CPN, ROBINS และโรบินสันนครินทร์ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ประกอบกับค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ CPN จ่ายให้แก่โรบินสันนครินทร์นั้น มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิใกล้เคียงกับมูลค่าค่าเช่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คณะกรรมการจึงมีมติอนุมัติการเช่าตกลงทำสัญญาเช่าที่ดินกับโรบินสันนครินทร์