

รายงานประจำปี 2552

WHAT WE BELIEVE



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

จุดเด่นด้านการดำเนินงานและการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย	10
สารสนเทศคณะกรรมการบริษัท	14
รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ	18
รายงานจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20
รายงานจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	21
รายงานจากคณะกรรมการบริษัทภิบาล	22
คณะกรรมการและคณะผู้บริหารของบริษัท	24
รางวัลแห่งความภูมิใจในปี 2552	26
ภาพรวมเศรษฐกิจไทยและอุตสาหกรรมค้าปลีกในรอบปี 2552	30
ก้าวสู่ความสำเร็จแห่งปี 2552	32
รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2552	36
เซ็นทรัลพัฒนาในวันนี้	38
ผลการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN	44
โครงการในอนาคต	48
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	52
ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ	55
โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย	56
การบริหารทรัพยากรมนุษย์	58
การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์	60
การพัฒนาองค์กร	62
การกำกับดูแลกิจการ	66
ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	75
ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยง	80
โครงสร้างเงินทุน	83
ผังองค์กร	86
โครงสร้างการจัดการ	87
การสรรหากรรมการและผู้บริหาร	95
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	97
รายการระหว่างกัน	100
คำอธิบายผลการดำเนินงานทางการเงินประจำปี	110
รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	113
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	114
งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	115
คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี	176
รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท	177
สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทถือร้อยละ 10 ขึ้นไป	185
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	187
รายชื่อโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของ CPN	188
บุคคลอ้างอิงอื่น	190
ข้อมูลสำหรับนักลงทุน	191

HAPPY SHOPPERS

WHEN SHOPPERS ARE HAPPY,
TENANTS ARE HAPPY,
THAT MAKES US REALLY HAPPY

CPN เชื่อมั่นในความโดดเด่น และแตกต่าง ด้วยการออกแบบและพัฒนาศูนย์การค้าอย่างมีเอกลักษณ์
ตลอดจนการคัดสรรร้านค้าที่หลากหลายและเหมาะสม เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคทุกยุคสมัย
เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จในการทำธุรกิจศูนย์การค้าของเรา



EXCEPTIONAL VALUE

VALUE CREATION THROUGH EFFICIENCY
AND OPERATIONAL EXCELLENCE

CPN เชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยมาตรฐาน
การบริการที่เป็นเลิศ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น คู่ค้า พนักงาน ลูกค้า
และสังคม เป็นรากฐานสำคัญต่อการเติบโตทางธุรกิจ อย่างมั่นคงและยั่งยืน



OUR
COMMITMENT

STRATEGIC MOVES

SMART BUSINESS EXPANSION AND
STRATEGIC LOCATIONS WILL TAKE US
A LONG WAY

CPN เชื้อมั่นในประสบการณ์และวิสัยทัศน์ ในการเป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ
นับเป็นองค์ประกอบสำคัญแห่งความสำเร็จ ภายใต้กลยุทธ์การขยายธุรกิจสู่ทำเลที่มีศักยภาพสูง
ครอบคลุมจุดยุทธศาสตร์การค้าที่สำคัญของประเทศ และพร้อมก้าวสู่ภูมิภาคเอเชียในอนาคต



REWARDING ACHIEVEMENTS

OUR AWARDS OF PRIDE ARE OUR GUARANTEES

CPN เชื้อมั่นและมุ่งมั่นในการพัฒนาองค์กรสู่ความเป็นเลิศ ในวันนี้ CPN ได้รับรางวัล
แห่งความภาคภูมิใจมากมาย ทั้งในประเทศและระดับนานาชาติ อีกบทพิสูจน์ความพร้อม
ที่จะก้าวสู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานระดับโลก



ICSC Asia
Shopping Center
Award 2009

.....
DEVELOPMENT AND
DESIGN EXCELLENCE

Superbr

Superbr
Thailand's CHOICE
2009

.....
CENTRALWORLD
PROJECT



Best Mixed Use
Development
2009

.....
CENTRALWORLD
PROJECT

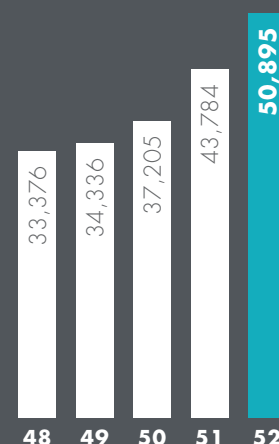
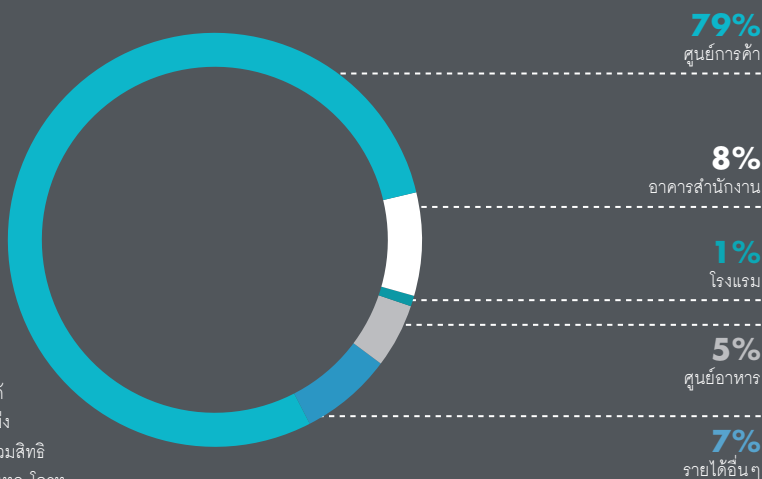
จุดเด่นด้านการดำเนินงานและการเงิน ของบริษัทย่อย

กว่า 3 ทศวรรษ ที่ CPN ได้มุ่งมั่นพัฒนาศักยภาพองค์กรสู่การเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน พื้นที่ภายใต้การบริหารงานขยายตัวขึ้นจากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่และการเข้าซื้อกิจการพร้อมกับผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

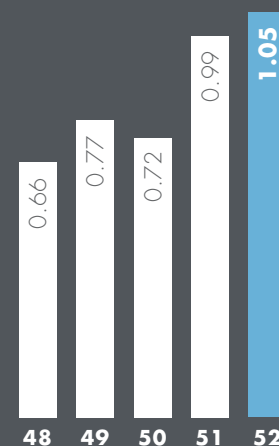
ในระดับที่น่าพอใจ และด้วยฐานะการเงินที่แข็งแกร่งในวันนี้ CPN จึงยังคงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวขึ้นสู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานระดับโลก เพื่อความพึงพอใจสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น คู่ค้า พนักงาน ลูกค้า และสังคม

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ

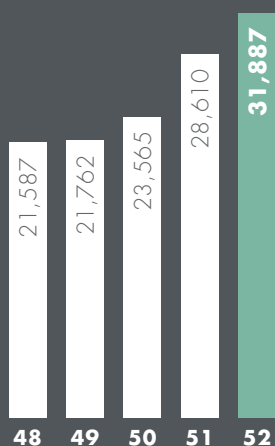
หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ
ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้
เงินปันผลรับ และรายได้ส่วนแบ่ง
กำไร จากเงินลงทุนในกองทุนรวมสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล ไกรท
(CPNRF)



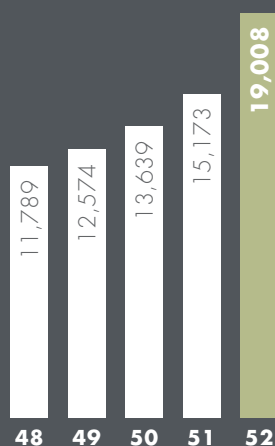
สินทรัพย์รวม
(ล้านบาท)



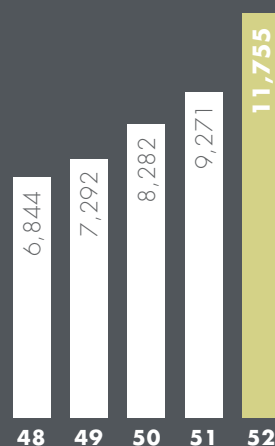
กำไรสุทธิหลังปรับปรุงตัวหุ้น
(บาทต่อหุ้น)



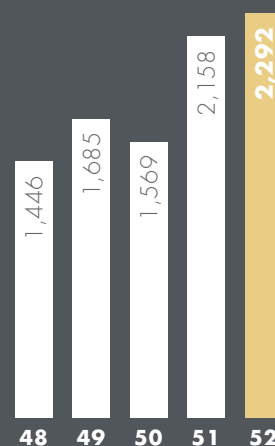
หนี้สินรวม
(ล้านบาท)



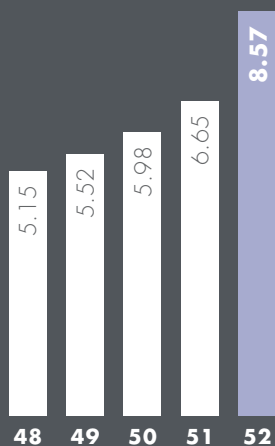
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
(ล้านบาท)



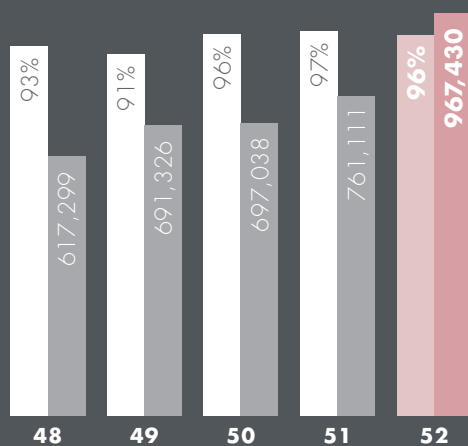
รายได้รวม
(ล้านบาท)



ทำธุรกรรมแล้วปรับปรุง
(ล้านบาท)

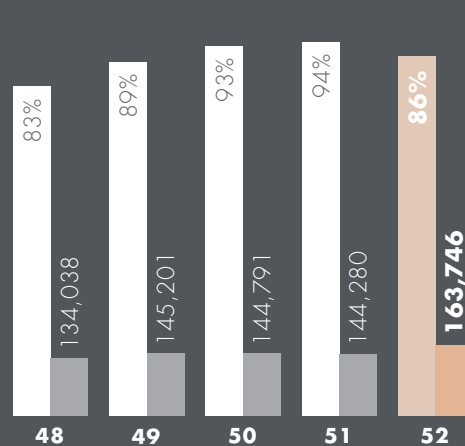


มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น
(บาทต่อหุ้น)



ผลการดำเนินงาน
ศูนย์การค้า

■ อัตราการใช้พื้นที่ (%)
■ พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)



ผลการดำเนินงาน
อาคารสำนักงาน

■ อัตราการใช้พื้นที่ (%)
■ พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)

จุดเด่นด้านการดำเนินงานและการเงิน
ของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2548	2549	2550	2551	2552
ผลการดำเนินงานภายใต้การบริหารงานของ CPN					
พื้นที่ให้เช่ารวม (ตารางเมตร)	757,710	842,900	848,202	911,764	1,175,549
- ศูนย์การค้า	617,299	691,326	697,038	761,111	967,430
- อาคารสำนักงาน	134,038	145,201	144,791	144,280	163,746
- โรงแรม (ห้อง)	-	-	-	-	255
- อาคารสำหรับพักอาศัย	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373
อัตราการใช้พื้นที่ (%)					
- ศูนย์การค้า	93%	91%	96%	97%	96%
- อาคารสำนักงาน	83%	89%	93%	94%	86%
- โรงแรม	-	-	-	-	68%
- อาคารสำหรับพักอาศัย	71%	59%	69%	69%	67%
ข้อมูลสำคัญจากงบกำไรขาดทุน					
	หน่วย : พันบาท				
รายได้รวม ¹	6,843,749	7,291,816	8,282,131	9,270,743	11,754,650
รายได้จากการเช่าและบริการ อาหารและเครื่องดื่ม โรงแรม	6,421,687	6,706,222	7,680,984	8,598,631	10,934,257
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ อาหารและเครื่องดื่ม โรงแรม	3,500,723	3,782,797	4,473,361	4,889,596	6,696,678
กำไรขั้นต้น ²	3,343,027	3,509,020	3,808,770	4,381,147	5,057,972
กำไรสุทธิ	3,294,541	1,685,194	1,783,406	2,185,788	4,951,623
กำไรสุทธิหลังปรับปรุง ²	1,445,714	1,685,194	1,569,106	2,157,858	2,292,460

หมายเหตุ :

- 1 รายได้รวม ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ, ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย,
กำไรจากสัญญาเช่าการเงิน, และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ
- 2 ไม่รวม กำไรจากสัญญาเช่าทางการเงิน และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

ณ 31 ธันวาคม	2548	2549	2550	2551	2552
ข้อมูลสำคัญจากงบดุล					
	หน่วย : พันบาท				
สินทรัพย์รวม	33,376,294	34,336,477	37,204,641	43,783,780	50,895,450
หนี้สินรวม	21,587,212	21,762,292	23,565,347	28,610,457	31,887,348
หนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย ³	4,901,104	7,420,757	8,061,863	12,768,404	14,128,862
ส่วนของผู้ถือหุ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นน้อย	11,789,083	12,574,185	13,639,293	15,173,322	19,008,102
กำไรสะสม	6,913,606	7,727,273	8,720,562	10,089,338	14,539,840
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
จำนวนหุ้น ('000 หุ้น)	2,178.816	2,178.816	2,178.816	2,178.816	2,178.816
อัตราส่วนทางการเงินรวม					
อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³ (เท่า)	0.42	0.59	0.59	0.84	0.74
อัตรากำไรขั้นต้น ² (%)	48.85	48.12	46.00	47.26	43.03
อัตรากำไรสุทธิ ² (%)	20.54	21.72	18.19	22.41	18.69
อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ (%)	10.89	4.98	4.99	5.40	10.46
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ⁴ (%)	33.48	14.50	14.24	15.89	29.85
กำไรต่อหุ้น ⁵ (บาท)	1.53	0.77	0.82	1.00	2.27
กำไรสุทธิหลังปรับปรุงต่อหุ้น ² (บาท)	0.66	0.77	0.72	0.99	1.05
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	5.15	5.52	5.98	6.65	8.57
เงินปันผลต่อหุ้น (จ่ายปีถัดไป) (บาท)	0.40	0.31	0.33	0.33	0.58

3 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4 อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย
5 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ



လာន​จาก​คณะ​กรรมการ​บริษัท

เศรษฐกิจของประเทศโดยรวมในปี 2552 ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวจากปัจจัยลบหลายประการ ทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ในการใช้จ่ายใช้สอย อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งหลังของปี เศรษฐกิจโดยรวมเริ่มมีแนวโน้มการฟื้นตัวและดำเนินไปในทิศทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับ

การขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง...

มุ่งสู่ความเป็นผู้นำ

แม้ว่าจะยังมีความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารยังคงมีความเชื่อมั่นในศักยภาพการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก รวมถึงพื้นฐานและการเติบโตของประเทศไทย โดยพิจารณาเบื้องต้นจากสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกต่อจำนวนประชากรที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคใกล้เคียง CPN จึงยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องบนพื้นฐานแห่งความระมัดระวัง ในรอบปี 2552 การขยายธุรกิจของ CPN ประสบความสำเร็จตามแผนงานที่วางไว้ เริ่มตั้งแต่การเปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่รวม 3 โครงการ อันได้แก่ “ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช” เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2552 ตามมาด้วย “ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี” เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2552 และ “ศูนย์การค้าเซ็นทรัล

พลาซา ขอนแก่น” เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2552 ที่ผ่านมานอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เข้าซื้อโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2552 ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น โครงการ “เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี” การเข้าซื้อกิจการในครั้งนี้ช่วยขยายฐานลูกค้าของ CPN และตอกย้ำความเป็นผู้นำธุรกิจศูนย์การค้าในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย

ทั้งนี้ ถือเป็นปกติธุรกิจที่ในระยะแรกของการเปิดให้บริการที่ผลประกอบการจากโครงการใหม่จะต่ำกว่าผลประกอบการของศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการมาในระยะเวลาหนึ่ง จากอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งยังไม่สูงมากนักและการให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่แก่ร้านค้าผู้เช่า เพื่อเป็นการช่วยเหลือในช่วงแรกของการเปิดให้บริการ อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัทฯ ดำเนินมาตรการควบคุมและประหยัดค่าใช้จ่ายควบคู่ไปกับการพิจารณาให้ส่วนลด ยังผลให้โครงการใหม่มีผลประกอบการเป็นไปตามเป้าหมาย และเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ผลประกอบการโดยรวมของ CPN เติบโตในระดับที่น่าพอใจได้ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว

นอกจากที่กล่าวมาแล้ว ในปีที่ผ่านมา CPN ยังประสบความสำเร็จในการระดมทุนผ่านการให้เข้าช่วงสิทธิบางส่วนของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ทาวเวอร์ บี แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ในเดือนพฤศจิกายน 2552 เงินทุนส่วนหนึ่งที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้ CPN ได้นำไปชำระคืนเงินกู้บางส่วน ซึ่งส่งผลในทันทีต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่แข็งแกร่งขึ้น สำหรับเงินทุนอีกส่วนหนึ่งได้ถูกสำรองไว้เพื่อสนับสนุนแผนการขยายธุรกิจในอนาคตอันใกล้ ทั้งนี้ CPN ได้รับรู้กำไร(พิเศษ)จากการทำสัญญาเช่าทางการเงินสินทรัพย์ดังกล่าวในผลประกอบการประจำปี 2552 นี้ด้วย

ผลประกอบการใน ปี 2552

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2552 รวมจำนวน 4,952 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 127% จากปีก่อน โดยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 69% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 15,687 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลหลักมาจากการบันทึกกำไรจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินสินทรัพย์บางส่วนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กับกองทุน CPNRF ดังที่กล่าวไปแล้วในช่วงต้น ถึงกระนั้น หากไม่นับรวมกำไรจากการทำสัญญาเช่าดังกล่าวรวมถึงรายการพิเศษอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในปีนี้และปีที่ผ่านมา CPN และบริษัทย่อยจะมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2552 เท่ากับ 2,293 ล้านบาท เติบโต 6% จากปีก่อน โดยมีรายได้รวมเท่ากับ 11,755 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27% จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลหลักจากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่และการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเดิม

ด้วยฐานะการเงินที่แข็งแกร่งในปัจจุบันและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการค้าปลีกกว่า 30 ปี CPN จิวยักษ์มุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวขึ้นสู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานระดับโลก

และเมื่อพิจารณาผลประกอบการและฐานะทางการเงินโดยรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2552 ประกอบกับแผนการพัฒนาทางธุรกิจและการลงทุนในอนาคต คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 28 เมษายน 2553 เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.58 บาทต่อหุ้น (โดยคำนวณจาก 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน และ 14% ของกำไรสุทธิจากการทำสัญญาเช่าทางการเงินกับกองทุน CPNRF)

รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

จากความมุ่งมั่นในการพัฒนาองค์กรสู่ความเป็นเลิศโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความแข็งแกร่งและการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาว CPN ได้รับรางวัลแห่งความภาคภูมิใจจากการปฏิบัติงานและผลงานของบริษัทฯ ตามนโยบายดังกล่าว ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการที่บริษัทฯ ได้รับการยอมรับทั้งในระดับ

ประเทศและระดับนานาชาติในหลายๆ ด้าน โดยในรอบปี 2552 ที่ผ่านมา CPN ได้รับรางวัลและได้รับการจัดอันดับต่างๆ อาทิ รางวัลคณะกรรมการดีเด่นแห่งปี 2551-2552 (Board of the Year for Distinctive Practices) การได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการให้อยู่ในระดับ “ดีเลิศ” หรือ 5 ดาว รางวัล 2009 ICSC Asia Shopping Centre Awards — Gold Award for Development and Design Excellence โดยสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ หรือ ICSC รางวัล Super Brands Awards 2009 และการได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 10 บริษัทนวัตกรรมยอดเยี่ยมแห่งประเทศไทย เป็นต้น

ความสำเร็จจากการสนับสนุนของกลุ่มธุรกิจ เช็นทรัล

ความสำเร็จของ CPN ตลอดระยะเวลา 30 ปีที่ผ่านมาส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่ CPN เป็นหนึ่งในสายธุรกิจ

ของกลุ่มเช็นทรัล ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกมายาวนานกว่า 60 ปี โดยกลุ่มเช็นทรัลมีธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งธุรกิจทางสรรพสินค้า ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายประเภท และธุรกิจในกลุ่มดังกล่าวเป็นผู้เข้าพื้นที่รายใหญ่และผู้เข้าพื้นที่ร้านค้าย่อยในแต่ละศูนย์การค้าของ CPN จึงอาจกล่าวได้ว่าธุรกิจต่างๆ ในกลุ่มเช็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้ากับ CPN ที่ช่วยเพิ่มอัตราการเช่า และสร้างความมั่นใจแก่ลูกค้ารายอื่นๆ ให้มาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของ CPN ซึ่งมีส่วนช่วยยืนยันความสำเร็จของโครงการต่างๆ และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นของ CPN จากความสัมพันธ์ทางการค้าดังกล่าวข้างต้นระหว่าง CPN และกลุ่มเช็นทรัลซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงเป็นจุดแข็งในการดำเนินธุรกิจของ CPN ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความโปร่งใสในการทำรายการระหว่างกันที่จะต้องไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และต้องให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจในกระบวนการ

ดำเนินงานที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดเงื่อนไขทางการค้าที่เป็นปกติธุรกิจในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อความชัดเจนและเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจของ CPN โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญและมีการพิจารณาทบทวนความสมเหตุสมผลของนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ CPN อย่างจริงจัง และก่อนการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญทุกครั้งฝ่ายจัดการจะนำเสนอรายละเอียดของรายการต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นทุกครั้ง รวมทั้งมีการเปิดเผยสารสนเทศตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ถึงแม้ว่าผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีสถานะการเงินที่แข็งแกร่ง แต่ราคาหลักทรัพย์ CPN ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกลับมิได้สะท้อนไปในทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้เนื่องจากกระแสความวิตกกังวลของนักลงทุนบางกลุ่มที่มีต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ในระยะสั้นจากผลกระทบของการปิดให้บริการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นเวลา 6 เดือนในปี 2553 เพื่อทำการปรับปรุงตามกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีความเชื่อมั่นว่า การดำเนินการดังกล่าว แม้จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ

ของบริษัทฯ ในระยะสั้น แต่จะยังผลดีที่สุดต่อบริษัทฯ ในระยะยาว โดยศักยภาพที่เพิ่มขึ้นของโครงการภายหลังการปิดปรับปรุงจะเป็นพื้นฐานสำคัญต่อการเติบโตทางธุรกิจของ CPN ในอนาคต และด้วยฐานะการเงินที่แข็งแกร่งในปัจจุบันและประสบการณ์ในธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกกว่า 30 ปี CPN จึงยังคงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนงานขยายธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ อันได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เป็นต้น เพื่อตอกย้ำความเป็นผู้นำในธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและสามารถเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ท้ายสุดนี้ คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางการค้า ร้านค้าผู้เช่า ลูกค้าผู้เข้ามาใช้บริการ พนักงาน รวมถึงสถาบันการเงิน และสื่อมวลชน ที่ได้ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนการดำเนินงานของ CPN ด้วยดีเสมอมา ยังผลให้ธุรกิจของ CPN เติบโตได้ตามเป้าหมาย และพร้อมที่จะก้าวขึ้นสู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานระดับโลก



วันชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ



กอบชัย จิราธิวัฒน์
กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเป็นอิสระ 3 คน โดยมีนายไพฑูรย์ ทวีผล ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงิน ในปี 2552 การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 11 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง ซึ่งการประชุมในบางครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และกรรมการจากภายนอกอื่นที่ไม่เป็นผู้บริหารตามวาระอันสมควร และได้รายงานแสดงความเห็น และให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น

คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงาน การให้ความเห็น และข้อสังเกตในเรื่องต่างๆ ดังนี้

ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน

สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และพิจารณาแผนการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในที่มีนัยสำคัญ ร่วมกับผู้บริหาร และผู้สอบบัญชี ตลอดจนพิจารณาความ

สำคัญของการเลือกใช้นโยบายการบัญชี การจัดทำรายงานทางการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นและข้อเสนอแนะแก่ผู้สอบบัญชีและผู้บริหารเพื่อเป็นประโยชน์ในการปรับปรุงการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้มาตรฐานการบัญชีไทยสู่มาตรฐานบัญชีสากล

ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน ให้ปฏิบัติตามสอดคล้องตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยใช้วิธีการตรวจสอบตามฐานความเสี่ยง (Risk-based Audit Approach) วิธีประเมินระบบควบคุมภายในตามมาตรฐานของ COSO และใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สนับสนุนงานตรวจสอบ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะทั้งต่อสำนักตรวจสอบภายในและฝ่ายบริหารเพื่อปรับปรุงการปฏิบัติงาน ตลอดจนได้พิจารณาและให้การสนับสนุนด้านอัตราค่าจ้างและการพัฒนาบุคลากรของสำนักตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอ การตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระและเหมาะสม

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่บริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ได้สอบทานนั้นมีความถูกต้องตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สอบทานและพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้พิจารณานั้น เป็นการทำธุรกิจตามปกติ มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และได้ให้ความเห็นแก่ฝ่ายบริหารเพื่อใช้เป็นแนวทางมาตรฐานในการปฏิบัติงาน

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติงานปี 2552 ซึ่งเป็นปีที่สี่ของบริษัทสอบบัญชี แต่เป็นปีแรกของผู้สอบบัญชีรายนี้ ผลการปฏิบัติงานโดยรวมจัดว่าน่าพอใจ และเมื่อพิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนงานบริการสอบบัญชีเปรียบเทียบกับขอบเขตและปริมาณงานแล้ว จึงให้ความเห็นขอเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับปี 2553 โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 1,510,000 บาท คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมจำนวน 1 ครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องการปฏิบัติงานและการประสานงานร่วมกับฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้อง และให้ข้อเสนอแนะแก่ทั้งผู้สอบบัญชีและฝ่ายจัดการเพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิบัติงานร่วมกันให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ความเห็น และข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

จากการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2552 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2553 ใน 5 หมวด ได้แก่ หมวดองค์ประกอบ

ของคณะกรรมการตรวจสอบ หมวดการฝึกอบรมและทรัพยากร หมวดการประชุม หมวดกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ และหมวดความสัมพันธ์กับผู้จัดการสำนักตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชีและผู้บริหาร ผลการประเมินโดยรวมสรุปว่า ได้ปฏิบัติงานอย่างเพียงพอและครบถ้วน ในระดับน่าพอใจมาก ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมแก่ฝ่ายจัดการ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานร่วมกัน

รายการอื่นที่ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ส่งเสริมและติดตามความคืบหน้าของกระบวนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง โดยให้แนวทางและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนา รวมทั้งเปิดช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถแจ้งเรื่องราวร้องเรียน หรือเบาะแสใดๆมายังคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยตรง (Whistle-blowing System) เพื่อสั่งการให้ติดตามหาข้อเท็จจริง และดำเนินการตามแนวทางที่ควรจะเป็น เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส

การบริหารความเสี่ยง

สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรอย่างเป็นระบบมาตรฐานที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล และให้ข้อเสนอแนะเพื่อสนับสนุนให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยง การทุจริต โดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบดำรงตำแหน่งเป็นประธานที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกครั้ง เพื่อพิจารณาและแสดงความคิดเห็นต่อรายงานผลและรายงานความคืบหน้าการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยแลกเปลี่ยนความรู้และข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีหรือที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท ร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะทำงานบริหารความเสี่ยงและฝ่ายบริหาร



นายไพฑูรย์ ทวีมล

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานจากคณะกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ในปี 2552 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อบังคับของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2552 นอกจากนี้ได้มีการพิจารณาเสนอแต่งตั้งนายการุณ กิตติสถาพร เป็นกรรมการอิสระของบริษัท เพื่อทดแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่าง เนื่องจากการครบวาระของ นายเอนก ลิทธิประศาสน์ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร โดยนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
2. พิจารณากำหนดค่าตอบแทน ประจำปี 2552 สำหรับคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของหน้าที่ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงาน และเปรียบเทียบกับบริษัทในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน
3. พิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัท
4. พิจารณารูปแบบการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารระดับสูง
5. พิจารณานโยบายเกี่ยวกับคุณสมบัติความเป็นอิสระของกรรมการบริษัท โดยกำหนดเกณฑ์การถือครองหลักทรัพย์ให้เข้มงวดกว่าเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด คือ กรรมการอิสระสามารถถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทรวม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
6. พิจารณากำหนดให้กรรมการบริษัทควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไม่เกิน 5 บริษัท
7. พิจารณาทบทวนหน้าที่ความรับผิดชอบ และการปฏิบัติหน้าที่ตามข้อบังคับของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยในปีนี้ได้มีการปรับปรุงข้อบังคับคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อให้เป็นปัจจุบันและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
8. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายและการดำเนินงานด้านทุนมนุษย์ของบริษัท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ พร้อมทั้งแนวทางการพัฒนาและการประเมินผลให้มีความเหมาะสม
9. พิจารณากำหนดเป้าหมาย และประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่

10. รายงานการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกครั้งที่มีการประชุม

ทั้งนี้ ในปี 2552 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นอิสระ โดยให้ความเห็นอย่างตรงไปตรงมาเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นทุกราย รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ อย่างเพียงพอและเหมาะสม



นายจกัชัย ปานิชพัฒน์

ประธานคณะกรรมการสรรหา
และกำหนดค่าตอบแทน

รายงานจากคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญเป็นอย่างยิ่งของการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) และการควบคุมความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ภาวะการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของธุรกิจ โดยกำหนดเป็นนโยบายการบริหารความเสี่ยงต้องอยู่ในทุกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ และดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงนั้นได้รับการบ่งชี้และจัดการให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ ยอมรับได้ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ในการสนับสนุนการนำการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรแบบบูรณาการ ทั้งนี้ การดำเนินการด้านบริหารความเสี่ยงที่สำคัญในปี 2552 มีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) มุ่งเน้นการดำเนินแผนกลยุทธ์ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับพันธกิจและแผนธุรกิจของบริษัทฯ และให้มั่นใจได้ว่าการกำหนดกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทสอดคล้องกับความเสี่ยงที่บริษัทฯ ยอมรับได้
2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operation Risk) มุ่งเน้นกระบวนการปฏิบัติงานทุกขั้นตอน โดยให้ครอบคลุมทุกระบวนการ การลงทุน เทคโนโลยีสารสนเทศ บุคลากรในการปฏิบัติงาน รวมถึงความเสี่ยงด้านความปลอดภัยที่อาจส่งผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินขององค์กรได้
3. ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ (Compliance Risk) มุ่งเน้นการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ทั้งภายในและ

ภายนอกองค์กร รวมถึงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) มุ่งเน้นการบริหารองค์กร โดยใช้นโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว

การมีส่วนร่วมรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงของทุกหน่วยงาน มีการพิจารณาความเสี่ยงของทุกศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการและทุกระบวนการที่มีนัยสำคัญ รวมถึงข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ เพื่อนำมาจัดทำแผนและมีกระบวนการติดตามผลการดำเนินงานตามแผนอย่างเป็นระบบ เพื่อป้องกันความสูญเสีย และส่งเสริมให้บริษัทสามารถเปิดรับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

การรายงานความเสี่ยง มีขั้นตอนการรายงานความเสี่ยงประเภทต่างๆ อย่างครอบคลุม ทันเวลาและเหมาะสม มีการรายงานความคืบหน้าของการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทต่อคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง ภายหลังจากที่มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงแต่ละครั้ง และรายงานสรุปต่อคณะกรรมการบริษัท 2 ครั้ง

ในปี 2552 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่า การจัดการความเสี่ยงมีความเพียงพอและเหมาะสม สามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และการบริหารความเสี่ยงได้ถูกนำไปปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง สนับสนุนให้มีวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนได้ให้ความเห็นต่างๆ แก่ทุกหน่วยงานอย่างตรงไปตรงมา เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกราย รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ อย่างเหมาะสม



นายนิธิต เชยกลิ่น

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายงานจากคณะกรรมการ บรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบริษัท ได้ยึดถือแนวปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมให้มีการปฏิบัติและพัฒนาด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแนวทางปฏิบัติที่ดีที่เป็นที่ยอมรับและปฏิบัติของสากล โดยได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาล เพื่อปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีคณะทำงานด้านการรณรงค์ส่งเสริมและประชาสัมพันธ์บรรษัทภิบาลเพื่อรับผิดชอบในการกำหนดแผนการดำเนินงาน การรณรงค์ และการประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างการรับรู้และตระหนักในเรื่องบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคมให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกระดับอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

ในปี 2552 มีการประชุมคณะกรรมการบรรษัทภิบาลเพื่อรับทราบความคืบหน้า และทบทวนการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแผนงานที่กำหนดไว้ รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยสรุปผลการปฏิบัติงานด้านบรรษัทภิบาลของบริษัทฯ ได้ดังนี้

1. กำกับดูแลให้ผู้บริหารและพนักงานยึดถือและปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้

2. ส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมเผยแพร่การปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และหลักบรรษัทภิบาลของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- ติดประกาศและสื่อประชาสัมพันธ์ เกี่ยวกับหลักบรรษัทภิบาล 6 ข้อของบริษัท ได้แก่ “ซื่อสัตย์สุจริต เปิดกว้างโปร่งใส ให้ความเสมอภาค ให้ความสำคัญ ยึดมั่นคำสัญญา ใส่ใจดูแลสังคม” เพื่อช่วยเสริมสร้างความตระหนักและเน้นย้ำให้ทุกคนในองค์กรนำหลักบรรษัทภิบาลไปปฏิบัติอย่างจริงจัง
- จัดปฐมนิเทศพนักงานใหม่ให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักบรรษัทภิบาล จรรยาบรรณพนักงาน และค่านิยมองค์กร
- จัดกิจกรรม Communication Day ในทุกสาขาของบริษัท เพื่อสื่อสารหลักบรรษัทภิบาลของบริษัทผ่านกิจกรรมสนทนาการต่างๆ ให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนได้รับทราบข้อมูลในแนวทางเดียวกัน
- เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับนโยบายและกิจกรรมด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่างๆ ทาง Intranet และหน้าจอคอมพิวเตอร์ (Desktop Wallpaper) ภายในองค์กร เพื่อประสิทธิภาพในการสื่อสารข้อมูลที่ทันสมัย เข้าถึงได้ง่าย และสะดวกรวดเร็ว
- จัดทำบทความที่มีภาพประกอบภายใต้หัวข้อ “CG ง่ายที่จะทำและเราก็ทำได้” โดยจัดพิมพ์ในวารสาร ADMIRED Newsletter ซึ่งเป็นวารสารราย 2 เดือน

ภายในบริษัท เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจของพนักงานเกี่ยวกับการปฏิบัติงานควบคู่กับการปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลของบริษัท

- เปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนได้มีส่วนร่วมในการเสนอความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์และสร้างสรรค์ รวมถึงข้อร้องเรียนต่างๆ ผ่านกล่อง Idea-Box ซึ่งอยู่ตามจุดต่างๆ ในแต่ละสาขาหรือส่งทางไปรษณีย์ ตู้ปณ.99 ปณ.ฝ.ประตูน้ำ กรุงเทพฯ 10409
- จัดให้มีช่องทางสำหรับผู้ที่มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ที่มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณ สามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนได้ที่ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งมีหลายช่องทาง เช่น ทางอีเมล: whistleblower@cpn.co.th จดหมายปิดผนึก หรือทางโทรศัพท์ (02) 667-5555 ต่อ 1200 เป็นต้น
- จัดกิจกรรมของกลุ่ม CPN อาสา และรณรงค์ให้พนักงานได้มีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมเพื่อสังคม
- เชิดชู “คนดี คน CPN” เพื่อยกย่องชมเชยพนักงานที่เป็นแบบอย่างในการประพฤติปฏิบัติตนตามหลักบรรษัทภิบาล และเป็นที่ยอมรับของเพื่อนพนักงาน โดยทั่วไปในแต่ละสาขา เพื่อสร้างความภาคภูมิใจให้กับพนักงาน และแสดงถึงเจตนารมณ์ของ CPN ที่ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาลอย่างแท้จริง

3. กำหนดนโยบายและผลักดันการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมที่สอดคล้องกับแผนงานบริษัทฯ เช่น การดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมให้โครงการภายใต้การบริหารของ CPN มีระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ได้มาตรฐานตาม ISO 14001 : 2004 การดำเนินการเกี่ยวกับการอนุรักษ์พลังงาน การดำเนินการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย และการดำเนินการด้านกิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชน เป็นต้น
4. ทบทวนนโยบาย จรรยาบรรณ ตลอดจนแนวทางการปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปี 2549 และหลักการกำกับดูแลกิจการของ OECD (The Organization for Economic Co-Operation and Development) เพื่อยกระดับการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้ทัดเทียมกับแนวทางปฏิบัติระดับสากล
5. ตรวจสอบประเมินความเข้าใจของพนักงานเกี่ยวกับหลักบรรษัทภิบาลโดยใช้แบบประเมินผลความพึงพอใจของพนักงาน (Employee Opinion Survey: EOS) และแบบประเมินในการจัดกิจกรรม Communication Day เพื่อนำผลที่ได้มาพัฒนาแนวทางการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับเรื่องบรรษัทภิบาลภายในองค์กรต่อไป

6. รายงานการดำเนินงานเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท รับทราบเป็นประจำ

ทั้งนี้ ในปี 2552 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่นเพื่อพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักปฏิบัติสากลอย่างต่อเนื่อง และเต็มความสามารถ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นทุกราย รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ อย่างเหมาะสมแล้ว ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าการดำเนินงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มแก่องค์กร และส่งเสริมให้บริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

จากความทุ่มเทและให้ความสำคัญในการดำเนินการด้านบรรษัทภิบาลอย่างจริงจัง ตลอดจน กรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ให้ความร่วมมือและสนับสนุนอย่างเต็มที่ ส่งผลให้บริษัทมีผลคะแนนจากการประเมินรายงานการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2552 ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association: IOD) อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” โดยบริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนามาตรฐานการดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการและการรายงานอย่างต่อเนื่อง



นายณริศ เชยกลิน
ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการ และ คณะผู้บริหารของบริษัท





5



6



7



12



13



14



19



20



21

- 01 นายวันชัย จิราธิวัฒน์
- 02 นายไพฑูรย์ ทวีผล
- 03 นายจกั๊กชัย พานิชพัฒน์
- 04 นางสาวนันทา ตุลยธัญ
- 05 นายการุณ กิตติสถาพร
- 06 นายครรชิต บุญะจินดา
- 07 นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
- 08 นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์
- 09 นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์
- 10 นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์
- 11 นายสุทธธีรธรรม จิราธิวัฒน์
- 12 นายกอบชัย จิราธิวัฒน์
- 13 นายปริญญา จิราธิวัฒน์
- 14 นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์
- 15 นายนิรศ เขยกลิ่น
- 16 นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์
- 17 นายธีระชาติ นูมานิต
- 18 ดร.ณัฐกิตติ ตั้งพลสินธนา
- 19 นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์
- 20 นางนาลยา จิราธิวัฒน์
- 21 ดร.สุมาส วงศ์สุนพรัตน์

รางวัลแห่งความภูมิใจในปี 2552



รางวัลแห่งความภูมิใจในปี 2552

อีกระดับแห่งความภาคภูมิใจของเรา เพื่อก้าวสู่
การเป็นผู้นำในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการค้าปลีกด้วยมาตรฐานโลก
พร้อมกับความมุ่งมั่นที่จะเติบโต
อย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการ
ดูแลรับผิดชอบต่อสังคมและ
สิ่งแวดล้อม



ปี 2552 เป็นอีกหนึ่งปีที่นำภาคภูมิใจของ CPN ด้วย 10 รางวัลเกียรติยศที่แสดงถึงการยอมรับจากองค์กรชั้นนำทั้งในประเทศและนานาชาติ ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันถึงความเป็นมืออาชีพในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกในประเทศไทย

CPN ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมในการพัฒนาและออกแบบศูนย์การค้ารวมถึงการบริหารกลยุทธ์ด้านการตลาด เพื่อให้ศูนย์การค้าของ CPN เป็นศูนย์รวมไลฟ์สไตล์และสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างสำหรับผู้มาใช้บริการ นอกจากการให้ความสำคัญยิ่งในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแล้ว CPN ยังตระหนักอยู่เสมอถึงความสำคัญในด้านการบริหารจัดการองค์กร และคุณค่าของการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นรากฐานของการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งรางวัลต่างๆ ที่ CPN ได้รับนั้นแสดงถึงประสิทธิภาพในการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการได้รับความน่าเชื่อถือจากนักลงทุนในด้านการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและโปร่งใส

รางวัลแห่งความภาคภูมิใจทั้ง 10 รางวัลนี้ เป็นเพียงก้าวหนึ่งของความสำเร็จของ CPN ซึ่งเชื่อมั่นได้ว่าการนำนวัตกรรมด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามาปรับใช้ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการองค์กรที่ดีอย่างต่อเนื่องนั้น จะนำพา CPN ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและก้าวสู่ความเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกในระดับภูมิภาค

รางวัลคณะกรรมการแห่งปีดีเด่น

(Board of the Year for Distinctive Practices)
ประจำปี 2551-2552

CPN ได้เข้าร่วมโครงการนี้เป็นครั้งแรก และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกแห่งเดียวที่ได้รับรางวัลในครั้งนี้ ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันถึงความเป็นผู้นำ ความน่าเชื่อถือ และความมีประสิทธิภาพในการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัททุกท่านที่ได้ทุ่มเทเพื่อพัฒนาและนำพาให้ CPN ก้าวสู่ความสำเร็จอันเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ

กรรมการบริษัทที่ได้รับรางวัลอันทรงเกียรตินี้ ได้แก่

- 01 นายวันชัย จิราธิวัฒน์
- 02 นายไพฑูรย์ ทวีผล
- 03 นายจกักรัย พานิชพัฒน์
- 04 นางสาวนันทา ดุลยธัญ
- 05 นายการุณ กิตติสถาพร
- 06 นายครรชิต บุญจินดา
- 07 นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
- 08 นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์
- 09 นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์
- 10 นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์
- 11 นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์
- 12 นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์
- 13 นายกอบชัย จิราธิวัฒน์

ด้านการบริหารจัดการองค์กร

รางวัลคณะกรรมการแห่งปีดีเด่น (Board of the Year for Distinctive Practices) ประจำปี 2551-2552

ซึ่งเป็นรางวัลที่สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สมาคมธนาคารไทย สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย และสภาธุรกิจตลาดทุนไทย มอบให้เพื่อเป็นการประกาศเกียรติคุณและส่งเสริมคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่มีคุณภาพและเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ ในการกำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ดูแลรักษาผลประโยชน์ในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งสร้างมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว โดย CPN ได้เข้าร่วมโครงการนี้เป็นครั้งแรก และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกแห่งเดียวที่ได้รับรางวัลในครั้งนี้ ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันถึงความเป็นผู้นำ ความน่าเชื่อถือ และความมีประสิทธิภาพในการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัททุกท่านที่ได้ทุ่มเทเพื่อพัฒนาและนำพาให้ CPN ก้าวสู่ความสำเร็จอันเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ

ได้รับการประเมินในระดับคะแนน “ดีเลิศ”

สำหรับการประเมินผลการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2552

จากสถาบันบรรษัทภิบาลแห่งชาติ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นองค์กรที่กำกับดูแลและพัฒนาบริษัทจดทะเบียนไทยโดยแบบประเมินการกำกับดูแลกิจการนั้น ได้ให้ความสำคัญในเรื่องการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น สิทธิความเท่าเทียมกัน การเปิดเผยและความโปร่งใส และหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียน

รางวัล 1 ใน 10 บริษัทนวัตกรรมยอดเยี่ยมแห่งประเทศไทย

เป็นรางวัลที่มอบให้แก่องค์กรต้นแบบที่มีความสำคัญกับนวัตกรรม โดยใช้นวัตกรรมที่สร้างขึ้นนั้นนำพาให้องค์กรประสบความสำเร็จอย่างโดดเด่นในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ โดย CPN ได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน ให้ได้รับรางวัลดังกล่าวจากการพิจารณาการสร้างผลตอบแทนจากยอดขายในอันดับที่สูงย้อนหลังเป็นเวลา 3 ปี นอกจากนี้ CPN ยังได้ให้ความสำคัญในการนำนวัตกรรมใหม่มาประยุกต์ใช้อย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างให้กับลูกค้า

รางวัล Certificate of Excellence สำหรับงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์

จากงาน IR Magazine South East Asia Awards 2009 ซึ่งจัดขึ้น ณ ตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ โดยนิตยสาร IR Magazine ซึ่งเป็นรางวัลที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลในด้านความน่าเชื่อถือและถูกต้อง

ในการวัดผลการดำเนินงานที่โดดเด่นของทีมนักลงทุนสัมพันธ์ ผ่านการตอบแบบสอบถามความพึงพอใจต่อการปฏิบัติงานของส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์จากผู้จัดการกองทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

รางวัลบริษัทจดทะเบียนขวัญใจนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ประจำปี 2552

ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และวัสดุก่อสร้าง ผ่านการโหวตจากนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ในประเทศไทย โดยเกณฑ์ในการให้คะแนนหลัก คือ การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ทันต่อเวลา และเป็นไปอย่างเท่าเทียม รวมถึงการอธิบายถึงความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น การอธิบายผลการดำเนินงานทางการเงินได้อย่างมีคุณภาพ พร้อมทั้งมีช่องทางสื่อสารที่สะดวกและหลากหลาย เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์มูลค่าหลักทรัพย์ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาและตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน

ด้านการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

รางวัล Best Mixed-Use Development 2009 และ Best Retail Development 2009 จาก CNBC Asia Pacific Property Awards 2009



รางวัล ICSC Asia Shopping Centre Awards
ประจำปี 2552



รางวัลบริษัทจดทะเบียนขวัญใจนักวิเคราะห์
หลักทรัพย์ประจำปี 2552



รางวัล Super Brands Awards
ประจำปี 2552



รางวัลคณะกรรมการแห่งดีเด่น
ประจำปี 2551-2552

โครงการเซ็นทรัลเวิลด์เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์แห่งแรกของประเทศไทยที่ได้รับรางวัลนี้ แสดงถึงการเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ได้ถูกออกแบบด้วยสถาปัตยกรรมที่สวยงาม ทันสมัย และใส่ใจสิ่งแวดล้อม ด้วยการสร้างบรรยากาศในการช้อปปิ้งที่หลากหลายในแต่ละโซน และให้ความสะดวกสบายและความต่อเนื่องในการเดินเลือกซื้อสินค้าด้วยการออกแบบที่ทุกโซนเชื่อมต่อกัน ภายในโครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าชั้นนำ 2 ห้าง แวดล้อมด้วยร้านค้าปลีกกว่า 500 ร้านค้า ทั้งร้านแฟชั่นที่เป็นดาวเด่น (flagship store) ร้านค้าปลีกสินค้าเฉพาะอย่าง (specialty stores) ร้านอาหารและเครื่องดื่มนานาชาติ และศูนย์ความบันเทิงขนาดใหญ่ ทันสมัย นอกจากนี้ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ยังประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานเกรดเอ ความสูง 45 ชั้น โรงแรม 5 ดาว ขนาด 500 ห้อง ห้องสัมมนาและศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ และที่จอดรถซึ่งสามารถรองรับได้ถึง 7,000 คัน พร้อมทางเข้า-ออกที่สะดวกสบาย ซึ่งทั้งหมดนี้ยืนยันความยิ่งใหญ่และความสำเร็จของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ได้เป็นอย่างดี

รางวัล 2009 ICSC Asia Shopping Centre Awards
- Gold Award for Development and Design Excellence

โดยสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Center หรือ ICSC) ซึ่งมอบให้แก่ผู้พัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าที่มีความ

สำเร็จด้านการพัฒนา การออกแบบ และการตลาด ที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล นับเป็นอีกก้าวที่นำภาคภูมิใจของ CPN ที่ผ่านการคัดเลือกอย่างเข้มข้นจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าที่เข้าร่วมการประกวดหลายร้อยศูนย์การค้าจากทั่วโลก

รางวัล Super Brands Awards 2009

มอบโดย Super Brand Council ซึ่งเป็นองค์กรระดับโลกที่มอบรางวัลให้แก่บริษัทที่มีสุดยอดแบรนด์ประจำปี 2552 โดยคัดเลือกจาก 6,000 แบรนด์ ทั่วประเทศจากการพิจารณาด้านคุณภาพ ความน่าเชื่อถือ และความสามารถในการดำเนินธุรกิจได้อย่างโดดเด่น ซึ่ง CPN ได้รับการยอมรับในระดับสากลในด้านการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกที่สามารถครองใจคนทั่วประเทศในฐานะศูนย์การค้ายุคใหม่ที่ทันสมัยและครบครัน

รางวัล BK Readers' Choice Award 2009

ในฐานะศูนย์การค้ายอดนิยมสูงสุดของประเทศไทย ผ่านการโหวตจากผู้อ่าน BK Magazine ซึ่งเป็นนิตยสารภาษาอังกฤษแจกฟรีในกรุงเทพฯ ด้วยความยิ่งใหญ่ของโครงการ การออกแบบที่ทันสมัยมีสไตล์ ความสะดวกสบายในการเดินทาง และความครบครันของสินค้าและบริการ ทำให้เซ็นทรัลเวิลด์สามารถตอบสนองความต้องการของคนยุคใหม่ในเมืองหลวงที่ต้องการความสะดวกสบายและมีไลฟ์สไตล์หลากหลายรูปแบบได้เป็นอย่างดี

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าและเซ็นทรัลเวิลด์

รางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2552
ประเภทอาคารศูนย์การค้าที่ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานอย่างยั่งยืน

มอบให้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในแนวทางการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่ CPN ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง ภายใต้การดำเนินโครงการ CPN Green Experience ซึ่งมีแผนงานนำร่อง คือ การนำนวัตกรรมระบบปรับอากาศขนาดใหญ่ที่มีประสิทธิภาพดีที่สุด (High Efficiency Chiller) มาใช้ในศูนย์การค้าเป็นรายแรกในประเทศไทย เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพด้านการประหยัดพลังงานสูงและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยสามารถประหยัดพลังงานที่ใช้สำหรับระบบปรับอากาศได้ถึง 16% ซึ่งเทียบได้กับการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สู่ชั้นบรรยากาศได้กว่า 40,000 ตันต่อปี CPN ได้นำนวัตกรรมนี้มาใช้ในทุกโครงการใหม่และมีนโยบายที่จะนำนวัตกรรมระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพสูงนี้มาเปลี่ยนทดแทนในโครงการปัจจุบันเพื่อประโยชน์ด้านการประหยัดพลังงาน การรักษาสิ่งแวดล้อม การช่วยลดสภาวะโลกร้อนที่กำลังเป็นอีกหนึ่งวิกฤตด้านสิ่งแวดล้อมของโลก และยังเป็นการตอบสนองนโยบายการประหยัดพลังงานของรัฐบาลอีกด้วย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย และ อุตสาหกรรมค้าปลีกในรอบปี 2552

ในไตรมาสแรกของปี 2552 เศรษฐกิจไทยมีการปรับตัวไปในทางลบเนื่องจากผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกในปี 2551 รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงภายในประเทศอื่นๆ อาทิ ปัญหการสร้าง ความเชื่อมั่นในการลงทุนและการบริโภคให้แก่ภาคเอกชนและปัญหาความขัดแย้งทางการเมือง ในขณะที่เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในภาวะถดถอยในช่วงครึ่งแรกของปี รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งมาตรการที่ส่งผลกระทบระยะสั้นและระยะยาว อาทิ มาตรการภาษีเพื่อสนับสนุนนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล แผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง เป็นต้น เพื่อเป็นการเร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ โดยหวังว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยขับเคลื่อนการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชนเพื่อทดแทนการปรับตัวลดลงในภาคการส่งออกและการท่องเที่ยวภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจดังกล่าวข้างต้น มิได้ส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้จ่ายของภาคเอกชน ซึ่งเป็นผลกระทบจากภาวะความไม่แน่นอนทางการเมือง

ในครึ่งหลังของปี 2552 ผลสำรวจความเชื่อมั่นของภาคอุตสาหกรรมไทยแสดงผลตอบรับที่ดีขึ้น แนวโน้มการปล่อยสินเชื่อในช่วงครึ่งปีหลังมีการขยายตัวที่ดีกว่าครึ่งปีแรก ประกอบกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ที่ออกโดยรัฐบาลเริ่มเห็นผลชัดเจนมากขึ้น กอปรกับสถานการณ์เศรษฐกิจสหรัฐอเมริกาและเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ เป็นผลให้เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลักๆ ของไทยมีการฟื้นตัวที่เร็วกว่า

ที่คาดไว้เช่นกัน ทำให้การส่งออกสินค้าและบริการในไตรมาสสุดท้ายของปีกลับมาขยายตัวเป็นบวก อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาคเอกชนจะเริ่มมองภาพว่าเศรษฐกิจไทยได้ผ่านพ้นจุดที่ต่ำที่สุดมาแล้ว แต่ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการยังไม่มีการขยายตัวมากนัก เนื่องจากการฟื้นตัวยังคงเป็นการฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป ประกอบกับสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองและปัญหาการระงับการลงทุนบริเวณมาบตาพุด จึงส่งผลให้การลงทุนในภาคเอกชนในปี 2552 ยังคงติดลบ

หากพิจารณาในด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ จะพบว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปได้มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อน เป็นผลจากราคาน้ำมันที่ปรับลดลงมาและมาตรการลดค่าครองชีพของรัฐบาลที่ช่วยบรรเทาค่าครองชีพให้ประชาชน นอกจากนี้ อัตราการว่างงานได้กลับสู่ภาวะปกติ เนื่องจากการจ้างงานที่กลับมาเพิ่มขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี

สำหรับสถานการณ์ธุรกิจค้าปลีกในปี 2552 ผู้ประกอบการยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายต่อเนื่องมาจากปี 2551 เนื่องจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังไม่กลับมามากขึ้น ซึ่งเป็นผลจากความผันผวนทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงค่าครองชีพที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ตลอดจนปัญหาการว่างงานและการปรับลดเวลาทำงาน ผู้บริโภคจึงยังคงระมัด

ระวังในการจับจ่ายใช้สอยไม่ต่างจากปีก่อนหน้าและคำนึงถึงความคุ้มค่าในการใช้จ่ายมากขึ้น ผู้บริโภคจำนวนไม่น้อยได้ให้ความสำคัญต่อการเก็บออมเงินมากขึ้นและลดค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินความจำเป็นลง ผลกระทบจึงเห็นได้ชัดเจนในกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยมากกว่าในกลุ่มสินค้าจำเป็นและเครื่องใช้ประจำวัน จึงเป็นความท้าทายอย่างยิ่งสำหรับทั้งผู้ผลิตสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและผู้ประกอบการค้าปลีกที่ต้องพยายามแสวงหาสินค้าที่เป็นที่ต้องการของลูกค้ามาวางจำหน่ายเพื่อนำเสนอและกระตุ้นให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อ ทำให้ภาวะการแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกในปี 2552 ค่อนข้างรุนแรง ผู้ประกอบการจึงได้มีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้จ่ายของผู้บริโภคมากขึ้น ได้แก่

- การสร้างความแตกต่างให้ต่างจากคู่แข่ง โดยการสร้างแบรนด์และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งรูปแบบการตกแต่งร้าน การให้ข้อมูลผลิตภัณฑ์ การอำนวยความสะดวกในการหาสินค้า ระบบการชำระเงินที่รวดเร็ว รวมถึงบริการหลังการขาย
- การศึกษาข้อมูลลูกค้า ผู้ประกอบการต้องทำการศึกษากลุ่มลูกค้าที่ชัดเจนมากขึ้น ทั้งกลุ่มลูกค้าเดิมกลุ่มที่น่าจะเป็นลูกค้าในอนาคต กลุ่มที่เคยเป็นลูกค้าในอดีต รวมถึงแนวโน้มการใช้จ่าย การใช้บริการของลูกค้า เน้นกลยุทธ์แบบหวังผลทันทีทันใด ได้แก่ การลดราคาสินค้า ณ จุดขาย การขายสินค้าเป็น

แพคเกจหรือการขายพ่วงกับสินค้าชนิดอื่น รวมถึงการจัดกิจกรรมการตลาด ณ จุดขายแบบเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย

- เน้นร้านค้าปลีกที่มีขนาดเล็กลง รูปแบบคอมมูนิตี้มอลล์เป็นทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้ประกอบการค้าปลีกขนาดเล็กและขนาดกลางในการพัฒนากิจการให้มีความทันสมัย ความแปลกใหม่ และเข้าถึงลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น
- การปรับปรุงตกแต่งสถานที่ ร้านค้าขนาดเล็กที่จะอยู่รอดได้ในอนาคต นอกจากต้องมีทำเลที่ตั้งร้านค้าที่ดี ใกล้แหล่งชุมชนและมีความสะดวกในการติดต่อและทาง่ายแล้ว ยังต้องมีการปรับปรุงให้มีความโดดเด่นหรือดูน่าสนใจอยู่เสมอ โดยในการออกแบบร้านค้าควรให้สอดคล้องกับสินค้าที่วางจำหน่ายเพื่อความสะดวกในการนำเสนอสินค้าแก่ลูกค้า

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกในปี 2552

ณ สิ้นปี 2552 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5.44 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นประมาณ 400,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 7.93% จากสิ้นปี 2551 โดยส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า ซึ่งมีพื้นที่คิดเป็น 53.3% และ 24.2% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครตามลำดับ นอกเหนือจากโครงการขนาดใหญ่แล้ว

ร้านค้าปลีกรายย่อยต่างมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน การขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลิกดังกล่าวนี้ เป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการต่างมีความเชื่อมั่นในการลงทุนเพิ่มมากขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ปรับตัวไปในทิศทางบวก

อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครเฉลี่ยอยู่ที่ 92.4% ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปีก่อนหน้า โดยอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดจะอยู่ในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 95.3% แสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคได้มีการขยายตัวออกมาสู่เขตชานเมืองกรุงเทพมหานครมากขึ้น ทั้งนี้การที่อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่ลดลงนั้นเป็นผลร่วมของการปิดปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกบางส่วนในศูนย์การค้าบางโครงการและการที่ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกยังคงไม่มั่นใจในสถานการณ์เศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ จึงยังคงชะลอการขยายกิจการและ/หรือปรับลดขนาดพื้นที่ค้าปลีกลง อย่างไรก็ตามแม้ว่าอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครจะยังไม่ปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ซึ่งเป็นการปรับตัวไปในทิศทางเดียวกันกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

โดยรวมแล้วจะเห็นว่าอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้น อย่างไรก็ตามการเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุตสาหกรรมนี้ขึ้นอยู่กับ

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยและสถานการณ์ความมั่นคงของการเมืองภายในประเทศ

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานในปี 2552

สำหรับปี 2552 อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 7.97 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2551 ประมาณ 189,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 2.31% ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ลดลงจากปี 2551 เป็นผลต่อเนื่องมาจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในระหว่างปี 2551 ถึงต้นปี 2552 เป็นเหตุให้หลายธุรกิจชะลอการขยายพื้นที่สำนักงาน ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครจึงลดลง อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้มีการปรับเพิ่มขึ้นในครึ่งหลังของปีเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองเริ่มมีแนวโน้มไปในทางที่ดีขึ้น ทั้งนี้ ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังคงปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 2552 เนื่องจากผู้ประกอบการอาคารสำนักงานต้องการที่จะรักษารฐานลูกค้าและรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ไม่ให้ลดลง อย่างไรก็ตาม จากการที่พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มไม่มากนัก หากความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้นตามทิศทางของเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น อาจเป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานสามารถปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ได้

ก้าวสู่ความสำเร็จแห่งปี 2552

01

มกราคม

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ได้รับรางวัล BK Readers' Choice Award ในฐานะ ศูนย์การค้ายอดนิยมสูงสุด ของประเทศไทย ผ่านการโหวต จากผู้อ่าน BK Magazine ซึ่งเป็นนิตยสารภาษาอังกฤษ แจกฟรีในกรุงเทพฯ

เปิดให้บริการศูนย์การค้า เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัย ครบวงจร และใหญ่ที่สุดบน ชายหาดธรรมชาติในเอเชีย ซึ่งประกอบด้วยร้านค้าชั้นนำ ร้านอาหารและศูนย์ความ บันเทิงที่สามารถสัมผัสวิถี 360 องศาที่สวยงามของ ชายหาดพัทยา จังหวัดชลบุรี

03

มีนาคม

เปิดให้บริการอาคารสำนักงาน ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ ซึ่งมีความสูง 16 ชั้น ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา แจ้งวัฒนะ ซึ่งถือเป็น อาคารสำนักงานที่ทันสมัย ที่สุดในทิศเหนือของกรุงเทพฯ

ลงนามในสัญญาวงเงินกู้ระยะ ยาวกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคาร กรุงไทย จำกัด(มหาชน) วงเงิน 2,000 ล้านบาท และ 1,000 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสะท้อน ถึงความน่าเชื่อถือและความ แข็งแกร่งทางการเงินของ CPN

จัดประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญ ครั้งที่ 1/2552 เพื่อขออนุมัติ เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เป็นระยะเวลา 20 ปี

04

เมษายน

เข้าซื้อโครงการศูนย์การค้า เจริญศรี คอมเพล็กซ์ โดยได้ เปลี่ยนชื่อโครงการเป็นโครงการ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า โรงแรม (ภายใต้ ชื่อ โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี) และ ศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ ถือเป็นโครงการศูนย์การค้า ที่มีศักยภาพและเป็นที่ยอมรับ ทั้งจากชาวไทยและสาธารณรัฐ ประชาธิปไตยประชาชนลาว

จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 โดยมีวาระที่ สำคัญ คือ เพื่อพิจารณาอนุมัติ งบการเงินของบริษัทสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และอนุมัติการจ่ายเงินปันผล จากผลการดำเนินงานปี 2551

05

พฤษภาคม

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา แจ้งวัฒนะ ได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2552 ประเภทอาคารศูนย์การค้าที่ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน อย่างยั่งยืน ซึ่งเป็นหนึ่งในแนวทางในการดำเนินงานด้วยความ รับผิดชอบต่อสังคมในด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม

เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี ซึ่งเป็นศูนย์การค้า ที่ทันสมัยและครบวงจรที่สุดในภาคตะวันออกของประเทศไทย แวดล้อมด้วยที่อยู่อาศัยและนิคมอุตสาหกรรมซึ่งมีประชากรที่มี รายได้ต่อบุคคลเป็นอันดับสอง รองจากกรุงเทพฯ

จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2551 ในอัตรา 0.33 บาท ต่อหุ้น

ออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันโดยเสนอขายให้แก่นักลงทุน ทัวไป เป็นวงเงินรวม 3,000 ล้านบาท กำหนดการไถ่ถอน 4 ปี และ 5 ปี ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ 4.50% ต่อปี และ 4.75% ต่อปี ตามลำดับ โดยได้รับการตอบรับจากนักลงทุนอย่างดียิ่งด้วย ยอดจองหุ้นกู้เกินจำนวนที่จัดสรรไว้

06

มิถุนายน

ได้รับการจัดอันดับเครดิต
บริษัทให้คงอยู่ที่ระดับ A+
โดยทริสเรตติ้ง ซึ่งสะท้อนให้
เห็นถึงความแข็งแกร่ง ความ
น่าเชื่อถือ และการเติบโต
ของ CPN

ออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลัก
ประกันโดยเสนอขายแบบ
เฉพาะเจาะจงให้แก่นักลงทุน
สถาบันเป็นวงเงินรวม 1,200
ล้านบาท กำหนดการไถ่ถอน
4 ปี ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่
4.50% ต่อปี ซึ่งได้รับการ
ตอบรับจากนักลงทุนอย่างดียิ่ง

07

กรกฎาคม

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์
ได้รับรางวัล Best Mixed-Use
Development 2009 และ Best
Retail Development 2009
จากงาน CNBC Asia Pacific
Property Awards 2009 ซึ่งเป็น
ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์แห่งแรก
ของประเทศไทยที่ได้รับรางวัล
นี้ แสดงถึงการเป็นที่ยอมรับ
ในระดับนานาชาติ

ออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลัก
ประกันโดยเสนอขายแบบ
เฉพาะเจาะจงให้แก่นักลงทุน
สถาบันเป็นวงเงินรวม 1,000
ล้านบาท กำหนดการไถ่ถอน
3 ปี ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่
4.00% ต่อปี ซึ่งได้รับการ
ตอบรับจากนักลงทุนเป็นอย่างดี

08

สิงหาคม

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ได้รับ
รางวัล Super Brands Awards
2009 จาก Super Brand
Council ซึ่งเป็นองค์กรระดับ
โลกที่มอบรางวัลให้แก่บริษัท
ที่มีสุดยอดแบรนด์ประจำปี
2552 โดยพิจารณาจาก
คุณภาพ ความน่าเชื่อถือ และ
ความสามารถในการดำเนิน
ธุรกิจได้อย่างโดดเด่นในแต่ละ
ประเทศ ซึ่ง CPN ได้รับการ
ยอมรับในระดับสากลในครั้ง
นี้ จากผลงานด้านการพัฒนาและ
บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการค้าปลีกที่สามารถ
ครองใจคนทั่วประเทศในฐานะ
ศูนย์การค้ายุคใหม่ที่ทันสมัย
และครบครัน

09

กันยายน

ศูนย์การค้าของ CPN จำนวน 10 ศูนย์การค้า จาก 15 ศูนย์การค้า
ได้รับการรับรองระบบบริหารคุณภาพ ISO 9001:2000 ซึ่งเป็น
มาตรฐานระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ โดย CPN จะนำ
ศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการใหม่ขอรับการรับรองระบบบริหารคุณภาพ
ISO 9001:2000 เช่นกัน

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซา บางนา
ได้รับการรับรองระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001:2004 ซึ่ง
ถือเป็นโครงการนำร่องที่ CPN ดำเนินการขอรับการรับรองและมี
ความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาให้ทุกศูนย์การค้าของ CPN ได้รับการ
รับรองระบบดังกล่าว เพื่อเป็นเครื่องยืนยันความใส่ใจและห่วงใย
สิ่งแวดล้อมของ CPN

10

ตุลาคม

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ได้รับรางวัล 2009 ICSC Asia Shopping Centre Awards — Gold Award for Development and Design Excellence โดยสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Center หรือ ICSC) ซึ่งมอบให้แก่ผู้พัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าที่มีความสำเร็จด้านการพัฒนา การออกแบบ และการตลาดที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล

ได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 10 บริษัทนวัตกรรมยอดเยี่ยมแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นรางวัลที่มอบให้แก่องค์กรต้นแบบที่ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมและนวัตกรรมที่สร้างขึ้นนั้นนำพาองค์กรสู่ความสำเร็จอย่างโดดเด่นในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ

ได้รับรางวัลบริษัทจดทะเบียนขวัญใจนักวิเคราะห์ประจำปี 2552 สำหรับบริษัทจดทะเบียนในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และวัสดุก่อสร้าง จากสมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

11

พฤศจิกายน

ได้รับรางวัลคณะกรรมการแห่งปีดีเด่น (Board of the Year for Distinctive Practices) ประจำปี 2551-2552 โดยเป็นโครงการประกาศเกียรติคุณและส่งเสริมคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่มีคุณภาพ โดยคำนึงถึงการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและสร้างมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ระดมทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจผ่านการโอนไลน์ทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRRF)

12

ธันวาคม

ได้รับรางวัล Certificate of Excellence สำหรับงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์จากงาน IR Magazine South East Asia Awards 2009 ซึ่งจัดขึ้น ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเป็นผลจากการประเมินผ่านการตอบแบบสอบถามความพึงพอใจต่อการปฏิบัติงานของส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ของผู้จัดการกองทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ได้รับการประเมินให้อยู่ในกลุ่มคะแนนระดับ “ดีเลิศ” จากการประเมินผลการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2552 โดยกลุ่มองค์กรที่ดำเนินงานด้านการกำกับ ดูแล และ พัฒนาตลาดทุน โดยมีหัวข้อหลักในการประเมิน อาทิ การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น สิทธิความเท่าเทียมกัน และความโปร่งใส เป็นต้น

เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัยและครบวงจรที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย แวดล้อมด้วยแหล่งธุรกิจการค้า หน่วยงานราชการที่อยู่อาศัย และสถาบันอุดมศึกษา ถือเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงแห่งหนึ่ง



รายงานผลการดำเนินงาน ประจำปี 2552



นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการใหม่ การเข้าซื้อโครงการศูนย์การค้าที่มีศักยภาพ และการบริหารจัดการโครงการภายใต้การบริหารให้มีผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายแล้ว อีกหนึ่งงานหลักที่ CPN ให้ความสำคัญและทุ่มเทอย่างต่อเนื่อง คือ งานด้านการพัฒนาระบบการบริหารจัดการสู่มาตรฐานสากล หรือ World Class Property Management ซึ่งเป็นแผนงานหลักที่มีกรอบการดำเนินการระหว่างปี 2549 - 2553 ดังนั้นโครงการพัฒนาระบบการบริหารจัดการส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นในปี 2552 จึงเป็นการดำเนินการที่ต่อเนื่องจากปี 2551 ซึ่งนับถึงปัจจุบัน การพัฒนาระบบการบริหารจัดการดังกล่าวมีความคืบหน้าโดยสรุปได้ ดังนี้

การพัฒนาระบบบริหารจัดการ

โครงการการพัฒนาการบริหารจัดการที่สำคัญประกอบด้วย

- โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของ CPN ได้ขอการรับรองระบบบริหารคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2000 มีจำนวน 10 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าเดิมทั้งหมด สำหรับโครงการศูนย์การค้าใหม่ 5 โครงการนั้น อยู่ระหว่างเตรียมความพร้อมเพื่อขอรับการรับรองระบบบริหารคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2000 ในลำดับต่อไป
- ดำเนินการพัฒนาระบบการบริหารจัดการศูนย์การค้าตามแนวทาง Thailand Quality Award หรือ TQA ใน 3 ศูนย์การค้าชั้นนำ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และได้ส่งศูนย์การค้าทั้ง 3 โครงการ เข้าประกวดรางวัล Thailand Quality Award ซึ่งจะประกาศผลในปี 2553

การพัฒนาการจัดการสิ่งแวดล้อม

นอกจากระบบบริหารคุณภาพ ISO 9001:2000 แล้ว CPN ยังให้ความสำคัญต่อการจัดการและดูแลสิ่งแวดล้อม ในปี 2552 CPN ได้ดำเนินการปรับปรุงบ่อบำบัดในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัลพลาซา บางนา เพื่อให้ระบบการบำบัดน้ำเสียเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และศูนย์การค้าทั้ง 2 โครงการได้ขอรับการรับรองระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน ISO 14001:2004 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การพัฒนาปรับปรุงเพื่อประหยัดพลังงาน

CPN ตระหนักถึงความสำคัญด้านการอนุรักษ์พลังงาน โดยได้พัฒนาโครงการประหยัดพลังงานขึ้นและเริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2550 แผนงานที่ได้ดำเนินการไปแล้วจนถึงปัจจุบันได้แก่การนำนวัตกรรมระบบปรับอากาศขนาดใหญ่ที่มีประสิทธิภาพสูง (High Efficiency Chiller) มาเปลี่ยนใช้ทดแทนระบบปรับอากาศขนาดใหญ่เดิมในศูนย์การค้า 5 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ นอกจากนั้น ยังได้นำอุปกรณ์ปรับเปลี่ยนความเร็วรอบเครื่องสูบน้ำเย็นในระบบปรับอากาศ (Variable Speed Drive : VSD) มาใช้ในระบบบำบัดน้ำที่หอระบายความร้อน Cooling Tower ในศูนย์การค้า 9 โครงการ ซึ่งจะช่วยประหยัดพลังงานได้ประมาณ 2,910,000 กิโลวัตต์ ต่อเดือน

การสร้างเสริมความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้า

ความแข็งแกร่งของร้านค้าที่เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจภายในศูนย์การค้าและการคัดเลือกและจัดวางประเภทร้านค้าที่เหมาะสมถือเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักแห่งความสำเร็จและเป็นกลยุทธ์การแข่งขันที่สำคัญ กิจกรรมหลักๆที่ CPN จัดให้มีอย่างต่อเนื่องประกอบด้วย การประชุมกับร้านค้าผู้เช่าเพื่อร่วมพัฒนาแผนการตลาด การจัดสัมมนาเพื่อให้ข้อมูลทิศทางเศรษฐกิจและเสริมสร้างความรู้ด้านธุรกิจค้าปลีกให้แก่ร้านค้าผู้เช่า เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาปรับปรุงธุรกิจของตนให้แข็งแกร่ง รวมถึงการจัดกิจกรรมเพื่อกระชับความสัมพันธ์กับผู้เช่าและให้ข่าวสารข้อมูลทางการตลาดใหม่ๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจไปในทิศทางเดียวกัน จากผลการสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่า หรือ “eQ Index” ในปี 2552 ซึ่งสำรวจโดยบริษัทวิจัยทางการตลาด AC Nielsen ปรากฏว่า CPN ได้รับระดับความพึงพอใจจากร้านค้าโดยรวมที่ 74% โดยมีความพึงพอใจเพิ่มขึ้นในด้านการให้บริการในอาคารจอดรถ การรักษาความปลอดภัย และความสะอาดในห้องน้ำ

การสร้างประสบการณ์ประทับใจให้แก่ผู้เข้ามาใช้บริการ

อีกหนึ่งในกลยุทธ์การแข่งขันที่สำคัญคือ การดำเนินกิจกรรมการตลาดเพื่อสร้างประสบการณ์และความประทับใจให้แก่ผู้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้า ตลอดปี 2552 CPN สร้างสรรค์กิจกรรมการตลาดที่หลากหลายแปลกใหม่ และมีเอกลักษณ์ในรูปแบบของ Signature Event อย่างต่อเนื่องในทุกศูนย์การค้า ภายใต้การบริหารงานจากผลการสำรวจความพึงพอใจของผู้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้า หรือ “eQ Index” ในปี 2552 ซึ่งสำรวจโดยบริษัทวิจัยทางการตลาด AC Nielsen ปรากฏว่าผู้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้าของ CPN มีระดับความพึงพอใจโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ 78% เพิ่มขึ้นจากการสำรวจในปี 2551 จำนวน 2%

74%

AC Nielsen's eQ Index
ระดับความพึงพอใจจากร้านค้า
ผู้เช่าพื้นที่

78%

AC Nielsen's eQ Index
ระดับความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ
ศูนย์การค้า

เซ็นทรัลพัฒนาในวันนี้




เซ็นทรัลพัฒนาในวันนี้ ได้เติบโตและก้าวขึ้นสู่การเป็นผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในประเทศไทย


ณ วันนี้ CPN ได้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าจำนวน 15 โครงการ อาคารสำนักงาน 5 โครงการ โรงแรม 1 โครงการ และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ โดยในปี 2552 CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าขนาดใหญ่จำนวน 3 โครงการ คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ณ ชายหาดพัทยากลาง เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี และเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น พร้อมทั้งเข้าซื้อกิจการศูนย์การค้าเจริญศรี คอมเพล็กซ์ และเปลี่ยนชื่อเป็น เซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี

กลยุทธ์ทางธุรกิจในระยะยาวของ CPN คือ การพัฒนาศูนย์การค้าภายใต้มาตรฐานระดับสากล ในทำเลที่มีศักยภาพทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัดที่สามารถสร้างผลตอบแทนทางธุรกิจได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ CPN ยังมีแผนขยายธุรกิจมุ่งสู่ต่างประเทศที่มีศักยภาพการเติบโตสูงอีกด้วย

15

วันนี้ : CPN เป็นผู้บริหาร 15 โครงการ
ศูนย์การค้าชั้นนำ

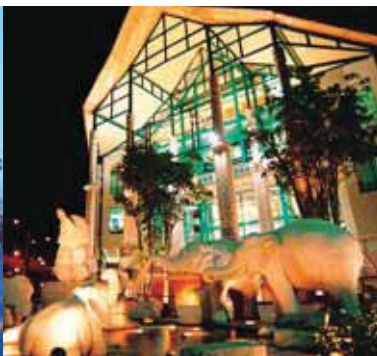


ศูนย์การค้าของ CPN ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ที่สามารถสร้างผลตอบแทนทางธุรกิจได้เป็นอย่างดี

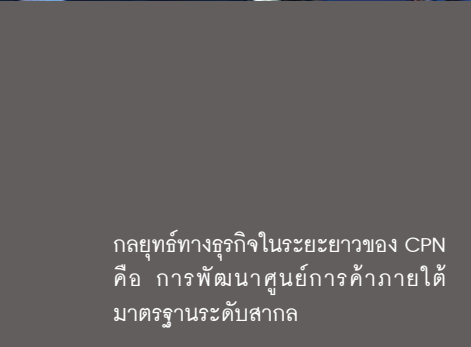
- 01 | เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว
- 02 | เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา
- 03 | เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
- 04 | เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา
- 05 | เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

- 06 | เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
- 07 | เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา
- 08 | เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2
- 09 | เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์
- 10 | เซ็นทรัลเวิลด์

- 11 | เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ
- 12 | เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- 13 | เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี
- 14 | เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี
- 15 | เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น



CPN มีแผนขยายธุรกิจมุ่งสู่ต่างประเทศ
ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง



กลยุทธ์ทางธุรกิจในระยะยาวของ CPN
คือ การพัฒนาศูนย์การค้าภายใต้
มาตรฐานระดับสากล



09

โครงการศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล



06

โครงการศูนย์การค้าในต่างจังหวัด



15 วันที่ : CPN เป็นผู้บริการ
15 ศูนย์การค้าชั้นนำ

4 โครงการใหม่ : ในปี 2552
CPN เปิดประตู
ศูนย์การค้าใหม่ถึง 4 แห่ง

6 อนาคต : โครงการศักยภาพ
ไม่น้อยกว่า 6 โครงการ
ที่ CPN กำลังศึกษาและ
วางแผนพัฒนา

01 centralplaza LARDPRAO

เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรก
ของประเทศไทย ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน
โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าปลีกที่มี
ชื่อเสียงทั้งในและต่างประเทศ และคอนเวนชันฮอลล์
เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ไม่เพียงเป็นศูนย์การค้าครบ
วงจรแห่งแรกในกรุงเทพฯ เท่านั้น แต่ยังเป็นศูนย์การค้า
ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดแห่งหนึ่ง โดยสามารถดึงดูด
ลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการได้มากกว่า 40 ล้านคนต่อปี

กรุงเทพมหานคร / พื้นที่ค้าปลีก 78,700 ตร.ม. /
พื้นที่สำนักงาน 17,720 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 3,000 คัน

02 centralplaza RAMINDRA

ศูนย์การค้าแห่งนี้สร้างขึ้นตามแนวคิดเพื่อให้เป็น
ศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชน ประกอบไปด้วย
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร
พร้อมโรงพยาบาล 6 โรง และด้วยการจัดให้มีกิจกรรม
สำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสม่ำเสมอและมีบริการ
ขนส่งสาธารณะที่เข้าถึง เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา
จึงเป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่าง
สมบูรณ์

กรุงเทพมหานคร / พื้นที่ค้าปลีก 23,500 ตร.ม. /
พื้นที่จอดรถ 1,000 คัน

03 centralplaza PINKLAO

เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าครบวงจรตั้งอยู่
ทางทิศตะวันตกของกรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ในทำเลที่มี
ศักยภาพสามารถตอบสนองความต้องการของ
กำลังซื้อหลากหลายกลุ่มอย่างเหมาะสม อาทิ
สถาบันการศึกษา สำนักงาน และชุมชนที่พักอาศัย
ประกอบด้วยร้านค้าปลีกชั้นนำอาคารสำนักงาน
2 อาคาร ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และโรงพยาบาล
จำนวน 8 โรง

กรุงเทพมหานคร / พื้นที่ค้าปลีก 104,500 ตร.ม. /
พื้นที่สำนักงาน 33,760 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 3,700 คัน

04 CENTRAL CENTER PATTAYA

เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เป็นโครงการที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลายทั้งผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปร่วมการประชุมสัมมนา ชาวกรุงเทพฯ ที่เดินทางไปพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ และนักท่องเที่ยวอีกกว่า 2 ล้านคนที่เดินทางไปเยือนพัทยาในแต่ละปี เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา นอกจากจะเป็นศูนย์รวมสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนที่ตกแต่งไว้อย่างสวยงามแล้วยังประกอบด้วย บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ พร้อมทั้ง โรงภาพยนตร์ 5 โรง

ชลบุรี / พื้นที่ค้าปลีก 29,000 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 400 คัน

05 centralplaza CHIANGMAI AIRPORT

เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือรองรับลูกค้าผู้เข้ามาใช้บริการถึง 6 ล้านคนต่อปี ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ภายในศูนย์การค้า ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ 7 โรง ห้องประชุมเอนกประสงค์ และโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย

เชียงใหม่ / พื้นที่ค้าปลีก 107,000 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 1,500 คัน

06 centralplaza RATCHADA-RAMA III

เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพฯ ใกล้สำนักงานใหญ่ของธนาคารชั้นนำถึง 5 แห่ง และเป็นศูนย์การค้าครบวงจรที่พร้อมด้วยศูนย์รวมความบันเทิงเพียงแห่งเดียวในรัศมี 5 กม. ประกอบด้วยร้านค้าปลีกหลากหลาย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ศูนย์อาหาร โบว์ลิงขนาด 26 เลน โรงภาพยนตร์ 9 โรง และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัย

กรุงเทพมหานคร / พื้นที่ค้าปลีก 98,000 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 2,300 คัน

07 centralplaza BANGNA

เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งมีเขตที่อยู่อาศัยที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โครงการประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าสูง 6 ชั้น คอนโดมิเนียมทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานสูง 37 ชั้น นอกจากนั้นยังมีโรงภาพยนตร์ สวนน้ำ และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัยไว้บริการ

กรุงเทพมหานคร / พื้นที่ค้าปลีก 113,000 ตร.ม. / พื้นที่สำนักงาน 10,000 ตร.ม. / พื้นที่ที่พักอาศัย 12 ยูนิต / พื้นที่จอดรถ 4,600 คัน

08 centralplaza RAMA II

เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ตั้งอยู่บนทางหลวงสายหลักทางทิศใต้ของกรุงเทพฯ บนพื้นที่ในเขตที่อยู่อาศัยที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โครงการศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซูเปอร์มาร์เก็ต ออฟฟิศ ดีโป โสมเวิร์ค บีทูเอส ร้านค้าปลีกกว่า 350 ร้าน ศูนย์อาหารและศูนย์รวมแห่งความบันเทิงและพักผ่อน ทั้งโบว์ลิง 30 เลน โรงภาพยนตร์ 10 โรง และสวนพักผ่อน

กรุงเทพมหานคร / พื้นที่ค้าปลีก 161,500 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 3,200 คัน

09 centralplaza RATTANATHIBET

CPN เข้าซื้อกิจการสยามจัสโก้รัตนธิเบศร์ เมื่อเดือนธันวาคม 2546 พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อและปรับโฉมให้เป็นศูนย์การค้าเพื่อชุมชนที่มีบรรยากาศของความเป็นครอบครัวที่ให้ความอบอุ่นสะดวกสบายและครบครัน ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ โสมเวิร์ค และออฟฟิศดีโป พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง เพื่อเพิ่มความหลากหลายให้เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนธิเบศร์ เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริง

นนทบุรี / พื้นที่ค้าปลีก 105,000 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 2,000 คัน

10 centralw^{ORLD}

ศูนย์การค้าตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครและมีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภายในประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า Zen และ Isetan โรงภาพยนตร์จำนวน 15 โรง อุทยานการเรียนรู้ TK Park และ Flagship Store ของร้านค้าแบรนด์ระดับโลก พร้อมด้วยอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาด 45 ชั้น โรงแรม ขนาด 500 ห้อง คอนเวนชันเซ็นเตอร์ใจกลางเมืองที่ใหญ่ที่สุดของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร / พื้นที่ค้าปลีก 302,100 ตร.ม. /
พื้นที่สำนักงาน 127,400 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 7,000 คัน

11 centralplaza^a CHAENGWATTANA

ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบ ที่สุดทางฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ และมีความโดดเด่นด้านเทคโนโลยีดีไซน์ที่คำนึงถึงการออกแบบอาคาร ให้ประหยัดพลังงาน ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล บีทูเอส ท็อป มาร์เก็ต เฟลส ซูเปอร์สปอร์ต พาวเวอร์บาย ออฟฟิศ ดีโป โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ เอ็กซ์ และฟิตเนส เวิร์ส รวมไปถึงร้านค้าชั้นนำอื่น ๆ กว่า 300 ร้าน

นนทบุรี / พื้นที่ค้าปลีก 160,000 ตร.ม. /
พื้นที่สำนักงาน 19,500 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 3,200 คัน

12 centralfestiVal^a PATTAYA BEACH

ศูนย์การค้าติดชายหาดธรรมชาติที่ใหญ่ที่สุดในเอเชีย ศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่งความทันสมัยและความสนุกสนานของคนเมืองรวมทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและ ต่างประเทศ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต พาวเวอร์บาย ฟู้ดส์ลอฟ โรง ภาพยนตร์เอสเอฟ เอ็กซ์ และร้านค้าแฟชั่น ร้านอาหาร นานาชาติ และศูนย์ให้บริการและความบันเทิงกว่า 370 ร้านค้า

ชลบุรี / พื้นที่ค้าปลีก 240,000 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 2,000 คัน

13 centralplaza^a UDONTHANI

ศูนย์การค้าตั้งอยู่บนเส้นทางสู่อินโดจีน ซึ่งได้รับความนิยมทั้งจากชาวไทยและประเทศเพื่อนบ้าน ภายในประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์ มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิ่ง และร้านค้าปลีก รวมกว่า 400 ร้านค้า นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบที่ ช่วยเสริมศักยภาพของโครงการด้วยโรงแรมเซ็นทารา อุทยานี่ ที่มีห้องพักจำนวน 255 ห้อง และห้องประชุม อนุเบกประสงค์ขนาดใหญ่

อุดรธานี / พื้นที่ร้านค้าปลีก 85,000 ตร.ม. / โรงแรมเซ็นทารา
อุดรธานี ขนาด 255 ห้อง / พื้นที่จอดรถ 2,000 คัน

14 centralplaza^a CHONBURI

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่ ทันสมัย และสมบูรณ์แบบที่สุดในเมืองชลบุรี ด้วยการ ออกแบบที่มีความโดดเด่นให้ศูนย์การค้าได้รับแสง ธรรมชาติอย่างทั่วถึง ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน ไฮเปอร์มาร์เก็ต คาร์ฟูร์ ท็อปส์มาร์เก็ต บีทูเอส พาวเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศ ดีโป โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ ซิตี้ และคาราโอเกะที่ทันสมัยแห่งแรกในเมือง ชลบุรี และร้านค้าปลีกอื่นๆ กว่า 250 ร้าน

ชลบุรี / พื้นที่ร้านค้าปลีก 100,000 ตร.ม. /
พื้นที่จอดรถ 1,500 คัน

15 centralplaza^a KHONKAEN

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ขนาดใหญ่และทันสมัยที่สุดใน ภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ ผสมผสานศิลปวัฒนธรรมพื้นบ้าน คำนึงถึงการอนุรักษ์ พลังงาน ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต บีทูเอส พาวเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์เอสเอฟ ซิตี้ ลานโบว์ลิ่ง ร้านค้าปลีก รวมกันกว่า 250 ร้านค้า พร้อมด้วยศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ที่ช่วยเสริมศักยภาพของโครงการ

ขอนแก่น / พื้นที่ร้านค้าปลีก 186,000 ตร.ม. /
ศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ 4,800 ตร.ม. / พื้นที่จอดรถ 2,100 คัน

ผลการดำเนินงานขอโครงการอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้การบริหารงานขอ CPN

โครงการศูนย์การค้า	เซ็นทรัลพลาชา ลาดพร้าว	เซ็นทรัลพลาชา รามอินทรา	เซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า ¹	เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พญา	เซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพลาชา พระราม 3 ¹	เซ็นทรัลพลาชา บางนา
ปีที่เริ่มดำเนินการ	ธันวาคม 2525	พฤศจิกายน 2536	มีนาคม 2538	กรกฎาคม 2538	มีนาคม 2539	ตุลาคม 2540	ธันวาคม 2544
รูปแบบการพัฒนาโครงการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการซื้อกิจการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการซื้อกิจการ
สิทธิในที่ดิน	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2571	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2566	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2567	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2558	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เจ้าของ กรรมสิทธิ์
มูลค่าเงินลงทุน ณ สิ้นปี 2552 ² (ล้านบาท)	2,240	668	1,265	474	2,892	1,111	3,933
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	55,583	17,159	61,509	15,227	76,006	58,036	57,695
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	97	100	99	98	99	98	98
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	355	79	260	135	539	298	303
ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 5 อันดับแรก ³	โรงพยาบาล เอสเอฟ เอ็กซ์	โรงพยาบาล เอสเอฟ ซีตี, พาวเวอร์ บาย, ซูเปอร์สปอร์ต	โรงพยาบาล อจีวี, เอสบี เฟอร์นิเจอร์, บีทูเอส	โรงพยาบาล เอสเอฟ ซีตี, ซูเปอร์สปอร์ต	ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน, ท็อป มาร์เก็ต, โรงพยาบาล เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์, แคลิฟอร์เนีย ว้าว, ไอที ซีตี้	โรงพยาบาล เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และไบร์ลิง, ฟิตเนส เฟิร์ส, ไอที ซีตี้	โรงพยาบาล เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และไบร์ลิง, ทอย อาร์ อัส, ไอที ซีตี้

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

	เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ¹	เซ็นทรัลเวิลด์	เซ็นทรัลพลาซา รัตนโกสินทร์	เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี	เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น
	ธันวาคม 2545	ธันวาคม 2545	ธันวาคม 2546	พฤศจิกายน 2551	มกราคม 2552	เมษายน 2552	พฤษภาคม 2552	ธันวาคม 2552
	โครงการก่อสร้าง	โครงการซื้อกิจการ	โครงการซื้อกิจการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการซื้อกิจการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง
	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2568	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2575	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เจ้าของ กรรมสิทธิ์
	997	14,281	2,104	5,010	4,144	2,152	2,269	3,863
	99,356	186,248	76,910	65,632	56,946	49,276	39,785	52,061
	99	96	99	91	89	98	92	87
	352	486	232	390	306	184	299	326
	ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล, โฮมเวิร์ค, โรงพยาบาลนคร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และโบวลิง, ท็อป ซูเปอร์, ออฟฟิศดีโป	ห้างสรรพสินค้า อิเซตัน, ห้าง สรรพสินค้า เซ็น, โรงพยาบาลนคร เอสเอฟ เวิลด์, เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์, เซ็นเตอร์ ฟอยท์	ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน, โฮมเวิร์ค, โรงพยาบาลนคร เอสเอฟ ซิตี้, อินเด็กซ์ลิฟวิ่งมอลล์, ท็อป มาร์เก็ต	โรงพยาบาลนคร เอสเอฟ เอ็กซ์, ฟิตเนส เฟิร์ส	โรงพยาบาลนคร เอสเอฟ เอ็กซ์ และสไตรค์ โบว์ล, ทอย อาร์ อัส	ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน, โรงพยาบาลนคร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และโบวลิง, สปอร์ต เวิลด์	โรงพยาบาลนคร เอสเอฟ ซิตี้, ท็อป มาร์เก็ต, พาวเวอร์ บาย, ฟิตเนส เฟิร์ส, ซูเปอร์สปอร์ต	โรงพยาบาลนคร เอสเอฟ ซิตี้ และ สไตรค์ โบว์ล, ท็อป มาร์เก็ต, พาวเวอร์ บาย

หมายเหตุ:

- 1 ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ให้เข้าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 ถึงสิ้นเดือนธันวาคม 2567
ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ได้ให้เข้าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 ถึงสิ้นเดือนสิงหาคม 2578
ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ได้ให้เข้าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 ถึงสิ้นเดือนสิงหาคม 2568
ผลการดำเนินงานของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า, พระราม 3, และพระราม 2 รวมผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เข้า/เข้าช่วงแก่ CPNRF ซึ่ง CPN เป็นผู้บริหาร
2 ไม่รวมร้านค้าเช่าที่ดิน/อาคาร ที่ชำระเป็นรายปี
3 ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเกิน 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป

โครงการอาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน ลาดพร้าว	อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ ¹	อาคารสำนักงาน บางนา	อาคาร ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ¹	อาคารสำนักงาน แจ้งวัฒนะ
ปีที่เริ่มดำเนินการ	ธันวาคม 2525	มีนาคม 2538	ธันวาคม 2544	พฤศจิกายน 2547	มีนาคม 2549	มีนาคม 2552
รูปแบบการพัฒนาโครงการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการซื้อกิจการ	โครงการซื้อกิจการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง
สิทธิในที่ดิน	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2571	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2567	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2575	สิทธิการเช่า สิ้นสุดปี 2567	เจ้าของ กรรมสิทธิ์
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	17,719	22,427	10,007	82,796	11,335	19,462
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	96	91	95	95	96	26
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ราย)	54	42	28	103	45	24
ลักษณะธุรกิจ ของผู้เช่าพื้นที่	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์, คลินิก, สถานความงาม และสุขภาพ และ สำนักงานทั่วไป	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์, หน่วยงานราชการ และสำนักงานทั่วไป	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์, คลินิก, สถานความงาม และสุขภาพ และ สำนักงานทั่วไป	บริษัทข้ามชาติ, ธนาคารและสถาบัน การเงิน, ที่ปรึกษา ทางธุรกิจและ กฎหมาย, ธุรกิจ สื่อสารและบริการ	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์, คลินิก, สถานความงาม และสุขภาพ และ สำนักงานทั่วไป	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์, คลินิก, สถานความงาม และสุขภาพ, ธุรกิจ สื่อสารและบริการ และสำนักงานทั่วไป

โครงการโรงแรม	โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ²	โครงการที่พักอาศัย	หลังสวน โคโลเนต	เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ ³
ปีที่เริ่มดำเนินการ	เมษายน 2552	ปีที่เริ่มดำเนินการ	ธันวาคม 2541	ธันวาคม 2544
จำนวนห้องพัก	255 ห้อง	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	4,466	1,907
อัตราการเข้าพัก (%)	68	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	56	72

หมายเหตุ:

1 ร้อยละ 100 ของพื้นที่อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ทาวเวอร์ บี ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567

2 CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม

3 CPN เป็นเจ้าของพื้นที่บางส่วนของโครงการที่พักอาศัย

โครงการในอนาคต



โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา บีช

ที่ตั้ง : ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช บนถนนชายหาดพัทยากลาง ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ขนาดโครงการ : อาคารโรงแรมขนาด 19 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักระดับ 5 ดาว จำนวน 300 ห้อง ห้องสัมมนา ห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่ ภัตตาคาร ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ สปาและฟิเนสเนต โดย CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โครงการและว่าจ้างให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้บริหารงาน โรงแรมตั้งอยู่บนอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยาบีช ซึ่งมี 7 ชั้น และเปิดให้บริการไปแล้วเมื่อเดือนมกราคม 2552 ที่ผ่านมา โดยทั้งโครงการมีพื้นที่จอดรถที่ใช้ร่วมกันซึ่งสามารถรองรับรถได้กว่า 2,000 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โรงแรมฮิลตัน พัทยา บีช เป็นองค์ประกอบหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าและโรงแรมที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดในเอเชีย มีดีไซน์ที่โดดเด่น ที่ตั้งของโรงแรม เปิดรับวิวทะเลที่สัมผัสได้ถึงความสวยงามของชายหาดเมืองพัทยา ซึ่งเมืองพัทยานี้จัดเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลักแห่งหนึ่งของประเทศไทยที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมากทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่ตั้งของโครงการ

มีเส้นทางการคมนาคมและช่องทางการเดินทางที่สะดวกและเข้าถึงได้ง่าย ทั้งจากทางหลวงและทางด่วนพิเศษ โดยใช้เวลาการเดินทางโดยทางรถยนต์เฉลี่ยไม่เกิน 2 ชั่วโมงจากสนามบินสุวรรณภูมิ

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2553

เงินลงทุน : ประมาณ 2,000 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ 9

ที่ตั้ง : บริเวณสี่แยกถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 9 และอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีพระราม 9 จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ (สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2583) และมีพื้นที่โครงการรวม 119,000 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสันและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อป ซูเปอร์มาร์เก็ต, พาวเวอร์บาย, บีทูเอส, ซูเปอร์สปอร์ต และ ออฟฟิศ ดีโป เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีผู้เช่ารายย่อยประเภท ร้านค้าแฟชั่น อาคาร ศูนย์บริการต่างๆ ร้านอาหารและเครื่องดื่มรวมกว่า 100 ร้านค้า โดยมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 2,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ : การคมนาคมที่สะดวกจากหลากหลายเส้นทาง โครงการอยู่ติดกับสถานีรถไฟ

มหานคร สถานีพระราม9 และแวดล้อมด้วยที่พักอาศัย
โรงแรม อาคารสำนักงาน สถานทูต ศูนย์ส่งเสริมการ
ส่งออกศูนย์การแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม หน่วยงาน
ราชการ และ สถานศึกษา

ความคืบหน้าของโครงการ : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา
ไนน์ สแควร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CPN ถือหุ้น
95% ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของ
ที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 9 เป็นระยะ
เวลา 30 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2583 และมี
สิทธิขอต่ออายุสัญญาได้อีก 10 ปี โดย ณ ปัจจุบัน
โครงการเซ็นทรัลพระราม 9 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ซึ่งมีความคืบหน้าเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณ
ที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จ
และเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554

เงินลงทุน : ประมาณ 4,500 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลwalaฯ เชียงราย

ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงราย

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 52 ไร่ (CPN เป็น
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) และมีพื้นที่โครงการประมาณ

55,000 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน)
และมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,000 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มี
ศักยภาพในด้านการขยายตัวของจำนวนประชากร
และกำลังซื้อในจังหวัดเชียงรายและจังหวัด
ใกล้เคียง รวมถึงการเติบโตของธุรกิจการค้าและ
การท่องเที่ยว ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายจากภาครัฐบาล
ที่ส่งเสริมให้ภาคเหนือเป็นเขตเศรษฐกิจสำคัญ
ระหว่างชายแดนประเทศไทยและส่งเสริมให้
จังหวัดเชียงรายเป็นประตูการค้าสู่กลุ่มประเทศ
ในลุ่มแม่น้ำโขงตอนบน อันได้แก่ สาธารณรัฐ
ประชาชนจีน สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว
และสหภาพพม่า

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการเตรียม
การก่อสร้าง

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้ว
เสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2554

เงินลงทุน : ประมาณ 1,600 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุน
ในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ซึ่งรับผิดชอบ
การก่อสร้างและถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัทห้างสรรพสินค้า
โรบินสัน (มหาชน) จำกัด)

โครงการเซ็นทรัลwalaฯ เชียงใหม่

ที่ตั้ง : บริเวณสี่แยกถนนซูเปอร์ไฮเวย์ตัดกับถนน
เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองจังหวัด
เชียงใหม่

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 70 ไร่ (CPN เป็น
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) และมีพื้นที่โครงการประมาณ
90,000 ตารางเมตร (รวมห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล)
และมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,600 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มี
ศักยภาพ แวดล้อมด้วยกลุ่มธุรกิจการค้าและการลงทุน
บนถนนซูเปอร์ไฮเวย์ ซึ่งมีการคมนาคมที่สะดวกสบาย
เชื่อมต่อกับหลายจังหวัดในภาคเหนือ นอกจากนี้
จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดใกล้เคียงยังเป็นเมือง
แห่งการท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่ยิยมของชาวไทยและ
ต่างชาติ ที่ช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตในด้านกำลัง
ซื้อเป็นอย่างมาก

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการศึกษาใน
รายละเอียด

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จ
และเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555

เงินลงทุน : ประมาณ 3,300 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุน
ในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งรับผิดชอบ
การก่อสร้างและถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ห้างสรรพสินค้า
เซ็นทรัล จำกัด)

โครงการศูนย์การค้าบนที่ดินเดิมของบริเวณ บริเวณเตรียมทหาร

ที่ตั้ง : บริเวณสี่แยกถนนพระราม 4 ตัดกับถนนวิฑู
และอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีพระราม 4
ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 40 ไร่

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลาง
ธุรกิจของกรุงเทพฯ (Central Business District หรือ
CBD) แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน ศูนย์แสดงสินค้า
ศูนย์ประชุม และโรงแรม และมีการคมนาคมที่สะดวก
จากทุกเส้นทาง มีสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานี
พระราม 4 ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ

ความคืบหน้าของโครงการ : สำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้
ประกาศให้ CPN เป็นผู้ชนะการประมูลเพื่อเป็นผู้พัฒนา
ที่ดินผืนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยคาดว่าจะมี
การลงทุนในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวภายในปี 2553

ศักยภาพและมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วย
เล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจาย
ความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม CPN ได้ตระหนัก
ถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาพการแข่งขัน
และความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัด
ตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาในรายละเอียดของ
สภาพเศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุตสาหกรรมและ
การแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความ
เสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่ CPN ได้
ให้ความสนใจ เพื่อให้การลงทุนในต่างประเทศเป็นไป
อย่างระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเติบโต
อย่างมั่นคงและยั่งยืน

โครงการในต่างประเทศ

ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา CPN ได้พิจารณาและศึกษา
ถึงโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ
โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มี

พันธกิจ

มุ่งสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อความพึงพอใจสูงสุด
ต่อผู้ถือหุ้น คู่ค้า พนักงาน ลูกค้า และสังคม

วิสัยทัศน์

ผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานระดับโลก

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

CPN ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,178,816,000 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ธุรกิจหลักของ CPN ประกอบด้วย ธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่และธุรกิจให้เช่า และให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า ปัจจุบัน CPN มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 15 โครงการ (โดยแบ่งเป็นโครงการที่เป็นของ CPN 12 โครงการและโครงการที่ให้เช่ากับ CPNRF 3 โครงการ) นอกจากนี้ยังประกอบธุรกิจพัฒนา บริหารและให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นธุรกิจสนับสนุนเพื่อเพิ่มประโยชน์จากการใช้ที่ดิน การขยายฐานรายได้ และสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าให้มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ การให้บริการสวนน้ำ สวนพักผ่อน และศูนย์อาหาร ภายในศูนย์การค้าบางโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ

การประกอบธุรกิจแยกตามกลุ่มธุรกิจ

การแบ่งธุรกิจตามแหล่งที่มาของรายได้สามารถแบ่งได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้มากกว่าร้อยละ 75 ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้านั้นประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก, รายได้จากกา

บริการรักษาความปลอดภัย และรายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าจำนวน 12 โครงการ นอกจากนี้ CPN ยังมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNRF จำนวน 3 โครงการ และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF

การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้า หลังจากที่ดินเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า

อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ ในการตัดสินใจที่จะพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าได้นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้นๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานนั้น ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

การพัฒนาอาคารสำนักงานของ CPN เริ่มจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย และการเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานหลังจากที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในอาคารสำนักงาน

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว, เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า, เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา, เซ็นทรัลเวิลด์ (อาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์), และเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ (โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการและโครงการที่ให้เช่ากับ CPNRF 1 โครงการ คืออาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี) โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว, เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า, เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา, เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับผลประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทข้ามชาติและบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศซึ่งมาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่

โรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์

อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้นๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วยห้องพัก ห้องสัมมนา และศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) ปัจจุบัน CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรมจำนวน 1 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ซึ่งมีขนาด 255 ห้อง (เดิมคือ โรงแรมเจริญศรี แกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน ปี 2552) สำหรับปี 2553 CPN จะเปิดให้บริการโรงแรมฮิลตัน พัทยา บีช ซึ่งมีขนาด 300 ห้อง ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงด้านการท่องเที่ยว การพัฒนาธุรกิจโรงแรมในโครงการนี้จึงถือเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการในภาพรวม ทั้งนี้ CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา บีช ตามลำดับ เพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

อาคารสำหรับพักอาศัย

ปัจจุบัน CPN มีโครงการที่พักอาศัยภายใต้การบริหารงาน 1 โครงการ คือ โครงการหลังสวน โคโลเนต ซึ่งให้บริการในรูปแบบของอพาร์ทเมนท์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ ให้เช่า ขนาด 50 ยูนิต นอกจากนั้น ยังให้บริการที่พักอาศัยประเภทห้องชุดให้เช่าจำนวน 12 ยูนิต ภายในโครงการ

เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียมซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา

สวนน้ำและสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อน จัดเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการตอบสนองความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้นๆ ปัจจุบัน CPN ได้เปิดให้บริการสวนน้ำภายใต้ชื่อ “สวนน้ำลิโอแลนด์” บริเวณชั้น 6 ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา และสวนพักผ่อนภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ซึ่งเป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งประกอบด้วยสวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ

ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือ เพื่อให้ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการลิ้มรสอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวกและรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร



15	ศูนย์การค้า	6	อาคารสำนักงาน
2	อาคารสำหรับพักอาศัย	1	โรงแรม

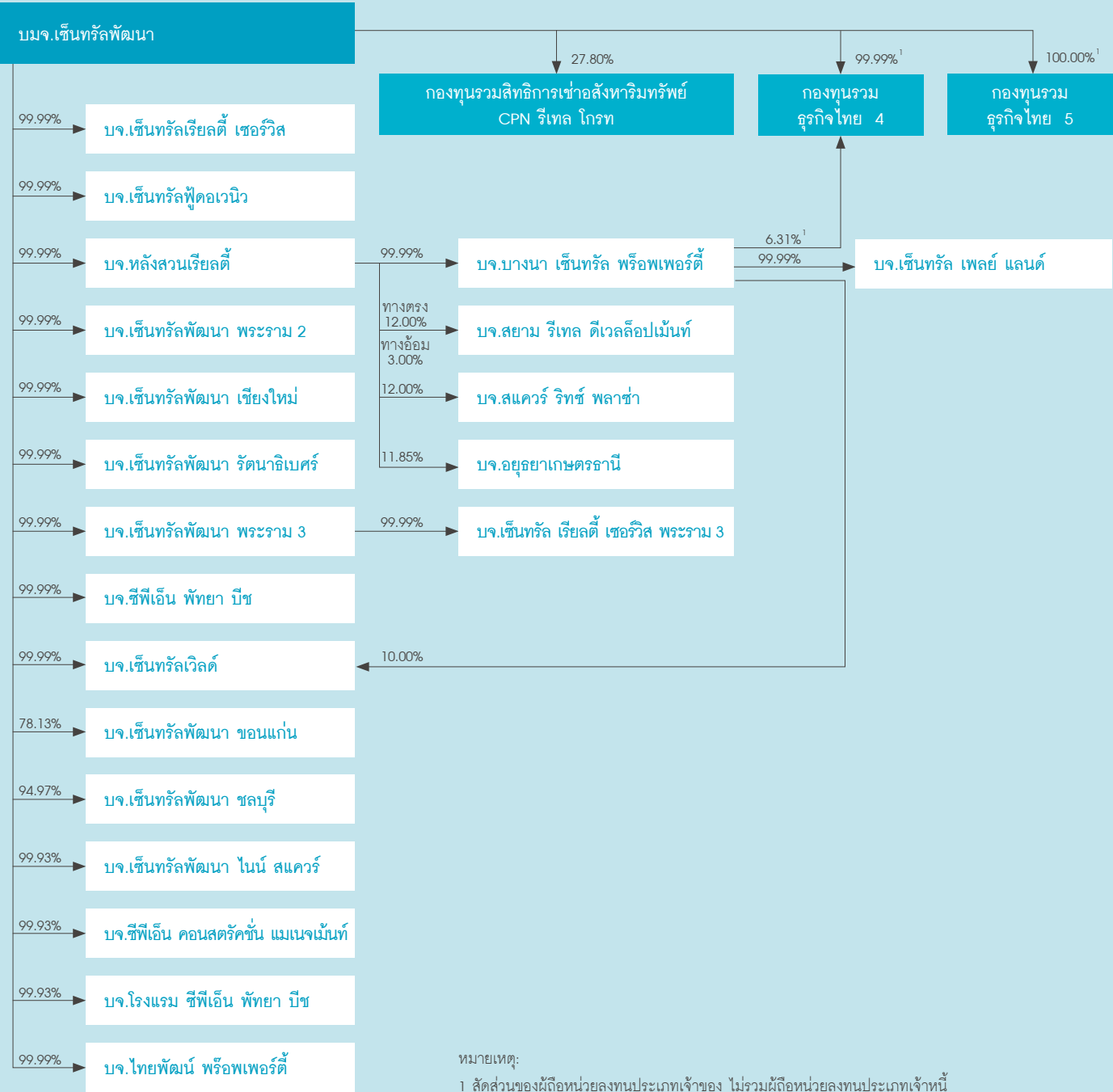
โครงการภายใต้การบริหารงานของ CPN มีรายละเอียดดังนี้

	ปีที่เปิดดำเนินการ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
โครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ						
เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	○	○			○
เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	○				
เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	กรกฎาคม 2538	○				
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	มีนาคม 2539 ¹	○				○
โครงการหลังสวน โคโลเนต	ธันวาคม 2541				○	
เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ธันวาคม 2544 ¹	○	○		○	○
เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545 ¹	○	○			
เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546 ¹	○				○
เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	○	○			○
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	มกราคม 2552	○				○
เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	เมษายน 2552 ¹	○		○		○
เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	○				○
เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	○				○
โครงการที่ CPN เป็นผู้บริหาร						
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ²	มีนาคม 2538	○	○			○
เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา - พระราม 3 ³	ตุลาคม 2540	○				○
เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ⁴	ธันวาคม 2545	○				○

หมายเหตุ :

- 1 ปีที่ CPN เข้าซื้อกิจการ
- 2 ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าและร้อยละ 100 ของพื้นที่อาคารสำนักงาน CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม ปี 2567
- 3 ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม ปี 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม ปี 2578
- 4 ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม ปี 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม ปี 2568

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ



โครงสร้างรายได้ของบริษัทย่อย

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	%	ปี 2552		ปี 2551		ปี 2550		ปี 2549		ปี 2548		
		การถือหุ้น	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ศูนย์การค้า			9,254	75.7%	7,244	73.6%	6,680	74.9%	5,545	71.6%	5,474	78.4%
» บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา												
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%											
» บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ตี	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม3	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%											
» บจ.ซีพีเอ็น พัทยา บีช	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%											
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.13%											
อาคารสำนักงาน			898	7.3%	868	8.8%	809	9.1%	733	9.5%	482	6.9%
» บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา												
» บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ตี	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%											
โรงแรม			116	0.9%								
» บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%											
อาคารสำหรับพักอาศัย			21	0.2%	24	0.2%	19	0.3%	22	0.3%	31	0.4%
» บจ.หลังสวนเรียลตี้	99.99%											
» บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ตี	99.99%											
สวนน้ำและสวนพักผ่อน			5	0.04%	7	0.1%	9	0.1%	10	0.1%	14	0.2%
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%											
» บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ตี	99.99%											
ศูนย์อาหาร			639	5.2%	456	4.6%	378	4.2%	397	5.1%	420	6.0%
» บจ.เซ็นทรัลฟู้ดอเวนิว	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%											
» บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ตี	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%											
» บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%											
ดอกเบี้ยรับ			27	0.2%	167	1.7%	110	1.2%	159	2.0%	55	0.8%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF			451	3.7%	362	3.7%	317	3.5%	299	3.9%	83	1.2%
อื่นๆ			820	6.7%	712	7.2%	601	6.7%	586	7.6%	422	6.0%
รวมรายได้¹			12,231	100%	9,840	100%	8,923	100%	7,749	100%	6,981	100%

หมายเหตุ :

1 รายได้รวมปี 2548 ไม่รวมกำไรจากสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 2.885 ล้านบาท

รายได้รวมปี 2552 ไม่รวมกำไรจากสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 3.207 ล้านบาท และรายได้ค่าชดเชยเลิกกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 จำนวน 659 ล้านบาท

คำนิยามองค์กร

กลุ่มเทเพื่อ สร้างสรรค์ประสบการณ์แห่งความพึงพอใจ

CPN มุ่งมั่นให้ทุกคนมีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ ทั้งแนวคิด วิธีการ หรือนวัตกรรมใหม่ๆ ในเชิงบวก เพื่อพัฒนาปรับปรุงการทำงานและผลงานที่ดีขึ้น เพื่อสร้างความโดดเด่น และเอกลักษณ์ของ CPN

กลุ่มเทเพื่อ ความเชื่อมั่นศรัทธา

CPN ยึดมั่นในการสร้างความไว้วางใจและเป็นที่ยอมรับของผู้อื่น โดยมุ่งพัฒนาบุคลากร ให้ความน่าเชื่อถือ ความเที่ยงตรง ความยุติธรรม การร่วมคิดร่วมทำ รอบคอบระทำการใดๆ โดยคิดถึงผลประโยชน์ขององค์กรและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเป็นสำคัญ

กลุ่มเทเพื่อ ความเป็นเลิศ

CPN มุ่งเน้นให้บุคลากรทุกส่วนงานทำงานให้บรรลุผลสำเร็จ พยายามให้เกิดผลงาน ตามเป้าหมายที่กำหนด โดยใส่ใจและตระหนักถึงทุกประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพงาน แสดงถึงความรับผิดชอบและรู้จริงในงานที่ทำ ใส่ใจต่อการพัฒนาตนเองอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเพิ่มคุณค่าให้กับธุรกิจและบริการ

กลุ่มเทเพื่อ ความสำเร็จร่วมกันของพันธมิตร

CPN เน้นย้ำให้บุคลากรสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อื่น โดยให้ความร่วมมือ ช่วยเหลือ สนับสนุน และมีส่วนร่วมทำงานกับทีมหรือบุคคลต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกองค์กรด้วยความเต็มใจ

การบริหารทรัพยากรมนุษย์

การคัดเลือกและสรรหาบุคลากร

เพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องและการเปิดโครงการใหม่ 4 โครงการรวมถึงการเข้าซื้อกิจการอีก 1 โครงการในปี 2552 การคัดเลือกและสรรหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้าร่วมเป็นทีมงานของ CPN ยังคงเน้นไปที่กิจกรรมการรับสมัครงานแบบ Mass Recruitment ณ บริเวณที่ใกล้กับที่ตั้งโครงการใหม่ เพื่อเป็นการส่งเสริมการสร้างอาชีพให้กับประชากรท้องถิ่น นอกเหนือจากนั้น CPN ยังดำเนินกิจกรรมสรรหาและคัดเลือกพนักงานผ่านช่องทางอื่น อาทิ การรับสมัครงานผ่านทางเว็บไซต์จัดหางานต่างๆ การประชาสัมพันธ์โดยการใช้สื่อสิ่งพิมพ์เพิ่มเติม รวมถึงการเข้าร่วมกิจกรรมการรับสมัครงานกับสถาบันการศึกษาต่างๆ อาทิ งาน Campus Recruitment, Career Week หรืองาน Job Fair ต่างๆ ซึ่งในปี 2552 ที่ผ่านมามีผู้เข้าร่วมสมัครงานกับ CPN มากกว่า 45,000 คน

การบริหารงานบุคคล

CPN ดำเนินการบริหารทรัพยากรมนุษย์ภายใต้แนวคิดที่ต้องการให้พนักงานรู้สึกเป็นสุข และมีความภาคภูมิใจในการเป็นสมาชิกขององค์กร ดังนั้น CPN จึงได้กำหนดนโยบายด้านการกำหนดและบริหารค่าตอบแทนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้ในกลุ่มอุตสาหกรรมหรือวิชาชีพเดียวกันในตลาดแรงงาน และยังมีการกำหนดสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่สูงกว่าข้อกำหนดของกฎหมายแรงงาน เช่น การจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่ารักษาพยาบาลพิเศษ การประกันชีวิตและการประกันสุขภาพกลุ่ม เงินช่วยเหลือฉุกเฉิน เงินช่วยเหลือพนักงานที่สมรส เงินช่วยเหลืองานศพของบุคคลในครอบครัวพนักงาน สวัสดิการวันหยุดวันเกิด เป็นต้น นอกเหนือจากการกำหนดค่าตอบแทน

ให้สามารถแข่งขันในตลาดแรงงานได้แล้ว CPN ยังตระหนักในความสัมพันธ์กับระบบความยุติธรรมภายในองค์กร (Internal Equity) ดังนั้น ในปี 2552 ที่ผ่านมา CPN จึงได้มีการพัฒนาระบบการประเมินผลการปฏิบัติงาน โดยนำ Balance Score Card และการกำหนดตัวชี้วัด (Key Performance Indicator หรือ KPI) ในระดับองค์กร ระดับศูนย์/ฝ่าย และระดับแผนก มาใช้ร่วมกับการประเมินผลการปฏิบัติงานรายบุคคล รวมทั้งระบบการจัดกลุ่มพนักงานตามผลการปฏิบัติงานให้มีความชัดเจนและเป็นธรรมมากขึ้น

นอกเหนือจากนั้น CPN มีความเชื่อมั่นว่าการสร้างสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกันภายในกลุ่มพนักงานในสายงานเดียวกันและข้ามสายงานจะทำให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความสุขอันจะส่งผลต่อผลการปฏิบัติงาน ดังนั้น CPN จึงจัดกิจกรรมสานสัมพันธ์ต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีภายในองค์กร กิจกรรมหลักที่ได้จัดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา อาทิ

โครงการชมรมคน CPN หรือ CPN Club ซึ่งจัดขึ้นเพื่อให้พนักงานได้มีโอกาสร่วมดำเนินกิจกรรมในสิ่งที่ตนเองรัก อีกทั้งยังช่วยส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพกายและสุขภาพจิตใจที่ดี

กิจกรรมการแข่งขันกีฬา หรือ CPN Sports Day เพื่อส่งเสริมพนักงานให้ตระหนักถึงความสำคัญของการออกกำลังกาย

การตรวจสุขภาพประจำปี โดยจัดให้กับพนักงานทุกระดับชั้น เพื่อส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการมีสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดี

กิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชน อาทิเช่น การร่วมบริจาคโลหิตเพื่อถวายเป็นพระราชกุศลแด่สมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินีนาถ โดยในปีที่ผ่านมามียอดบริจาคโลหิตสูงกว่า 9,000,000 ซีซี

โครงการเศรษฐกิจพอเพียงเทิดไท้องค์ราชันย์ เพื่อให้พนักงานได้รับรู้ถึงแนวพระราชดำริขององค์พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ และสามารถนำแนวพระราชดำริไปใช้ในการดำเนินชีวิตได้ กิจกรรมหนึ่งของโครงการคือการประกวดการทำบัญชีรับ - จ่าย เป็นต้น

โครงการมอบทุนการศึกษาแก่พนักงาน เพื่อส่งเสริมการศึกษาและพัฒนาศักยภาพในสายงาน CPN ให้การสนับสนุนในรูปของทุนการศึกษาแก่พนักงานที่มีความประสงค์จะศึกษาต่อในระดับชั้นมัธยมศึกษาตอนปลาย ถึงระดับปริญญาตรี

โครงการมอบทุนการศึกษาแก่บุตรพนักงาน เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของพนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานดี CPN จึงสนับสนุนทุนการศึกษาแก่บุตรของพนักงานที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับชั้นประถมศึกษาถึงระดับปริญญาตรี

โครงการร่วมทำบุญตักบาตรในวันวิสาขบูชา เพื่อให้พนักงานได้มีโอกาสเข้าร่วมพิธีทางศาสนาพร้อมกับบริษัทฯ และส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพจิตที่ดี

ข้อมูลบุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 CPN มีพนักงานทั้งหมด 2,763 คน แยกตามสาขา ดังนี้

สาขา/ปี	2548	2549	2550	2551	2552
สำนักงานใหญ่	289	349	417	584	631
สาขาลาดพร้าว	192	191	193	183	178
สาขารามอินทรา	51	51	54	50	53
สาขาปิ่นเกล้า	159	181	180	146	141
สาขาพญาเช็นเตอร์	54	72	88	96	89
สาขาเชียงใหม่	142	144	143	143	142
สาขาพระราม 3	126	105	106	107	106
สาขาบางนา	191	187	205	183	179
สาขาพระราม 2	150	155	159	142	141
สาขาเซ็นทรัลเวิลด์	222	302	405	387	396
สาขารัตนาธิเบศร์	71	85	99	96	96
สาขาหลังสวน	3	4	4	4	4
สาขาแจ้งวัฒนะ	-	-	-	-	127
สาขาพญาภิข	-	-	-	-	149
สาขาอุดรธานี	-	-	-	-	121
สาขาชลบุรี	-	-	-	-	100
สาขาขอนแก่น	-	-	-	-	110
รวม	1,650	1,826	2,053	2,121	2,763

ผลตอบแทนรวมขั้วพนักงาน

รูปแบบค่าตอบแทน (บาท/ปี)	2548	2549	2550	2551	2552
เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุน สำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการ	482,432,029	555,319,862	662,013,352	828,328,324	1,034,534,094

การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์

CPN ตระหนักดีว่าทรัพยากรมนุษย์เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่งขององค์กร โดยเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินงานต่างๆ ที่จะผลักดันให้องค์กรสามารถขับเคลื่อนตามกลยุทธ์และบรรลุเป้าหมายตามที่วางไว้ได้ ซึ่งจะทำให้องค์กรสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนและมีความได้เปรียบเชิงธุรกิจ ในรอบปี 2552 ที่ผ่านมา CPN ได้ให้ความสำคัญกับพนักงานทุกระดับเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถ และทักษะในการปฏิบัติงาน ควบคู่ไปกับการพัฒนาระบบการบริหารทรัพยากรมนุษย์ในด้านต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรของ CPN มีความเหมาะสมกับการกิจที่รับผิดชอบและสนับสนุนกลยุทธ์ขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสรุปได้ดังนี้

การจัดสร้างศูนย์ฝึกอบรม (Training Center)

ด้วยการขยายตัวทางธุรกิจของ CPN อย่างรวดเร็ว เป็นเหตุให้ CPN ต้องเร่งการพัฒนาความรู้ความสามารถ และทักษะต่างๆ ให้กับบุคลากร ศูนย์ฝึกอบรมของ CPN (CPN's Training Center) จึงได้ถูกจัดตั้งขึ้น ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ ชั้น 24 และเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2552 ที่ผ่านมา โดยศูนย์ฝึกอบรมนี้ได้ถูกออกแบบมาเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการเรียนรู้ทั้งในด้านของผลิตภัณฑ์ กระบวนการ ระบบเสียง รูปลักษณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งนี้ ศูนย์ฝึกอบรมของ CPN ประกอบไปด้วย ห้องสัมมนาจำนวน 5 ห้อง ซึ่งมีความจุรวม 193 ที่นั่ง และห้องประชุมขนาดตั้งแต่ 5 - 16 ที่นั่ง จำนวน 4 ห้องประชุม เพื่อรองรับรูปแบบการพัฒนาแบบกลุ่มย่อยอันจะส่งเสริมให้การพัฒนาบุคลากรมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น

การจัดการอบรมภายในองค์กร (In-house Training)

เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้สามารถทำงานตอบสนองต่อกลยุทธ์ขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ ที่ผ่านมา CPN จึงมุ่งเน้นการออกแบบและพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมภายในองค์กร ทั้งที่เป็นหลักสูตรเฉพาะสำหรับพัฒนาทักษะผู้บริหาร อาทิ หลักสูตรค่ายพัฒนาศักยภาพผู้นำ หลักสูตรค่ายผู้บริหารเลืดใหม่ของ CPN (CPNer) หลักสูตรการเป็นผู้อำนวยความสะดวกการประชุม และหลักสูตรการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น และหลักสูตรเพื่อพัฒนาทักษะสำหรับการปฏิบัติงานตามวิชาชีพและการเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน อาทิ หลักสูตรการพัฒนาบุคลิกภาพสำหรับนักขายมืออาชีพ หลักสูตรระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม หลักสูตร Fireman ขึ้นรุนแรง เป็นต้น ในรอบปี 2552 ที่ผ่านมา CPN ได้ดำเนินการจัดอบรมบุคลากรภายในองค์กรรวมทั้งสิ้น 136 หลักสูตร

การจัดการอบรมภายนอกองค์กร

นอกเหนือจากการจัดการอบรมภายในองค์กรแล้ว CPN ยังส่งเสริมและจัดส่งพนักงานเข้ารับการฝึกอบรมจากสถาบันที่มีชื่อเสียงและผู้ทรงคุณวุฒิทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะ และความรู้ความสามารถของพนักงาน อีกทั้งยังเป็นการสร้างเครือข่ายความสัมพันธ์ในกลุ่มธุรกิจและวิชาชีพเดียวกัน โดยในปี 2552 CPN ได้จัดส่งพนักงานเข้ารับการอบรมจากสถาบันภายในประเทศ อาทิ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ Asia Business Forum และ สมาคมการจัดการธุรกิจ เป็นต้น และได้ส่งพนักงานส่วนหนึ่งเข้าศึกษาดูงานและร่วมสัมมนากับสถาบันชั้นนำต่างประเทศ อาทิ Singapore International Council

of Shopping Center Conference (Singapore ICSC) และการศึกษาดูงานภาคปฏิบัติการของศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศจีน ญี่ปุ่น ฮองกง สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา เป็นต้น โดยตลอดปี 2552 ที่ผ่านมา CPN ได้ดำเนินการจัดส่งพนักงานเข้ารับการอบรมภายนอกองค์กรรวมทั้งสิ้น 160 หลักสูตร

เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการบริหารทรัพยากรมนุษย์ของ CPN สามารถส่งเสริมการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพของพนักงานให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องและตอบสนองต่อกลยุทธ์ขององค์กรได้เป็นอย่างดี นอกเหนือจากการพัฒนาพนักงานด้วยการฝึกอบรมอย่างสม่ำเสมอ ต่อเนื่อง และครอบคลุมในพนักงานทุกระดับและทุกสายงานแล้ว CPN ยังมุ่งเน้นด้านการวางระบบการบริหารและพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ โดยการนำเครื่องมือในการบริหารต่างๆ มาปรับใช้ ซึ่งในรอบปีที่ผ่านมา CPN ได้มีการดำเนินการโครงการด้านการพัฒนาบุคลากร ดังนี้

โครงการ Competency Implementation Align to HRM Functions

โครงการ Competency Implementation Align to HRM Functions เป็นโครงการต่อเนื่องจากโครงการ Competency Development & Management ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จในปี 2551 โดยได้มีการกำหนดรูปแบบของทักษะ ความรู้ ความสามารถพื้นฐานที่เป็นเอกลักษณ์ของพนักงาน CPN หรือ CPN Competency Model และนำมาปรับใช้ในการวางแผนการพัฒนารายบุคคล (IDP: Individual Development Plan) โดยในปี 2551 ได้เริ่มต้นที่พนักงานระดับจัดการขององค์กร ดังนั้น ในปี 2552 จึงเป็นการขยายผลมายังพนักงานระดับผู้ช่วยผู้จัดการจนถึงระดับพนักงาน นอกจากนี้ CPN ยังได้นำ Competency Model

นำมาประยุกต์ใช้กับงานด้านการสรรหาและคัดเลือกและงานพัฒนาบุคลากรอีกด้วย

โครงการพัฒนาเส้นทางอาชีพ (Career Development Program)

เพื่อให้พนักงานได้รับทราบเส้นทางการเติบโตทางอาชีพของตนเองในองค์กรและสามารถวางแผนเป้าหมายทางอาชีพของตนเองที่สอดคล้องกับการเติบโตขององค์กรได้ ในปีที่ผ่านมา CPN จึงจัดตั้งคณะทำงานด้าน Career Design เพื่อกำหนดเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Path) ของทุกตำแหน่งงานในองค์กร โดยได้ทำการประเมิน Career Model ในปัจจุบัน ออกแบบทิศทางความก้าวหน้าในอาชีพและพัฒนาเป็น Career Path ของแต่ละสายวิชาชีพเพื่อนำเสนอและขอความเห็นชอบจากผู้บริหารสูงสุดของแต่ละหน่วยงาน ก่อนที่จะนำเสนอผู้บริหารระดับสูงเพื่อขออนุมัติต่อไป

โครงการพัฒนาภาวะผู้นำในระดับบริหาร (Leadership Development Program for Executives)

โครงการพัฒนาภาวะผู้นำในระดับบริหารนี้เป็นโครงการขยายผลต่อเนื่องจากโครงการการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งในระดับบริหาร (Succession Plan for Executives) ซึ่งหลังจากที่ได้กำหนดบุคคลที่จะเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงานในระดับบริหารและได้วางแผนการพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งงานแล้ว ปี 2552 จึงเป็นการดำเนินการพัฒนาตามแผนที่วางไว้ โดยได้กำหนดกิจกรรมการพัฒนาหลักอันประกอบไปด้วย 4 ส่วน คือ การใช้แบบสอบถาม 360 องศาเพื่อวัดประเมินความก้าวหน้าในการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถด้านผู้นำ การสอนงานแบบตัวต่อตัว (1-on-1 Executives Coaching) การจัดให้มีการ Experiential Learning Workshop และการเรียนรู้

จากการฝึกปฏิบัติจริง (Action Learning Project) ซึ่งผู้บริหารจากแต่ละหน่วยงานจะรวมกลุ่มกันทำโครงการในลักษณะของ Working Group ซึ่งจะทำให้ผู้บริหารที่เข้าร่วมโครงการได้พัฒนาทักษะและสร้างประสบการณ์ใหม่จากการทำงานจริงซึ่งเป็นโครงการที่ตอบสนองเป้าหมายทางธุรกิจของ CPN จึงเป็นกำลังสำคัญในการเสริมสร้างความเข้มแข็งของธุรกิจในอนาคตและสนับสนุนให้องค์กรเติบโตได้อย่างยั่งยืน

โครงการการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning for Executives)

CPN ได้กำหนดให้มีการดำเนินการด้านการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งในระดับผู้บริหารระดับสูง เพื่อรักษาความเชื่อมั่นของคู่ค้า ผู้ถือหุ้น และพนักงาน ในกรณีที่ผู้บริหารมีการเลื่อนตำแหน่ง โอนย้าย หรือ ออกไปจากองค์กร รวมทั้งเป็นการเตรียมความพร้อมในการสร้างและพัฒนาผู้บริหารเพื่อรองรับการขยายตัวขององค์กร การดำเนินการเรื่องการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งของ CPN ประกอบด้วยขั้นตอนหลักดังนี้

1. กำหนดตำแหน่งงานระดับบริหารที่ต้องการจัดทำแผนผู้สืบทอดตำแหน่งงาน อันได้แก่ ตำแหน่งระดับกรรมการผู้จัดการใหญ่ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้อำนวยการอาวุโส และผู้อำนวยการ
2. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน กำหนดความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่ต้องการของแต่ละตำแหน่งงาน
3. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน กำหนดเครื่องมือการประเมินความรู้ ความสามารถของแต่ละตำแหน่งงาน

4. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติเข้าข่ายเพื่อเข้ารับการประเมินความรู้ ความสามารถ ของแต่ละตำแหน่งงานที่กำหนด
5. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน ประเมินความรู้ความสามารถของผู้ที่เข้าข่ายโดยเทียบเคียงกับหลักเกณฑ์ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของแต่ละตำแหน่งงาน
6. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน พิจารณาและอนุมัติรายชื่อผู้สืบทอดตำแหน่งงาน (Successor) ในทุกตำแหน่งงาน
7. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน มอบหมายให้ฝ่ายบริหารทุนมนุษย์ รับผิดชอบการพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน (Successor) ในรูปแบบต่างๆ อาทิ การมอบหมายงานโครงการพิเศษ การสอนงาน (Coaching) การเข้าอบรมเชิงปฏิบัติการด้านทักษะความเป็นผู้นำ
8. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน มอบหมายให้ฝ่ายบริหารทุนมนุษย์ประเมินความรู้ความสามารถของผู้สืบทอดตำแหน่งงาน เป็นระยะๆ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้สืบทอดตำแหน่งงานมีความพร้อมในการดำรงตำแหน่งงานที่วางไว้
9. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน จะพิจารณารายชื่อผู้สืบทอดตำแหน่งงาน และผลการพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งงานทุก 2 ปี เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของผู้สืบทอดตำแหน่งงานในการดำรงตำแหน่งงานที่สูงขึ้น
10. คณะกรรมการพิจารณาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน สรุปผลการดำเนินการตามโครงการการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งงานและรายงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทราบ

การพัฒนาองค์กร

CPN ยึดมั่นพันธกิจในการ “มุ่งสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อความพึงพอใจสูงสุด ต่อผู้ถือหุ้น คู่ค้า พนักงาน ลูกค้า และสังคม” ตลอดระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมา CPN มุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรอย่างจริงจัง และต่อเนื่อง เพื่อให้ CPN เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ และเป็นองค์กรที่มีสมรรถนะสูง (High Performance Organization) โดยสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งทางวัฒนธรรมองค์กรและจริยธรรมในการทำงาน รวมถึงการแสดงจิตอาสาของพนักงานต่อชุมชนและสังคม ควบคู่กับการพัฒนานวัตกรรมในการดำเนินงานและเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการบริหารงานที่สำคัญ เพื่อให้การดำเนินงานบรรลุผลตามเป้าหมายที่วางไว้ และเกิดผลประโยชน์อย่างยั่งยืนร่วมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

จากกลยุทธ์สู่การปฏิบัติ เพื่อการเป็นองค์กรที่ยั่งยืน

เพื่อผลักดันกลยุทธ์หลักขององค์กรไปสู่การปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ งานด้านการพัฒนาองค์กรของส่วนงานต่างๆ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องดำเนินไปในทิศทางที่สนับสนุนซึ่งกันและกัน สอดคล้องกับกลยุทธ์หลักของบริษัทฯ รวมถึงตอบสนองเป้าหมายขององค์กร CPN ได้จัดตั้งคณะกรรมการ CPN Steering Committee โดยมีผู้บริหารระดับสูงของบริษัทเป็นกรรมการ ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้ความเห็นชอบต่อแผนงานระดับกลยุทธ์ รวมถึงให้คำแนะนำและสนับสนุนการตัดสินใจที่จะส่งผลต่อการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงานขององค์กรในภาพรวม

ปี 2552 ที่ผ่านมา เป็นปีแรกที่มีการพัฒนาองค์กรดำเนินไปภายใต้กรอบของการทำงานขององค์กรที่มีสมรรถนะสูง จึงมุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรใน 3 ส่วน ประกอบด้วย

การสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งทางวัฒนธรรมองค์กรและจริยธรรมในการทำงาน รวมถึงการแสดงจิตอาสาของพนักงานต่อชุมชนและสังคม

CPN เชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความมีจริยธรรมและคุณธรรม โดยยึดมั่นในค่านิยมองค์กร และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน นอกเหนือจากการบัญญัติหลักบรรษัทภิบาล 6 ข้อ อันได้แก่ **ซื่อสัตย์สุจริต เปิดกว้างโปร่งใส ให้ความเป็นธรรม ให้ความสำคัญ ยึดมั่นคำสัญญา และ ใส่ใจดูแลสังคม** และค่านิยมองค์กร คือ **สร้างสรรค์ด้วยความเชื่อมั่น สู่ความเป็นเลิศร่วมกัน** CPN ยังส่งเสริมให้พนักงานทั่วทั้งองค์กรมีส่วนร่วมในการปฏิบัติผ่านการจัดกิจกรรมรณรงค์ส่งเสริมและตอกย้ำหลักบรรษัทภิบาลและค่านิยมองค์กรที่หลากหลาย อาทิ การกำหนดวาระการประชุมเรื่องบรรษัทภิบาลเป็นหนึ่งในหัวข้อการประชุมประจำเดือน การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ให้ทราบเกี่ยวกับเรื่องบรรษัทภิบาลและค่านิยมองค์กร การจัดประกวดด้านค่านิยม การจัดโครงการ “CPN อาสา” เพื่อให้พนักงานได้ทำกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมร่วมกัน รวมถึงการสำรวจความคิดเห็นของพนักงาน (Employee Opinion Survey หรือ EOS) การแสดงความคิดเห็นของพนักงานผ่าน ตู้ปณ.99 และกล่องรับฟังความคิดเห็น (Idea - BOX) ซึ่งติดตั้งอยู่ตามจุดต่างๆ ภายในสำนักงาน การรับฟังเสียงของเพื่อนพนักงาน (Voice of Internal Customer หรือ VoIC) เพื่อรับทราบสถานะและกำหนดจุดที่ควรปรับปรุง และการมอบรางวัล “คนดี คน CPN” ให้กับพนักงานที่ปฏิบัติตัวเป็นแบบอย่างที่ดี

มุ่งสร้างองค์กรแห่งการเรียนรู้ ควบคู่กับการส่งเสริมนวัตกรรมในการดำเนินงาน

โครงการ “CPN ยิ่งรู้ยิ่งรู้”

เพื่อส่งเสริมการเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ แบ่งปันความรู้ภายในองค์กร ทั้งระหว่างผู้บริหารและพนักงาน และระหว่างเพื่อนพนักงานด้วยกัน CPN จึงสนับสนุนให้ทุกหน่วยงานทั่วทั้งองค์กรจัดกิจกรรม “ยิ่งให้อะไรยิ่งรู้” เป็นประจำ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนความรู้ ประสบการณ์ และเรื่องราวดีๆ ภายในองค์กรอย่างน่าสนใจ นอกจากกิจกรรม “ยิ่งให้อะไรยิ่งรู้” แล้ว เพื่อเป็นการเสริมการรับรู้พร้อมๆ กับการผ่อนคลายระหว่างการทำงาน CPN จึงได้ริเริ่มให้มี “CPN Radio - Boots up Your Life, Brighten up Your Health” ซึ่งเป็นการจัดรายการสั้นผ่านระบบเสียงตามสายเพื่อให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ระหว่างเวลางานพร้อมกับเสียงเพลง ซึ่งจะช่วยให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการทำงานชั่วขณะและรับทราบข่าวสารความรู้ไปในเวลาเดียวกัน

โครงการ “Idea Sparking”

CPN มีความเชื่อว่ารากฐานของนวัตกรรมในองค์กรย่อมเกิดจากความคิดสร้างสรรค์ คิดแบบไม่ติดกรอบของบุคลากรในองค์กร CPN จึงเปิดโอกาสให้พนักงานจากทุกหน่วยงานทุกระดับชั้นได้แสดงความคิดสร้างสรรค์ผ่านโครงการ “Idea Sparking” และได้รณรงค์ส่งเสริมโดยใช้ระบบการสะสมรางวัลที่จูงใจ ส่งผลให้ตลอดปี 2552 มีพนักงานกว่า 800 คน ร่วมส่งไอเดีย ในการพัฒนาองค์กรและปรับปรุงกระบวนการทำงานกว่า 1,800 ไอเดีย

โครงการ “Dream Team”

นอกจากการส่งเสริมการคิดสร้างสรรค์รายบุคคลแล้ว CPN ยังส่งเสริมกระบวนการคิดร่วมกันระหว่าง

กลุ่มคนทำงาน ภายใต้กรอบความคิดแบบ PDCA (Plan-Do-Check-Act) ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะฝึกให้พนักงานวิเคราะห์และแก้ปัญหาอย่างเป็นระบบ โครงการ “Dream Team” นี้ เริ่มดำเนินการแล้วใน 3 สาขานำร่องคือ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา บางนา และเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งปี 2552 ที่ผ่านมามีกลุ่ม Dream Team เกิดขึ้นกว่า 50 กลุ่ม

โครงการ “CPN Quality Award”

นวัตกรรมส่วนหนึ่งขององค์กรเกิดขึ้นจากการผลักดันผ่านโครงการ “CPN Quality Award” ที่ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับรวมกลุ่มเพื่อคิดหาแนวทางและกระบวนการในการพัฒนาการทำงานและการให้บริการเพื่อเพิ่มความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า โดยมีวัตถุประสงค์ในโครงการ ดังนี้

- เสริมสร้างแนวคิด หลักการ และเครื่องมือ เพื่อนำไปปรับกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีภายในหน่วยงานของตน
- พัฒนาศักยภาพการเป็นผู้นำการเปลี่ยนแปลงภายในองค์กร (CPN Innovator)
- เสริมสร้างบรรยากาศแห่งการแบ่งปันและแลกเปลี่ยนความรู้ (Knowledge Sharing) ภายในองค์กร

สำหรับโครงการ CPN Quality Award ปี 2552 นั้น มุ่งเน้นการสร้าง ความพึงพอใจให้กับลูกค้าและพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานผ่านการวิเคราะห์และปรับปรุงกระบวนการทำงาน (Business Process Improvement) และสร้างสรรค์กระบวนการทำงานใหม่ (Innovation) ที่เปลี่ยนแปลงกระบวนการทำงานประจำวันให้มีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งภายในและภายนอก

พัฒนาระบบและปรับปรุงกระบวนการบริการงานที่ล้ำค้ำ

การพัฒนาองค์กรตามแนวทางรางวัลคุณภาพแห่งชาติ (Thailand Quality Award)

ตลอดปี 2552 CPN ขยายขอบเขตในการประยุกต์ใช้แนวทาง Thailand Quality Award หรือ TQA เพื่อพัฒนาระบบการบริหารจัดการศูนย์การค้าสำหรับ 3 ศูนย์การค้า นำร่อง คือ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา บางนา และเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมุ่งเน้นการพัฒนาระบบการบริหารและถ่ายทอดกลยุทธ์ การสื่อสารภายในองค์กรที่มีประสิทธิภาพ การยกระดับความผูกพันของพนักงานกับองค์กร การปรับปรุงกระบวนการทำงานและการสร้างสรรค์นวัตกรรม รวมถึงการติดตาม เทียบเคียงและประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อการนำองค์กรสู่ความเป็นเลิศ

การเรียนรู้ที่ได้จากศูนย์การค้า นำร่องจะถูกนำไปใช้พัฒนากรอบแนวคิดในการพัฒนาระบบบริหารศูนย์การค้าอื่นของ CPN และพัฒนาคู่มือการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพของบริษัทฯ ต่อไป

โครงการพัฒนาและยกระดับการให้บริการสู่ความเป็นเลิศ (Service Excellence)

หนึ่งในโครงการพัฒนาและยกระดับการให้บริการภายใต้การริเริ่มของสำนักส่งเสริมมาตรฐาน (สสม.) สายงานบริหารทรัพย์สิน คือ การพัฒนาวิทยากรภายในองค์กรภายใต้ชื่อโครงการ “STAR Trainers” ที่ทำการคัดเลือกบุคลากรจากหน่วยงานที่สัมผัสกับลูกค้า อาทิ ร้านค้าสัมพันธ์ ลูกค้าสัมพันธ์ อาคาร-งานระบบ ส่งเสริมการขาย และปฏิบัติการ-การเงิน มาฝึกอบรมหลักสูตร CPN Service with the Heart เพื่อพัฒนาทักษะการเป็นวิทยากรและ

เพิ่มพูนความสามารถด้านการเป็นวิทยากรภายในองค์กรที่เหมาะสม พร้อมเดินทางไปถ่ายทอดความรู้และเทคนิคการให้บริการในแบบฉบับของ CPN และเน้นย้ำความสำคัญของการบริการให้กับเพื่อนพนักงานในหน่วยงานอื่นต่อไป

การปรับปรุงกระบวนการทางธุรกิจ (Business Process Improvement)

CPN ตระหนักดีว่าปัจจัยหนึ่งแห่งความสำเร็จขององค์กรคือการมีกระบวนการทำงานที่ได้มาตรฐานและมีประสิทธิภาพ สนับสนุนกลยุทธ์ทางธุรกิจ เหมาะสมกับสถานการณ์ และ ก้าวทันเทคโนโลยีที่เปลี่ยนไป CPN จึงมีการทบทวนและปรับปรุงกระบวนการทำงานให้เหมาะสมอยู่เสมอ โดยในปี 2552 CPN เริ่มดำเนินโครงการจัดทำเครื่องมือด้านการบริหารและการจัดการระดับองค์กร คือ Enterprise Resource Planning (ERP) เพื่อเตรียมความพร้อมสู่การบริหารและการจัดการระดับ World Class โดยมุ่งเน้นผลลัพธ์ 2 ด้าน คือ

- การปรับปรุงประสิทธิภาพและประสิทธิผล (Productivity Improvement)
- การเสริมสร้างขีดสมรรถนะ (Capacity-building) และการสร้างความพร้อมเชิงยุทธศาสตร์ (Strategic Readiness)

การบริหารงานตามระบบมาตรฐานการกำาานสากล (International Standard Management)

เพื่อตอบสนองวิสัยทัศน์ในการเป็นผู้นำด้านการพัฒนา ศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานระดับโลก CPN จึงนำระบบการบริหารคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 และ ISO 27001:2005 มาใช้ในการบริหารจัดการองค์กร



10 โครงการที่ได้รับการรับรอง
ตามมาตรฐาน
ISO 9001:2000

2 โครงการที่ได้รับการรับรอง
ตามมาตรฐาน
ISO 14001:2004

การบริหารจัดการศูนย์การค้าตามมาตรฐาน ISO 9001:2008

จนถึงปัจจุบัน CPN ได้ขอการรับรองระบบบริหาร
คุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2000 แล้วใน
10 โครงการ ด้วยกัน ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล
พลาซา ลาดพร้าว, โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า,
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2, โครงการเซ็น
ทรัลพลาซา บางนา, โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-
พระราม 3, โครงการเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา, โครงการ
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต, โครงการเซ็นทรัล
พลาซา รัตนาธิเบศร์, โครงการเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา
และโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

สำหรับแผนงานในปี 2553 นั้น CPN จะดำเนิน
การปรับปรุงระบบการบริหารจัดการศูนย์การค้าทั้ง
10 โครงการที่ได้มาตรฐาน ISO 9001:2000 ไปแล้วนั้น
เพื่อปรับเวอร์ชันเป็นมาตรฐาน ISO 9001:2008
นอกจากนั้น ยังจะทำการเตรียมความพร้อมสำหรับ
ศูนย์การค้าใหม่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล
พลาซา แจ้งวัฒนะ, โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา
บีช, โครงการเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี และ โครงการ
เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น เพื่อนำเข้าสู่ระบบบริหาร
คุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2008 ต่อไป โดยปี
2553 นี้ CPN จะเร่งดำเนินการขอการรับรองให้กับ
โครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และ โครงการ
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เป็นลำดับแรก

ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน ISO 14001:2004

ในปี 2552 ที่ผ่านมา CPN ได้ขยายระบบการจัดการ
สิ่งแวดล้อมตามข้อกำหนดมาตรฐานของการจัดการ
สิ่งแวดล้อม ISO 14001:2004 จากโครงการเซ็นทรัล
พลาซา ปิ่นเกล้า และ โครงการเซ็นทรัลพลาซา
บางนา ที่ได้รับการรับรองแล้ว ไปยังโครงการ
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต, โครงการเซ็นทรัล
เซ็นเตอร์ พัทยา และ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ โดย
กำหนดที่จะดำเนินการขอการรับรองระบบการจัดการ
สิ่งแวดล้อมให้แก่ 3 ศูนย์การค้าในปี 2553 ก่อนที่
จะขยายขอบเขตการขอการรับรองให้ครอบคลุมใน
ทุกสาขาต่อไป

ปรัชญาในการดำเนินธุรกิจ

CPN ยึดมั่นแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามพันธกิจที่ว่า “มุ่งสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อความพึงพอใจสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น คู่ค้า พนักงาน ลูกค้า และสังคม” คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนจึงมุ่งมั่นพัฒนา CPN ให้เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและแข็งแกร่ง โดยร่วมกับคู่ค้าในการพัฒนาและยกระดับการให้บริการที่เป็นเลิศเพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์แห่งความสุขให้กับลูกค้าควบคู่ไปกับการช่วยเหลือ ดูแล และสร้างความยั่งยืนให้แก่สังคมและชุมชน

CPN ยังได้ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงอยู่บนพื้นฐานของความมีจริยธรรมและคุณธรรมภายใต้หลักบรรษัทภิบาลที่ดี ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของความเชื่อมั่นศรัทธาในคุณค่าขององค์กรอันประกอบด้วย “ซื่อสัตย์สุจริต เปิดกว้างโปร่งใส ให้ความสำคัญต่อภาคี ให้ความสำคัญกับวัฒนธรรม ยึดมั่นคำสัญญาไว้วางใจดูแลสังคม” และค่านิยมองค์กรที่ว่า “สร้างสรรค์ด้วยความเชื่อมั่น ใส่ความเป็นเลิศร่วมกัน” เพื่อมุ่งนำ CPN ไปสู่เป้าหมายที่จะเป็น “ผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานระดับโลก”

การกำกับดูแลกิจการ

CPN ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคณะกรรมการบริษัทมีความตั้งใจอย่างยิ่งที่จะสร้างกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่เป็นมาตรฐานและนำไปสู่การปฏิบัติทั่วทุกระดับในองค์กร ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเป็นรูปธรรม คณะกรรมการจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ที่จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างเคร่งครัด รวมถึงผู้บริหารทุกระดับในองค์กรจะต้องดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะดำเนินการให้พนักงานภายใต้สายบังคับบัญชาของตนทราบ เข้าใจ และปฏิบัติตาม โดยคณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาปรับปรุงหลักการและแนวทางปฏิบัติให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทเชื่อว่าระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีประสิทธิภาพ จะช่วยส่งเสริมให้องค์กรมีศักยภาพในการแข่งขันได้ดีทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพราะจะช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นของนักลงทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท อันนำไปสู่การเพิ่มมูลค่าของผู้ถือหุ้นและประโยชน์ที่สมมูลร่วมกันของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการของ CPN มีดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

CPN ให้ความสำคัญและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และแนวทางปฏิบัติที่ดี ดังนี้

- มีกลไกที่ทำให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าได้รับผลตอบแทนครบถ้วน โดยมีโครงสร้างระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ที่ไม่ซับซ้อน ไม่มีผู้ถือหุ้นร่วมและไม่มีผู้ถือหุ้นไขว้ และไม่มีโครงสร้างการถือหุ้นแบบปิรามิดในกลุ่มของบริษัท
- ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับสิทธิพื้นฐานและได้รับการปฏิบัติในการรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่ สิทธิในการซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิที่จะได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องชัดเจน สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการเลือกตั้งกรรมการที่จะเข้ามาบริหารบริษัทเป็นรายบุคคล สิทธิในการกำหนดอัตราค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท สิทธิในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไร สิทธิในการเข้าร่วมตัดสินใจและรับทราบถึงผลการตัดสินใจของบริษัท ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยพื้นฐานของบริษัท เป็นต้น
- มีรายละเอียดที่สำคัญประกอบการตัดสินใจอย่างครบถ้วนและเพียงพอระบุไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อประกอบการพิจารณาลงคะแนนแต่ละวาระการประชุม โดยวาระประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประกอบด้วย

1) วาระการแต่งตั้งกรรมการ ได้ให้ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ได้รับการเสนอแต่งตั้งเกี่ยวกับ ชื่อ อายุ ประเภท กรรมการ การศึกษา ประสบการณ์ การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งและการเข้าร่วมประชุมในฐานะกรรมการชุดต่างๆ ในปีที่ผ่านมา ซึ่งข้อมูลได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทอย่างเพียงพอและชัดเจน

2) วาระการพิจารณาค่าตอบแทน ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบาย จำนวนเงินและรูปแบบค่าตอบแทนแยกตามตำแหน่งและภาระหน้าที่ของกรรมการหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งข้อมูลได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทอย่างเพียงพอและชัดเจน

3) วาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับชื่อผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ทำหน้าที่ให้บริษัทการพิจารณาความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี ซึ่งข้อมูลต่างๆ ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทอย่างเพียงพอและชัดเจน

4) วาระการจ่ายเงินปันผล ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผล จำนวนเงินที่ขออนุมัติเปรียบเทียบกับจำนวนเงินที่จ่ายในปีก่อน และมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทอย่างเพียงพอและชัดเจน

- สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2552 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 30 เมษายน 2552 CPN ให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการได้ล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2551 รวมถึงการให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมได้ล่วงหน้าก่อนถึงวันประชุม โดยส่งเอกสารถึงเลขานุการบริษัท ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการได้ล่วงหน้าที่ผ่านมาเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทสามารถดูได้จากเว็บไซต์ www.cpn.co.th สำหรับช่องทางการติดต่อเลขานุการบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

เลขานุการบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้น 31 อาคารดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์: +66(0) 2667 5555 ต่อ 1665 หรือ 1678
อีเมลล์: co.secretary@cpn.co.th

- นอกจากนี้ CPN ได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ในวันที่ 25 มีนาคม 2552 เพื่อนำเสนออวาระให้ผู้ถือหุ้น พิจารณานอมนิติการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการ ลาดพร้าวกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และได้เรียนเชิญ นายมนตรี ศรีไพศาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนางวันทนา เพชรฤทธิวงศ์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายวาณิชธนกิจ เข้าร่วมประชุม เพื่อให้ข้อมูลและพิจารณาถึงความเหมาะสมผลของรายการ โดยการประชุมดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงมากกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- บริษัทได้เชิญตัวแทนจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ครั้ง ข้างต้น เพื่อร่วมสังเกตการณ์การประชุมให้เป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและข้อบังคับของบริษัท
- การประชุมผู้ถือหุ้น CPN กำหนดให้มีระยะเวลาการลง ทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง โดยได้นำระบบคอมพิวเตอร์และบาร์โค้ดมาใช้ ในการลงทะเบียน และตรวจนับคะแนน เพื่อให้สามารถ ดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและข้อมูลมีความถูกต้อง เชื่อถือได้

- ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น เลขานุการบริษัทได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนตามเอกสาร คำชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งแจกให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกคนที่มาลงทะเบียน ในการสรุปผลการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระจะมีการแสดงผลคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2552 คิดเป็นร้อยละ 82 และ 84 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทตามลำดับ
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจากเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระที่ยังไม่ได้พิจารณาลงมติได้
- ในการประชุมผู้ถือหุ้นได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างเต็มที่ โดยมีประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการผู้จัดการใหญ่ เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามในทุกประเด็นอย่างชัดเจนจนเป็นที่พอใจของผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders)

CPN คำนึงถึงความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดย CPN มีการกำหนดหลักเกณฑ์และการปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเพื่อส่งเสริมให้เกิดความเท่าเทียมกันอย่างแท้จริง ดังนี้

- กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง
- อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง โดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ และรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะใน

การประชุมผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ส่วนหนังสือมอบฉันทะทั้ง แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ www.cpn.co.th นอกจากนี้ CPN ยังมีรายชื่อพร้อมประวัติของกรรมการอิสระ 3 คน ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะไว้ด้วย โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2552 มีผู้ถือหุ้นจำนวนรวม 105 ราย และ 117 ราย ตามลำดับ มอบอำนาจให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552

- » ผู้ถือหุ้นจำนวน 98 ราย มอบอำนาจให้ นายไพฑูรย์ ทวีผล ประธานกรรมการตรวจสอบ
- » ผู้ถือหุ้นจำนวน 7 ราย มอบอำนาจให้ นายจักรกัชัย พานิชพัฒน์ กรรมการตรวจสอบ

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552

- » ผู้ถือหุ้นจำนวน 116 ราย มอบอำนาจให้ นายไพฑูรย์ ทวีผล ประธานกรรมการตรวจสอบ
- » ผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ราย มอบอำนาจให้ นางสุนันทา ดุลยธัญ กรรมการตรวจสอบ

- จัดทำจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2552 CPN ได้เผยแพร่จดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ CPN ตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2552 ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 30 วัน และนำส่งจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด จัดส่งจดหมายเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยในจดหมายเชิญประชุม บริษัทมีการชี้แจงข้อเท็จจริง เหตุผล และความเห็นของกรรมการ ไว้ทุกวาระการประชุม โดยไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญ

ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่สำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า

- นำบัตรลงคะแนนมาใช้ในการลงมติในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามวาระแต่ละวาระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร
- มีระเบียบภายในเรื่องการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในโดยมิชอบ และมีการป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายละเอียดเปิดเผยไว้ในหัวข้อเรื่องการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน หน้า 73
- ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมีการกำกับดูแลให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการอนุมัติอย่างเคร่งครัด และมีการพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของ CPN เป็นสำคัญ โดยจะนำเสนอรายละเอียดของรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็น ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น (กรณีถึงเกณฑ์) ทุกครั้ง และมีการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนและเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับที่กำหนด

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Stakeholders)

CPN ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ โดยยึดหลักผลประโยชน์ของทุกฝ่ายร่วมกันอย่างยั่งยืน ดังนี้

พนักงาน : CPN มุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศที่ดีในการทำงาน ดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีการตรวจสอบความปลอดภัยของสถานที่ทำงานอย่าง

สม่ำเสมอ จัดอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยต่างๆ ให้แก่พนักงาน และดูแลให้พนักงานสามารถทำงานได้อย่างถูกวิธี ยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงาน ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเท่าเทียมและเป็นธรรม สนับสนุนให้การทำงานเป็นทีม ส่งเสริมให้พนักงานได้รับการฝึกอบรมพัฒนาความรู้อย่างสม่ำเสมอ มีการจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันให้แก่ผู้บริหารและพนักงาน มีการสนับสนุนให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียนต่างๆ อย่างเปิดเผยและโปร่งใส มีการจ่ายค่าจ้างและสวัสดิการที่เหมาะสมสอดคล้องกับผลการดำเนินงานและภาวะเศรษฐกิจการว่าจ้าง ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อเรื่องการบริหารทรัพยากรมนุษย์ หน้า 58 นอกจากนี้ CPN ได้มีการกำหนดการให้สิทธิคุ้มครองพนักงานและลูกจ้างในกรณีที่แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจ ไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของ CPN

เจ้าหนี้ : CPN ชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภท อย่างถูกต้องครบถ้วนตามกำหนดเวลา และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินและข้อตกลงต่างๆ อย่างครบถ้วน โดยไม่ใช้เงินไปในทางที่ขัดต่อวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจของ CPN

ลูกค้า : CPN มีขั้นตอนการประมวลงาน การต่อรองราคา การคัดเลือกผู้รับเหมา/ผู้ขายสินค้า/ผู้ให้บริการ และการเข้าทำสัญญาว่าจ้าง/สัญญาซื้อขายสินค้า/สัญญาบริการ ที่โปร่งใสและตรงไปตรงมา และปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ทุกลำดับขั้นตอนจะมีคณะกรรมการเข้าร่วมพิจารณาทุกครั้ง

ร้านค้าและลูกค้า : CPN มีการปรับปรุงพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ จัดให้มีกิจกรรม และบริการใหม่ๆ

เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดี ความพึงพอใจ ตลอดจนสร้างสรรค์ประสบการณ์ใหม่ๆ ที่น่าประทับใจให้แก่ลูกค้า และแสดงถึงเจตนารมณ์อันแน่วแน่ของ CPN ในการเป็นส่วนหนึ่งของการร่วมคิดร่วมทำ ตลอดจนส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจร่วมกันกับลูกค้า เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายความสำเร็จในการเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยกิจกรรมที่ CPN ดำเนินการมีดังนี้

1. การดำเนินการภายใต้โครงการ World Class Service ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับร้านค้า การพัฒนาและยกระดับการบริหารจัดการและการให้บริการร้านค้าให้ได้มาตรฐานระดับโลก โดยกิจกรรมต่างๆ อยู่ในความดูแลของสำนักส่งเสริมและกำกับดูแลมาตรฐาน (สสม.) ทั้งนี้ กิจกรรมที่ สสม. ดำเนินการ ได้แก่ การปรับปรุงนโยบาย กระบวนการทำงาน และแบบฟอร์มต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับร้านค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกสาขา การประชาสัมพันธ์บริการต่างๆ ที่ CPN มีบริการให้กับลูกค้า
2. การพัฒนาบุคลากรที่ทำหน้าที่ในการให้บริการและมีการประเมินผลการให้บริการของเจ้าหน้าที่ การเดินเยี่ยมร้านค้าของเจ้าหน้าที่ร้านค้าสัมพันธ์เพื่อรับงานบริการ รับปัญหาและข้อร้องเรียนต่างๆ จากร้านค้าวันละ 1 ครั้ง รวมทั้งการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ลูกค้าสัมพันธ์ เติมน้อยตามจุดต่างๆ ภายในศูนย์การค้า เพื่อให้ผู้ใช้บริการสามารถสอบถาม/หรือสามารถแนะนำผู้ใช้บริการได้ทันที โดยไม่ต้องไปที่เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์
3. การวางแผนการให้บริการร่วมกับผู้เช่า โดยแผนกส่งเสริมการขาย และแผนกร้านค้าสัมพันธ์ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในด้านการจัดกิจกรรมการเปิดตัวร้านค้า การเปิดตัวสินค้าใหม่ การเชื่อมพันธมิตรการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของร้านค้าร่วมกัน

กับศูนย์การค้า เพื่อให้ช่วยเสริมสร้างให้ผู้เช่ามีความพร้อมในการดำเนินธุรกิจ

4. การจัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจด้านการบริการร้านค้าและลูกค้าอย่างต่อเนื่องทุกปี เพื่อทราบความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง และนำมาปรับปรุงในส่วนของการบริการเพื่อการให้บริการที่เป็นเลิศของ CPN
5. การมีช่องทางติดต่อสื่อสาร เพื่อให้ลูกค้าสามารถรับทราบข้อมูลต่างๆ ติดต่อดูธุรกิจ และแจ้งข้อร้องเรียนได้หลายช่องทาง เช่น ติดต่อดโดยตรงกับเจ้าหน้าที่ร้านค้าสัมพันธ์แต่ละสาขา ตู้ i-Box เว็บไซต์ของบริษัท หรือ CPN Call Center 0-2635-1111 เป็นต้น
6. การให้ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับศูนย์การค้า ทั้งในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนบริการใหม่ๆ รวมทั้งการรับทราบความคิดเห็น และความต้องการของผู้เช่าผ่านทางการจัดประชุมร้านค้าทุกไตรมาส เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการปรับปรุงคุณภาพการบริการให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง หรือการจัดทำ Focus Group เพื่อทราบความต้องการเฉพาะกลุ่มของผู้เช่า และนำมาประเมินเพื่อการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการให้ดียิ่งขึ้น

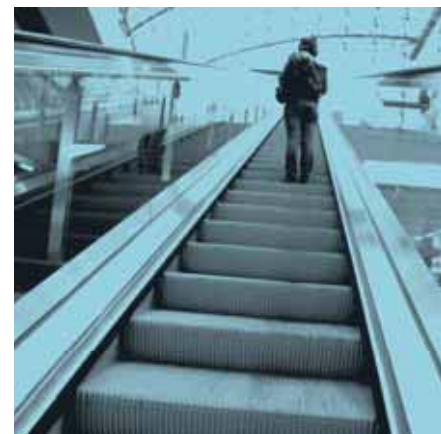
คู่แข่ง : CPN ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างเป็นธรรม โดยไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น หรือคู่แข่งทางการค้า โดยประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาบริษัทที่เป็นคู่แข่งทางการค้าด้วยความไม่สุจริต และปราศจากข้อมูลความจริง ทั้งนี้ CPN และบริษัทที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกันร่วมกันจัดตั้งสมาคมศูนย์การค้าไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมมือกันในการประกอบธุรกิจในเชิงสร้างสรรค์ การแลกเปลี่ยน

ความรู้ และประสบการณ์ต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ซึ่งกันและกัน ในปี 2552 ที่ผ่านมาได้มีการดำเนินการด้านต่างๆ ร่วมกัน ดังนี้

1. การหารือร่วมกันเพื่อรับทราบและเตรียมความพร้อมเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติค้าปลีกและค้าส่งที่จะประกาศใช้
2. การจัดกิจกรรมเข้าเยี่ยมชมศูนย์การค้าของสมาชิก เพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลด้านการรักษาความปลอดภัยภายในศูนย์การค้า
3. การแลกเปลี่ยนความรู้และศึกษาดูงานด้านงานระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบสุขาภิบาล เป็นต้น
4. การเชิญเจ้าหน้าที่ตำรวจจากสถาบันพัฒนาข้าราชการตำรวจมาบรรยายเรื่อง มาตรการป้องกันการก่อการร้ายและมาตรการการวางแผนจับกุมขบวนการมิจฉาชีพ

ชุมชน และสังคม : CPN ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงบุคคลในชุมชนและสังคม เพื่อให้เกิดการพัฒนาและเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืนและเข้มแข็ง โดยมีการจัดกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งกิจกรรมที่ CPN ได้ดำเนินการผ่านโครงการ “CPN อาสา” ในปี 2552 มีดังนี้

1. การสนับสนุนโครงการสาธารณกุศล ได้แก่ โครงการ “ปลูกป่าชายเลน ถวายพ่อของแผ่นดิน” โดยบริษัท ในเครือเซ็นทรัล เพื่อถวายเป็นพระราชกุศลแก่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวเนื่องในวโรกาสที่ทรงเจริญพระชนมายุครบ 84 พรรษา และสนองพระราชเสาวนีย์ของสมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินีนาถ เป็นต้น
2. การสนับสนุนโครงการเกี่ยวกับการศึกษา ได้แก่ โครงการ “พี่จูน้อง” ร่วมบริจาคหนังสือเรียน โครงการ “ปฏิทินพี่เพื่อน้อง” ส่งมอบอุปกรณ์กีฬา



และปฏิทินที่ไม่ใช้งานไปใช้ประโยชน์ในการผลิตสื่อการเรียนรู้ โครงการ “CPN อาสาเพาะกล้าปัญญาไทย” มอบเครื่องคอมพิวเตอร์ สื่อการเรียนการสอน เพื่อเสริมสร้างทักษะการเรียนรู้ให้แก่เยาวชนและมอบโอกาสทางการศึกษาให้กับเยาวชนที่อยู่ห่างไกล เป็นต้น

3. การจัดกิจกรรมเพื่อสนับสนุนชุมชนและสังคม ได้แก่ โครงการ “อาสาสอนน้องบรรเทาสาธารณภัย” ฝึกอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย และการซ่อมอพยพหนีไฟให้แก่เด็กเรียนในชุมชน โครงการรักษาสีโลก ดูแลโลก “จักรยานอาสาดูแลโลก” เพื่อรณรงค์ให้ตระหนักถึงการประหยัดพลังงาน โครงการรักษาสีโลก ดูแลโลก “ผ้าป่าพลังงาน” เพื่อจัดซื้อหลอดไฟประหยัดพลังงานและร่วมกันบูรณะซ่อมแซมสถานที่ในบริเวณวัด เป็นต้น

โดยสามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม หน้า 75

สิ่งแวดล้อม: CPN มีความมุ่งมั่นและใส่ใจที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม CPN จึงได้มีนโยบายที่จะเร่งดำเนินการทำให้โครงการศูนย์การค้าทุกโครงการมีระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ได้มาตรฐานตาม ISO 14001:2004 โดย ณ สิ้นปี 2552 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ได้ผ่านการรับรองมาตรฐานดังกล่าวแล้ว พร้อมกันนี้ CPN ได้จัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาองค์กรเพื่อดูแลและปรับปรุงระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อให้ได้มาตรฐานตาม ISO 14001:2004 และได้จัดตั้งคณะกรรมการศึกษามาตรการประหยัดพลังงานเพื่อดูแลและติดตามประเมินผลการดำเนินงานด้านอนุรักษ์พลังงานในศูนย์การค้าทุกโครงการ ในส่วนของการพัฒนาโครงการใหม่ CPN จะวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

และยื่นผ่านสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อขออนุญาตก่อนดำเนินการก่อสร้าง โดยสามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม หน้า 75

ทั้งนี้ กรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจ สามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ได้ที่ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการสืบหาข้อเท็จจริงต่อไป สำหรับช่องทางในการติดต่อมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้น 30 อาคารดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์: +66(0) 2667 5555 ต่อ 1200
อีเมลล์: whistleblower@cpn.co.th

สำหรับผู้แจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัทจะได้รับการคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย ซึ่งได้มีการกำหนดรายละเอียดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

การเปิดเผยข้อมูลโดยคำนึงถึงความถูกต้องและความเพียงพอของข้อมูล รวมถึงการให้ข้อมูลที่ทันต่อสถานการณ์อย่างเท่าเทียมกันนั้นเป็นหลักการที่ CPN ถือปฏิบัติมาโดยตลอด ซึ่งเชื่อมั่นว่า การได้รับความ

ไว้วางใจจากผู้ถือหุ้น นักลงทุน รวมถึงทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เป็นปัจจัยสนับสนุนมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทในระยะยาว ทั้งนี้ การดำเนินการด้านการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใสของ CPN มีดังนี้

- เปิดเผยข้อมูลบริษัทและข้อมูลทางการเงินไว้อย่างครบถ้วนและเพียงพอในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ซึ่งมีรายละเอียดในหัวข้อที่สำคัญ อาทิ ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยง โครงสร้างเงินทุนและการจัดการ การทำรายการระหว่างกัน การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน การกำกับดูแลกิจการ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และโครงการในอนาคต เป็นต้น
- จัดให้มีช่องทางเพิ่มเติมเพื่อให้ นักลงทุนและผู้สนใจสามารถศึกษาข้อมูลบริษัทได้ผ่านทางเว็บไซต์ www.cpn.co.th ในหัวข้อ “ข้อมูลนักลงทุน” ซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อาทิ ข้อมูลทางการเงิน คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) โครงสร้างการถือหุ้น การกำกับดูแลกิจการ ข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท สารสนเทศต่างๆ ที่แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ELCID) รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เอกสารสื่อนักลงทุนสัมพันธ์ (Newsletter) เอกสารข่าวและภาพข่าว (Press Release) ข่าวสารและปฏิทินทางการเงินสำหรับนักลงทุน เอกสารข้อมูลโครงการที่เปิดให้บริการใหม่ (Fact Sheet) เอกสารที่ผู้บริหารระดับสูงนำเสนอระหว่างการประชุมกับนักลงทุน (Roadshow) ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งได้จัดทำทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และมีการปรับปรุงข้อมูลให้ทันต่อเหตุการณ์อยู่เสมอ
- จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อรับผิดชอบในการติดต่อสื่อสารและบริหารความสัมพันธ์กับ

นักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้ถือหุ้นและบุคคลทั่วไป โดยการทำงานของส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ ในปี 2552 ผู้บริหารและส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ ได้ดำเนินกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ในรูปแบบต่างๆ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 220 ครั้ง และได้มีการสื่อสารเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนและบุคคลทั่วไป เป็นจำนวนรวม 587 คน กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ในปี 2552 มีดังต่อไปนี้

1) การจัดกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุน ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Opportunity Day) ไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อแสดงผลการดำเนินงาน รายไตรมาส ซึ่งเป็นการพบปะนักลงทุนรายย่อย และบุคคลทั่วไปที่ให้ความสนใจผลการดำเนินงานของบริษัทจำนวน 80 - 100 คนต่อไตรมาส โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้จัดให้มีการถ่ายทอดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (Web Live) พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าชมทางเว็บไซต์สามารถส่งคำถามที่จะปรากฏบนหน้าจอคอมพิวเตอร์ที่จัดตั้งไว้ด้านหน้าของผู้บริหาร ซึ่งผู้บริหารจะสามารถตอบข้อซักถามต่างๆ ได้ในห้องประชุม นอกจากนี้ CPN ได้จัดให้มีการบันทึกภาพและเสียงของผู้บริหารผ่าน Webcast เป็นภาษาไทย และจัดทำเอกสารคำแปลเป็นภาษาอังกฤษ และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของ CPN ภายหลังการประชุม เพื่อให้ให้นักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติได้รับทราบการแสดงผลการดำเนินงานของบริษัทรายไตรมาสอย่างทั่วถึง

2) การจัดให้นักลงทุนและนักวิเคราะห์เข้าพบผู้บริหารและเจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์โดยผ่านการนัดหมายจากบริษัทหลักทรัพย์เพื่อสอบถามข้อมูลบริษัท (Company Visit) จำนวน 84 ครั้ง

3) การจัดให้นักลงทุนเข้าพบผู้บริหารและเจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์โดยผ่านการนัดหมายจากชมรม

นักลงทุนแบบเน้นคุณค่า (Thai Value Investor Club) เพื่อสอบถามข้อมูลบริษัท (Company Visit) จำนวน 1 ครั้ง

4) การเดินทางพบปะนักลงทุน (Roadshow) โดยผู้บริหารระดับสูงและนักลงทุนสัมพันธ์ จำนวนทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยแบ่งเป็นในประเทศจำนวน 1 ครั้ง และต่างประเทศจำนวน 6 ครั้ง ซึ่งประกอบด้วยประเทศฮ่องกง สิงคโปร์ และสหราชอาณาจักร ซึ่งได้มีการประชุมพบปะนักลงทุนรวมทั้งสิ้น 124 การประชุม

5) การเยี่ยมชมโครงการโดยการนัดหมายจากนักลงทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Site Visit) จำนวน 3 ครั้ง

6) การประชุมทางโทรศัพท์จากนักลงทุน (Conference call) จำนวน 4 ครั้ง

7) การสื่อสารข้อมูลผ่านทางอีเมลล์และโทรศัพท์ จำนวน 3 - 5 ครั้ง ต่อวัน

ทั้งนี้ CPN มุ่งหวังว่าส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นสื่อกลางสำคัญในการให้ข้อมูล ชี้แจง ตอบข้อซักถาม รวมถึงการรับฟังและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่

คุณเชญพร สุภธีระ

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 31 อาคารดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์: +66(0) 2667 5555 ต่อ 1614 หรือ 1669

โทรสาร: +66(0) 2264 5593

อีเมลล์: ir@cpn.co.th



ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Board Responsibilities)

คณะกรรมการ CPN ให้ความสำคัญกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการในการชี้แนะทิศทางการดำเนินงานของบริษัทการติดตามกำกับดูแลการทำงานของฝ่ายจัดการ และมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการที่มีต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นอย่างเต็มความสามารถ ดังนี้

- คณะกรรมการได้กำหนดให้มีหลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจ และจรรยาบรรณสำหรับกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน ตั้งแต่ปี 2544 ซึ่งได้มีการปรับปรุงแก้ไขครั้งล่าสุดในปี 2550 และกำหนดให้มโนนโยบายกำกับดูแลกิจการตั้งแต่ ปี 2547 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาปรับปรุงแก้ไขนโยบายกำกับดูแลกิจการให้เป็นปัจจุบันและเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีล่าสุดเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2552 โดยเผยแพร่แนวนโยบายดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.cpn.co.th ให้ได้รับทราบและยึดถือปฏิบัติอย่างจริงจังและเกิดผลเป็นรูปธรรมอย่างสม่ำเสมอ
- โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 คน จากกรรมการทั้งหมด 13 คน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าแม้บริษัทจะอยู่ระหว่างดำเนินการสรรหากรรมการอิสระเพิ่มเติมเพื่อให้สัดส่วนกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมดนั้น แต่กรรมการอิสระของบริษัททั้ง 4 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทกำหนด สามารถปฏิบัติหน้าที่กรรมการอิสระได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นประโยชน์ต่อบริษัทอย่างเต็มที่
- ประธานกรรมการบริษัทเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นที่มีโปรแกรมการอิสระ ซึ่งจากการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทแล้วมีความเห็นว่า โครงสร้างดังกล่าวมีความเหมาะสมดีแล้วกับลักษณะการประกอบธุรกิจของ CPN และเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของ CPN ประสบความสำเร็จและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากประธานกรรมการเป็นผู้มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการค้าปลีกมายาวนาน
- คณะกรรมการได้กำหนดให้กรรมการบริษัทควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไม่เกิน 5 บริษัท และกรณีที่กรรมการคนใดของบริษัทจำเป็นต้องดำรงตำแหน่งกรรมการมากกว่าที่กำหนดไว้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมทั้งชี้แจงเหตุผลและผลการปฏิบัติหน้าที่ให้ผู้ถือหุ้นทราบในแบบแสดงข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ของบริษัท ปัจจุบันกรรมการของบริษัทไม่มีท่านใดที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากกว่า 5 บริษัท
- คณะกรรมการร่วมกันกำหนดวันประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าไว้ทั้งปี อย่างน้อยปีละ 6 ครั้ง โดยมีการกำหนดวาระการประชุมในแต่ละครั้งไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ หากมีวาระการประชุมนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการบริหารจะร่วมกันพิจารณาตามความจำเป็นและสมควรสำหรับเอกสารประกอบการประชุมที่สามารถเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่ส่งผลกระทบต่อ

บริษัท ทางเลขานุการบริษัทจะจัดส่งให้กรรมการได้มีเวลาพิจารณาล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ในระหว่างการประชุมประธานในที่ประชุมได้มีการจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอในการอภิปรายประเด็นที่สำคัญ อีกทั้งสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างสร้างสรรค์และเป็นอิสระ มีการใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะเข้าร่วมประชุมและจัดบันทึกรายงานการประชุมทุกครั้ง ข้อมูลหรือเอกสารเกี่ยวกับการประชุมมีการเก็บไว้อย่างครบถ้วนในที่ปลอดภัย โดยในปี 2552 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 6 ครั้ง นอกจากนี้ เนื่องจากไม่ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกเดือน ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบข้อมูลผลการดำเนินงานได้อย่างสม่ำเสมอ เลขานุการบริษัทจะจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายแผนงานที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารับทราบอย่างต่อเนื่องทุกเดือน

- คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2552 ได้จัดประชุมในเดือนกันยายน และได้มีการสรุปประเด็นการพิจารณาและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารได้รับทราบเพื่อนำไปดำเนินการแก้ไขปรับปรุงต่อไป
- คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานทั้งคณะทุกครั้งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำผลที่ได้จากการประเมินมาปรับปรุงพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่กรรมการให้ดียิ่งขึ้น และมีการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ซึ่งคะแนนประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทโดยรวมในปี 2552 ได้คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 95.99 โดยเรียงลำดับแต่ละหมวดตามคะแนน

ประเมินจากมากไปน้อยได้ดังนี้ 1) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ 2) การทำหน้าที่ของกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 5) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร นอกจากนี้ยังมีการสรุปแนวทางการดำเนินงานของคณะกรรมการและการประเมินสถานการณ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปีต่อไปว่าควรมุ่งเน้นเรื่องใดเป็นพิเศษ โดยมีการนำเสนอให้กรรมการทุกท่านรับทราบเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ และเป็นการเตรียมความพร้อมในการป้องกันปัญหาและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจได้อย่างทันทั่วทั้งที่

- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้กำหนดเกณฑ์ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ รวมทั้งเป็นผู้ประเมินและพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการใหญ่ โดยมีคณะกรรมการบริหารกลุ่มเซ็นทรัลเป็นผู้นำเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณา ทั้งนี้กรรมการผู้จัดการใหญ่มีส่วนร่วมในการกำหนดเป้าหมายในการปฏิบัติงานของตนเองและรับทราบเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติในแต่ละปี
- คณะกรรมการได้ดูแลให้มีการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ อย่างเคร่งครัด โดยมีการนำประเด็นข้อเปลี่ยนแปลงในกฎหมายมาพิจารณาในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการบริษัทตามกฎหมายใหม่และการดำเนินการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างจริงจัง โดยในปี 2552 มีการกำหนดนโยบายเงื่อนไขปกติธุรกิจของบริษัทและนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นปัจจุบัน และมีการกำหนดนโยบายการ

รายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง

- คณะกรรมการมีการกำหนดมาตรการในการเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยรายงานครั้งแรกภายใน 30 วัน นับจากวันเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัท และรายงานข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี สำหรับกรณีระหว่างปี กรรมการหรือผู้บริหารรวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง จำเป็นต้องเข้าทำธุรกรรมใดๆ กับบริษัท และบริษัทย่อยไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม กรรมการหรือผู้บริหารมีหน้าที่แจ้งให้บริษัทรับทราบโดยไม่ชักช้า โดยระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และส่วนได้เสียของกรรมการหรือผู้บริหารในสัญญา เพื่อความโปร่งใสในการเข้าทำธุรกรรมนั้น
- นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารต้องตอบแบบชี้แจงรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นประจำทุกปี เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและความรอบคอบและระมัดระวังในการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกันในรอบปี
- เลขานุการบริษัทเป็นผู้รวบรวมข้อมูลและจัดส่งสำเนา รายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบรับทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น พร้อมทั้งทำหน้าที่เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียดังกล่าว ณ ที่ทำการของบริษัท
- คณะกรรมการได้จัดให้มีมาตรการเพื่อดูแลอย่างรอบคอบเมื่อเกิดรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างชัดเจน และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะสอบทานและให้ความเห็นต่อการทำรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญซึ่งไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณา

ของคณะกรรมการจัดการและคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในการพิจารณาวาระดังกล่าว และมีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสในงบการเงิน รวมถึงมีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ด้วย

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

CPN มีการกำหนดข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับการรักษาข้อมูลอันเป็นความลับไว้ในจรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน นอกจากนี้ยังมีระเบียบที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายใน และระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย โดยมีสาระสำคัญของระเบียบและการปฏิบัติดังนี้

- การควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายใน; กำหนดข้อห้ามบุคคลภายในใช้สารสนเทศที่สำคัญที่ยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนเพื่อทำการซื้อหรือขายหุ้น CPN หรือเพื่อประโยชน์ส่วนตน และห้ามบุคคลภายในนำสารสนเทศภายในออกเปิดเผย ทำให้บุคคลภายนอกได้ประโยชน์จากการซื้อขายหุ้น CPN โดยอาศัยสารสนเทศที่ยังมิได้เปิดเผยนั้น ซึ่งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนต้องถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด หากละเลยหรือไม่ปฏิบัติตามถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดระเบียบและอาจจะถูกลงโทษ นอกจากนี้บุคคลภายนอกซึ่งมีโอกาสเข้ามาเกี่ยวข้องหรือมีโอกาสได้ล่วงรู้สารสนเทศภายในที่สำคัญของบริษัทต้องลงนามในข้อตกลงการรักษาความลับข้อมูล (Confidentiality Agreement) เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลเหล่านั้นจะใช้ความระมัดระวังรักษาความลับ

และสารสนเทศภายในทำนองเดียวกับผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ซึ่งหากผู้บริหารและพนักงานรายใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามถือเป็นความผิดทางวินัย และถือเป็นความผิดตามมาตรา 241 และ 242 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

- การถือหลักทรัพย์ CPN

1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ที่มีโอกาสได้ทราบสารสนเทศภายใน ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ CPN โดยอาศัยสารสนเทศภายในที่ยังไม่เปิดเผยของบริษัท สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้รับทราบผลประกอบการ หรือสารสนเทศภายในที่สำคัญซึ่งยังไม่เปิดเผยของ CPN จนถึงวันประกาศและจัดส่งผลประกอบการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไปแล้ว 3 วัน ซึ่งในทางปฏิบัติหน่วยงานกำกับดูแลจะแจ้งอีเมลล์ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ CPN ล่วงหน้า 30 วัน ก่อนวันประกาศผลประกอบการและสารสนเทศที่สำคัญ

2) แจ้งให้กรรมการ และผู้บริหาร ตามคำนิยามของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและฝ่ายบัญชี ได้ทราบถึงหน้าที่ในการรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ CPN มีหน้าที่จัดทำรายงานสรุปการถือครองหลักทรัพย์ เพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลภายในบริษัททุกไตรมาส

4) รายงานสรุปการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร รวมคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส

ทั้งนี้ ในปี 2552 CPN ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ

ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

มุ่งมั่น ช่วยเหลือ ดูแล เพื่อตอบแทนสังคมอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน CPN ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความมีจริยธรรมและคุณธรรมที่ดี ควบคู่ไปกับการดูแลและรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเสมอมา และเชื่อมั่นว่าการมีคุณภาพชีวิตที่ดีและการแบ่งปันสิ่งที่ดีต่อสังคมจะเป็นรากฐานสำคัญต่อการเติบโตที่ยั่งยืนขององค์กร CPN ดำเนินกิจกรรมเพื่อตอบแทนสังคมอย่างต่อเนื่องเป็นรูปธรรมและมุ่งเน้นให้พนักงาน คู่ค้า และ ลูกคามีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อสังคมต่างๆ เพื่อสร้างจิตสำนึกในการดูแล ช่วยเหลือ สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม อย่างแท้จริง แนวทางในการทำกิจกรรมเพื่อตอบแทนสังคมของ CPN มุ่งเน้นการเข้าไปดูแลช่วยเหลือ และร่วมสร้างสรรค์สังคมไทยเป็นสำคัญทั้งในแง่การสนับสนุนด้านการศึกษาอย่างต่อเนื่อง และร่วมสร้างความเป็นอยู่ของชุมชนและสังคมให้ดีขึ้น รวมถึงการปรับสภาพสิ่งแวดล้อมให้กลับมาสมบูรณ์หรือดียิ่งขึ้นกว่าเดิม ซึ่งสะท้อนผ่านการดำเนินงานของ 3 โครงการหลัก ดังนี้

โครงการ “CPN Green Experience”

CPN ตระหนักถึงความสำคัญด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม และได้บรรจุวาระดังกล่าวเป็นนโยบายหลักของทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตั้งแต่การออกแบบการก่อสร้างอาคาร ตลอดจนการบริหารงานประจำวัน กระบวนการทางธุรกิจที่ได้เน้นนโยบายดังกล่าวมาปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรมมีดังนี้

1. ก่อนการพัฒนาโครงการใหม่ CPN ได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จัดทำรายงานสรุปและยื่นผ่านสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) สังกัดสำนักนโยบายและแผน

ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อขออนุญาตก่อสร้าง

2. การออกแบบโครงการต่างๆ CPN กำหนดให้มีการพิจารณาเรื่องการใช้พลังงานอย่างประหยัดควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยอิงตามหลักเกณฑ์ “โครงการการดำเนินการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน” ของกระทรวงพลังงาน ดังนี้

2.1) สถานที่ตั้งอาคาร เช่น ตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนเพื่อส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชน ใกล้แหล่งบริการชุมชน

2.2) ผังบริเวณและงานภูมิสถาปัตยกรรม เช่น มีสัดส่วนของพื้นที่เปิดโล่งสูงกว่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด การจัดวางทิศทางอาคารที่เหมาะสมต่อการประหยัดพลังงาน มีการปลูกพรรณไม้ที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่

2.3) เปลือกอาคาร เช่น การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีค่าสัมประสิทธิ์การถ่ายเทความร้อนรวมต่ำ เพื่อลดความร้อนจากภายนอกที่เข้าสู่ตัวอาคารผ่านทางหลังคา ผนังอาคาร และหน้าต่าง

2.4) ระบบปรับอากาศ เช่น การเลือกใช้เครื่องปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพสูง การใช้น้ำยาทำความเย็นที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การจัดวางชุดอุปกรณ์ระบายความร้อนในตำแหน่งที่โล่งเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

2.5) ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง เช่น การออกแบบอาคารโดยเน้นการนำแสงธรรมชาติเข้ามาใช้ร่วมกับการติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมระบบแสงสว่างภายในอาคารเพื่อการประหยัดพลังงาน และการแยกวงจรการเปิด-ปิดไฟฟ้าแสงสว่างในพื้นที่ย่อยเพื่อความสะดวกในการลดใช้แสงสว่างในยามที่ไม่จำเป็น

2.6) ระบบสุขาภิบาล เช่น การเลือกใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ มีการแยกมิเตอร์น้ำย่อยๆ เพื่อสะดวก

ในการบริหารจัดการการใช้น้ำในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสม การสร้างระบบกักเก็บน้ำฝนเพื่อนำมาใช้งาน มีระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพและสามารถนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ได้ใหม่ มีระบบการบำบัดจัดการขยะและไขมันที่มีประสิทธิภาพ

2.7) วัสดุก่อสร้างและการก่อสร้าง เช่น มีการวางแผนและปฏิบัติงานที่รัดกุมเพื่อป้องกันมลภาวะ การเลือกใช้สีและสารเคลือบผิวที่ส่งผลน้อยต่อสิ่งแวดล้อม ใช้ระบบการก่อสร้างแบบหล่อสำเร็จเพื่อลดวัสดุที่สูญเสียและขยะที่เกิดระหว่างการก่อสร้าง

3. CPN ได้กำหนดเป็นนโยบายและเร่งดำเนินการที่จะทำให้โครงการศูนย์การค้าทุกโครงการมีระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ได้มาตรฐานตาม ISO 14001:2004 โดย ณ สิ้นปี 2552 โครงการศูนย์การค้าที่ผ่านการรับรองมาตรฐานดังกล่าวแล้ว ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา

4. CPN ได้จัดตั้งคณะกรรมการศึกษามาตรการประหยัดพลังงานเพื่อดูแลและติดตามประเมินผลการดำเนินงานด้านอนุรักษ์พลังงานในศูนย์การค้าทุกโครงการ รวมทั้งได้จัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาองค์กรเพื่อดูแลและปรับปรุงระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อให้ได้มาตรฐานตาม ISO 14001:2004

5. การนำนวัตกรรมด้านการบริหารทรัพยากรแบบคุ้มค่ามาปรับใช้ เช่น การนำน้ำเย็นที่เกิดจากการกลั่นตัวจากเครื่องทำความเย็น (Condensate) มาใช้ซ้ำโดยนำไปเติมที่หอระบายความร้อน (Cooling Tower) ซึ่งจะช่วยลดการใช้พลังงานของหอระบายความร้อนในการปรับอุณหภูมิ นอกจากนั้นยังมีการใช้อุปกรณ์ปรับเปลี่ยนความเร็วรอบเครื่องสูบน้ำเย็นในระบบปรับอากาศเพื่อการประหยัด

พลังงาน (Variable Speed Drive : VSD) มาใช้
ในระบบบำบัดน้ำที่หอระบายความร้อน Cooling
Tower ซึ่งสามารถประหยัดพลังงานได้ประมาณ
2,900,000 กิโลวัตต์ต่อเดือน

ด้วยความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบาย
ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้ใน
ปีที่ผ่านมามีศูนย์การค้าใหม่ของบริษัท CPN คือ ศูนย์การค้า
เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และศูนย์การค้าเซ็นทรัล
เฟสติวัล พัทยา บีช ได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน
ระดับดี จากกระทรวงพลังงาน โดยศูนย์การค้าทั้ง 2
โครงการนี้สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน
รวมกันกว่า 34 ล้านบาทต่อปี จากการออกแบบอาคาร
ที่คำนึงถึงการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

โครงการ “CPN อาสา”

CPN ให้การสนับสนุนสังคมและชุมชนในบริเวณ
ใกล้เคียงศูนย์การค้าของ CPN ผ่านการมีส่วนร่วม
ชุมชนในการจัดกิจกรรมเพื่อสังคมรวมถึงให้การสนับสนุน
กับภาครัฐในการจัดกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อมต่างๆ
อยู่เสมอ และเพื่อปลูกฝังจิตสำนึกให้แก่พนักงานของ
CPN ให้มีใจรักและเห็นความสำคัญกับการตอบแทน
สังคมและร่วมทำกิจกรรมเพื่อสังคมด้วยความสมัครใจ
CPN ได้จัดตั้งกลุ่ม “CPN อาสา” ขึ้นอย่างเป็นทางการ
ในปี 2551 โดยมีพนักงานสมัครเข้าเป็นสมาชิก
เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากสมาชิก ณ วันเริ่มก่อตั้ง
จำนวน 250 คน ปัจจุบันมีจำนวนสมาชิกมากกว่า
400 คน โดยมีกิจกรรมอาสาที่ดำเนินการในรอบปี
ที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

โครงการ “พัฒนาชุมชน โรงเรียนคลองมอญ”

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2552 สมาชิก CPN อาสา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 จัดกิจกรรม

เลี้ยงอาหารกลางวันแก่เด็กนักเรียน ณ โรงเรียน
คลองมอญ กรุงเทพฯ และช่วยซ่อมแซมอาคารและ
สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในบริเวณโรงเรียน อาทิ ทาสี
ห้องประชุม โรงอาหาร ซ่อมแซมห้องน้ำ สนามกีฬา
และ สนามเด็กเล่น เป็นต้น

โครงการ “แบ่งปันน้ำใจให้เด็กดอย”

กิจกรรมตอบแทนสังคมที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ร่วมแบ่งปันน้ำใจมอบอาหาร
และของใช้ต่างๆ อาทิเช่น อาหารแห้ง น้ำดื่ม ขนม
ของเล่น อุปกรณ์การศึกษา อุปกรณ์กีฬา และ
เครื่องกันหนาวให้แก่เยาวชนผู้ด้อยโอกาสที่ อ.ปาย
จ.แม่ฮ่องสอน เมื่อวันที่ 28-29 กุมภาพันธ์ 2552

โครงการ “ปฏิทินนี้เพื่อน้อง”

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2552 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล
พลาซ่า พระราม 2 ร่วมกับสมาชิก CPN อาสา ส่งมอบ
อุปกรณ์กีฬาและปฏิทินที่ไม่ใช่งานซึ่งได้รับการบริจาค
จากพนักงานชาว CPN ให้กับนักเรียนโรงเรียน
บ้านนายสี เขตบางบอน กรุงเทพฯ เพื่อนำปฏิทินไปใช้
ประโยชน์ในการผลิตสื่อการเรียนการสอน เพื่อเป็นการ
ปลูกจิตสำนึกและส่งเสริมให้นักเรียนโรงเรียนบ้านนายสี
และพนักงาน CPN ได้รู้จักใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
ลดปัญหาโลกร้อนร่วมกัน

โครงการ “ฟู้จูน้อง” ร่วมกับบริษัทในเครือเซ็นทรัล

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ชาว CPN อาสา ร่วมกับ
บริษัทในเครือเซ็นทรัลพาณิชย์ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม
ภายใต้โครงการ “ฟู้จูน้อง” ครั้งที่ 6 โดยการบริจาค
หนังสือเรียนที่ได้รับการอนุเคราะห์จากพนักงานและ
ร่วมกันปรับปรุงสภาพและทาสีอาคารเรียน ห้องสมุด
โรงอาหาร ห้องเรียนอนุบาล รวมไปถึงห้องคอมพิวเตอร์
ให้กับโรงเรียนวัดแสงมณี จ.ปทุมธานี นอกจากนี้

ยังได้จัดกิจกรรมให้นักเรียนได้ร่วมสนุกโดยการเล่นเกม
ตอบปัญหา วาดรูประบายสี

โครงการรักษาสีโลก ดูแลโลก “จักรยานอาสาดูแลโลก”

ดำเนินการจัดงานวันสิ่งแวดล้อมโลกขึ้นเมื่อวันที่
5 มิถุนายน 2552 ณ บริเวณลานหน้าศูนย์การค้า
เซ็นทรัลเวิลด์ ภายใต้ชื่อ “โครงการรักษาสีโลก ดูแลโลก”
ซึ่งเป็นโครงการที่จัดขึ้นต่อเนื่องจากปี 2551 ร่วมกับ
กรุงเทพมหานครและบริษัทในเครือเซ็นทรัล ภายในงาน
ผู้บริหารและพนักงาน CPN รวมถึงประชาชนทั่วไป
กว่า 200 คน ร่วมกันปั่นจักรยานเพื่อรณรงค์ให้ความ
สำคัญกับการใช้จักรยานเพื่อลดการใช้รถยนต์ในการ
เดินทาง

โครงการ “ปลูกป่าชายเลน ถวายพ่อของแผ่นดิน” โดยบริษัทในเครือเซ็นทรัล

เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2552 สมาชิก CPN อาสา
กว่า 60 คน ร่วมกับพนักงานอาสาจากบริษัทอื่นๆ ใน
เครือเซ็นทรัลพร้อมใจกันอนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากร
ธรรมชาติร่วมกันด้วยการปลูกพรรณไม้จำนวน 200,000
ต้น ณ ศูนย์ส่งเสริมการเรียนรู้และพัฒนาทรัพยากรป่า
ชายเลนที่ 2 ต.บางหญ้าแพรก อ.เมือง จ.สมุทรสาคร เพื่อ
ถวายเป็นพระราชกุศลแด่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว
เนื่องในวโรกาสที่ทรงเจริญพระชนมายุครบ 84 พรรษา

โครงการ “อาสาสอนน้องบรรเทาสาธารณภัย”

ชาว CPN อาสาจากฝ่ายอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล
พลาซ่า รัตนวิบูลย์ และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า
แจ้งวัฒนะ ร่วมกับสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษานนทบุรี
เขต 2 สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
จังหวัดนนทบุรี จัดอบรมการป้องกันอัคคีภัยและการ
ซ้อมอพยพหนีไฟให้แก่เด็กนักเรียนโรงเรียนเตรียมอุดม
ศึกษาน้อมเกล้านนทบุรี เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม
2552 โดยมีการจัดบรรยายเพื่อให้ความรู้เบื้องต้น
เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยและมีการทดลองใช้อุปกรณ์

ดับเพลิงชนิดต่างๆ โดยทีมนักผจญเพลิงจากศูนย์การค้า ทั้งสองโครงการ

โครงการรักษะโลก ดูแลโลก “ผ้าป่าพลังงาน”

พนักงาน CPN ร่วมกันบริจาคปัจจัยเป็นจำนวน 102,843 บาท เพื่อจัดซื้อหลอดไฟประหยัดพลังงาน ถ้วยแก้ววัดแหลม ต.บางหญ้าแพรก อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ โดยในงานนี้ชาว CPN อาสาว่า 80 คน ยังได้ร่วมกันบำเพ็ญประโยชน์โดยการบูรณะ ซ่อมแซมห้องสุขา รวมไปถึงเปลี่ยนหลอดไฟฟ้าที่เสื่อมสภาพภายในบริเวณวัด เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2552

โครงการ “ปลูกป่าชายเลน ถวายพ่อของแผ่นดิน” โดยบริษัทในเครือเซ็นทรัล

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2552 กิจกรรม “ปลูกป่าชายเลน ถวายพ่อของแผ่นดิน” ได้ถูกจัดขึ้นอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากวันที่ 11 กรกฎาคม 2552 ในครั้งนี้พนักงานบริษัทในเครือเซ็นทรัลพร้อมทั้งชาว CPN อาสาว่า 300 คน ได้ร่วมกันปลูกป่าชายเลน เพื่อปิดโครงการ จำนวน 200,000 ต้น เพื่อถวาย เป็นพระราชกุศลแก่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เนื่องในโอกาสที่ทรงเจริญพระชนมายุครบ 84 พรรษา และสนองพระราชเสาวนีย์ของสมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินีนาถ ในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ชายฝั่งตลอดจนฟื้นฟูระบบนิเวศ ป่าชายเลนให้สมบูรณ์ตามธรรมชาติ ณ สถานีพัฒนา ป่าชายเลนที่ 6 กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี

โครงการ “CPN อาสาเพาะกล้าปัญญาไทย”

ตัวแทนชาว CPN อาสาได้เดินทางไปส่งมอบเครื่อง คอมพิวเตอร์ สื่อการเรียนการสอน และจัดเลี้ยงอาหาร กลางวันให้แก่นักเรียนโรงเรียนบ้านต้นตะแบก ต.สะพาน หิน อ.นาดี จ.ปราจีนบุรี เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2552 โดยกิจกรรมนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างทักษะการ

เรียนรู้ให้แก่เยาวชนและมอบโอกาสทางการศึกษาให้ กับเยาวชนที่อยู่ห่างไกล

โครงการ “ส.ค.ส. CPN เพื่อเด็กดี”

เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2553 ที่ผ่านมา ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ขอนแก่น พร้อมชาว CPN อาสาว่า 40 คน ร่วมกันส่งมอบความสุขแก่นักเรียนโรงเรียนบ้านผาขาม อ.สีชมพู จ.ขอนแก่น และเยาวชนผู้ด้อยโอกาสในละแวก ใกล้เคียงด้วยการจัดสร้างสนามเด็กเล่น ปรับปรุงอาคาร เรียน บริจาคสื่อการเรียนการสอน อุปกรณ์กีฬา พร้อมกับ จัดกิจกรรมต่างๆ อาทิ เล่นเกม เล่นิทาน ระบายสี ภาพ จัดเลี้ยงอาหารกลางวัน และมอบของขวัญกว่า 1,000 ชิ้น ซึ่งได้รับจากพนักงาน CPN เนื่องในโอกาส วันเด็กแห่งชาติ ประจำปี 2553

โครงการ “CPN เพาะกล้าปัญญาไทย”

ที่ผ่านมา CPN ให้การสนับสนุนกิจกรรมหลากหลาย ประเภทเพื่อส่งเสริมและสร้างสรรค์ประสบการณ์ การเรียนรู้ในด้านต่างๆ ให้แก่เยาวชนไทย และเพื่อ ให้การสนับสนุนดังกล่าวดำเนินไปอย่างต่อเนื่องและ เป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น CPN ได้จัดตั้งโครงการ “CPN เพาะกล้าปัญญาไทย” เพื่อให้การสนับสนุนชุมชนและ เยาวชนผู้ด้อยโอกาสด้านการศึกษา ผ่านการสร้างศูนย์ การเรียนรู้ในชุมชน สร้างห้องสมุดสำหรับโรงเรียน ที่ขาดแคลน รวมถึงการบริจาคอุปกรณ์การเรียน การสอนให้แก่เยาวชนผู้ด้อยโอกาส เป็นต้น ในรอบปี 2552 โครงการ “CPN เพาะกล้าปัญญาไทย” ได้ดำเนิน กิจกรรมต่างๆ สรุปได้ดังนี้



2 โครงการ
CPN เพาะกล้าปัญญาไทย

11 โครงการ
CPN อาสา

400 สมาชิก
โครงการ CPN อาสา

การพัฒนาศูนย์การเรียนรู้ชุมชน

ดำเนินการร่วมกับสถาบันส่งเสริมการสอนวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี (สสวท.) และด้วยการสนับสนุนจาก คู่ค้า ลูกค้า และบริษัทในเครือเซ็นทรัล ในการพัฒนา ศูนย์การเรียนรู้ชุมชนในโรงเรียน เพื่อขยายโอกาส การเรียนรู้ผ่านสื่อการเรียนรู้ด้วยตนเอง อาทิ วิกิพีเดีย คอมพิวเตอร์และอินเทอร์เน็ต มุมหนังสือ และการทดลองวิทยาศาสตร์ เป็นต้น จนถึงปัจจุบัน CPN ได้ทำการพัฒนาศูนย์การเรียนรู้ชุมชนแล้วเสร็จใน 7 โรงเรียน ซึ่งมีเยาวชนที่ได้รับประโยชน์จากโครงการ รวมกว่า 2,000 คน ดังนี้

- โรงเรียนบ้านคลองม่วง อ.เมือง จ.กระบี่
- โรงเรียนบำรุงอิสลาม อ.เมือง จ.ปัตตานี
- โรงเรียนนครขอนแก่น อ.เมือง จ.ขอนแก่น
- โรงเรียนตัสติเกียห์ อ.จะนะ จ.สงขลา
- โรงเรียนประภัสสรวินัย อ.เมือง จ.ชลบุรี
- โรงเรียนบ้านโป่งแมลงวัน (จิราธิวัฒน์อุปถัมภ์) อ.เมือง จ.นครราชสีมา
- โรงเรียนอาลาวิยะห์วิทยา อ.บันนังสตา จ.ยะลา

การสนับสนุนชุดซีดีการเรียนรู้ “Learn English Kids” ร่วมกับ British Council

CPN ได้ร่วมกับสถาบันสอนภาษาอังกฤษบริติชเคาน์ซิล (British Council) จัดทำชุดซีดีสอนภาษาอังกฤษ “Learn English Kids” เพื่อมอบให้กับโรงเรียนในสังกัด กรุงเทพมหานครเพื่อใช้เป็นสื่อการเรียนการสอนภาษาอังกฤษ โดยมีการส่งมอบและจัดอบรมการใช้ชุดซีดีดังกล่าวให้กับอาจารย์และคุณครูของโรงเรียนในสังกัด กรุงเทพมหานคร ไปแล้วจำนวน 435 โรงเรียน

โครงการเพื่อสาธารณประโยชน์อื่นๆ

นอกเหนือจากการดูแลชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ผ่านโครงการหลักทั้ง 3 โครงการดังกล่าวข้างต้น ในรอบปี 2552 ที่ผ่านมา CPN ร่วมกับพันธมิตรคู่ค้า บริษัทในเครือเซ็นทรัล และพนักงาน CPN ได้ดำเนิน กิจกรรมเพื่อตอบแทนสังคมอื่นอีกมากมาย อาทิ การ ร่วมกับมูลนิธิเด็ก สถาบันสุขภาพเด็กแห่งชาติ และ เครือข่ายโรงพยาบาลมีสุข ในมูลนิธิกระจกเงา จัดหา และส่งมอบรถเข็นนิทานให้แก่ผู้ป่วยเด็กในสถาบัน สุขภาพเด็กแห่งชาติและโรงพยาบาลในเครือข่าย โรงพยาบาลมีสุข ภายใต้ชื่อโครงการ “รถเข็นนิทานสาน ความห่วงใย” การสนับสนุนการก่อสร้างอาคารสถานีอนามัยตำบลบางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี เพื่อเป็น สาธารณประโยชน์ด้านการรักษาพยาบาลแก่ชุมชน ตำบลบางตลาดและพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงการบริจาค เครื่องคอมพิวเตอร์และหนังสือที่มีประโยชน์ให้กับ เรือนจำ อำเภอรัญญี จ.ปทุมธานี และการร่วมบริจาค เครื่องคอมพิวเตอร์ให้กับโรงเรียนตะเครียะวิทยาคม ต.ระโนด จ.สงขลา เพื่อนำไปใช้ในการศึกษา เป็นต้น

กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

ด้วยความเชื่อมั่นและตั้งใจที่จะเป็น “ผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้า ด้วยมาตรฐานระดับโลก” คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง ได้ร่วมกันกำหนดกลยุทธ์ของ CPN ภายใต้กรอบของการสร้างการเจริญเติบโตและสร้างความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในธุรกิจ การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยมุ่งเน้นในการขยายธุรกิจไปในเชิงรุกด้วยรูปแบบศูนย์การค้าที่หลากหลาย เพื่อรักษาฐานตลาดเดิมและมุ่งขยายธุรกิจ ไปยังตลาดใหม่ที่เอื้อต่อการเจริญเติบโตของธุรกิจ พร้อมกับการสร้างคุณค่าและตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า

ในปี 2552 ที่ผ่านมา CPN ดำเนินธุรกิจตามแผนกลยุทธ์หลัก “Rewarding Experience” ซึ่งมุ่งเน้นในการพัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพ ในการแข่งขัน ตลอดจนการนำเสนอคุณค่าและประสบการณ์ที่เหนือความคาดหมายให้แก่ผู้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยในศูนย์การค้า และผลักดัน สนับสนุน ร้านค้าผู้เช่าและพันธมิตรคู่ค้า ในการสร้างความสำเร็จอย่างต่อเนื่องร่วมกัน ในขณะที่ยังคงรักษามาตรฐานในการบริหารศูนย์การค้าให้มีประสิทธิภาพและ ได้มาตรฐานระดับสากล ทั้งในด้านการบริการที่เป็นเลิศและการบริหารจัดการกระบวนการทำงาน อีกทั้งยังมุ่งเน้นในการรับผิดชอบต่อสังคมและ สังคมผ่าน CPN Signature Corporate Social Responsibility (CPN Signature CSR) ที่ดำเนินกิจกรรมในการสร้าง CPN Green Experience และ CPN for Education and Community นอกจากนี้ CPN ยังมุ่งสร้างโครงสร้างพื้นฐานให้พร้อมกับการสนับสนุนการเป็นผู้นำในการพัฒนาและ บริหารศูนย์การค้า ซึ่งเน้นในการสร้าง Human Resource Capital การพัฒนา Information และ IT Capital ตลอดจนส่งเสริมวัฒนธรรมและพัฒนา องค์กรที่พึงประสงค์ เพื่อสนับสนุนธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน

ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยง



ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1. ความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจ

ในปีที่ผ่านมาภาคธุรกิจยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและเหตุการณ์วุ่นวายทางการเมืองภายในประเทศซึ่งต่อเนื่องมาจากการปี 2551 ในช่วงต้นปี 2552 เศรษฐกิจโลกโดยรวมยังอยู่ในภาวะถดถอย ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อตลาดการค้าทั่วโลก รวมถึงตลาดการค้าและภาคการจ้างงานของไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคการส่งออกและการท่องเที่ยวซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรง แม้ว่ารัฐบาลได้ประกาศใช้นโยบายการคลังขาดดุลและออกนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องแล้วก็ตาม ผู้บริโภคยังคงมีความวิตกกังวลในสภาวะเศรษฐกิจ และแม้ว่าความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเริ่มปรับตัวดีขึ้นในช่วง 6 เดือนหลังของปี 2552 แต่ผู้บริโภคยังคงมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายอยู่เช่นเดิม ทั้งนี้ ในปี 2553 มีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะสามารถขยายตัวได้มากขึ้นทั้งด้านการลงทุนและการบริโภค โดยมีแรงสนับสนุนจากเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน และจากนโยบายการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่มีการนำมาใช้อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2552 อย่างไรก็ตาม สำหรับธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเป็นสิ่งสำคัญมาก ทั้งนี้ คาดว่าในปี 2553 ปัจจัยที่จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคมากที่สุดคือปัจจัยทางการเมือง ซึ่งหากสถานการณ์ทางการเมืองยังไม่แน่นอน ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกต้องเตรียมรับมือกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นทั้งในแง่ของอัตราค่าเช่าพื้นที่ การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ และจำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ CPN จึงได้ดำเนินธุรกิจโดยใช้หลักความระมัดระวัง การพิจารณาลงทุนในโครงการใหม่ๆ

เป็นไปด้วยความรอบคอบ มีการศึกษาและติดตามดูแลแนวโน้มค่าใช้จ่ายในก่อสร้างอย่างใกล้ชิด นอกจากนั้น CPN ยังได้เน้นการปรับปรุงกระบวนการภายในองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุน ควบคู่ไปกับการรณรงค์และใช้นโยบายประหยัดต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อรักษาสภาพคล่องให้เพียงพอ จากประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกที่ยาวนาน CPN เชื่อกันว่าจะสามารถนำพาธุรกิจก้าวผ่านช่วงเวลานี้ไปได้อย่างราบรื่นและมั่นคง

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย/สภาวะเงินตึงตัว

จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อกระตุ้นการลงทุนและการบริโภคภายในประเทศ ซึ่งส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินมีแนวโน้มที่จะปรับตัวลดลงตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินอาจไม่ถูกปรับลดลงมากเท่ากับขนาดการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ยังคงต้องพยายามรักษาสัดส่วนระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเพื่อรักษาผลประกอบการ ประกอบกับธนาคารพาณิชย์ต้องเพิ่มความระมัดระวังมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งทำให้เกิดสภาวะเงินตึงตัวในระบบการเงิน ในขณะที่ CPN ยังคงต้องพึ่งพาการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ตามแผนการขยายธุรกิจ โดยเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ส่วนใหญ่นั้นอยู่ในรูปของเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งมีความเสี่ยงต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยโดยไม่เสียโอกาสจากอัตราดอกเบี้ยในช่วงขาลง CPN จึงคงสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่กับเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวให้อยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ในขณะเดียวกัน CPN ยังมีวงเงินกู้ที่กันสำรองไว้ส่วนหนึ่งแล้วสำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ ถึงกระนั้น CPN ยังคงมองหาโอกาสและทางเลือกอื่นๆ สำหรับการระดมเงินทุนที่นอกเหนือจากการกู้ยืม อาทิ การระดมทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และการหาผู้ร่วมทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารจัดการเงินทุนของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม

3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

แม้ว่าสภาพเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มมีแนวโน้มการฟื้นตัวในครึ่งหลังของปี 2552 แต่ธุรกิจค้าปลีกยังคงต้องเผชิญกับความท้าทาย เนื่องจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังดีขึ้นไม่มากนัก ผู้บริโภคยังมีความระมัดระวังในการใช้จ่าย ส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกยังมีการแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่องมาจากรายปี 2551 เพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งตลาดที่มีอยู่ ผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกต้องนำกลยุทธ์ต่างๆ มาปรับใช้ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภค เช่น การจัดโปรโมชันและกิจกรรมทางการตลาดอื่นๆ เพิ่มขึ้นเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการและเป็นการกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ในขณะที่พัฒนาศูนย์การค้าในรูปแบบของคอมมูนิตีมอลล์ จะยังคงเป็นรูปแบบที่ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจ เนื่องจากเป็นการขยายฐานลูกค้าไปยังแหล่งชุมชนได้อย่างทั่วถึงมากขึ้น และใช้เงินลงทุนต่ำกว่าการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม CPN ยังคงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ครบวงจรเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกๆ ด้าน ทั้งในด้านความครบครันของสินค้าและบริการ และเป็นศูนย์รวมความบันเทิง สถานที่พบปะสังสรรค์ ตลอดจนเป็นแหล่งการศึกษาหาความรู้ทั้งในเชิงวิชาการและด้านสังคม เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ที่มีอุทยานการเรียนรู้สำหรับเด็กและเยาวชน (TK Park) เป็นต้น ประกอบกับทำเลที่ตั้งของทุกโครงการซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีศักยภาพ

มีประชากรหนาแน่น การคมนาคมสะดวก มีแนวโน้มการเติบโตของประชากรและรายได้ในอนาคต อีกทั้งยังได้พัฒนาปรับปรุงศูนย์การค้าพร้อมทั้งยกระดับมาตรฐานการให้บริการและการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความแตกต่างและความได้เปรียบในการแข่งขัน CPN จึงเชื่อว่าปัจจัยและความทุ่มเทต่างๆ เหล่านี้จะส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกต่อไปในอนาคต

4. ความเสี่ยงจากการก่อวินาศกรรม อุบัติภัยและภัยธรรมชาติ

ธุรกิจศูนย์การค้าแบบครบวงจรเป็นธุรกิจที่ให้ความสำคัญกับการบริการและการนำเสนอความสะดวกสบายให้กับลูกค้า แต่ความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้มาใช้บริการก็นับเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่สำคัญ CPN จึงมีนโยบายในการรักษาความปลอดภัยอย่างรัดกุมและเข้มงวด และได้มีการกำหนดมาตรการป้องกันและแนวทางปฏิบัติในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด เช่น การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์รุนแรงอื่นๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันและลดความเสียหายจากเหตุการณ์ที่คาดคิด CPN ได้จัดให้มีหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัยที่ได้รับการอบรมและทดสอบทั้งภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติประจำอยู่ทุกศูนย์การค้า เพื่อเตรียมรับมือกับการก่อวินาศกรรม และกำหนดให้มีการตรวจตราทุกพื้นที่อย่างเข้มงวด ตลอดจนการติดตามข่าวสารและสถานการณ์บ้านเมืองอย่างใกล้ชิด ถึงกระนั้น CPN ยังได้จัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายอันเกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมให้กับทุกโครงการภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เพื่อป้องกันความเสียหายทางการเงินอีกด้วย

5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและ

การวางนโยบายจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการวางผังเมือง แนวเวนคืน การปรับปรุงระบบขนส่งมวลชน และกฎหมายเกี่ยวกับการรักษาสิ่งแวดล้อม ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมและอาจจะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม CPN ได้ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งและการกำหนดขนาดที่ดินที่ตั้ง ตลอดจนการตรวจสอบถึงข้อกำหนดทางกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจลงทุน รวมถึงการติดตามสถานการณ์ความเคลื่อนไหวในประเด็นต่างๆ เหล่านี้ อย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถกำหนดแผนการพัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสมหากมีการเปลี่ยนแปลงในข้อกฎหมายหรือนโยบายของรัฐ

ความเสี่ยงจากการดำเนินงานภายใน

6. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่อสัญญาเช่าที่ดิน

เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่จะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและศักยภาพการเติบโตทางธุรกิจเป็นหลัก ทำให้บางโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นของหน่วยงานราชการหรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์หรือเจ้าของที่ดินที่ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน ดังนั้น CPN จึงจำเป็นต้องเช่าระยะยาวที่ดินเหล่านั้นแทนการซื้อที่ดินมาเป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินได้ แม้ว่าสัญญาเช่าที่ดินจะได้ระบุถึงเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าไว้อย่างชัดเจนก็ตาม แต่ก็อาจเกิดกรณีที่ CPN ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปได้ ทำให้โครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้นต้องหยุดดำเนินการ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องสูญเสียผลประโยชน์ทางธุรกิจในส่วนที่ควรจะได้เพิ่มจากโครงการนั้นๆ ไป อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการไม่

สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินได้ CPN จึงได้เตรียมการศึกษาและพัฒนาโครงการใหม่ๆ โดยตลอด ทั้งในบริเวณเดียวกับโครงการที่สัญญาเช่าที่ดินใกล้จะหมดอายุลง และในพื้นที่ที่มีศักยภาพอื่น เพื่อเป็นการรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรในภาพรวมให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

7. ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้าง

ในทุกการพัฒนาโครงการใหม่และการปรับปรุงโครงการที่มีอยู่เดิม CPN ได้ให้ความสำคัญกับการควบคุมดูแลการก่อสร้างเพื่อคงคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ตลอดจนควบคุมการใช้งบประมาณให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามแผนการลงทุนที่วางไว้

ในด้านของคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง CPN ได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับคุณสมบัติและขั้นตอนในการคัดเลือกผู้ออกแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรควบคุมงาน ตลอดจนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้กระบวนการคัดเลือกเป็นไปอย่างโปร่งใส รอบคอบรัดกุม และมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้ได้ผู้เข้าร่วมพัฒนาโครงการที่มีคุณสมบัติและมีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับและเชื่อถือได้

ในด้านศักยภาพทางการเงินและประสิทธิภาพการทำงานของ ผู้รับเหมา เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาประสบปัญหาทางการเงินจนส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้างโครงการต้องล่าช้าหรือหยุดการก่อสร้างลง CPN จึงคำนึงถึงความมั่นคงทางการเงินและประสิทธิภาพการทำงานที่ดีของผู้รับเหมา โดยถือเป็นปัจจัยสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่จะใช้พิจารณาคัดเลือกผู้เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

ในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การดูแลความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของลูกค้าที่เป็น ผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า ตลอดจนพนักงานของบริษัทฯ มีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อน

ไปกว่าการให้ความสะดวกสบายและความครบถ้วน ของสินค้าและบริการ ดังนั้น ในขั้นตอนของการพัฒนาโครงการ CPN จึงให้ความสำคัญกับทุกขั้นตอนการก่อสร้างเพื่อให้งานก่อสร้างดำเนินไปอย่างมีคุณภาพ และได้มาตรฐาน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากงานก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน และยังเป็นการช่วยให้บริษัทฯ สามารถควบคุมงบประมาณการลงทุนให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนช่วยลดต้นทุน ในการปรับปรุงโครงการในอนาคตอีกด้วย

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุน ค่าก่อสร้าง CPN ได้นำวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้ CPN สามารถลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพ และมาตรฐานการก่อสร้างไว้ดังเดิม สำหรับความเสี่ยง จากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างนั้น ในการทำ สัญญาจัดซื้อจัดจ้างกับผู้รับเหมาแต่ละราย CPN จะ กำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ และลักษณะของ ผลงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างลงได้ระดับหนึ่ง ประกอบกับ เศรษฐกิจปัจจุบันอยู่ในภาวะถดถอยส่งผลให้ราคาวัสดุ ก่อสร้างลดลง ซึ่งเป็นประโยชน์กับบริษัทที่มีการพัฒนาโครงการใหม่ในช่วงนี้อีกด้วย

8. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน

CPN ตระหนักถึงความสำคัญของความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นระหว่างการปฏิบัติงาน ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ทั้ง จากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร และส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรือ ทำให้การปฏิบัติงานไม่มีประสิทธิภาพ เท่าที่ควร CPN จึงได้จัดตั้งหน่วยงานบริหารความเสี่ยงขึ้น เพื่อ

ดำเนินการการควบคุมและบริหารความเสี่ยงในการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบ โดยหน่วยงานบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการสำรวจเชิงปฏิบัติการในทุกขั้นตอน การทำงานของทุกหน่วยงานและทำการกำหนดประเด็น ความเสี่ยงร่วมกันกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้นๆ เพื่อ ร่วมกันวางมาตรการในการป้องกันและลดความเสี่ยง ในการปฏิบัติงานทั้งประเด็นความเสี่ยงในระดับหน่วยงาน และประเด็นความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยมีการ ติดตามและประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน CPN อยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุง กระบวนการทำงาน (Business Process Improvement) เพื่อช่วยลดความซ้ำซ้อนและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน ซึ่งจะเป็เครื่องมือสนับสนุนในการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในของบริษัทฯ ทั้งนี้ หน่วยงาน บริหารความเสี่ยงจะจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของ บริษัทฯ อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 CPN มีรายละเอียดของโครงสร้างเงินทุนที่สำคัญดังต่อไปนี้

โครงสร้างเงินทุน

หุ้นสามัญ

ทุนจดทะเบียน	2,178,816,000	บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,178,816,000	บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	2,178,816,000	หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	1.00	บาท
ราคาหุ้น	20.30	บาท

หุ้นกู้ไม่มีประกัน และไม่ด้อยสิทธิ

ชื่อหุ้นกู้	อันดับเครดิต ตราสารหนี้	จำนวน (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	อายุ (ปี)	รอบการจ่าย ดอกเบี้ย	รอบการจ่าย คืนเงินต้น	วันครบ กำหนด	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 2552
CPN10DA	A+	1,500	16/3/2547	6.7	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	9/12/2553	1,500
CPN126A	A+	3,000	14/6/2550	5.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	14/6/2555	3,000
CPN119A	A+	1,500	25/9/2551	3.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	25/9/2554	1,500
CPN135A	A+	2,000	21/5/2552	4.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	21/05/2556	2,000
CPN145A	A+	1,000	21/5/2552	5.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	21/5/2557	1,000
CPN136A	A+	1,200	26/6/2552	4.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	26/6/2556	1,200
CPN127A	A+	1,000	24/7/2552	3.0	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	24/7/2555	1,000

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ถั่วเฉลี่ย 4.7% ต่อปี

การดำรงสถานะทางการเงิน ตามข้อกำหนดสิทธิ	การดำรงอัตราส่วน	ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 2552
1. จำนวนรวมของหนี้สินต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น	ไม่เกิน 2.5	1.68
2. จำนวนรวมของเงินกู้ยืมต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น	ไม่เกิน 1.75	0.88
3. จำนวนรวมของสินทรัพย์หลังจากหักภาระผูกพันต่อเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน	ไม่ต่ำกว่า 1.5	3.63

ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1. บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด	588,171,980	27.00%
2. HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	132,328,514	6.07%
3. กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน	106,670,600	4.90%
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	98,136,418	4.50%
5. MRS. ARUNEE CHAN	89,159,270	4.09%
6. THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	76,474,710	3.51%
7. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	41,794,000	1.92%
8. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	41,730,200	1.92%
9. STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR LONDON	35,326,300	1.62%
10. นางสุจิตรา มงคลกิติ	33,652,400	1.54%

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของ CPN อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูล จิราธิวัฒน์ รวมถือหุ้นประมาณร้อยละ 60 เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของ CPN อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีผู้แทนเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัท จำนวน 8 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งสิ้น 13 ท่าน

ข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว

CPN มีข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ไว้ร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีบุคคลต่างด้าวถือครองหลักทรัพย์ของ CPN ร้อยละ 24.34 ของทุนชำระแล้ว

รายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่ถือครองหลักทรัพย์ของ CPN

กรรมการและผู้บริหารที่มีการถือครองหลักทรัพย์ของ CPN ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	41,994,000	1.93%
2. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	41,730,200	1.92%
3. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	30,150,550	1.38%
4. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	26,493,500	1.22%
5. นายสุทธินาถิ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	23,295,400	1.07%
6. นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	16,295,700	0.75%
7. นายสุทธินันต์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	14,173,200	0.65%
8. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ	14,082,300	0.65%
9. นายสุทธิรักษ์ จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	12,794,800	0.59%
10. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	8,664,300	0.40%
11. นางนารถยา จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	8,619,600	0.40%

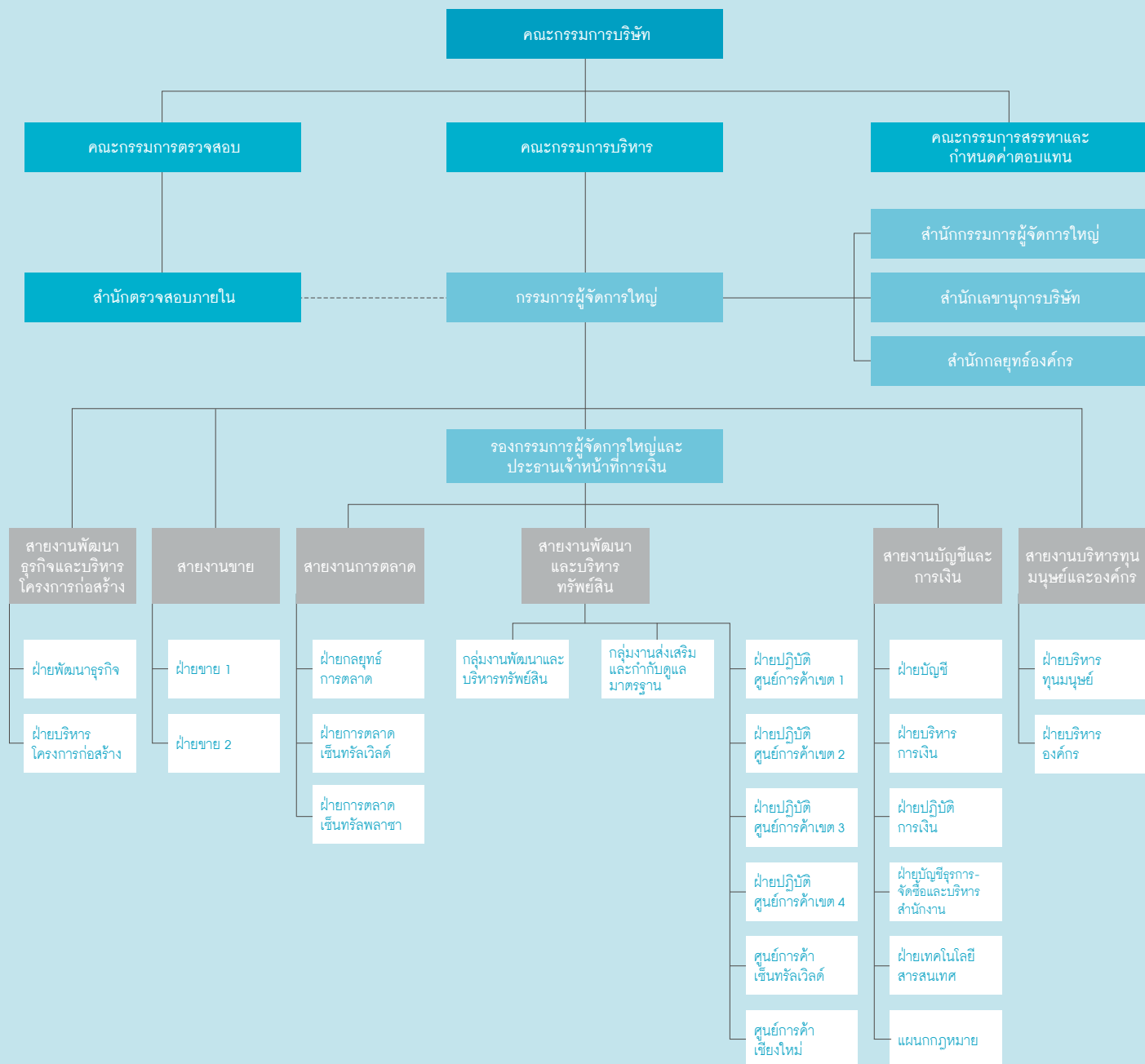
หมายเหตุ : จำนวนหุ้นที่แสดงรวมจำนวนหุ้นที่ถือโดยกรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของงบการเงินรวม หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด ทั้งนี้จำนวนเงินปันผลจ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเมื่อบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอ โดยอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ทั้งนี้จำนวนเงินปันผลจ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินบริษัทย่อย

ผังองค์กร



โครงสร้างการจัดการ

CPN มีโครงสร้างการจัดการประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการจัดการ และมีคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบรรษัทภิบาล โดยรายละเอียดของคณะกรรมการแต่ละคณะมีดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 13 คน โดยมีประธานกรรมการเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้น และไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการผู้จัดการใหญ่ ซึ่งคณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 12 คน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 คน รายละเอียดดังนี้

1) นายวันชัย จิราธิวัฒน์ ¹	ประธานกรรมการ
2) นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ
3) นายจกักรชัย พานิชพัฒน์	กรรมการอิสระ
4) นางสุนันทา ตูลย์ญ	กรรมการอิสระ
5) นายการุณ กิตติสถาพร	กรรมการอิสระ
6) นายครรชิต บุนะจินดา ¹	กรรมการ
7) นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ
8) นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ
9) นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ
10) นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ
11) นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ
12) นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ^{1,2}	กรรมการ
13) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ

หมายเหตุ

1 กรรมการในลำดับที่ 1 และ ลำดับที่ 6 - 13 เป็นกรรมการที่เป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้น

2 กรรมการในลำดับที่ 12 เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
2. กำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัท โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลา
3. พิจารณานุมัติรายการที่สำคัญตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ตามที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทกำหนด รวมถึงพิจารณาอนุมัติงบประมาณรายจ่ายลงทุนที่มีวงเงินมากกว่า 200 ล้านบาท
4. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามความเหมาะสมและความจำเป็น โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยอย่างสม่ำเสมอ

5. กรรมการที่เป็นอิสระควรใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการและการกำหนดมาตรฐานในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของฝ่ายจัดการหรือกรรมการอื่น ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
6. จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ และทันเวลา
7. จัดให้มีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
8. จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถประเมิน ติดตาม และบริหารความเสี่ยงที่สำคัญได้
9. จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
10. จัดให้มีจรรยาบรรณธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อเป็นมาตรฐานแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
11. จัดให้มีการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสนับสนุนให้มีการสื่อสารไปสู่ทุกคนในบริษัทให้ได้รับทราบยึดถือปฏิบัติอย่างจริงจัง
12. จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน

13. จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนในการรายงานของ คณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการ เมื่อพบ หรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการ ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
14. จัดให้มีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่ง ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท
15. จัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและ แผนงานที่สำคัญต่างๆ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสม กับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
16. สามารถแสวงหาความเห็นทางวิชาชีพเกี่ยวกับการ ดำเนินธุรกิจด้วยการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกด้วย ค่าใช้จ่ายบริษัท
17. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดเกี่ยวกับกิจการของบริษัทตามที่ ผู้ถือหุ้นมอบหมาย

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดคุณสมบัติความเป็นอิสระไว้ เข้มงวดกว่าข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดดังนี้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของ กรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะพ้น จากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้ง คู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอ ให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจขัดขวาง การใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่ กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคแรก รวมถึง การทำการรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อ ประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ การให้หรือ รับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือ ให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลัก ประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้สินที่ต้อง ชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาท ขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณ

ภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณ มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำ รายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณา ภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้น ระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ กับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัท ใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือ หุ่นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมี ผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมา แล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัท ย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่ กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของ ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะพ้นจาก การมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อน ได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทน ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท
8. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็น อย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินการของ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะได้

เลขานุการบริษัท

บริษัทมีการจัดตั้งสำนักเลขานุการบริษัท เพื่อดูแล การดำเนินการงานด้านเลขานุการบริษัทให้เป็นไป อย่างมีประสิทธิภาพ และคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ พิจารณาแต่งตั้งผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อปฏิบัติหน้าที่ เลขานุการบริษัท ปัจจุบันผู้ที่ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท คือ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- 1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - 1.1) ทะเบียนกรรมการ
 - 1.2) รายงานประจำปีของบริษัท
 - 1.3) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และ รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท
 - 1.4) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการ ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดย กรรมการหรือผู้บริหาร
- 3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธาน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 4. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุม ผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 5. ดูแล ตรวจสอบ และให้คำแนะนำในการดำเนิน งานของบริษัทและคณะกรรมการบริษัทให้เป็น ไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัท พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมาย อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 6. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่าง กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น
- 7. ประสานงาน และติดตามการดำเนินงานตามมติ ของกรรมการ และผู้ถือหุ้น
- 8. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศ ในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตาม ระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
- 9. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาด ทุนประกาศกำหนด หรือตามที่คณะกรรมการ บริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ กำหนดให้ ฝ่ายกฎหมาย มีหน้าที่รับผิดชอบ ในการจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจน ดูแล ตรวจสอบ และให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทและ คณะกรรมการให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และ กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ซึ่งผ่านการแต่งตั้งจาก คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 6 คน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1) นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |
| 3) นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 4) นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |
| 5) นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |
| 6) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- 1. พิจารณาก่อนการลงในเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อนำเสนอ ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
 - 1.1) แผนยุทธศาสตร์ของบริษัท
 - 1.2) งบประมาณประจำปี (Annual Estimate) ซึ่งเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัท
 - 1.3) งบประมาณรายจ่ายลงทุนที่มีวงเงินเกิน 200 ล้านบาทขึ้นไป
 - 1.4) กิจกรรมและการปฏิบัติงานที่เกี่ยวกับการ ควบคุมและซื้อกิจการ
 - 1.5) การแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหญ่
- 2. ติดตามผลประกอบการของบริษัทให้เป็นไปตาม งบประมาณและเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้
- 3. อนุมัติรายการที่เกี่ยวกับธนาคาร และสถาบันการเงิน อันเป็นการประกอบธุรกิจทางการค้าปกติของบริษัท
- 4. อนุมัติรายการที่เกี่ยวกับบริษัทย่อย และเงินลงทุน ในหลักทรัพย์ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะ กรรมการบริษัท
- 5. อนุมัติการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับศูนย์การค้าทุกแห่งของบริษัทและบริษัท ย่อย อันเป็นการประกอบธุรกิจทางการค้าปกติหรือ รายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท
- 6. อนุมัติการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อการทำสัญญา ร่วมทุน (MOU-Joint Venture Agreement) ใน โครงการลงทุนต่างๆ และการทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) ซึ่งมีมูลค่าการลงทุน จำนวนไม่เกิน 200 ล้านบาท

- 7. อนุมัติการตั้ง การเพิ่ม การลด หรือการยกเลิกสำรองทางบัญชีต่างๆ อาทิ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ค่าเผื่อผลขาดทุนของโครงการระหว่างการพัฒนา เป็นต้น ในวงเงินรวมไม่เกินครั้งละ 100 ล้านบาท
- 8. อนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นสำรองตามกฎหมาย
- 9. อนุมัติงบประมาณรายจ่ายการลงทุนที่มีวงเงินไม่เกิน 200 ล้านบาท
- 10. รับผิดชอบการบริหารทรัพยากรบุคคลสำหรับผู้บริหารระดับสูง
- 11. เสริมสร้างและผลักดันให้เกิดแรงจูงใจของพนักงาน
- 12. อนุมัติรายการอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

คณะกรรมาธิการจัดการ

คณะกรรมการจัดการ ประกอบด้วยกรรมการ 9 คน ดังนี้

- 1) นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่
- 2) นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจ และบริหารโครงการก่อสร้าง
- 3) นายนิริศ เขยกลิ่น รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารทรัพยากร
- 4) นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
- 5) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และบริหารโครงการก่อสร้าง

- 6) นางนาถยา จิราธิวัฒน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายขาย
- 7) นายธีระชาติ นูมานิต ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง
- 8) ดร.ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด
- 9) ดร.สุมาส วงศ์สุนทรรัตน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกลยุทธ์องค์กร

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการจัดการ

- 1. จัดทำและนำเสนอแผนยุทธศาสตร์
- 2. จัดทำและนำเสนองบประมาณประจำปี (Annual Estimate)
- 3. นำเสนองบประมาณรายจ่าย เพื่อการลงทุนที่มีวงเงินเกิน 50 ล้านบาท
- 4. นำเสนอการแต่งตั้งผู้บริหารที่รายงานตรงต่อกรรมการผู้จัดการใหญ่
- 5. พิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่างๆ แทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามที่ได้รับมอบหมาย ดังนี้
 - 5.1) รายการที่เกี่ยวกับธนาคาร และสถาบันการเงิน อันเป็นการประกอบธุรกิจทางการค้าปกติของบริษัท
 - 5.2) รายการที่เกี่ยวกับบริษัทย่อย และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร
 - 5.3) การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับศูนย์การค้าทุกแห่งของบริษัทและบริษัทย่อย อันเป็นการประกอบธุรกิจทางการค้าปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท

- 5.4) อนุมัติงบประมาณการลงทุนที่มีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท
- 5.5) รายการอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารเป็นคราวๆ ไป

คณะกรรมาธิการชดเชย

คณะกรรมาธิการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผ่านการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีได้เป็นผู้บริหารของบริษัททั้งหมด 3 คน มีประธานกรรมการตรวจสอบเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชี โดยรายชื่อคณะกรรมการมีดังนี้

- 1) นายไพฑูรย์ ทวีผล ประธานกรรมการตรวจสอบ
- 2) นายจักษ์ชัย พานิชพัฒน์ กรรมการตรวจสอบ
- 3) นางสุนันทา ตูลยธัญ กรรมการตรวจสอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1. สอบทานรายงานทางการเงินให้บริษัทมีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้และทันเวลา โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
- 2. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

3. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
4. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
5. พิจารณาผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีและสำนักตรวจสอบภายใน เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน และเสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะนั้น
6. สอบทานให้บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ และมีระบบการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
7. สอบทานกิจกรรมและโครงสร้างของสำนักตรวจสอบภายใน และอนุมัติกฎบัตรของสำนักตรวจสอบภายใน
8. พิจารณาให้ความเห็นในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย เสนอความดีความชอบหรือเลิกจ้าง รวมทั้งการกำหนดและปรับค่าตอบแทนผู้จัดการสำนักตรวจสอบภายใน
9. สอบทานแผนการตรวจสอบภายในร่วมกับผู้จัดการสำนักตรวจสอบภายใน โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับระบบควบคุมภายใน และกระบวนการจัดการทางการเงิน
10. พิจารณาให้ความเห็นและให้ข้อสังเกตงบประมาณ และอัตราค่าจ้างของสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อเสนอฝ่ายบริหารเป็นผู้อนุมัติ
11. พิจารณาแผนงานตรวจสอบ และขอบเขตการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทให้มีความสัมพันธ์ที่เกื้อกูลกัน ไม่ซ้ำซ้อน
12. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อให้ได้ผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น และประสิทธิภาพของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมถึงผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา ตลอดจนพิจารณาถอดถอนผู้สอบบัญชี
13. สอบทานขอบเขตและวิธีการตรวจสอบที่เสนอโดยผู้สอบบัญชี รวมทั้งพิจารณาเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบ (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบในภายหลัง)
14. เสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยได้
15. สอบทานรายงานของผู้สอบบัญชีที่จัดทำเสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงแก้ไข และติดตามผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะนั้น
16. พิจารณาความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพในการประสานงานระหว่างผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
17. รับทราบจากผู้สอบบัญชีโดยไม่ชักช้าในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการผู้จัดการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามมาตรา 281/2 วรรค 2 มาตรา 305, 306, 308, 309, 310, 311, 312 หรือมาตรา 313 ของพ.บ. เมื่อผู้สอบบัญชีได้พบและดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า รวมทั้งต้องรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และผู้สอบบัญชีทราบ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
18. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
19. รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบและพิจารณา อย่างน้อยไตรมาสละครั้ง
20. จัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบโดยแสดงรายการตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และให้ลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
21. รายงานคณะกรรมการบริษัท หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีการทุจริต หรือฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท และหากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไข ภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร กรรมการตรวจสอบอาจรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
22. สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งให้แนวทางและข้อเสนอแนะที่จำเป็นเพื่อการพัฒนา

23. ให้ความสำคัญโดยส่งเสริมให้บริษัทกำหนดเรื่อง การกำกับดูแลกิจการที่ดี ไว้เป็นวาระประจำของ การประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุม สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
24. ติดตามให้ประธานกรรมการตรวจสอบต้องได้รับ สำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จากเลขานุการบริษัท ภายใน 7 วันทำการนับแต่วัน ที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
25. สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการบริหารความเสี่ยง อย่างเป็นระบบมาตรฐานที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล
26. ร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะทำงาน บริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารในการพิจารณา และให้ความเห็นในรายงานผลและรายงานความ คืบหน้าการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
27. ปฏิบัติการอื่นใด ตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ตรวจสอบ โดยที่คณะกรรมการตรวจสอบมีความ รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทตามหน้าที่และ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ บริษัท ในขณะที่ความรับผิดชอบในกิจกรรมทุก ประการของบริษัทต่อบุคคลภายนอกยังคงเป็นของ คณะกรรมการบริษัททั้งคณะ
28. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรเกี่ยวกับคณะกรรมการ ตรวจสอบนี้ให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพ แวดล้อมของบริษัทเป็นปกติปีละครั้ง

คณะกรรมาธิการและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งผ่านการ แต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 3 คน โดยมีกรรมการ 2 ใน 3 คน เป็นกรรมการอิสระ

และประธานเป็นกรรมการอิสระ รายชื่อคณะกรรมการ มีดังนี้

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1) นายจักรกฤษณ์ พานิชพัฒน์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นางสาวสุนันทา ตูลย์ธัญ | กรรมการ |
| 3) นายศุภรชิต บุญะจินดา | กรรมการ |

และมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทนจำนวน 4 คน ดังนี้

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 1) นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ | ที่ปรึกษา |
| 2) นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ | ที่ปรึกษา |
| 3) นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ | ที่ปรึกษา |
| 4) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ | ที่ปรึกษา |

หน้าที่และความรับผิดชอบในการสรรหา

1. พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบ คณะกรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสมกับองค์กร และสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป
2. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตลอดจนสรรหานักคิด ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สมควรได้รับการแต่งตั้ง เป็นกรรมการบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อนำเสนอให้ผู้ถือหุ้น หรือคณะกรรมการบริษัท พิจารณาแต่งตั้งต่อไปแล้วแต่กรณี
3. จัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ และผู้บริหารระดับสูง โดยมีการทบทวนอย่าง สม่ำเสมอ
4. พิจารณานโยบาย แผนการและกลยุทธ์ด้านทรัพยากร มนุษย์ให้มีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ ของบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดค่าตอบแทน

1. พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน ของกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการใหญ่ให้มีความชัดเจน เป็นธรรม และเหมาะสม
2. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา เห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา อนุมัติ
3. พิจารณาการกำหนดเป้าหมายและประเมินผลการ ปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อพิจารณา ความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทน
4. ดูแลให้กรรมการบริษัท รวมทั้งกรรมการบริษัท ที่ปฏิบัติหน้าที่ในคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และ กรรมการผู้จัดการใหญ่ ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม กับหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงาน ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง โดยมีการพิจารณาข้อมูลการ จ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรม เดียวกับบริษัท เพื่อให้สามารถชักนำ รักษาไว้ และ จูงใจบุคลากรที่มีศักยภาพ ตลอดจนคำนึงถึงการ เพิ่มมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว

คณะกรรมาธิการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ 10 คน ซึ่งเป็นผู้บริหารจากส่วนงานต่างๆ ดังรายชื่อ ต่อไปนี้

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1) นายณริศ เขยกลิ่น | ประธานคณะกรรมการ |
| 2) นางสาวดี สิงห์งาม | รองประธานคณะกรรมการ |
| 3) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |
| 4) นายธีระชาติ นุมนิต | กรรมการ |
| 5) นางปณิดา สุขศรีตากุล | กรรมการ |

6) นายวิวัฒน์ เจริญสวัสดิ์พงศ์	กรรมการ
7) นางภัทรา ทรัพย์ะประภา	กรรมการ
8) นายอิฐุฒิ สุวรรณจินดา	กรรมการ
9) นายธนสมบัติ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	กรรมการ
10)นางประไพรัตน์ คณาวินทยา	กรรมการ

และได้แต่งตั้งที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 3 คน ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้บริหารบริษัท ดังรายชื่อต่อไปนี้

1) นายไพฑูรย์ ทวีผล	ประธานที่ปรึกษา
2) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	รองประธานที่ปรึกษา
3) นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	รองประธานที่ปรึกษา

- หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**
- นำเสนอและให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัท ในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้
 - กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง และติดตามการนำไปปฏิบัติ รวมทั้งการสอบทาน ประสิทธิภาพของกรอบการบริหารความเสี่ยง
 - นำเสนอภาพรวมความเสี่ยงของบริษัทฯ วิธีการจัดการ และผลการติดตามความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัท
 - สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยง และดำเนินการ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจัดการความเสี่ยงมีความเพียงพอและเหมาะสม สามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และการบริหารความเสี่ยงได้ถูกนำไปปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง

- ประสานงานร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอโดยการแลกเปลี่ยนความรู้และข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ
- ดำเนินการตัดสินใจและให้คำแนะนำเกี่ยวกับปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารความเสี่ยง
- สนับสนุนให้เกิดมีวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในที่เหมาะสม

คณะกรรการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ประกอบด้วยกรรมการ 6 คน ซึ่งเป็นผู้บริหารจากส่วนงานต่างๆ ดังรายชื่อต่อไปนี้

1) นายนริศ เชยกลิ่น	ประธานกรรมการ
2) ดร.ณัฐกิตต์ ตั้งพลสินธนา	กรรมการ
3) นางผุสดี พันธุ์มพันธ์	กรรมการ
4) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	กรรมการ
5) นางสาวสุติ สิงห์งาม	กรรมการ
6) นายอุทัย ก้องกิตติวงศ์	กรรมการ

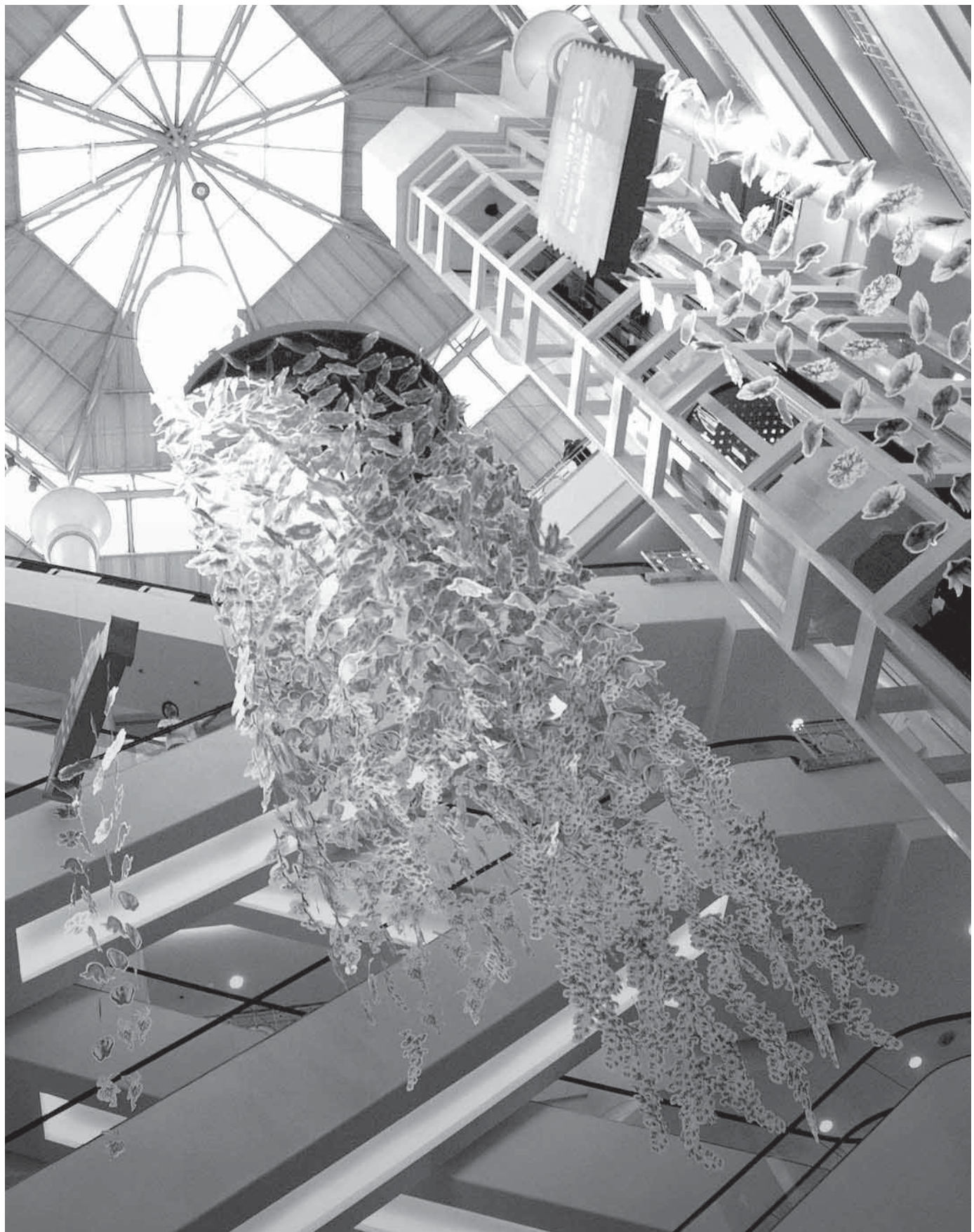
หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

- กำหนดและทบทวนนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- กำหนดนโยบายและวางแผนเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม
- ประชุมรายไตรมาสเพื่อติดตามความคืบหน้าของแผนงานบรรษัทภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะและการสนับสนุนที่จำเป็นแก่คณะทำงานบรรษัทภิบาล

- ตรวจประเมินภายในด้วยเกณฑ์บรรษัทภิบาล เพื่อกำหนดประเด็นที่ควรปรับปรุง
- เป็นตัวแทนบริษัทในการสื่อสารและการดำเนินกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลทั้งกับผู้บริหาร พนักงาน และหน่วยงานภายนอก

นอกจากนี้ คณะกรรมการบรรษัทภิบาลได้แต่งตั้งคณะทำงานด้านการรณรงค์ส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ บรรษัทภิบาลซึ่งประกอบด้วยตัวแทนจากแผนกต่างๆ โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- กำหนดแผนการดำเนินงาน การรณรงค์ และประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างความตระหนักเรื่องบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคมให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ
- ให้ความรู้และสร้างความเข้าใจในบทบาทของตนเองที่มีต่อหลักบรรษัทภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคม ให้กับผู้บริหารทุกระดับ
- ติดตามความคืบหน้า ทบทวน และปรับปรุงผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และจัดทำสรุปเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการการกำกับดูแลกิจการทุกไตรมาส



การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

การสรรหากรรมการ

ตามข้อบังคับของบริษัท กำหนดว่าในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง และกรรมการที่ออกจากตำแหน่งมีสิทธิได้รับเลือกตั้งกลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ตามข้อบังคับของบริษัท และนำเสนอขอความเห็นชอบจากกรรมการ จากนั้นนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

1. ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการให้ถือว่าผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือพึงจะเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียง เป็นเสียงชี้ขาด

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า

2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการได้ล่วงหน้า โดยบริษัทได้เผยแพร่วิธีการเสนอ และขั้นตอนการพิจารณาไว้บนเว็บไซต์ www.cpn.co.th และได้แจ้งให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางทางสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งในปี 2552 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

ในปี 2552 เนื่องจากนายเอนก สิทธิประศาสน์ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร ซึ่งครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการและไม่ประสงค์ดำรงตำแหน่งในวาระต่อไป ดังนั้น กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจึงได้พิจารณาสรรหาบุคคลผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท เพื่อเสนอรายชื่อต่อคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ โดยผู้ที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2552 คือ นายการุณ กิตติสถาพร ซึ่งมีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระ ส่งผลให้โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 4 คน จากกรรมการทั้งหมด 13 คน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าแม้บริษัทจะอยู่ระหว่างดำเนินการสรรหากรรมการอิสระเพิ่มเติมเพื่อให้สัดส่วนกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมดนั้น แต่กรรมการอิสระของบริษัททั้ง 4 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทกำหนด สามารถ



ปฏิบัติหน้าที่กรรมการอิสระได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

สำหรับกรรมการใหม่ที่ได้รับแต่งตั้ง บริษัทจัดให้มีการพบปะกันระหว่างกรรมการใหม่และคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะผู้บริหารของบริษัท และมีการจัดปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและอธิบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่ โดยประกอบด้วยการนำเสนอข้อมูลต่างๆ ดังนี้

- เป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ของบริษัท
- สรุปโครงสร้าง แผนผังองค์กรและคณะกรรมการชุดต่างๆ
- สรุปลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท
- สรุปโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท
- สรุปนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท
- สรุปผลการดำเนินงานของบริษัท โครงการในปัจจุบัน และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างต่างๆ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้มีพื้นฐานข้อมูลเพียงพอและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- พาเยี่ยมชมบริษัท

นอกจากนี้ ทางสำนักเลขานุการบริษัทได้นำส่งเอกสารแก่กรรมการใหม่ ดังนี้

- คู่มือกรรมการ ซึ่งมีเนื้อหาประกอบด้วย วิสัยทัศน์ พันธกิจและค่านิยมของบริษัท นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ข้อบังคับบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน ข้อแนะนำการให้สารสนเทศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- เอกสารแนะนำบริษัท
- ระเบียบบริษัทว่าด้วยเรื่องการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายในของบริษัทฯ
- ระเบียบว่าด้วยการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท
- นโยบายการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และเอกสารเพื่อจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสีย
- รายงานประจำปีล่าสุด
- รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ย้อนหลัง 1 ปี
- รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ย้อนหลัง 1 ปี

บริษัทมีการส่งเสริมให้กรรมการได้รับการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการต่างๆ อย่างเต็มที่ เพื่อให้กรรมการมีความรู้ความเข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ในฐานะกรรมการของบริษัท รวมทั้งความรู้ด้านต่างๆ ที่จะช่วยส่งเสริมให้การบริหารจัดการมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการอบรมทั้งหมด ซึ่งทางสำนักเลขานุการบริษัทจะส่งข่าวประชาสัมพันธ์การอบรมสัมมนาต่างๆ ให้กรรมการทุกท่านพิจารณาเพื่อเข้าร่วมการอบรมต่างๆ เช่น หลักสูตรต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย เป็นต้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญอาจจะมีการนัดหมายวิทยากรหรือที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆ มาบรรยายให้แก่กรรมการเป็นกรณีพิเศษเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยสามารถดูรายละเอียดการเข้าอบรมของคณะกรรมการบริษัทได้ในหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท หน้า 177

การสรรหาผู้บริหาร

การสรรหากรรมการผู้จัดการใหญ่

ทางคณะกรรมการบริหารจะเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้นในการกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาอนุมัติ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

การสรรหาผู้บริหาร

กรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงมีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคคลของฝ่ายทุนมนุษย์

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารทุนมนุษย์ของบริษัทฯ มีการดำเนินการตามแผนพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน ภายใต้โครงการ Succession Planning for Executives และโครงการ Leadership Development Program for Executives เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการสรรหาบุคคลมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อเรื่องการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์หน้า 60

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการกำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ผ่านการพิจารณาถ่วงน้ำหนักจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน โดยคำนึงถึงความสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ ผลการดำเนินงานของบริษัท และพิจารณาเปรียบเทียบกับบริษัทในกลุ่มธุรกิจเดียวกันหรือใกล้เคียงกันกับบริษัท ทั้งนี้ คำตอบแทนรวมที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 มีวงเงินไม่เกิน 9,000,000 บาท โดยโครงสร้างอัตราคำตอบแทนกรรมการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2552 มีดังนี้

ประเภทคำตอบแทน	จำนวนเงิน (บาท)
1. คำตอบแทนประจำไตรมาส (บาท/ไตรมาส)	
- ประธานกรรมการ	100,000
- กรรมการอิสระที่เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ	100,000
- กรรมการอิสระที่เป็นกรรมการตรวจสอบ	80,000
- กรรมการอิสระ และกรรมการ	60,000
2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท (บาท/ครั้ง)	
- ประธานกรรมการ	40,000
- กรรมการอิสระ	35,000
- กรรมการ	20,000
3. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ (บาท/ครั้ง)	
- ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000
- กรรมการตรวจสอบ	45,000
4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน (บาท/ครั้ง)	20,000
5. ค่าเบี้ยประชุมที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (บาท/ครั้ง)	20,000

คำตอบแทนรวมของคณะกรรมการที่ได้รับจากบริษัท ซึ่งได้รับเงินคำตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการในปี 2552 รวมทั้งสิ้น 7,470,000 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมและคำตอบแทนกรรมการ ปี 2552 มีดังนี้

การเข้าร่วมประชุมและคำตอบแทนกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ปี 2552

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม (ครั้ง)					
		คณะกรรมการบริษัท			คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
		วาระปกติ	วาระพิเศษ	รวม			
1) นายวันชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ	5/5	1/1	6/6	-	-	-
2) นายเอนก สิทธิประศาสน์ ¹	รองประธานกรรมการ	-	-	-	-	-	-
3) นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	11/11	-	4/4
	ประธานกรรมการตรวจสอบ						
	ประธานที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง						
4) นายจกั๊กชัย พานิชพัฒน์	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	11/11	2/2	-
	กรรมการตรวจสอบ						
	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน						
5) นางสาวนันทา ตูลยธัญ	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	11/11	2/2	-
	กรรมการตรวจสอบ						
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน						
6) นายการุณ กิตติสถาพร ²	กรรมการ	4/4	1/1	5/5	-	-	-
7) นายครรชิต บุนะจินดา	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	-	2/2	-
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน						
8) นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	-	-	-
9) นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	4/5	1/1	5/6	-	-	-
10)นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	-	2/2	-
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน						
11)นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	-	2/2	-
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน						
12)นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	-	2/2	-
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน						
13)นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	5/5	0/1	5/6	-	-	-
14)นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	5/5	1/1	6/6	-	2/2	4/4
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน						
	รองที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง						
รวม							

หมายเหตุ

1 ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2552 วันที่ 30 เมษายน 2552

2 ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2552 วันที่ 30 เมษายน 2552

หน่วย : บาท					
ค่าตอบแทน รายไตรมาส	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการบริษัท	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการ ตรวจสอบ	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการสรรหา และกำหนด ค่าตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุม ที่ปรึกษา คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	รวม
400,000	240,000	-	-	-	640,000
60,000	-	-	-	-	60,000
400,000	195,000	600,000	-	80,000	1,275,000
320,000	195,000	465,000	40,000	-	1,020,000
320,000	195,000	465,000	40,000	-	1,020,000
160,000	175,000	-	-	-	335,000
240,000	120,000	-	40,000	-	400,000
240,000	120,000	-	-	-	360,000
240,000	100,000	-	-	-	340,000
240,000	120,000	-	40,000	-	400,000
240,000	120,000	-	40,000	-	400,000
240,000	120,000	-	40,000	-	400,000
240,000	100,000	-	-	-	340,000
240,000	120,000	-	40,000	80,000	480,000
3,580,000	1,920,000	1,530,000	280,000	160,000	7,470,000

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทมีการกำหนดนโยบายค่าตอบแทนผู้บริหาร
อย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงความ
สอดคล้องกับผลการดำเนินงาน และผลการปฏิบัติงาน
ของผู้บริหารแต่ละคน รวมทั้งพิจารณาเปรียบเทียบกับ
บริษัทในกลุ่มธุรกิจเดียวกันกับบริษัท โดยค่าตอบแทน
ที่ให้แก่ผู้บริหาร มีดังนี้

เงินเดือนและโบนัส

บริษัทมีการให้ผลตอบแทนแก่ผู้บริหารเป็นเงินเดือน
และโบนัส สำหรับผู้บริหารจำนวน 9 คน ในปี 2552
รวมทั้งสิ้น 60,504,178 บาท

เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับ
ผู้บริหาร จำนวน 6 คน ในปี 2552 รวมทั้งสิ้น
2,652,368 บาท

รายการระหว่างกัน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ความสำเร็จตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของ CPN ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ CPN เป็นหนึ่งในสายธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกมายาวนานกว่า 60 ปี โดยกลุ่มเซ็นทรัลมีธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายประเภทกว่าหลายร้อยยี่ห้อและผลิตภัณฑ์ และธุรกิจในกลุ่มดังกล่าวเป็นผู้เช่าพื้นที่ใหญ่และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าในแต่ละศูนย์ของ CPN จึงอาจกล่าวได้ว่าธุรกิจต่างๆ ในกลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้ากับ CPN ที่ช่วยเพิ่มอัตราการค้า และสร้างความมั่นใจแก่ลูกค้ารายอื่นๆ ให้มาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของ CPN ซึ่งมีส่วนช่วยยืนยันความสำเร็จของโครงการต่างๆ และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นของ CPN จากความสัมพันธ์ทางการค้าดังกล่าวข้างต้นระหว่าง CPN และกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จึงเป็นจุดแข็งในการดำเนินธุรกิจของ CPN ซึ่งคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้มีการทำการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดนโยบายการประกอบธุรกิจระหว่างกันที่ชัดเจน มีการพิจารณาราคาและเงื่อนไขให้เป็นไปตามปกติธุรกิจ มีการสรุปรายการที่เกี่ยวข้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ การขออนุมัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และมีการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทและบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินประจำปี 2552 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่าง

บริษัทฯ กับกิจการในกลุ่มเซ็นทรัลและกลุ่มจิราธิวัฒน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า รายได้จากการให้เช่าที่ดิน รายได้ค่าบริการงาน และรายได้อื่นๆ จากค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค่าประกัน และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งในปี 2552 รวมจำนวน 1,770 ล้านบาท

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย ศูนย์อาหาร สวนน้ำและสวนพักผ่อน ที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการศูนย์การค้า ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในขณะเดียวกันบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าปลีกและร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำต่างๆ ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากรายการค้าที่เป็นไปตามปกติธุรกิจและเงื่อนไขการค้าทั่วไปจากกิจการในกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งเป็นองค์กรที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง นอกจากนี้ ห้างสรรพสินค้า, ซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านค้าปลีก และร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำในศูนย์การค้าจะเป็นส่วนที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดอัตรา

ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆ เพื่อเรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- **อัตราค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภค** จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะเป็นไปตามราคาคาดคิดที่เทียบเคียงกับร้านค้าอื่นที่เช่าอยู่บริเวณติดกันหรือใกล้เคียงกัน และอยู่ในชั้นเดียวกันจะมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใกล้เคียงกัน ทั้งนี้อัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับ ท่าเล ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่าระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า และเป็นไปตามหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
- **รายได้อื่น** ที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียม ค่าประกัน และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากลูกค้าที่เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้านั้น บริษัทฯ มีนโยบายและหลักเกณฑ์ที่จะเรียกเก็บค่าเช่าอย่างดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกค้าทั่วไป โดยคิดจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ และเป็นไปตามประเภทลักษณะการเช่าพื้นที่ และหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
- **รายได้จากการให้เช่าที่ดิน** โครงการของบริษัทฯ บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมานบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้น จะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดิน ทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี่ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎ

ระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรายได้ในการให้เช่าที่ดินจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

- รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการศูนย์การค้า จะมีการตกลงในส่วนของค่าตอบแทนกันตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยอัตราค่าเช่าจะคำนวณจากต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวมด้วยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งรายได้จากค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่ในโครงการศูนย์การค้าจะได้รับการสอบทานและ ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

รายละเอียดรายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(ล้านบาท)

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ
1.1 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“CRC”) ¹ (กลุ่มจiraวิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	1,095	• บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่ธุรกิจในกลุ่ม CRC ซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
1.2 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งกรุ๊ป จำกัด (“CMG”) ² (กลุ่มจiraวิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	181	• บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่กิจการในกลุ่ม CMG ซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
1.3 กลุ่มบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) (“CHR”) ³ (กลุ่มจiraวิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	118	<div>• บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ธุรกิจรับบริการชั่วคราวภายในศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานแก่กิจการในกลุ่ม CHR รวมถึงการให้เช่าพื้นที่ Bangkok Convention Center ในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป</div> <div>• กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริเวณโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ กับ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด จำนวนประมาณ 2.53 ไร่ ระยะเวลา 29 ปี สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 เพื่อพัฒนาโรงแรมที่จอดรถ และ Convention Hall อัตราค่าเช่าระหว่างกันเป็นไปตามหลักการคำนวณค่าเช่าที่ดินของบริษัทฯ และต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีการคิดค่าเช่าเป็น 2 ส่วน คือ ค่าเช่าช่วงจ่ายล่วงหน้าในปีที่ทำสัญญา และค่าเช่าช่วงรายปี</div>

(ล้านบาท)

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่า รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ
1.4 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด (“CRG”) ⁴ (กลุ่มจรรยาวัธเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	124	<ul style="list-style-type: none">บริษัท มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและธุรกิจในกลุ่ม CRG ซึ่งเป็นรายการค้าปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
1.5 กิจการอื่นๆ ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม	252	<ul style="list-style-type: none">บริษัท มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่น ฟุจิ, เซน, อากะ, ห้องอาหารชากรุง, เดอะบาร์บีคิวพลาซ่า, ไทยพริวิลเลจเฮลธ์แคร์ สปา, เดอะ บอดี้ ช็อป, รากาซเซ เป็นต้น โดยเป็นรายการปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ บริษัท บิ๊กซีแฟรี่ จำกัด จำนวน 21 ไร่ 33 งาน ระยะเวลา 30 ปี สัญญาสิ้นสุดในวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 เพื่อพัฒนาเป็นที่จอดรถ อัตราค่าเช่าระหว่างกันเป็นไปตามหลักการคำนวณค่าเช่าที่ดินของบริษัทฯ และต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีการคิดค่าเช่าเป็นรายปี

หมายเหตุ :

1 CRC ดำเนินธุรกิจค้าปลีกโดยประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, ห้างสรรพสินค้าเซน, ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต, เพาเวอร์บาย, บิ๊กเอช, ซูเปอร์สปอร์ต, โสมเวิร์ค, ออฟฟิศ ดีโปท์ (franchise), มาร์ช แอนด์ สเปนเซอร์ (franchise), วัตสัน (joint venture), มูจิ (franchise) เป็นต้น

2 CMG ดำเนินธุรกิจนำเข้า ผลิต จัดจำหน่าย และขายสินค้าอุปโภคและบริโภคทั้งที่เป็น International Brands และ House Brands ประกอบด้วย

2.1 กลุ่มเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย เช่น 5cm, Benetton, Dorothy Perkins, Energie, Evoluzine, Hush Puppies, FCUK, G2000, izzue, Jockey, Lee, Miss Selfridge, Wrangler, Topshop Topman, Sasch เป็นต้น

2.2 กลุ่มเครื่องสำอาง เช่น CLARINS, Elizabeth Arden, Laura Mercier, PAYOT, H2O+ เป็นต้น

2.3 กลุ่มนาฬิกา เช่น Guess, Casio, Marc Ecco, Nautica เป็นต้น

2.4 กลุ่มสินค้าเบ็ดเตล็ด เช่น Samsonite, Pentax, Prince, Casio, Kawai เป็นต้น

3 CHR ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

4 CRG ดำเนินธุรกิจอาหารบริการด่วน “Quick Service Restaurants” โดยมีแบรนด์ธุรกิจอาหารบริการด่วนหลากหลายรูปแบบ เช่น Mister Donut, KFC, Auntie Anne’s, Pepper Lunch และ Beard Papa’s เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ค่าเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน โดยในปี 2552 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 512 ล้านบาท

ความจำเป็นและเหตุผลสมผลของรายการ

- การเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โครงการของบริษัทฯ บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมามีบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้นจะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงหรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี
- การเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ในบางโครงการที่บริษัทฯ มีการร่วมลงทุนกับห้างสรรพสินค้าในกลุ่มเซ็นทรัล อาคารจะถูกแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ อาคารศูนย์การค้า และอาคารห้างสรรพสินค้า ซึ่งในบางกรณีบริษัทฯ จะเข้าไปเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จากส่วนอาคารห้างสรรพสินค้าเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ขาย โดยพิจารณาจากผลตอบแทนที่จะได้รับเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เทียบกับต้นทุนค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับห้างสรรพสินค้าเป็นหลัก ซึ่งจะมีการ

ตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยใช้หลักการเดียวกันกับกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่จะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

- การว่าจ้างกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นที่ปรึกษาทางธุรกิจ โดยการว่าจ้างที่ปรึกษาทางธุรกิจนั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากประสบการณ์ในการบริหารงานด้านการค้าปลีก และความเข้าใจในลักษณะการประกอบธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผลตอบแทนที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ที่ปรึกษาทางธุรกิจซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันนั้นเป็นอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้ให้บริการจัดสรรตามความเหมาะสมในการให้บริการแก่ทุกธุรกิจในกลุ่มเซ็นทรัล
- การทำประกันภัยกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีการกำหนดราคาและเงื่อนไขตามราคาตลาด หรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของนายหน้าประกันที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทมากที่สุด โดยเปรียบเทียบราคาย้อนหลังอย่างน้อย 2 ปี ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีผู้เสนอราคาเปรียบเทียบ บริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติทำรายการในราคาเทียบเคียงกับปีที่ผ่านมา โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการทำประกันและสถานะตลาดด้านการประกันในขณะนั้น

ลักษณะรายการค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 2.1 บริษัทฯ เช่าที่ดินจาก บริษัทฯ ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเม้นท์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม CRC ที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

- 2.2 บริษัทฯ เช่าช่วงที่ดินจาก บริษัทฯ เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด บริษัทย่อยของ บริษัทฯ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา) เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พลาซ่า

- 2.3 บริษัทฯ เช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนของบริษัทฯ ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเม้นท์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว, เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 เพื่อนำพื้นที่มาพัฒนาเป็นพื้นที่ขายเพิ่มเติมจากส่วนที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดิน

- 2.4 บริษัทฯ เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว กับ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (“CID”) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคือการรถไฟแห่งประเทศไทย) โดยเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 20 ปี สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 ธันวาคม 2571 ค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ CID ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16,178.32 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีส่วนได้เสียในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2552

- 2.5 บริษัทฯ ว่าจ้างให้ บริษัทฯ ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเม้นท์ สโตร์ จำกัด (“HCDS”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม CRC ที่มีกลุ่มจิวเวลรี่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้บริหารและที่ปรึกษาในการบริหารงานตลอดจนการกำหนดนโยบายต่างๆ รวมถึงการให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ เป็นระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ปี 2551 โดยอัตรา

ค่าบริการที่บริษัทฯ ต้องชำระให้กับ HCDS ตามสัญญาในปี 2552 เท่ากับ 0.75% ของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงรายได้จากสินทรัพย์ที่บริหารโดยบริษัทฯ ต่อเดือน โดยกำหนดให้อัตราค่าบริการต่อเดือนจะต้องไม่ต่ำกว่า 5.2 ล้านบาท และไม่สูงกว่า 7.8 ล้านบาทต่อเดือน โดยคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการบริษัทที่ไม่มีส่วนได้เสียได้พิจารณาแล้วว่าเงื่อนไขในการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ

2.6 โรงแรมเซ็นทาราอุดรธานี (เดิมชื่อ“โรงแรมเจริญศรีแกรนด์ไฮเทล”) ซึ่งบริษัทฯ ได้ซื้อกิจการมาพร้อมกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาอุดรธานี (เดิมชื่อ“ศูนย์การค้าเจริญศรีพลาซ่า”) เมื่อเดือนเมษายน 2552 บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม CHR ที่มีกลุ่มจริวัณน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้บริหารงานโรงแรม โดยอัตราค่าบริการงานที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นไปตามราคาตลาด ที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปเทียบเคียงได้กับการทำรายการกับบุคคลอื่น

2.7 บริษัทฯ มีการซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ได้แก่ กลุ่ม CRC เช่น วัสดุและอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ , กลุ่ม CHR เช่น บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม, กลุ่ม CRG เช่น อาหารและเครื่องดื่ม และ กิจกรรมอื่นๆ ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม โดยการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนรายการปกติธุรกิจของบริษัทฯ ที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปเทียบเคียงได้กับการทำรายการกับบุคคลอื่น และมีการปฏิบัติตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง

ที่บริษัทฯ กำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

2.8 บริษัทฯ ทำประกันภัยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงภัย อันมีสาเหตุมาจาก อุบัติเหตุ อุบัติภัย และภัยอื่นๆ และมีการใช้บริการบริษัทนายหน้าประกันภัยกับบริษัท ซี จี โบรกเกอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจริวัณน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่

3. การกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมทุกรายการจะต้องอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- **กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย** (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)

บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ ได้ ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงินในขณะเดียวกันบริษัทย่อยสามารถให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ได้ หากบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือเกินจากเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการดำเนินงาน และบริษัทฯ มีความต้องการใช้เงินกู้จากบริษัทย่อย โดยจะเปิดเป็นบัญชีเดินสะพัดระหว่างกัน และจัดทำสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยด้วยเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท โดยผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน ได้แก่ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตามลำดับ

- **กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า** (ซึ่งบริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 แต่น้อยกว่าร้อยละ 99.99)

บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทร่วมค้าหาแหล่งเงินทุนของตัวเอง เว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนในการใช้เงินบริษัทร่วมค้าจะกู้จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผ่านการอนุมัติรายการจากรองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ และมีการจัดทำสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานในการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีของธนาคาร

- **กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม** (ซึ่งบริษัทถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50) หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้บริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกู้ยืมเงิน โดยภายใน 5 ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่มีการถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รวมถึงกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในขณะที่ตามระเบียบหากมีการให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงิน การอนุมัติทำรายการจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีการจัดทำสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีของธนาคาร

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(ล้านบาท)		
ประเภทรายการ	ณ 31 ธันวาคม 2552	หมายเหตุ
3.1 เงินกู้ยืม ¹		
1) เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	3,793	งบการเงินเฉพาะบริษัท
2) เงินกู้ยืมจากบริษัทร่วมค้า	22	งบการเงินรวม
3.2 เงินให้กู้ยืม ²		
1) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	11,887	งบการเงินเฉพาะบริษัท
2) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า	-	งบการเงินรวม

หมายเหตุ

- 1
- เป็นการกู้ยืมประเภทไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม คิดดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถั่วเฉลี่ยของ
ตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท
- 2
- เป็นการให้กู้ยืมประเภทไม่มีหลักประกัน (ยกเว้นเงินให้กู้ยืมแก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มี
หลักประกันเป็นที่ดิน) และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม คิดดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถั่วเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท

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

เหตุการณ์ภายหลังวันสิ้นงวดบัญชี: เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2553 บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จ่ายชำระคืนหนี้เงินกู้แก่บริษัทฯ บางส่วนรวมเป็นจำนวน 224.3 ล้านบาท และจะชำระยอดคงค้างที่เหลือจำนวน 135.4 ล้านบาท ภายในปี 2559 ทั้งนี้ ผลกระทบต่องบการเงินของรายการนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการทางบัญชีของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี ซึ่งจะแสดงรายละเอียดในงบการเงินสำหรับงวดวันที่ 31 มีนาคม 2553 ต่อไป

4. การค้าประกันหนี้สินให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทฯ มีนโยบายค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ แต่ไม่มีนโยบายวางหลักประกันเพื่อค้าประกันหนี้สินใดๆ ให้กับบริษัทย่อย บริษัทฯ จะค้าประกันให้ในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น และมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้าประกันจากบริษัทนั้นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ มีภาระการค้าประกันแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อยู่ 4 ประเภท ดังต่อไปนี้
(ล้านบาท)

ประเภทภาระการค้าประกัน	จำนวนเงิน
4.1 ภาระการค้าประกันเงินกู้ให้กับบริษัทย่อย	
- กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	819
- บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	1,000
- บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	650
- บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	500
รวม	2,969
4.2 ภาระการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีให้กับบริษัทย่อย	44 ¹
4.3 ภาระการค้าประกันวงเงินอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับบริษัทย่อย	108
4.4 ภาระการค้าประกันวงเงินค้าประกันสาธารถูปโภคของบริษัทย่อยกับธนาคารพาณิชย์ไทย	187

หมายเหตุ
1 ณ 31 ธันวาคม 2552 ไม่มีภาระหนี้วงเงินเบิกเกินบัญชี

ขั้นตอนการอนุมัติทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท นั้น จะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นไปด้วยความโปร่งใส และเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนด อยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการ โดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัทฯ ส่วนรายการประเภทอื่นๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีสำนักเลขานุการบริษัทช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวข้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบเป็นระยะๆ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกประกาศด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารจะต้องลงนามรับรองทุกๆ สิ้นปีว่าในปีที่ผ่านมาไม่มีการทำรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากมีก็ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว โดยการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จะถูกตรวจสอบจากสำนักตรวจสอบภายใน

ของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

นโยบายหรือแนวนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

เนื่องจากการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นรายการค้าที่เกิดขึ้นตามปกติธุรกิจ ดังนั้น การทำ ธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นอีกอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายการเกี่ยวกับการพัฒนาศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จ และผู้นำในตลาดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ นโยบายหรือแนวนโยบายการทำรายการระหว่างกันยังคงยึดหลักการเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมาคือ ปฏิบัติตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปและยึดถือประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติเงื่อนไขการค้าทั่วไปในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไว้อย่างชัดเจน เพื่อความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ และเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล

*** เป็นหลักการที่เปิดเผยและถือปฏิบัติตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อปี 2538 *** การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าให้ครบวงจร จำเป็นต้องมีส่วนประกอบที่จะช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทมีความแข็งแกร่งมากขึ้น ซึ่งบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ได้แก่ ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจค้าปลีกต่างๆ และธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดยบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีประสบการณ์ในธุรกิจมายาวนาน และมี Brand ที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะช่วย

เพิ่มความน่าเชื่อถือของโครงการ ส่งผลให้การประกอบธุรกิจของบริษัทมีความแข็งแกร่งมากขึ้น เป็นการเพิ่มมูลค่าแก่บริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีลักษณะดังนี้

1.1 การ ซื้อ/ขาย หรือ เช่า/ให้เช่าที่ดิน

หลักการ : บริษัทหรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลซื้อหรือเช่าที่ดินจากบุคคลภายนอก เพื่อนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน เมื่อออกแบบโครงการแล้วเสร็จ บริษัทที่เป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินจะขายหรือให้เช่าที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่ง ตามสัดส่วนพื้นที่ที่แต่ละบริษัทใช้พัฒนาโครงการของตนเอง (ต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าที่ดินในส่วนของตนเอง)

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ราคาทุนบวกต้นทุนของเงินทุน

1.2 การก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า กับอาคารห้างสรรพสินค้า หรือ BU ต่างๆ

หลักการ : แต่ละฝ่ายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่อาคารของตนตั้งอยู่ ดังนั้น ต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าก่อสร้างอาคารในส่วนของตนเองด้วย

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงโดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างและงานระบบให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

1.3 การก่อสร้างพื้นที่ร่วม ได้แก่ อาคารจอดรถ และพื้นที่รอบนอกอาคารศูนย์การค้า (Landscape)

หลักการ :

- บริษัทเป็นเจ้าของสิทธิอาคารที่จอดรถ และพื้นที่รอบนอกอาคารศูนย์การค้า โดยบริษัทจะรับผิดชอบ

ต้นทุนพื้นที่ส่วนร่วมทั้งหมด โดยถือเป็นการบริการให้แก่ลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

- ห้างสรรพสินค้า หรือ BU ต่างๆ จะช่วยออกค่าก่อสร้างตามแนวทางปฏิบัติดังนี้

1) อาคารที่จอดรถ: ช่วยออกค่าก่อสร้างไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของค่าก่อสร้างในส่วนที่ห้างสรรพสินค้า และ BU ต่างๆ ต้องจัดให้มีตามกฎหมาย

2) พื้นที่ร่วม : ช่วยออกค่าก่อสร้างตามสัดส่วนของพื้นที่ทั้งหมด (Gross Area)

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงโดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

1.4 การเช่า หรือให้เช่า พื้นที่ใหญ่ในโครงการศูนย์การค้า

หลักการ : บริษัทอาจมีการเช่า หรือให้เช่าพื้นที่ใหญ่ กับห้างสรรพสินค้า หรือ BU ต่างๆ ซึ่งจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง รวมต้นทุนของเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2. การคิดค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค

หลักการ : การคิดราคาเช่าพื้นที่ระยะสั้น หรือค่าเช่าระยะยาว การคิดค่าบริการร่วม และ ค่าสาธารณูปโภคจากร้านค้าที่เป็นของกลุ่มเซ็นทรัลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า หรือพื้นที่เช่าในการประกอบธุรกิจอื่นๆ ของบริษัท จะกำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี

โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาการเช่า ประเภทของการเช่า ประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับนอกจากราคาเช่า ค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค ศักยภาพในการประกอบธุรกิจ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จในการประกอบธุรกิจร่วมกันในอดีตจนถึงปัจจุบัน

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: กำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี

“ลูกค้าชั้นดี” หมายถึง ลูกค้าที่มีศักยภาพสูงซึ่งมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก หรือมีการเช่าพื้นที่ในหลายโครงการ และมีส่วนสนับสนุนทั้งทางตรงและทางอ้อมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทประสบความสำเร็จ

เนื่องด้วยกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลากหลายประเภทและอาจมีการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท กลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้าที่มีศักยภาพ ช่วยสนับสนุนต่อความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของบริษัทมายาวนาน ดังนั้น บริษัทจึงยังคงมีการทำรายการระหว่างกันอย่างต่อเนื่อง โดยในการพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องราคาและเงื่อนไข บริษัทยังคงคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ

3. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

“ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน” ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันภัยค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค่าประกัน และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่

หลักการ : ในการดำเนินการบริหารสินทรัพย์จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกิดขึ้น ซึ่งโดยปกติธุรกิจบริษัทจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเหล่านี้โดยคำนวณจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ อัตราที่เรียกเก็บจะขึ้นอยู่กับประเภทของการเช่า และ

ลักษณะการเช่าพื้นที่ซึ่งอัตราที่เรียกเก็บเป็นมาตรฐานเดียวกันกับลูกค้าทั่วไป

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

4. การทำประกันภัย/ประกันสุขภาพกลุ่ม

หลักการ : ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการเสนอราคาอย่างครบถ้วนและเท่าเทียมกันแก่นายหน้าประกันแต่ละราย โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกบริษัทนายหน้าประกัน ซึ่งในขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกจะต้องไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทที่มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมพิจารณา

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ราคาตลาด หรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของนายหน้าประกันที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทมากที่สุด โดยเปรียบเทียบราคาย้อนหลังอย่างน้อย 2 ปี ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีผู้เสนอราคาเปรียบเทียบ บริษัทจะต้องพิจารณาอนุมัติทำรายการในราคาเทียบเคียงกับปีที่ผ่านมา โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการทำประกันและสภาวะตลาดด้านการประกันในขณะนั้น

5. การจัดซื้อ - จัดจ้าง

“การจัดซื้อ” หมายถึง การจัดซื้อวัสดุ เครื่องมือ เครื่องใช้หรือสินค้า รวมทั้งการเช่าและเช่าซื้อ

“การจัดจ้าง” หมายถึง การว่าจ้างผู้ขาย ผู้ผลิต ผู้รับเหมาหรือผู้จัดทำ ดำเนินการผลิต จัดทำ จัดการ จัดประกอบหรือก่อสร้าง ตั้งแต่เริ่มต้นจนเสร็จสิ้นเป็นชิ้นงาน รวมทั้งการให้บริการต่างๆ การจ้างเหมาบริการและการขนส่ง

ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงการจัดซื้อพัสดุ หรือจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าก่อสร้างอาคารและติดตั้งอุปกรณ์ส่วนควบสำหรับงานบริหารโครงการก่อสร้างด้วย

หลักการ : ปฏิบัติตามระเบียบและวิธีการจัดซื้อ-จัดจ้าง
ของบริษัท ซึ่งในการพิจารณาคัดเลือกผู้ขาย หรือ
ผู้รับเหมา จะดำเนินการตามระเบียบดังกล่าวด้วยความ
โปร่งใสและเป็นธรรม ตามนโยบายการจัดซื้อ-จัดจ้าง
ที่กำหนดไว้ โดยในขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกจะต้อง
ไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทที่มีส่วนได้เสียและ
เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมพิจารณา

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : ราคาตลาด หรือราคา
เปรียบเทียบจากการเสนอราคาของผู้เสนอราคาที่มี
ราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทมากที่สุด

คำอธิบายผลการดำเนินงานทางการเงินประจำปี

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยระหว่างปี 2551 และ 2552 บริษัทฯ ขอให้ข้อสังเกตในการพิจารณาว่า สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ถูกโอนไปให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท (“CPNRF”) ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ได้ลงนามร่วมกันตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี 2552

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2552 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำจำนวน 4 รายการ ดังนี้

1. กำไรจากการซื้อคืนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 จำนวน 66.0 ล้านบาท
2. กำไรจากสัญญาเช่าทางการเงินสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กับกองทุน CPNRF จำนวน 3,206.9 ล้านบาท
3. รายได้อื่น จำนวน 659.0 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2552 ข้อ 23)
4. ค่าใช้จ่ายในรูปของเงินสนับสนุนโครงการพัฒนาสวนสาธารณะบริเวณติดกับโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ จำนวน 100.0 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2551 ประกอบด้วยรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังนี้

1. รายได้อื่น จำนวนรวม 39.9 ล้านบาท จากการเรียกเก็บภาษีโรงเรือนเพิ่มเติมจากร้านค้าในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์และการรับรู้รายได้จากการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา จากร้านค้าภายในโครงการ อนึ่ง รายได้ทั้งสองรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนค่าใช้จ่ายของ

บริษัทฯ ซึ่งเรียกเก็บคืนจากร้านค้า (cost passed to tenants) และเมื่อได้รับคืนจากร้านค้า บริษัทฯ จะบันทึกค่าชดเชยนี้เป็นรายได้อื่นของบริษัทฯ

สำหรับปี 2552 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวมจำนวน 4,951.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.5% จากปีก่อน โดยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 68.5% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 15,686.6 ล้านบาท หากไม่รวมรายการพิเศษดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิรวมเพิ่มขึ้น 6.2% จากปีก่อน และมีรายได้เพิ่มขึ้น 26.8% จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการใหม่ที่ยังอยู่ในระดับต่ำในช่วงแรกของการเปิดให้บริการ

ทั้งนี้ ถือเป็นปกติธุรกิจที่ในระยะแรกของการเปิดให้บริการ ผลประกอบการจากโครงการใหม่จะต่ำกว่าโครงการที่เปิดให้บริการมาระยะหนึ่งแล้ว จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ซึ่งยังไม่สูงมากนักและการให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่แก่ร้านค้าผู้เช่าเพื่อช่วยเหลือในช่วงแรกของการเปิดให้บริการศูนย์การค้า แม้ว่าในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจศูนย์การค้า บริษัทฯ ยังสามารถบริหารจัดการโครงการใหม่ให้มีผลประกอบการอยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจ ทั้งนี้เป็นผลหลักจากการดำเนินมาตรการควบคุมและประหยัดค่าใช้จ่ายควบคู่ไปกับการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่

โครงการใหม่

ในปี 2552 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าแห่งใหม่จำนวน 3 โครงการ และอาคารสำนักงาน 1 อาคาร และได้เข้าซื้อโครงการศูนย์การค้าอีก 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งเปิดให้บริการในเดือนมกราคม

- อาคารสำนักงานในโครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ ซึ่งเปิดให้บริการในเดือนมีนาคม
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี และ โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี โดยเข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี ซึ่งเปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น ซึ่งเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินในจังหวัดเชียงรายเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าผ่านการเข้าซื้อบริษัท ไทยพัฒนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในเดือนพฤศจิกายน ปี 2552

ผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2552 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้การบริหารงาน 15 โครงการ ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้า 15 โครงการ (มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 810,120 ตารางเมตร) อาคารสำนักงาน 6 โครงการ (มีพื้นที่ให้เช่ารวม 129,984 ตารางเมตร) อาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (มีจำนวน 62 ห้องชุด) และโรงแรม 1 โครงการ (มีห้องพักจำนวน 255 ห้อง) โดยพื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2, เซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3, และเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จำนวน 157,310 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า เอ และ บี จำนวน 33,762 ตารางเมตร ซึ่งได้โอนไปยังกองทุน CPNRF แล้ว แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะของผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุน

ณ สิ้นปี 2552 อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ยอยู่ที่ 96% (ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน) โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2552 อยู่ที่ 1,254 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ลดลง 1.5% ปีก่อน) ซึ่งเป็นผล

มาจากศูนย์การค้าใหม่ของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในเขตต่างจังหวัด ซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเดิม ประกอบกับการให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ซึ่งเป็นปกติธุรกิจในระยะแรกของการดำเนินงาน และเพื่อการเปรียบเทียบให้เห็นผลการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่อย่างชัดเจน หากไม่รวมอัตราค่าเช่าพื้นที่โครงการใหม่ทั้ง 5 โครงการแล้ว อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยศูนย์การค้าของบริษัทฯ จะอยู่ที่ 1.298 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เทียบโต 1.8% จากปีก่อน

สำหรับอาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 85% ลดลงจาก 94% ในปี 2551 เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่ยังอยู่ในระดับต่ำในระยะแรกของการเปิดให้บริการอาคารสำนักงานที่โครงการเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ (เปิดให้บริการเมื่อเดือนมีนาคม 2552) ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 26% โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถปล่อยพื้นที่ให้เช่าส่วนที่เหลือของโครงการดังกล่าวได้ภายในปี 2554

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้รวม

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 10,178.5 ล้านบาท เทียบโต 25.0% จากปีก่อน ถึงแม้จะมีการโอนผลการดำเนินงานบางส่วนของการเช่าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจำนวน 2 เดือนหลังของปี ให้แก่ CPNRF ทั้งนี้ การเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจากรายได้ของโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ และการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในทุกโครงการ

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

สำหรับปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 639.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.1% จากปีก่อน จากรายได้ส่วนเพิ่มจากศูนย์อาหารในศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการใหม่ และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของศูนย์อาหารในทุกโครงการศูนย์การค้าตามภาวะตลาดและเศรษฐกิจที่ปรับตัวขึ้น

รายได้จากธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน ปี 2552 แม้ว่าในไตรมาสที่ 4 ปี 2552 อัตราการเข้าพักจะลดลง แต่รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักที่เข้าพัก (RevPar) เพิ่มขึ้น 12.9% จากไตรมาสที่ผ่านมา ทำให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเติบโต 7.0% จากไตรมาสที่ผ่านมาอยู่ที่ 41.4 ล้านบาท โดยในปี 2552 รายได้จากธุรกิจโรงแรมมีจำนวนรวม 116.4 ล้านบาท

รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นประกอบด้วยค่าชดเชยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บคืนจากร้านค้า (Cost passed to tenants) อาทิ ภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย และต้นทุนการปรับปรุงพื้นที่ เป็นต้น รวมถึงรายได้สนับสนุนจากธุรกิจคู่ค้าเพื่อจัดงานประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย (Sponsorship) และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจําอื่นๆ

ในปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจําดังนี้

- กำไรจำนวน 66.0 ล้านบาท จากการซื้อคืนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในไตรมาสที่ 2
- กำไรจำนวน 3,206.9 ล้านบาท จากการทำสัญญาเช่าทางการเงินสินทรัพย์บางส่วนของการเช่าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ให้แก่ CPNRF ในไตรมาสที่ 4

3. รายได้อื่นจำนวน 659.0 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 (โปรดดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2552 ข้อ 23)

โดยในปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจําจำนวนรวม 39.9 ล้านบาท จากการเรียกเก็บภาษีโรงเรือนเพิ่มเติมจากร้านค้าในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์และการรับรู้รายได้จากการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา จากร้านค้าภายในโครงการ อนึ่ง รายได้ทั้งสองรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ซึ่งเรียกเก็บคืนจากร้านค้า (Cost passed to tenants) และเมื่อได้รับคืนจากร้านค้า บริษัทฯ จะบันทึกค่าชดเชยนี้เป็นรายได้อื่นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจําดังกล่าวส่งผลให้รายได้อื่นของบริษัทฯ ในปี 2552 เพิ่มขึ้น 567.5% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 4,752.3 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจําดังกล่าว รายได้อื่นสำหรับปี 2552 จะเพิ่มขึ้น 22.1% จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าโครงการใหม่ และรายได้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก CPNRF ที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนรวม

ต้นทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ ต้นทุนธุรกิจโรงแรม ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงค่าสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ให้เช่า ค่าใช้จ่ายพนักงานปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้เช่าและให้บริการพื้นที่โครงการ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้เช่า และภาษีโรงเรือน

ต้นทุนรวมประจำปี 2552 เพิ่มขึ้น 37.0% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 6,696.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลหลักมาจาก

1. ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มเข้ามาจากโครงการใหม่ดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น
2. ต้นทุนการดำเนินงานศูนย์อาหารที่เพิ่มเข้ามาจากศูนย์อาหารในโครงการใหม่ดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น
3. ค่าเช่าขงที่ดินและอาคารที่เพิ่มขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว ภายหลังการต่อสัญญาเช่าช่วงใหม่
4. ค่าเช่าที่สูงขึ้นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งปรับขึ้นตามโครงสร้างการจ่ายค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายของพนักงานส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับอุปกรณ์สำนักงาน

สำหรับปี 2552 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 2,073.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.2% จากปีที่ผ่านมา จากเงินสนับสนุนเพื่อพัฒนาสวนสาธารณะสำหรับพื้นที่ติดกับโครงการเซ็นทรัลเวิลด์จำนวน 100.0 ล้านบาท หากไม่รวมเงินสนับสนุนดังกล่าว บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 26.8% จากปีก่อน โดยเป็นผลมาจากการเปิดให้บริการโครงการศูนย์การค้าใหม่

ทั้งนี้ ในช่วงภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและการอุปโภคและบริโภคที่ลดลง บริษัทฯ บริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เชิงกลยุทธ์ โดยอิงกับรายได้และพิจารณาควบคู่ไปกับผลตอบแทนทั้งในด้านการกระตุ้นยอดขายและจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นตามมา โดยในปี 2552 หากไม่รวมค่าใช้จ่ายสำหรับงานฉลองการเปิดให้บริการ (Grand Opening) ของศูนย์การค้าใหม่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจะเพิ่มขึ้น 23.0% จากปีก่อน มาอยู่ที่

567.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.2% ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 5.4% ของรายได้รวม

กำไรสุทธิ

หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจาดังกล่าว บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 6.2% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 2,292.5 ล้านบาท ถึงแม้จะมีผลการดำเนินงานบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ถูกโอนไปยังกองทุน CPNRF ในช่วง 2 เดือนหลังของปี ทั้งนี้ เป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโครงการศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการใหม่ และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

โครงสร้างทางการเงิน

ในปี 2552 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนด (Refinance) เป็นจำนวน 2,500 ล้านบาท โดยมีการกู้ยืมเพิ่มเข้ามาเป็นจำนวนเงินรวม 7,350 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการขยายธุรกิจ ประกอบด้วย หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 5,200 ล้านบาท (อายุ 3 - 5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 4.00 - 4.75% ต่อปี โดยชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนด) และการเบิกเงินจากวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,150 ล้านบาท (ระยะเวลาผ่อนชำระคืน 7 ปี และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR - 2.0% ต่อปี) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิอีกประมาณ 3,900 ล้านบาท จากการระดมทุนผ่านกองทุน CPNRF โดยการทำสัญญาเช่าทางการเงินโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ณ สิ้นปี 2552 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 16,669.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4% จากสิ้นปี 2551 โดยมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิอยู่ที่ 14,128.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.7% จากสิ้นปี 2551 ในปี 2552

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินรวม 745.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.1% จากปี 2551 เนื่องจากในปี 2551 บริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาสินทรัพย์ (Capitalization) สำหรับปี 2552 บริษัทฯ มีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 4.7% ต่อปี ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2551 ซึ่งอยู่ที่ 5.2% ต่อปี

ณ สิ้นปี 2552 เงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 68% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 32% และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.7 เท่า ลดลงจาก 0.8 เท่า ณ สิ้นปี 2551

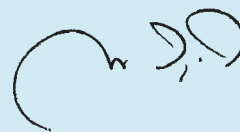
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552



นายวันชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ



นายกอบชัย จิราธิวัฒน์
กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวม และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในการแสดงการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
25 กุมภาพันธ์ 2553

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอใน งบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



นายวิเชียร ธรรมตระกูล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 3183

บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

วงการเงินและ
หมายเหตุประกอบวงการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

สรุป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

		(บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2552	2551	2552	2551
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,734,554,683	2,407,345,899	887,550,699	1,281,730,192
เงินลงทุนชั่วคราว	6	806,457,963	1,269,355,534	601,270,587	701,201,863
ลูกหนี้การค้า	4, 7	480,934,773	536,595,036	193,328,495	204,119,356
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	1,950,359,547	136,137,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4, 8	915,225,909	1,179,220,612	1,490,582,024	717,600,438
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,937,173,328	5,392,517,081	5,123,091,352	3,040,788,849
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	17,681,189,418	15,382,018,110
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10	2,617,779,664	2,354,751,757	4,446,170,726	3,635,103,740
เงินลงทุนระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	6	1,895,194	1,895,194	1,000,000	1,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	9,936,342,482	8,078,815,376
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	12	38,433,524,610	31,660,922,018	6,491,918,760	7,333,334,398
สิทธิการเช่า	13	4,443,006,018	3,312,126,806	2,053,975,562	297,497,530
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	174,905,750	183,676,622	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15	931,661,030	734,424,504	-	347,228,719
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16	355,504,326	143,465,533	202,580,520	61,577,986
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		46,958,276,592	38,391,262,434	40,813,177,468	35,136,575,859
รวมสินทรัพย์		50,895,449,920	43,783,779,515	45,936,268,820	38,177,364,708

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(บาท)					
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	6,936,380	53,325,273	10,376,643	6,001,278
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 17	3,557,977	3,429,068	528,554,400	159,225,914
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	1,809,847,200	3,320,419,636	1,625,010,000	2,500,000,000
ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	390,338,640	-	390,338,640	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	17	-	1,450,000,000	-	1,450,000,000
สำรองการค้าประกัน	4, 18, 31	30,965,000	-	30,965,000	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		188,499,951	316,571,142	-	130,915,406
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		1,483,141,249	851,814,659	124,045,014	432,394,404
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19	2,669,526,501	2,355,265,883	975,888,006	878,373,559
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,582,812,898	8,350,825,661	3,685,177,703	5,556,910,561
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 17	18,429,307	161,587,774	3,264,011,195	3,816,640,030
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	17	14,859,598,600	11,674,686,104	12,074,990,000	8,500,000,000
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	4	852,343,454	-	852,343,454	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15	1,812,014,337	715,324,822	701,341,005	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		4,744,359,332	4,817,191,627	1,027,409,695	779,516,137
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		2,994,670,366	2,857,708,211	1,067,672,477	1,175,625,408
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า		23,119,446	33,132,999	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		25,304,534,842	20,259,631,537	18,987,767,826	14,271,781,575
รวมหนี้สิน		31,887,347,740	28,610,457,198	22,672,945,529	19,828,692,136

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

สรุป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

		(บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2552	2551	2552	2551
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	20	2,178,816,000	2,178,816,000	2,178,816,000	2,178,816,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		2,178,816,000	2,178,816,000	2,178,816,000	2,178,816,000
ส่วนเกินทุน					
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	2,007,565,850	2,007,565,850	2,007,565,850	2,007,565,850
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	9, 21	(54,371,775)	-	-	-
ผลกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง					
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	21	1,547,246	5,319,194	1,294,644	387,921
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	21	217,881,600	217,881,600	217,881,600	217,881,600
ยังไม่ได้จัดสรร		14,321,958,195	10,089,338,299	18,857,765,197	13,944,021,201
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ		18,673,397,116	14,498,920,943	23,263,323,291	18,348,672,572
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		334,705,064	674,401,374	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		19,008,102,180	15,173,322,317	23,263,323,291	18,348,672,572
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
		50,895,449,920	43,783,779,515	45,936,268,820	38,177,364,708

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(บาท)					
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4	10,178,472,953	8,142,321,686	3,935,056,502	3,250,956,557
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	4	639,429,377	456,309,095	-	-
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		116,354,234	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	4	27,337,490	59,108,910	448,000,498	354,437,373
รายได้เงินปันผล	4	60,000	60,146	2,433,823,536	1,566,937,497
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4, 31	3,206,941,795	-	3,851,257,109	-
รายได้อื่น	4, 23	1,545,333,116	711,953,116	699,043,812	509,116,465
รวมรายได้		15,713,928,965	9,369,752,953	11,367,181,457	5,681,447,892
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	4	6,118,078,147	4,516,397,860	2,188,903,347	1,389,852,919
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	4	532,865,367	373,199,836	-	-
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		45,734,339	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 25	1,993,570,372	1,463,597,201	1,261,595,079	985,014,497
ค่าตอบแทนกรรมการ	4	80,058,062	70,688,459	80,058,062	70,688,459
รวมค่าใช้จ่าย		8,770,306,287	6,423,883,356	3,530,556,488	2,445,555,875
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	10	450,541,657	361,907,080	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		7,394,164,335	3,307,776,677	7,836,624,969	3,235,892,017
ต้นทุนทางการเงิน	4, 27	(745,180,448)	(458,337,401)	(806,904,034)	(511,904,663)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		6,648,983,887	2,849,439,276	7,029,720,935	2,723,987,354
ภาษีเงินได้	28	(1,699,258,405)	(650,702,311)	(1,396,974,040)	(332,656,154)
กำไรสำหรับปี		4,949,725,482	2,198,736,965	5,632,746,895	2,391,331,200
ส่วนของ (ขาดทุน) กำไรสำหรับปีที่ เป็นของ					
ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		4,951,623,415	2,185,786,248	5,632,746,895	2,391,331,200
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		(1,897,933)	12,950,717	-	-
กำไรสำหรับปี		4,949,725,482	2,198,736,965	5,632,746,895	2,391,331,200
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29	2.27	1.00	2.59	1.10
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

รูปแบบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

งบการเงินเฉพาะกิจการ		(บาท)					
		กำไรสะสม					
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ผลกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุน				รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้นบริษัท
			จัดสรรเป็น สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน รายได้ (ค่าใช้จ่าย) สุทธิของรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรสำหรับปี รวมส่วนของรายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ เงินปันผล	2,178,816,000	2,007,565,850	1,334,644	217,881,600	12,271,584,837	16,677,182,931	
	-	-	(946,723)	-	-	(946,723)	
	-	-	(946,723)	-	-	(946,723)	
	-	-	-	-	2,391,331,200	2,391,331,200	
	-	-	(946,723)	-	2,391,331,200	2,390,384,477	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน รายได้ (ค่าใช้จ่าย) สุทธิของรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรสำหรับปี รวมส่วนของรายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ เงินปันผล	2,178,816,000	2,007,565,850	387,921	217,881,600	13,944,021,201	18,348,672,572	
	-	-	906,723	-	-	906,723	
	-	-	906,723	-	-	906,723	
	-	-	-	-	5,632,746,895	5,632,746,895	
	-	-	906,723	-	5,632,746,895	5,633,653,618	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	-	-	-	(719,002,899)	(719,002,899)	
	2,178,816,000	2,007,565,850	1,294,644	217,881,600	18,857,765,197	23,263,323,291	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

	(บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิสำหรับปี	4,949,725,482	2,198,736,965	5,632,746,895	2,391,331,200
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคา	1,757,854,771	1,329,232,991	402,548,060	203,528,001
ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	352,334,611	133,429,816	134,127,885	24,780,351
ส่วนเกินของส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อที่สูงกว่าราคาทุน	(66,072,149)	-	-	-
รายได้เงินปันผล	(60,000)	(60,146)	(2,433,823,536)	(1,566,937,497)
ดอกเบี้ยรับ	(27,337,490)	(59,108,910)	(448,000,498)	(354,437,373)
ต้นทุนทางการเงิน	745,180,448	458,337,401	806,904,034	511,904,663
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,114,242	598,795	1,359,736	513,207
กำไรจากการขายสินทรัพย์	(14,436,500)	(3,777,236)	(6,170,972)	(2,838,736)
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(3,206,941,795)	-	(3,851,257,109)	-
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(405,113,000)	(341,106,297)	(133,220,903)	(127,503,182)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(450,541,657)	(361,907,080)	-	-
ค่าประกันสิทธิการเช่า	(10,013,552)	(127,916,069)	-	(410,692)
ภาษีเงินได้	1,699,258,405	650,702,311	1,396,974,040	332,656,154
	5,324,951,816	3,877,162,541	1,502,187,632	1,412,586,096
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	54,546,021	(158,389,121)	9,431,124	(141,241,350)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	301,305,926	(331,153,746)	128,731,960	(276,579,814)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(203,267,921)	(16,077,583)	(141,002,534)	1,446,170
เจ้าหนี้การค้า	(46,388,893)	(1,386,216)	4,375,365	(6,906,462)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	604,522,995	(136,156,090)	349,468,307	304,387,941
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	332,280,705	265,279,850	148,222,326	76,135,492
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	853,958,014	798,427,574	260,854,984	280,498,918
เงินมัดจำรับจ่ายคืนลูกค้า	(716,995,859)	(346,080,927)	(368,807,915)	(97,766,643)
จ่ายภาษีเงินได้	(927,876,608)	(710,029,536)	(479,319,723)	(349,544,080)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,577,036,196	3,241,596,746	1,414,141,526	1,203,016,268

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

	(บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	19,700,235	73,714,918	375,451,465	252,985,678
รับเงินปันผล	354,325,421	313,689,454	1,767,593,435	1,576,946,673
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	459,125,623	1,690,875,431	100,837,999	(8,226,019)
ซื้อตราสารทุนและหน่วยลงทุน	(811,066,986)	-	(3,286,459,699)	(1,161,985,106)
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(54,371,775)	-	-	-
เพิ่มหุ้นสามัญ	285,348,188	-	-	-
เงินสดรับคืนจากหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-	-	176,221,407	77,359,062
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(9,045,787,306)	(4,053,217,618)
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,167,165	5,438,414,932	1,693,266,599
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(7,553,840,633)	(6,664,442,097)	(502,938,567)	(2,678,855,018)
สิทธิการเช่า	(1,043,952,784)	(142,931,666)	(1,028,652,784)	(20,666)
ขายอุปกรณ์	707,482,805	16,178,025	173,557,354	3,100,199
เจ้าหน้าที่ค่าก่อสร้างลดลง	(851,814,659)	(379,211,889)	(432,394,404)	(10,667,141)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(8,489,064,565)	(5,079,960,659)	(6,264,156,168)	(4,309,313,357)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

	(บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายดอกเบี้ย	(790,424,173)	(568,386,629)	(777,667,973)	(630,818,909)
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	95,000,000	115,000,000	1,344,500,000	1,807,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืม	9,570,000,000	6,200,000,000	7,420,000,000	6,200,000,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(235,730,360)	-	(1,538,112,822)	(1,760,787,110)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(9,345,659,940)	(1,758,956,005)	(6,170,000,000)	(750,000,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(544,930)	(698,281)	(544,930)	(698,281)
จ่ายเงินปันผล	(733,471,807)	(767,249,958)	(718,972,803)	(718,857,475)
เงินสดรับจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4,252,318,363	-	4,896,633,677	-
ซื้อเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(572,250,000)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,239,237,153	3,219,709,127	4,455,835,149	4,145,838,225
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,407,345,899	1,026,000,685	1,281,730,192	242,189,056
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,734,554,683	2,407,345,899	887,550,699	1,281,730,192

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

บริษัทมีหนี้สินคงค้างจากการก่อสร้างโครงการระหว่างการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวนเงินประมาณ 124.0 ล้านบาท
(2551: 432.4 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินคงค้างจากการก่อสร้างโครงการระหว่างการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวนเงินประมาณ 1,483.1 ล้านบาท
(2551: 851.8 ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

สารบัญ

ข้อมูลทั่วไป	1
เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน	2
นโยบายการบัญชีที่สำคัญ	3
รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5
เงินลงทุนอื่น	6
ลูกหนี้การค้า	7
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10
เงินลงทุนระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12
สิทธิการเช่า	13
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	17
สำรองการค้าประกัน	18
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19
ทุนเรือนหุ้น	20
ส่วนเกินทุนและสำรอง	21
ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน	22
รายได้อื่น	23
ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ	24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน	26
ต้นทุนทางการเงิน	27
ภาษีเงินได้	28
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29
เงินปันผลจ่าย	30
การให้เช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	31
เครื่องมือทางการเงิน	32
ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	33
หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น	34
เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน	35
มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่ได้ใช้	36
การจัดประเภทรายการใหม่	37

หมายเหตุ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553

จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนมีนาคม 2538

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการเป็นผู้พัฒนาโครงการใหม่ๆ และรับบริหารโครงการต่างๆ โดยได้รับรายได้จากการให้เช่าและบริหารงาน รายละเอียดของบริษัทย่อย และกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) “บริษัท”
เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล
โฮลดิ้ง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 27) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่
จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	
			2552	2551
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1), (2) และ (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท ห้างสวน เรือลต์ จำกัด	(3)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบศร์ จำกัด	(1), (2) และ (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เรือลต์ เซอร์วิส จำกัด	(2)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดอเนิว จำกัด	(4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ ทาวเวอร์ จำกัด (ชำระบัญชีแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2552)	(1)	ประเทศไทย	-	92.5
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1), (2), (4) และ (7)	ประเทศไทย	100.0	92.5
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1), (2) และ (4)	ประเทศไทย	78.1	78.1
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1)	ประเทศไทย	87.1	87.1
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	(1), (2) และ (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	(1), (2) และ (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	(7)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท ไทยพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ประเทศไทย	100.0	-
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์ จำกัด	(1) และ (5)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ประเทศไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลเรือลต์ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด	(2)	ประเทศไทย	100.0	100.0
กองทุนรวม				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 2 (ชำระบัญชีแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2552)	(6)	ประเทศไทย	-	100.0
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (2551:รวมร้อยละ 6.3 ที่ถือโดยบริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	(6)	ประเทศไทย	100.0	92.5
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	(6)	ประเทศไทย	100.0	100.0

ลักษณะธุรกิจ

- 1. ก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า
- 2. ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า
- 3. ก่อสร้างห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าเพื่อให้เช่า
- 4. ขายอาหารและเครื่องดื่ม
- 5. ให้บริการสวนสนุกและสวนน้ำบนศูนย์การค้า
- 6. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 7. ธุรกิจโรงแรม

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทย และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2552 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศฉบับที่ 12/2552 การจัดเลขระบุนฉบับมาตรฐานการบัญชีของไทยใหม่ให้ตรงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ

กลุ่มบริษัทได้ใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ตลอดจนแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในระหว่างปี 2551 และ 2552 ต่อไปนี้ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก (ฉบับ 54 เดิม)

แม่บทการบัญชี เพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงิน (ปรับปรุง 2550) (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2552)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีสิทธิการเช่า (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2552)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงตลอดจนแนวปฏิบัติทางการบัญชีเหล่านี้ ไม่มีผลกระทบต่อที่เป็นสาระสำคัญกับงบการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการ

ในระหว่างปี 2552 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีหลายฉบับ ซึ่งยังไม่มีผลบังคับในปัจจุบันและไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการบัญชีที่ได้ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36

งบการเงินนี้แสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท และมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องทำการประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณ

การทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 12 การประมาณอายุการใช้งานของสินทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 13 สิทธิการเช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 15 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 18 สำรองการค้าประกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 32 การวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 33 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 34 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย กิจการที่ควบคุมร่วมกัน (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

การรวมธุรกิจ

การรวมธุรกิจบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อธุรกิจ ต้นทุนการซื้อธุรกิจบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ส่งมอบ ตราสารทุนที่ออก และหนี้สินที่เกิดขึ้นจนถึง ณ วันที่มีการแลกเปลี่ยนรวมถึงรายจ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อธุรกิจ

การรวมธุรกิจของกิจการหรือการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสียและตามแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในระหว่างปี 2552

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนตามความจำเป็นเพื่อให้เป็นนโยบายเดียวกันกับของกลุ่มบริษัท

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน

กิจการที่ควบคุมร่วมกันเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีส่วนร่วมในการควบคุมกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจตามที่ตกลงไว้ในสัญญา และได้รับความเห็นชอบเป็นเอกฉันท์ในการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงาน งบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทได้รับมาสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายของกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยใช้วิธีรวมตามสัดส่วน และนำเฉพาะส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท มารวมกับรายการชนิดเดียวกันตามเกณฑ์แต่ละบรรทัด นับแต่วันที่มีการร่วมควบคุมจนถึงวันที่การร่วมควบคุมสิ้นสุดลง

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมนโยบายดังกล่าว การมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญถูกสันนิษฐานว่ามีอยู่เมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจในการออกเสียงในกิจการอื่นตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50 งบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทได้รวมส่วนแบ่งรายได้ ค่าใช้จ่าย และ การเคลื่อนไหวของส่วนของเจ้าของของบริษัทร่วมนับจากวันที่มีอิทธิพลอย่างมีนัย

สำคัญจนถึงวันที่การมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญสิ้นสุดลง เมื่อผลขาดทุนที่กลุ่มบริษัทได้รับปันส่วนจากบริษัทร่วมมีจำนวนเกินกว่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม เงินลงทุนจะถูกทอนลงจนเป็นศูนย์และหยุดรับรู้ส่วนผลขาดทุน เว้นแต่กรณีที่กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรืออนุমানหรือยินยอมที่จะชำระภาระผูกพันของบริษัทร่วม

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มรวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม ถ้าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงานแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น ถ้าไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ค) การป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ผลต่างที่เกิดจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

รับรู้และบันทึกโดยปรับปรุงกับดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมที่ได้รับการป้องกันความเสี่ยงนั้น

จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

จ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรวมถึงยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

า) งบลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนอื่น

ตราสารหนี้และตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดซึ่งถือไว้เพื่อค้า จัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงในมูลค่ายุติธรรม ถ้าไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ได้บันทึกในงบกำไรขาดทุน

ตราสารหนี้ซึ่งกลุ่มบริษัทตั้งใจและสามารถถือจนครบกำหนด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนที่ถือจนครบกำหนด เงินลงทุนที่ถือจนครบกำหนดแสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อเข้ากับมูลค่าได้ถอนของตราสาร

หนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ

ตราสารหนี้และตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อค้าหรือตั้งใจถือไว้จนครบกำหนด จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เมื่อขายภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรก เงินลงทุนเมื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างของสกุลเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงินบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนจะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้าในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่เป็นเงินลงทุนประเภทที่มีดอกเบี้ยจะต้องบันทึกดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค้าและหลักทรัพย์เมื่อขายจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ช) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วยที่ดิน สินทรัพย์ให้เช่า และเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคابันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	25-30 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	5-15 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ช) สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่าดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดิน	30 ปี
พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	(ตามอายุสัญญาเช่า)
สิทธิการเช่าที่ดิน	25-30 ปี
	(ตามอายุสัญญาเช่า)

ณ) สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงิน

จะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนตามมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะบันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น ในส่วนของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้เข้าครอบครองพื้นที่ของสินทรัพย์นั้นทั้งหมดตั้งแต่วันแรกที่ทำสัญญาเช่า เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีตัดจ่ายที่เป็นระบบซึ่งอ้างอิงจากจำนวนพื้นที่ที่ได้ครอบครองในแต่ละปี

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแสดงรวมอยู่ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบดุล และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์เช่นเดียวกับสินทรัพย์ถาวรที่มีลักษณะเหมือนกัน รายได้ค่าเช่ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาการให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่กลุ่มบริษัทได้มีการโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไปให้กับผู้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน และสินทรัพย์

ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกในงบดุลเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

รายได้จากการขายที่บันทึก ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าการเงินของผู้ให้เช่าใช้ราคายุติธรรมของทรัพย์สินหรือราคาต่ำกว่ามูลค่าปัจจุบันของผลรวมของจำนวนขั้นค่าที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งการคำนวณมูลค่าปัจจุบันนี้ใช้อัตราดอกเบี้ยทางการค้าที่เหมาะสม ต้นทุนขายของสัญญาเช่าการเงิน บันทึกเป็นต้นทุน ณ วันที่เริ่มสัญญาเช่า โดยใช้ราคาทุนของสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือใช้ราคาตามบัญชีถ้าราคาตามบัญชีต่างจากราคาทุนผลต่างระหว่างรายได้จากการขายและต้นทุนขาย บันทึกเป็นกำไรจากการขายซึ่งจะรับรู้ตามนโยบายการบัญชีที่กลุ่มบริษัทใช้รับรู้การขายตามปกติ

ณ) สันกรัณียามีบังคับ

ค่าความนิยมติดลบ

ค่าความนิยมติดลบจากการรวมธุรกิจได้แก่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ส่วนที่เกินกว่าต้นทุนการได้มาของสินทรัพย์สุทธินั้น กลุ่มบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับค่าความนิยมติดลบ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551

ค่าความนิยมติดลบที่ได้มาก่อนวันที่ 1 มกราคม 2551

ค่าความนิยมติดลบที่ยกยอดมาในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 ถูกตัดรายการโดยปรับปรุงกับกำไรสะสมที่ไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 1 มกราคม 2551

ค่าความนิยมติดลบที่ได้มาในหรือหลัง

วันที่ 1 มกราคม 2551

ค่าความนิยมติดลบรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุน

สิทธิการใช้สินทรัพย์

สิทธิการใช้สินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทซื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้สินทรัพย์	10 และ 28 ปี
----------------------	--------------

ง) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัท ได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่ในรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขาย ซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ยอดขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยไม่ต้องปรับกับยอดสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ยอดขาดทุนที่บันทึกในงบกำไรขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์ หักขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้นๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในงบกำไรขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัทที่ถือไว้จนกว่าจะครบกำหนด คำนวณโดยการหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อขาย คำนวณโดยอ้างอิงถึงมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้ว แต่มูลค่าได้จะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่บันทึกโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายและตราสารหนี้ที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย การกลับรายการจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน ส่วนสินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นตราสารหนี้ที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย การกลับรายการจะถูกรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการหากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือ

ค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

ฎ) หนี้สินที่มีการ-คดกเบีย

หนี้สินประเภทมีดอกเบียบันทีกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรม

จ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

ก) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบดุลก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว และสามารถประมาณจำนวนภาระหนี้สินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวมีจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบัน ก่อนคำนวณภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน

ณ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและให้บริการ

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้ารับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รับรู้เป็นรายได้เมื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มให้ลูกค้าแล้วเสร็จ

ดอกเบียรับและเงินปันผลรับ

ดอกเบียรับบันทีกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้างเงินปันผลรับบันทีกในงบกำไรขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ซึ่งตามปกติในกรณีเงินปันผลที่จะได้รับจากหลักทรัพย์ในการความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล

ณ) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทีกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบียจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทีกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาหรือ ก่อสร้างสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

ค) ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้จากกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระโดยคำนวณจากกำไรประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่ในรายงาน ซึ่งเกี่ยวกับรอบบัญชี

ที่คำนวณภาษีเงินได้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทีกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรก ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีหรือกำไรทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยอิงกับกฎหมายที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่ในรายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4. รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยการเป็นผู้ถือหุ้น หรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน หรือมีการรวมร่วมกัน รายการบัญชีระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัท/กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือควบคุมร่วมกันในบริษัท หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือควบคุมร่วมกัน หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัท/กลุ่มบริษัท มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	ไทย	เป็นบริษัทรวม บริษัทถือหุ้นร้อยละ 27.8
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลซูเปอร์สโตร์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาวเวอร์ บาย จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ไทย พริวิลเลจ เฮลธแคร์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ไทย พริวิลเลจ เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี สปอร์ต จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท บีทูเอส จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ออฟฟิศ คลับ (ไทย) จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอิร์ธแคร์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ ซีแยงใหม่ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลการ์เมนต์แฟคทอรี จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แซมโซไนท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ กิมมิกส์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล เฟรนด์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้องอาหารชาภูระ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ เอคเซลเลนซ์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์ พัฒนา จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลวอล์ก จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอฟแอนด์ดี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ด เฟสติวัล จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ด มิลเลนเนียม จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แฟร์ฟลาซ่า จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท บิ๊กซี แฟร์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท อยู่ยงเกษตรธานี จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สแควร์ริทซ์ พลาซ่า จำกัด	ไทย	มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบริษัทย่อย และกองทุนรวมได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับแต่ละรายการอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
รายได้ค่าบริการงาน	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
รายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ดอกเบี้ยที่คิดกับบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท
ดอกเบี้ยที่คิดกับบริษัทย่อยอื่นและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาด
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ราคาต้นทุน
ค่าบริการจัดการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ขาดทุนจากการสำรองการค้าประกัน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าสิทธิการเช่า	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 สรุปได้ดังนี้

(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2552	2551	2552
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
2551			
รายได้			
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ			
บริษัทย่อย	-	-	167,034
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,693,008	1,384,671	657,911
รวม	1,693,008	1,384,671	824,945
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	659	545	-
รายได้ค่าบริการงาน			
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	117,523
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,960	-
บริษัทร่วม	202,575	163,912	202,575
รวม	202,575	166,872	320,098
ดอกเบี้ยรับ			
บริษัทย่อย	-	-	433,659
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	132	2
รวม	22	132	433,661

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
รายได้อื่น				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	137,829	82,804
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	76,470	111,137	20,668	35,632
บริษัทร่วม	659,000	-	-	-
รวม	735,470	111,137	158,497	118,436
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	2,079,498	1,253,248
บริษัทร่วม	354,265	313,629	354,265	313,629
รวม	354,265	313,629	2,433,763	1,566,877
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่า				
การเงิน				
บริษัทร่วม	3,206,942	-	3,851,257	-
รวม	3,206,942	-	3,851,257	-
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	282,276	310,796
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	376,621	111,628	371,123	107,689
รวม	376,621	111,628	653,399	418,485
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	58	56	-	-
ค่าบริหารงาน				
บริษัทย่อย	-	-	-	20
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	105,068	72,115	98,865	72,115
รวม	105,068	72,115	98,865	72,135
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	29,518	27,685
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,644	12,737	18,814	5,845
รวม	30,644	12,737	48,332	33,530
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	163,542	180,084
รวม	-	-	163,542	180,084

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในปี 2552 บริษัทได้จ่ายเงินเดือน โบนัส ค่าเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จให้แก่กรรมการและผู้บริหารเป็นจำนวนเงิน 80.1 ล้านบาท (2551: 70.7 ล้านบาท)

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

(พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย:				
บริษัท บางนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	3,965	3,907
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	-	-	3,339	3,645
บริษัท เซ็นทรัล เรียดตี้ เซอร์วิส จำกัด	-	-	10,352	9,699
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	-	-	5,944	2,967
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบศร์ จำกัด	-	-	1,525	1,590
อื่นๆ	-	-	6,033	3,004
รวมบริษัทย่อย	-	-	31,158	24,812
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน:				
กลุ่มห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	48,628	54,479	14,413	24,209
อื่นๆ	14,594	92,919	5,234	2,829
รวมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	63,222	147,398	19,647	27,038
รวม	63,222	147,398	50,805	51,850
เงินปันผลค้างรับ				
บริษัทย่อย:				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 2	-	-	-	22,058
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	-	-	865,922	174,405
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	-	-	18,444	16,217
รวม	-	-	884,366	212,680
รายได้ค้างรับ				
บริษัทย่อย:				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	-	-	75,232	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น						
บริษัทย่อย:						
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	6.50	-	-	-	1,794,406	-
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	6.00	6.50	-	-	121,387	136,137
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	4.38	-	-	-	34,567	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น			-	-	1,950,360	136,137
เงินให้กู้ยืมระยะยาว						
บริษัทย่อย:						
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	4.38	4.69	-	-	5,488,830	3,516,741
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนธิเบศร์ จำกัด	4.38	4.69	-	-	548,022	756,138
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	4.38	4.69	-	-	1,383,748	1,455,277
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	4.38	4.69	-	-	334,648	1,056,393
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	-	4.69	-	-	-	333,442
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	4.38	4.69	-	-	650,619	761,700
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดเวนิว จำกัด	4.38	4.69	-	-	107,398	71,257
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	4.38	-	-	-	517,929	-
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	4.38	4.69	-	-	672,693	127,867
บริษัท ไทยพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	4.38	-	-	-	232,455	-
			-	-	9,936,342	8,078,815
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน:						
บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	7.00	7.00	162,739	162,739	162,739	162,739
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ			(162,739)	(162,739)	(162,739)	(162,739)
			-	-	-	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาว			-	-	9,936,342	8,078,815
รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ			-	-	11,886,702	8,214,952

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
สรุปเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	1,950,360	136,137
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	162,739	162,739	10,099,081	8,241,554
	162,739	162,739	12,049,441	8,377,691
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(162,739)	(162,739)	(162,739)	(162,739)
รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	11,886,702	8,214,952

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ระยะสั้น				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	136,137	152,531
เพิ่มขึ้น	-	-	2,438,597	14,031
ลดลง	-	-	(624,374)	(30,425)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	1,950,360	136,137
ระยะยาว				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	8,078,815	5,600,028
เพิ่มขึ้น	-	-	7,034,656	4,367,949
ลดลง	-	-	(5,177,129)	(1,889,162)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	9,936,342	8,078,815
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	12,167	-	-
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
ลดลง	-	(12,167)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	-	-

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
รวมเงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	12,167	8,078,815	5,600,028
เพิ่มขึ้น	-	-	7,034,656	4,367,949
ลดลง	-	(12,167)	(5,177,129)	(1,889,162)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	9,936,342	8,078,815

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ยกเว้นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด

ซึ่งเป็นบริษัทย่อยมีหลักประกันเป็นที่ดินของบริษัทย่อยดังกล่าว โดยมีราคาตามบัญชีของที่ดินจำนวนเงิน 327 ล้านบาท (2551: 327 ล้านบาท) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมี

กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย:				
บริษัท บางนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	1,423	1,144
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	-	-	487	312
บริษัท เซ็นทรัล เรียวตี้ เซอร์วิส จำกัด	-	-	737	689
อื่นๆ	-	-	3,349	580
รวมบริษัทย่อย	-	-	5,996	2,725
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน:				
กลุ่มห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	5,136	5,740	3,848	3,220
อื่นๆ	1,800	47,585	533	56
รวมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,936	53,325	4,381	3,276
รวม	6,936	53,325	10,377	6,001
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน:				
บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์ พัฒนา จำกัด	1,242,682	-	1,242,682	-

เงินทดรองจ่ายและเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551
เงินทดรองจ่ายจาก						
บริษัทย่อย:						
บริษัท เซ็นทรัล เรียวตี้ เซอร์วิส จำกัด	-	4.69	-	-	-	17
บริษัท หลังสวน เรียวตี้ จำกัด	-	4.69	-	-	-	219
เงินกู้ยืมระยะสั้น						
บริษัทย่อย:						
กองทุนรวมธุรกิจไทย 2	-	6.50	-	-	-	158,990
บริษัท เซ็นทรัล เรียวตี้ เซอร์วิส จำกัด	4.38	-	-	-	362,360	-
บริษัท หลังสวน เรียวตี้ จำกัด	4.38	-	-	-	100,468	-
บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น						
แมนเจเม้นท์ จำกัด	4.38	-	-	-	65,726	-
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน:						
อื่นๆ	5.50	5.50	3,558	3,429	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น			3,558	3,429	528,554	158,990
รวมเงินทดรองจ่ายและเงินกู้ยืมระยะสั้น			3,558	3,429	528,554	159,226
เงินกู้ยืมระยะยาว						
บริษัทย่อย:						
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	4.38	4.69	-	-	1,874,761	1,835,403
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	4.38	4.69	-	-	1,389,250	1,390,182
กองทุนรวมธุรกิจไทย 2	-	6.50	-	-	-	335,623
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด	-	4.69	-	-	-	255,432
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน:						
อื่นๆ	5.50	5.50	18,429	161,588	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			18,429	161,588	3,264,011	3,816,640
รวมเงินทดรองจ่ายและเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			21,987	165,017	3,792,565	3,975,866

รายการเคลื่อนไหวของเงินทตรงจ่ายและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ระยะสั้น				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	159,226	159,339
เพิ่มขึ้น	-	-	1,256,223	1,073,185
ลดลง	-	-	(886,895)	(1,073,298)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	528,554	159,226
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,429	3,300	-	-
เพิ่มขึ้น	129	129	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,558	3,429	-	-
รวมเงินทตรงจ่ายและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,429	3,300	159,226	159,339
เพิ่มขึ้น	129	129	1,256,223	1,073,185
ลดลง	-	-	(886,895)	(1,073,298)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,558	3,429	528,554	159,226
ระยะยาว				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	3,816,640	3,767,663
เพิ่มขึ้น	-	-	251,819	913,900
ลดลง	-	-	(804,448)	(864,923)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	3,264,011	3,816,640
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	161,588	40,885	-	-
เพิ่มขึ้น	105,014	120,703	-	-
ลดลง	(248,173)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	18,429	161,588	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	161,588	40,885	3,816,640	3,767,663
เพิ่มขึ้น	105,014	120,703	251,819	913,900
ลดลง	(248,173)	-	(804,448)	(864,923)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	18,429	161,588	3,264,011	3,816,640
ขาดทุนจากสำรองการค้าประกัน				
บริษัทร่วม	30,965	-	30,965	-

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ประเภทไม่มีหลักประกันที่ออกโดยบริษัท และเงินกู้ยืมจากกองทุนรวมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.0 ถึงร้อยละ 7.0 ต่อปี

การผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าบริการและเช่าอาคารกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง ทั้งนี้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการเป็นจำนวนดังนี้

	(ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน				
ภายในระยะเวลาหนึ่งปี	470	9	470	450
ระยะเวลามากกว่าหนึ่งปีถึงห้าปี	2,178	37	2,178	919
ระยะเวลามากกว่าห้าปี	12,927	13	12,927	13
รวม	15,575	59	15,575	1,382

กองทุนรวมธุรกิจไทย 2

ในปี 2550 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า กับ กองทุนรวมธุรกิจไทย 2 ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2553 ตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าอาจจะปรับเปลี่ยนหรือลดลงได้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2552 ในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมา สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกคราวละ 3 ปีโดยจะมีอายุสัญญารวมไม่เกิน 10 ปี เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่านี้บริษัทได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และให้บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวนงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อเป็นหลักประกัน

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนต์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2567 (ดูหมายเหตุ 31) บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนต์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2566

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากับบริษัท โรงแรม เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทย่อยตกลงจะให้โรงแรมเช่าช่วงที่ดิน และสิ่งก่อสร้างส่วนหนึ่งซึ่งตั้งอยู่บริเวณเซ็นทรัล เวิลด์ เป็นเวลา 29 ปี โดยผู้เช่าตกลงจะใช้พื้นที่และสิ่งก่อสร้างดังกล่าวพัฒนาโครงการโรงแรม ที่จอดรถ และConvention Hall

ตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 (“กองทุนรวม”) ครั้งที่ 2/2549, 1/2550, 2/2550 และ 2/2552 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งเป็นผู้ขายฝากตามสัญญาขายฝากอาคารใช้สิทธิไถ่ถอนอาคารที่ขายฝากก่อนกำหนด และอนุมัติให้มีการยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และบุคคลอื่นรวมถึงอนุมัติให้มีการยกเลิกกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2552 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติให้เลิกกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวม ในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 กองทุนรวมได้ดำเนินการรับคืนไถ่ถอนการขายฝากอาคารก่อนครบกำหนดตามสัญญาขายฝากอาคารรวมทั้งยกเลิกสัญญาเช่า

ช่วงที่ดินและอาคารกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และยกเลิกสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า กับ บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,248.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นวันที่จ่ายล่วงหน้าโดย บริษัท ภายใต้สัญญาซื้อคืนจำนวน 705.0 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2551 : 630 ล้านบาท) นอกจากนี้กองทุนรวมได้รับค่าชดเชยอีกจำนวน 659.0 ล้านบาทจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ผู้ประสงค์จะลงทุนใหม่ในทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งตกลงชำระเงินให้กองทุนรวมเพื่อชดเชยการขายคืนอาคารและยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องอันมีผลให้กองทุนรวมไม่ได้ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป และทำให้ CPNRF สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจาก

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือต่อไป (ดูหมายเหตุ 31)

บริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2551 มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.86 เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารและประกอบธุรกิจของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 387 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 อนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด

เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

ในปี 2552 บริษัททำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงานอาคารจอดรถ พลาซ่า และส่วนปรับปรุงอาคารพร้อมส่วนควบบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวพร้อมทั้งทรัพย์สินครุภัณฑ์ กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 20 ปี และจะสิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2571 บริษัทจะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 2,162 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นสิทธิการเช่าในงบดุล นอกจากนี้ บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 14,016 ล้านบาท

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่บริษัทแก้ไข ต่อเติมหรือสร้างทดแทน และทรัพย์สินใดๆ ที่บริษัทได้ดำเนินการบูรณะพัฒนา จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) เมื่อสิ้นสุดสัญญา นอกจากนี้ บริษัทต้องส่งมอบครุภัณฑ์ตามรายการในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพตามสมควรและอายุการใช้งานในขณะนั้น

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินสด	7,076	5,388	3,232	2,904
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	1,727,479	2,401,958	884,319	1,278,826
รวม	1,734,555	2,407,346	887,551	1,281,730

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เป็นสกุลเงินบาท

6. เงินลงทุนอื่น

(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2552	2551	2552
ส่วนที่ลงทุนเวียน			2551
เงินฝากระยะสั้นกับสถาบันการเงิน	1,723	151,698	14
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด	708,729	429,618	598,937
ตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย	94,459	682,720	1,025
บวก ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	1,547	5,319	1,295
	806,458	1,269,355	601,271
ส่วนที่ไม่ลงทุนเวียน			
ตราสารทุนอื่น	1,895	1,895	1,000
			1,000
รวม	808,353	1,271,250	602,271
			702,202

7. ลูกหนี้การค้า

(พันบาท)					
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	63,222	147,398	50,805	51,850
บุคคลและกิจการอื่น		421,139	391,509	144,717	153,103
		484,361	538,907	195,522	204,953
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(3,426)	(2,312)	(2,194)	(834)
สุทธิ		480,935	536,595	193,328	204,119
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับปี		1,277	609	1,318	504

การวิเคราะห์อายุหนี้ของลูกหนี้การค้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า มีดังนี้

(พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	33,422	37,367	42,396	50,430
เกินวันครบกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	16,955	11,902	5,436	782
3 - 6 เดือน	3,297	3,934	170	144
6 - 12 เดือน	7,433	313	2,187	97
มากกว่า 12 เดือน	2,115	93,882	616	397
รวม	63,222	147,398	50,805	51,850
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	137,770	126,798	32,492	29,371
บุคคลและกิจการอื่น				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	130,249	106,586	43,223	103,686
เกินวันครบกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	150,342	115,926	55,894	36,563
3 - 6 เดือน	56,415	71,838	17,487	5,850
6 - 12 เดือน	46,477	41,820	18,841	3,481
มากกว่า 12 เดือน	37,656	55,339	9,272	3,523
	421,139	391,509	144,717	153,103
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(3,426)	(2,312)	(2,194)	(834)
สุทธิ	417,713	389,197	142,523	152,269
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,234,171	830,929	547,863	412,039

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลาตั้งแต่ 1 - 30 วัน

เงินมัดจำรับจากลูกค้าดังกล่าวข้างต้นครอบคลุมถึงจำนวนเงินของลูกหนี้ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

8. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(พันบาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
รายได้ค้างรับ	402,712	471,543	1,132,190	321,560
เงินประกันสิทธิการเช่า	-	300,000	-	300,000
ลูกหนี้กรมสรรพากร	333,618	269,485	-	35,434
ลูกหนี้อื่น	35,111	21,317	244,208	13,134
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	122,397	50,080	102,206	32,473
อื่นๆ	21,388	66,796	11,978	14,999
รวม	915,226	1,179,221	1,490,582	717,600

เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2551 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (“เซ็นทรัล”) เพื่อรักษาสีทธิและยืนยันการใช้สิทธิในการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงใหม่กับเซ็นทรัล โดยเซ็นทรัลได้แจ้ง

ให้บริษัทจ่ายเงินประกันสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว จำนวน 300 ล้านบาท ในวันที่เซ็นทรัลเข้าทำสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อยืนยันการใช้สิทธิดังกล่าว

ต่อมาบริษัทได้รับเงินประกันดังกล่าวคืนเป็นเงินสดจากเซ็นทรัลเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2552

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

(พันบาท)		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551
ณ วันที่ 1 มกราคม	15,382,018	14,297,392
ซื้อเงินลงทุน	3,773,096	1,161,985
ซื้อหน่วยลงทุน	290,030	-
จำหน่ายและรับคืนหน่วยลงทุน	(1,763,955)	(77,359)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,681,189	15,382,018

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ทาวเวอร์ จำกัด

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ทาวเวอร์ จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2550 และได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2552

บริษัท ซีพีเอ็น พักยา บิซ จำกัด

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2551 บริษัท ซีพีเอ็น พักยา บิซ จำกัด เรียกให้ผู้ถือหุ้นชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังไม่ได้เรียกชำระ หุ้นละ 75 บาท เพื่อให้ครบมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,128 ล้านบาท

บริษัท เอ็นกรัฟพัฒนา ชลบุรี จำกัด

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551 คณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด (CPC) ซึ่งเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกันที่บริษัทถือหุ้นอยู่เดิมในสัดส่วนร้อยละ 59.99 จาก ออกมาดอร์ ไทยแลนด์ ปิ.วี. ซึ่งถือหุ้น CPC ในสัดส่วนร้อยละ 40 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 35 ล้านบาท ภายหลังการซื้อหุ้นดังกล่าวบริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ใน CPC บริษัทดำเนินการซื้อหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2551

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2552 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีมติพิเศษให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 5.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และเรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 550 ล้านบาท บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2552

บริษัท ริจาแรม ซีพีเอ็น พักยา บิซ จำกัด

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2551 ฝ่ายบริหารอนุมัติให้ซื้อหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกของบริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พักยา บิซ จำกัด จากบริษัท เซ็นทรัล เฟรนด์

จำกัด จำนวน 9,993 หุ้นในราคาหุ้นละ 31.155 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 0.3 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2551 บริษัทย่อยเรียกให้ผู้ถือหุ้นชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวนหุ้นละ 75 บาท เพื่อให้ครบมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 0.7 ล้านบาท

บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2551 คณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้ดำเนินการซื้อหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกของบริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 9,993 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1.0 ล้านบาท

บริษัท เอ็นกรัฟพัฒนา ขอนแก่น จำกัด

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2552 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีมติพิเศษให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 174 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และเรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 75 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,305 ล้านบาท บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2552

บริษัท ไทยพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท ไทยพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท ซีอาร์ซี พาวเวอร์เทล จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในมูลค่า 275 ล้านบาท เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยแบ่งออกเป็นจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญ 45.2 ล้านบาท และ การจ่ายชำระหนี้จำนวน 229.8 ล้านบาท บริษัทบันทึกส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและส่วนได้เสียของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิจำนวน 54.4 ล้านบาท แยกต่างหากใน

ส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน”

กองทุนรวมไทยธุรกิจ 2

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกกองทุนรวมในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 และเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2552 บริษัทจัดการได้มีหนังสือแจ้งการยกเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมดังกล่าวได้ดำเนินการชำระบัญชีแล้วเสร็จ และจดทะเบียนยกเลิกกองทุนเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2552 (ดูหมายเหตุ 4)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ												
สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)		วิธีราคาทุน		การด้อยค่า		วิธีราคาทุน - สุทธิ (พันบาท)		เงินปันผลรับ			
	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551		
บริษัทย่อย												
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	100.0	100.0	1,500.0	1,500,000	1,500,000	1,500,000	-	-	1,500,000	1,500,000	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-
บริษัท หลังสวน เรือคลิตี้ จำกัด	100.0	100.0	830.0	830,000	830,000	830,000	-	-	830,000	830,000	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	100.0	100.0	800.0	800,000	589,998	589,998	-	-	589,998	589,998	-	-
บริษัท เซ็นทรัล เรือคลิตี้ เซอร์วิส จำกัด	100.0	100.0	1.0	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	184,987	174,988
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดอเนียว จำกัด	100.0	100.0	1.0	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ ทาวเวอร์ จำกัด	-	92.5	1,850.0	1,850.0	1,581,584	1,526,249	-	-	1,581,584	1,526,249	-	-
(ชำระบัญชีแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2552)												
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	100.0	92.5	2,511.9	2,511.9	831,149	824,999	-	-	831,149	824,999	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	78.1	78.1	1,565.0	260.0	1,222,800	203,148	(101,505)	(101,505)	1,121,295	101,643	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สเตจส์ จำกัด	87.1	87.1	1,250.0	1,250.0	1,089,200	1,089,200	(177,705)	(177,705)	911,495	911,495	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	100.0	100.0	126.7	1,933,776	1,933,776	-	-	-	1,933,776	1,933,776	72,200	69,667
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	100.0	100.0	1,500.0	1,499,999	1,499,999	-	-	-	1,499,999	1,499,999	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	100.0	100.0	900.0	315.1	808,984	224,084	-	-	808,984	224,084	-	-
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	100.0	100.0	1.0	1,061	1,061	-	-	-	1,061	1,061	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมนูแฟกซ์ จำกัด	100.0	100.0	1.0	999	999	-	-	-	999	999	-	-
บริษัท ไทยพัฒนา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100.0	-	0.1	-	44,385	-	-	-	44,385	-	-	-
กองทุนรวม												
กองทุนรวมธุรกิจไทย 2												
(ชำระบัญชีแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2552)	-	100.0	-	154.3	-	154,347	-	-	-	154,347	911,533	261,511
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	100.0	86.2	4,600.0	4,600.0	4,815,688	4,044,608	-	-	4,815,688	4,044,608	691,516	556,018
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	100.0	100.0	236.8	236.8	208,776	236,760	-	-	208,776	236,760	219,262	191,064
รวม					17,960,399	15,661,228	(279,210)	(279,210)	17,681,189	15,382,018	2,079,498	1,253,248

ทุนชำระแล้วและสัดส่วนการลงทุนในกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 เป็นทุนและสัดส่วนของหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการรับเงินปันผล (หน่วยลงทุนประเภท ค) หลังจากทีหน่วยลงทุนประเภทอื่น (ประเภท ก และ ข) ได้รับไปแล้ว

กองทุนรวมธุรกิจไทย 4

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2552 บริษัทซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 หุ้่นสามัญบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด และหุ้นสามัญและ/หรือสิทธิในการรับเงินและ/หรือผลประโยชน์ใด ๆ ตามส่วนทรัพย์สินที่คงเหลือจากการชำระบัญชีตามสัดส่วนของการถือหุ้นของบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ทาวเวอร์ จำกัดจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเป็นจำนวนเงินรวม 572.3 ล้านบาท (รวมเงินปันผลค้างรับ) โดยจ่ายชำระเป็นเงินสดจำนวน 327.8 ล้านบาทและตัวอาวัลจำนวน 244.5 ล้านบาท (ครบกำหนด

ชำระ 30 ธันวาคม 2552) ซึ่งมีผลทำให้บริษัทรับรู้ส่วนเกินของส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อที่สูงกว่าราคาทุนในงบกำไรขาดทุนเป็นจำนวนเงิน 66.0 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2552 บริษัทซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ร้อยละ 6.3 ที่ถือโดย บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ในราคาตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 335.6 ล้านบาท (รวมเงินปันผลค้างรับ)

ในปี 2552 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมโดยกำหนดให้เงินปันผลของหน่วยลงทุนประเภท ค ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินสดสุทธิที่เหลือภายหลังจาก (1) การจ่ายเงินปันผล และเงินปันผลค้างจ่าย

ของหน่วยลงทุนประเภท ก. และ ข. (2) การจ่ายเงินปันผลค่าหน่วยลงทุนให้แก่หน่วยลงทุนให้แก่หน่วยลงทุนประเภท ก. และ ข. (3) การหักเงินสดสำรองเพื่อการชำระหนี้อื่นๆ และ (4) การชำระเงินปันผลคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้จัดสรรและบันทึกเงินปันผลค้างจ่ายของหน่วยลงทุนประเภท ค เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 941.2 ล้านบาท ซึ่งรวมเงินปันผลค้างจ่ายแก่บริษัท จำนวน 865.9 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 4)

ในระหว่างปี 2552 บริษัทซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ประเภท ก และ ข จากสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 1,794.4 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 4) การซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อทุนและสัดส่วนของหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (หน่วยลงทุนประเภท ค)

10. งบลงทุนในบริษัทร่วม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,354,752	2,306,474	3,635,104	3,635,104
ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุน				
ตามวิธีส่วนได้เสีย	450,541	361,907	-	-
ซื้อเงินลงทุน	811,067	-	811,067	-
รายได้เงินปันผล	(354,265)	(313,629)	-	-
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่า				
การเงินในส่วนที่เป็นของบริษัท	(644,315)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,617,780	2,354,752	4,446,171	3,635,104

บริษัทได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ตามสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมจำนวน

91,131,122 หน่วย (มูลค่าการเสนอขายหน่วยละ 8.90 บาท) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 811,066,985.8 บาท ภายหลังจากการซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนใน CPNRF

ทำให้บริษัทมีหน่วยลงทุนภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 454,928,022 หน่วย และสัดส่วนการลงทุนใน CPNRF เปลี่ยนจากร้อยละ 33.33 เป็นร้อยละ 27.80

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทรวมซึ่งกลุ่มบริษัทบันทึกเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่ได้ปรับปรุงข้อมูลตามสัดส่วนที่ถือหุ้นโดยกลุ่มบริษัท มีดังนี้

(พันบาท)					
	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	รายได้รวม	กำไรสุทธิ
ปี 2552					
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท (เดิมชื่อ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท)	27.8	18,439,627	1,869,766	1,498,062	1,451,663
รวม		18,439,627	1,869,766	1,498,062	1,451,663
ปี 2551					
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	33.3	11,935,795	603,652	1,333,341	1,085,830
รวม		11,935,795	603,652	1,333,341	1,085,830

11. เงินลงทุนระยะยาว - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)						
	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551
บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	15	15	66,250	66,250	-	-
บริษัท อยุธยาเกษตรธานี จำกัด	12	12	50,397	50,397	-	-
บริษัท สแควร์วิทซ์ ฟลาซ่า จำกัด	12	12	15,000	15,000	-	-
รวมเงินลงทุน - ราคาทุน			131,647	131,647	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า			(131,647)	(131,647)	-	-
สุทธิ			-	-	-	-

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	อาคาร และส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะและ อุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	โครงการ ระหว่างการพัฒนา	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	3,505,909	23,577,728	767,417	233,021	6,834,047	34,918,122
เพิ่มขึ้น	-	160,727	138,500	422,160	6,921,912	7,643,299
โอน - สุทธิ	874,426	3,637,604	34,717	165,141	(4,711,888)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(1,246,229)	(80,101)	-	(87,663)	(1,413,993)
โอนไปสิทธิการเช่า	-	(74,733)	-	-	-	(74,733)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ						
1 มกราคม 2552	4,380,335	26,055,097	860,533	820,322	8,956,408	41,072,695
เพิ่มขึ้น	1,346,225	554,177	224,295	833,605	6,242,658	9,200,960
โอน - สุทธิ	1,976,542	9,630,957	30,647	(941,982)	(10,830,561)	(134,397)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(1,666,890)	(92,269)	-	-	(1,759,159)
โอนไปสิทธิการเช่า	-	-	-	-	(138,164)	(138,164)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	7,703,102	34,573,341	1,023,206	711,945	4,230,341	48,241,935
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	-	8,034,326	549,826	-	899,981	9,484,133
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,189,228	92,861	-	47,144	1,329,233
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(1,234,391)	(79,539)	-	(87,663)	(1,401,593)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ						
1 มกราคม 2552	-	7,989,163	563,148	-	859,462	9,411,773
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,628,004	129,850	-	-	1,757,854
โอน - สุทธิ	-	-	-	-	(134,397)	(134,397)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(734,188)	(77,776)	-	-	(811,964)
โอนไปสิทธิการเช่า	-	(411,267)	-	-	(3,589)	(414,856)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	8,471,712	615,222	-	721,476	9,808,410
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	4,380,335	18,065,934	295,520	820,322	8,096,946	31,659,057
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	1,865	-	-	1,865
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4,380,335	18,065,934	297,385	820,322	8,096,946	31,660,922
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	7,703,102	26,101,629	406,662	711,945	3,508,865	38,432,203
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	1,322	-	-	1,322
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	7,703,102	26,101,629	407,984	711,945	3,508,865	38,433,525

ในระหว่างปี 2552 กลุ่มบริษัทดำเนินการดังนี้

- ซื้อที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อนำไปพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้า ในอนาคต จำนวน 300 ล้านบาท
 - ซื้อสินทรัพย์ในโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์จากบุคคลภายนอก ได้แก่กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร ศูนย์การค้า อาคารห้างสรรพสินค้า และอาคารโรงแรม
 - เพื่อปรับปรุงและพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้า และโรงแรมแห่งหนึ่งโดยดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2552
 - ซื้อที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าจำนวน
- 240.9 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเป็นเงินสด 132.9 ล้านบาท และตัวอาวัลจำนวน 108 ล้านบาท (ครบกำหนดชำระ 10 พฤศจิกายน 2510)

(พันบาท)						
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดิน	อาคาร และส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะและ อุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	โครงการ ระหว่างการพัฒนา	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	209,681	4,040,915	309,939	59,164	2,272,602	6,892,301
เพิ่มขึ้น	-	2,453	71,862	74,070	3,089,948	3,238,333
โอน - สุทธิ	874,426	3,389,539	21,728	426,195	(4,711,888)	-
จำหน่าย / ดัดจำหน่าย	-	(1,190,438)	(70,579)	-	-	(1,261,017)
โอนไปสิทธิการเช่า	-	(74,733)	-	-	-	(74,733)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ						
1 มกราคม 2552	1,084,107	6,167,736	332,950	559,429	650,662	8,794,884
เพิ่มขึ้น	-	203,365	67,265	232,884	123,469	626,983
โอน - สุทธิ	-	648,889	4,022	(652,911)	-	-
จำหน่าย / ดัดจำหน่าย	-	(1,638,964)	(41,337)	-	(128,469)	(1,808,770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552						
	1,084,107	5,381,026	362,900	139,402	645,662	7,613,097
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	-	2,296,666	222,112	-	-	2,518,778
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	164,531	38,997	-	-	203,528
จำหน่าย / ดัดจำหน่าย	-	(1,190,438)	(70,319)	-	-	(1,260,757)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ						
1 มกราคม 2552	-	1,270,759	190,790	-	-	1,461,549
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	348,707	53,841	-	-	402,548
จำหน่าย / ดัดจำหน่าย	-	(708,732)	(34,187)	-	-	(742,919)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552						
	-	910,734	210,444	-	-	1,121,178

(พันบาท)						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน	อาคาร และส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะและ อุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	โครงการ ระหว่างการพัฒนา	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	1,084,107	4,896,977	140,295	559,429	650,662	7,331,470
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	1,865	-	-	1,865
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	1,084,107	4,896,977	142,160	559,429	650,662	7,333,335
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	1,084,107	4,470,292	151,134	139,402	645,662	6,490,597
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	1,322	-	-	1,322
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,084,107	4,470,292	152,456	139,402	645,662	6,491,919

ในระหว่างปี 2552 บริษัทซื้อที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อนำไปใช้พัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในอนาคต จำนวน 126 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทขายที่ดินดังกล่าวให้กับกลุ่มบริษัท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ซึ่งมิได้ให้เข้าลักษณะสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 10,888 ล้านบาท (2551: 7,767 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามบัญชีภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวจำนวน 1,563 ล้านบาท (2551: 1,152 ล้านบาท)

ที่เกิดจากผลแตกต่างของจำนวนเงินที่จ่ายไปจริงตามสัญญาเช่ากับวิธีตัดจ่ายที่เป็นระบบตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2550) เรื่องสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้นำหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวมาหักกลบลบกับสิทธิการเช่าอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จ่ายออกไปล่วงหน้า เนื่องจากหนี้สินและสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นจำนวนที่ต้องจ่ายและได้จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการเดียวกัน

โครงการระหว่างการพัฒนาเป็นศูนย์การค้าและสำนักงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยโครงการทั้งหมด 4 โครงการ

ในปี 2551 โครงการดังกล่าวจำนวน 2 โครงการ ในเขตกรุงเทพและต่างจังหวัดได้ถูกชะลอเป็นการชั่วคราว การตัดสินใจของผู้บริหารในการพัฒนาโครงการดัง

กล่าวขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในอนาคตและความสามารถในการหาเงินทุนเพิ่มเติม มูลค่ารวมของโครงการทั้งหมดที่ถูกชะลอไว้ชั่วคราว และค่าเผื่อการด้อยค่าของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 มีจำนวน 6,200 ล้านบาท และ 407 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารได้กลับมาเริ่มพัฒนาโครงการดังกล่าวต่อในปี 2552

13. สัทธิการเช่า

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	5,221,352	568,542
เพิ่มขึ้น	142,932	20
ตัดจำหน่าย	(74,733)	(74,733)
โอนมาจากอาคารและอุปกรณ์	74,733	74,733
โอนไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,460)	(2,460)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 1 มกราคม 2552	5,361,824	566,102
เพิ่มขึ้น	2,286,635	2,271,335
จำหน่าย	(227,606)	(227,606)
โอนจากโครงการระหว่างพัฒนา	138,164	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	7,559,017	2,609,831
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	1,860,296	318,557
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	133,430	24,780
ตัดจำหน่าย	(74,733)	(74,733)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	130,704	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 1 มกราคม 2552	2,049,697	268,604
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	352,335	134,128
จำหน่าย	(111,659)	(111,659)
โอนจากอาคารและส่วนปรับปรุง	411,267	-
โอนจากโครงการระหว่างพัฒนา	3,589	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	410,782	264,782
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	3,116,011	555,855
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	3,312,127	297,498
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4,443,006	2,053,976

14. ลิขสิทธิ์ไม่มีตัวตน

(พันบาท)	
	งบการเงินรวม
	สิทธิการใช้สินทรัพย์
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	216,639
เพิ่มขึ้น	673
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 1 มกราคม 2552	217,312
เพิ่มขึ้น	231
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	217,543
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	24,606
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	9,029
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 1 มกราคม 2552	33,635
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	9,002
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	42,637
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	183,677
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	174,906

ในระหว่างปี 2552 และ 2551 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์เพื่อเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ต้นทุนดังกล่าวจะเริ่มตัดจำหน่าย นับแต่วันเริ่มใช้สิทธิประโยชน์นั้น

15. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวนดังต่อไปนี้ แสดงอยู่ในงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท

(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2552	2551	2552 2551
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	931,661	734,425	- 347,229
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	(1,812,014)	(715,325)	701,341 -
สุทธิ	(880,353)	19,100	701,341 347,229

การเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบกันของยอดดุล) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 28)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	49,516	335	49,851
ค่าเผื่อการด้อยค่า	206,620	488	207,108
อาคารภายใต้สัญญาเช่าฝาก	707,297	(359,936)	347,361
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	235,299	72,969	308,268
สำรองอื่น ๆ	240,504	125,930	366,434
รวม	1,439,236	(160,214)	1,279,022
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
รายได้รับล่วงหน้า	(704,811)	357,451	(347,360)
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(715,325)	(1,096,690)	(1,812,015)
รวม	(1,420,136)	(739,239)	(2,159,375)
สุทธิ	19,100	(899,453)	(880,353)

(พันบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 28)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	49,072	408	49,480
ค่าเผื่อการด้อยค่า	111,130	-	111,130
อาคารภายใต้สัญญาเช่าฝาก	337,384	(337,384)	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	159,866	(4,737)	155,129
สำรองอื่น ๆ	24,675	99,426	124,101
รวม	682,127	(242,287)	439,840

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 28)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
รายได้รับล่วงหน้า	(334,898)	334,898	-
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	(1,141,181)	(1,141,181)
รวม	(334,898)	(806,283)	(1,141,181)
สุทธิ	347,229	(1,048,570)	(701,341)

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 28)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนี้สงสี่ยจะสูญ	49,336	180	49,516
ค่าเผื่อการด้อยค่า	207,630	(1,010)	206,620
อาคารภายใต้สัญญาขายฝาก	750,568	(43,271)	707,297
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	203,110	32,189	235,299
สำรองอื่น ๆ	194,153	46,351	240,504
รวม	1,404,797	34,439	1,439,236
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
รายได้รับล่วงหน้า	(749,635)	44,824	(704,811)
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(759,512)	44,187	(715,325)
รวม	(1,509,147)	89,011	(1,420,136)
สุทธิ	(104,350)	123,450	19,100

(พันบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 28)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	48,918	154	49,072
ค่าเผื่อการด้อยค่า	111,130	-	111,130
อาคารภายใต้สัญญาขายฝาก	358,138	(20,754)	337,384
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	137,166	22,700	159,866
สำรองอื่น ๆ	21,484	3,191	24,675
รวม	676,836	5,291	682,127
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
รายได้รับล่วงหน้า	(357,204)	22,306	(334,898)
สุทธิ	319,632	27,597	347,229

16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2552	2551	2552 2551
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	282,699	84,115	171,319 -
เงินมัดจำและค่าสิทธิ	56,001	39,460	15,058 42,287
เงินประกันสิทธิการเช่า	16,804	19,891	16,204 19,291
รวม	355,504	143,466	202,581 61,578

17. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

(พันบาท)					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2552	2551	2552	2551
ส่วนที่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ไม่มีหลักประกัน	4	3,558	3,429	528,554	159,226
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ที่ไม่มีหลักประกัน		-	1,450,000	-	1,450,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ที่มีหลักประกัน		200,009	-	125,010	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุนสถาบัน ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- ส่วนที่มีหลักประกัน		109,838	820,420	-	-
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		1,500,000	2,500,000	1,500,000	2,500,000
		1,609,838	3,320,420	1,500,000	2,500,000
		1,813,405	4,773,849	2,153,564	4,109,226
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ไม่มีหลักประกัน	4	18,429	161,588	3,264,011	3,816,640
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นที่ไม่มี หลักประกัน		-	183,750	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่มีหลักประกัน		4,449,990	2,500,000	2,374,990	2,500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุนสถาบัน					
- ส่วนที่มีหลักประกัน		709,609	2,990,936	-	-
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		9,700,000	6,000,000	9,700,000	6,000,000
		10,409,609	8,990,936	9,700,000	6,000,000
		14,878,028	11,836,274	15,339,001	12,316,640
รวม		16,691,433	16,610,123	17,492,565	16,425,866

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	1,813,405	4,773,849	2,153,564	4,109,226
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	14,503,198	10,961,404	14,964,171	11,441,770
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	374,830	874,870	374,830	874,870
รวม	16,691,433	16,610,123	17,492,565	16,425,866

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่มีหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์ดังนี้

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ที่ดิน	1,693,612	1,000,612	821,100	821,100
สิทธิการเช่าที่ดิน	485,744	313,554	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุง	8,708,854	6,452,390	2,442,856	2,094,303
รวม	10,888,210	7,766,556	3,263,956	2,915,403

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 6,633 ล้านบาท (2551: 5,177 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 2,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น 2 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้งวดแรก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี ผ่อนชำระคืนงวดแรกในเดือน กุมภาพันธ์ 2554 เป็นต้นไป รวม 60 งวด บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมจำนวนสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว โดยมีบริษัทค้ำประกันการกู้ยืมดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยได้เบิกเงินกู้งวดแรกแล้วจำนวน 1,000 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,500 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น 2 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้งวดแรก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี ผ่อนชำระคืนงวดแรกในเดือน ตุลาคม 2553 เป็นต้นไป รวม 60 งวด บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำที่ดินพร้อมจำนวน สิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยได้เบิกเงินกู้งวดแรกแล้วจำนวน 650 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น 2 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้งวดแรก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.75 ต่อปี ผ่อนชำระคืนงวดแรกในเดือน มกราคม 2554 เป็นต้นไป รวม 60 งวด บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำสิทธิการเช่าและจำนวนที่ดินพร้อมจำนวนสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว โดยมีบริษัทค้ำประกัน

วงเงินกู้ทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยได้เบิกเงินกู้งวดแรกแล้วจำนวน 500 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น 2 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้งวดแรก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี ผ่อนชำระคืน 60 งวด บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมจำนวนสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว โดยมีบริษัทค้ำประกันเงินกู้ทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยยังไม่ได้เบิกใช้วงเงินกู้ดังกล่าว

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมจากธนาคารเป็นเงินกู้ยืมในสกุลเงินบาทจากธนาคารแห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งมีกำหนดชำระภายในเดือนธันวาคม 2551 และมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดีต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีวงเงินทั้งสิ้น 800 ล้านบาท และค้ำประกันโดยโฉนดที่ดินของบริษัทย่อยดังกล่าว ในเดือนธันวาคม 2551 บริษัทย่อยได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ในระหว่างปี 2551 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 2,500 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.0 ต่อปี ผ่อนชำระคืนงวดแรกในเดือนตุลาคม 2553 เป็นต้นไป รวม 60 งวด โดยบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในระหว่างปี 2547 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินไทยบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิจากนักลงทุนสถาบัน หุ้นกู้นี้มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2552 และ 2553 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.20 และ 5.24 ต่อปีตามลำดับ

ในระหว่างปี 2549 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิจากนักลงทุนสถาบันจำนวน 1,500 ล้านบาท หุ้นกู้นี้มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2552 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.39 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดีต่อปีลบร้อยละ 1.55

ในระหว่างปี 2550 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิจาก นักลงทุนสถาบันจำนวน 3,000 ล้านบาท หุ้นกู้นี้มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2555 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ต่อปี

ในระหว่างปี 2551 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิจาก นักลงทุนสถาบันจำนวน 1,500 ล้านบาท หุ้นกู้นี้มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2554 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.80 ต่อปี

ในระหว่างปี 2552 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิจาก นักลงทุนสถาบันจำนวน 3,200 ล้านบาท หุ้นกู้นี้มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2556 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี

ในระหว่างปี 2552 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิจากนักลงทุนสถาบันจำนวน 1,000 ล้านบาท หุ้นกู้นี้มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2557 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 ต่อปี

เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2552 คณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการจำนวนที่ดินเป็นประกันของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจากธนาคารผู้รับจำนอง การไถ่ถอนจำนวนดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2552ในระหว่างปี 2552 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิจากนักลงทุนสถาบันจำนวน 1,000 ล้านบาท หุ้นกู้นี้มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2555 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี

อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่ / การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ

งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละ)	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ครบกำหนดชำระ			มูลค่ายุติธรรม
			ภายในหนึ่งปี	เกินกว่า หนึ่งปีถึงห้าปี	เกินกว่าห้าปี	
2552						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	4.67	5,312,864	1,520,988	9,835,594	-	16,976,030
2551						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	5.16	5,757,263	2,275,604	6,962,239	-	15,208,815

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละ)	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ครบกำหนดชำระ			มูลค่ายุติธรรม
			ภายในหนึ่งปี	เกินกว่า หนึ่งปีถึงห้าปี	เกินกว่าห้าปี	
2552						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	4.47	2,500,000	1,500,000	9,700,000	-	13,939,752
2551						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	4.75	3,000,000	2,000,000	6,000,000	-	11,024,568

18. สำรองการค้าประกัน

สำรองค้าประกันจำนวน 30.97 ล้านบาท เป็นการค้าประกันรายได้ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่บริษัทให้แก่กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (ดูหมายเหตุ 31)

19.หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(พันบาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,142,066	1,187,887	458,922	422,321
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	644,698	505,140	183,221	161,670
เจ้าหนี้อื่น	268,091	236,113	127,025	87,340
เจ้าหนี้ตัวอวัล	108,000	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	63,153	50,083	63,153	49,810
รายได้รับล่วงหน้า	128,312	125,705	19,320	54,049
อื่น ๆ	315,207	250,338	124,247	103,184
รวม	2,669,527	2,355,266	975,888	878,374

20. ทุนเรือนหุ้น

(พันหุ้น/พันบาท)					
	ราคาตามมูลค่าหุ้น (บาท)	2552		2551	
		จำนวนหุ้น	มูลค่า	จำนวนหุ้น	มูลค่า
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	1	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	1	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816

21. ส่วนเกินทุนและสำรอง

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง ("ส่วนเกินมูลค่าหุ้น") ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่บันทึกไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น รวมผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขายจนกระทั่งมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้น

ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน เป็นการแสดงถึงส่วนเกินระหว่างมูลค่าตามบัญชีของ

บริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาได้บันทึกไว้เป็นส่วนเกินระหว่างราคาบัญชีของบริษัทย่อยที่ได้มาต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง ("สำรองตามกฎหมาย") อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานจะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการประเภทต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทและข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์ที่กลุ่มบริษัท

ดำเนินงานอยู่ กลุ่มบริษัทนำเสนอส่วนงานธุรกิจเป็นรูปแบบหลักในการรายงาน โดยพิจารณาจากระบบการบริหารการจัดการและโครงสร้างการรายงานทางการเงินภายในของกลุ่มบริษัทเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน ผลได้เสียและสินทรัพย์ตามส่วนงานเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนงานหรือที่สามารถปันส่วนให้กับส่วนงานได้อย่างสมเหตุสมผล

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานธุรกิจที่สำคัญ ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ธุรกิจให้เช่าอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงานห้องชุดพักอาศัย และให้บริการด้านสาธารณูปโภค สวนสนุกและสวนน้ำในอาคารดังกล่าว

ส่วนงานที่ 2 ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 3 ธุรกิจโรงแรม

ข้อมูลทางการเงินตามส่วนงานธุรกิจ

	ส่วนงานที่ 1						ส่วนงานที่ 2			ส่วนงานที่ 3			รวม		(พันบาท)
	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551	
รายได้	10,178,473	8,142,322	639,429	456,309	116,354	-	10,934,256	8,598,631							
ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน	4,060,394	3,625,924	106,564	83,109	70,620	-	4,237,578	3,709,033							
ดอกเบี้ยรับ							27,337	59,109							
กำไรจากสัญญาเช่าการเงิน							3,206,942	-							
รายได้อื่น							1,545,393	712,013							
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน							450,542	361,907							
ต้นทุนส่วนได้เสีย							(1,993,571)	(1,463,597)							
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(80,058)	(70,689)							
ค่าตอบแทนกรรมการ															
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน															
และภาษีเงินได้															
ต้นทุนทางการเงิน							7,394,163	3,307,776							
ภาษีเงินได้							(745,180)	(458,337)							
กำไรหลังภาษีเงินได้							(1,699,258)	(650,702)							
กำไรสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย							4,949,725	2,198,737							
กำไรสำหรับปี							1,898	(12,951)							
							4,951,623	2,185,786							
สินทรัพย์ถาวรของส่วนงาน															
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม)	38,023,681	31,574,959	81,941	85,963	327,903	-	38,433,525	31,660,922							
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน															
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม)	50,446,418	43,667,102	100,630	116,678	348,402	-	50,895,450	43,783,780							

23. รายได้อื่น

		(พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
ค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากร้านค้า		261,733	237,892	82,035	68,894
รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ		288,633	169,726	400,688	273,694
รายได้ค่าขาดเช่ารถจักรยานยนต์	4	659,000	-	-	-
อื่นๆ		335,967	304,335	216,321	166,528
รวม		1,545,333	711,953	699,044	509,116

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

		(พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน	26	1,034,534	828,328	747,267	651,037
ค่าเสื่อมราคา / ค่าตัดจำหน่าย		2,110,189	1,462,663	536,676	228,308
ต้นทุนทางการเงิน	27	745,180	458,337	806,904	511,905
ค่าสาธารณูปโภค		2,112,849	1,582,058	762,440	561,033
ค่าเช่า		457,498	363,730	475,698	452,125

25. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ค่าใช้จ่ายการตลาด	693,299	506,309	248,027	221,584
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	744,067	615,754	600,557	512,713
ค่าใช้จ่ายบริหาร	113,023	86,515	105,409	83,830
ค่าใช้จ่ายอื่น	443,181	255,019	307,602	166,887
รวม	1,993,570	1,463,597	1,261,595	985,014

26. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน

	(พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินเดือนและค่าแรง	915,529	719,980	659,675	558,617
จ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	18,310	15,680	15,488	13,318
อื่น ๆ	100,695	92,668	72,104	79,102
รวม	1,034,534	828,328	747,267	651,037

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน
ของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงาน
ในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสม

ในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือน
ทุกเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึง
อัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรอง
เลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการ
กองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

27. ดันทุนทางการเงิน

(พันบาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ดอกเบี้ยจ่ายและค้างจ่ายแก่				
- บริษัทย่อยและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	163,542	180,084
- สถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน				
ค่าธรรมเนียม				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน				
รวมค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็น				
ราคาทุนของสินทรัพย์				
	801,159	585,420	806,904	638,988

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2552 บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการระหว่างการพัฒนาในอัตราร้อยละ 4.53 (2551 : ร้อยละ 4.77) ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมทั้งสิ้นที่กู้ยืมมาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป

28. ภาษีเงินได้

(พันบาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน				
	799,805	774,152	348,404	360,253
	799,805	774,152	348,404	360,253
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	15			
	899,453	(123,450)	1,048,570	(27,597)
	899,453	(123,450)	1,048,570	(27,597)
รวม	1,699,258	650,702	1,396,974	332,656

การกระกบยวดเพื่อหาวัดราภาษีก็แก้จรว

	งบการเงินรวม			
	2552		2551	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
ถ้าไรก่อนภาษีเงินได้		6,648,984		2,849,439
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้นิตินุคคลของ				
ประเทศไทย	30	1,994,695	30	854,832
การลดภาษีเงินได้	-	(15,000)	(1)	(15,000)
รายได้ที่ไมต้องเสียภาษี	(11)	(768,197)	(9)	(249,643)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี	7	487,760	2	60,513
รวม	26	1,699,258	22	650,702

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2552		2551	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
ถ้าไรก่อนภาษีเงินได้		7,029,721		2,723,987
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้นิตินุคคลของ				
ประเทศไทย	30	2,108,916	30	817,196
การลดภาษีเงินได้	-	(15,000)	(1)	(15,000)
รายได้ที่ไมต้องเสียภาษี	(10)	(730,147)	(18)	(490,835)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี	-	33,205	1	21,295
รวม	20	1,396,974	12	332,656

การลดภาษีเงินได้นิตินุคคล

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากรฉบับที่ 387 พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 5 กันยายน 2544 ให้สิทธิทางภาษีแก่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยลดอัตราภาษี

เงินได้นิตินุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 25 สำหรับกำไรสุทธิทางภาษีเฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 300 ล้านบาท เป็นเวลาห้ารอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกัน นับแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่

พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับ และยังได้รับสิทธิในการลดภาษีเงินได้นิตินุคคลแห่งพระราชกฤษฎีกาตามความในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 475 แต่ไม่เกินรอบระยะเวลาบัญชี 2553 ที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2553

29. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	(พันบาท/พันหุ้น)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กำไรที่เป็นส่วนของ				
ผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	4,951,623	2,185,786	5,632,747	2,391,331
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.27	1.00	2.59	1.10

30. เงินปันผล

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2551 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากการดำเนินงานปี 2550 จำนวน 0.33 บาทต่อหุ้น (รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 719.0 ล้านบาท) เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2551

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2552 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากการดำเนินงานปี 2551 จำนวน 0.33 บาทต่อหุ้น (รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 719.0 ล้านบาท) เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2552

31. การให้เข้า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2551 เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2551 มีมติอนุมัติในหลักการสำหรับการลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซีพีเอ็น รีเทลโกรท (“CPNRF”) และการให้เข้า/เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เป็นศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคารและอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า รวมทั้งพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบที่เกี่ยวข้อง ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการโดยการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นระยะเวลาประมาณ 16 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เหลืออยู่สำหรับสัญญาเช่าที่ดินกับ บริษัท ห้างเซ็นทรัลดิพาร์ทเมนต์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่เป็นอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคารซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมทั้งพื้นที่จอดรถยนต์ภายในและนอกอาคารและระบบงานที่เกี่ยวข้อง ถนนรอบโครงการ และทางเข้าออกของโครงการ โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 40 ปี

เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2551 มีมติให้ชะลอการลงทุนเพิ่มเติมและการ

ให้เข้า/เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซีพีเอ็น รีเทลโกรท จนกว่าภาวะตลาดทุนจะเอื้ออำนวย

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2552 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 มีมติอนุมัติในหลักการให้บริษัทลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท (“CPNRF”) (เดิมชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท) และการให้เข้าและ/หรือเช่าช่วงที่ดินรวมถึงอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคารของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปีโดยชะลอแผนการให้เข้าและ/หรือเช่าช่วงโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาเชียงใหม่ จำกัด ออกไปก่อน อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวต้องรอผลสรุปการอนุมัติการเพิ่มทุนและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมถึงผลการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท

เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 บริษัทให้เข้า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้ากับ CPNRF รวมมูลค่า 5,680 ล้านบาท (มูลค่า

ดังกล่าวรวมค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 100 ล้านบาทซึ่งรับผิดชอบโดยบริษัท) บริษัทบันทึกกำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน สำหรับปีจำนวน 3,206.9 ล้านบาท และ 3,851.3 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (ผู้จัดการกองทุน) ได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินในวันดังกล่าวแล้ว โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ดังนี้

- อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคารและอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมทั้งพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน)
- กรรมสิทธิ์ในโรงงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ
- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงานที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ตกลงรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ก่อนหักค่านายหน้า) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 629 ล้านบาท สำหรับปี 2553 ซึ่งเป็นช่วงที่มีแผนจะซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพื่อให้กองทุนรวมสามารถสร้างกระแสเงินสดในระดับที่และต่อเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ในช่วงเวลาดังกล่าว

32. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัทได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไป เป็นจำนวน 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
- บอกลีกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

วัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท คือ การมีเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับกระแสเงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนทั้งในปัจจุบันและอนาคต ในขณะเดียวกัน ยังสามารถนำเงินทุนไปลงทุนให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมภายใต้นโยบายการลงทุนของกลุ่มบริษัท

การบริหารจัดการส่วนทุน

นโยบายของคณะกรรมการคือการดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน เจ้าหนี้ และตลาด และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรม

การดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยและระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

การบริหารความเสี่ยง : กลุ่มบริษัทมีแหล่งเงินทุนสำคัญจากส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินระยะยาว ตลอดจนการจัดหาเงินทุนผ่านตลาดเงินและตลาดทุนภายในประเทศทั้งการออกหุ้นกู้และการโอนสินทรัพย์เข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายด้านโครงสร้างเงินทุนที่ระมัดระวัง คือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับประมาณ 1 เท่าจัดหาเงินทุนที่มีต้นทุนเงินทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาวะตลาด และมีการรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่สูงกว่าเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยอีกทางหนึ่ง

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน อันได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุน ลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุ 17

33. การผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
ยานพาหนะ	1	2	1	2
อาคารและงานระบบ	1,828	2,414	-	1
รวม	1,829	2,416	1	3
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายในระยะเวลาหนึ่งปี	288	278	-	-
ระยะเวลามากกว่าหนึ่งปีถึงห้าปี	1,604	1,404	-	-
ระยะเวลามากกว่าห้าปี	14,030	14,554	-	-
รวม	15,922	16,236	-	-
ภาระผูกพันอื่นๆ				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	327	287	140	121

ก) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบดุลภายใต้ “สิทธิการเช่า” และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าสุดท้าย

ข) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2573 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าโดยส่วนที่จ่ายแล้วได้บันทึกไว้ในงบดุลภายใต้ “สิทธิการเช่า” และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีสุดท้าย สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกโดยมี

กำหนดระยะเวลาเช่าเช่นเดียวกับที่ผู้ให้เช่าได้เช่าจากเจ้าของที่ดิน กรรมสิทธิในอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่ดังกล่าวจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในระหว่างปี 2549 กลุ่มบริษัทมิได้จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ตามสัญญาที่กล่าวไว้ข้างต้นเพิ่มเติมเนื่องจากโครงการได้ถูกชะลอไว้เป็นการชั่วคราว กำหนดระยะเวลาเช่าและเงื่อนไขในการเช่าอยู่ระหว่างการพิจารณาแก้ไขโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2550 กลุ่มบริษัทได้ยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งมีผลทำให้กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าชดเชยจากการยกเลิกสัญญาให้แก่เจ้าของที่ดินจำนวน 377 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทในประเทศอีกแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ารวม 2 ฉบับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า

ซึ่งบันทึกไว้ในงบดุลภายใต้ “สิทธิการเช่า” ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ปลอดค่าเช่ารายเดือน ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2583 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินรายเดือน 700,000 บาท โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ทุก 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 และมีสิทธิต่ออายุการเช่าที่ดินได้อีก 10 ปี (จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2593) โดยจ่ายชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามอัตราเดือนสุดท้าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2583 ตลอดระยะเวลา 10 ปี กลุ่มบริษัทนำสิทธิการเช่าที่ดินทั้ง 2 ฉบับดังกล่าวไปค้ำประกันการาวาลตัวสัญญาใช้เงินกับธนาคาร โดยมีบริษัทค้ำประกันวงเงินอวัลตัวสัญญาใช้เงินทั้งจำนวน ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทจ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินแล้วทั้งจำนวน

ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับบุคคลภายนอกรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่า 2 ฉบับเป็นสัญญาเช่าที่ดิน มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนมิถุนายน 2573 และสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับเป็นสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและเงินค่าประกันสิทธิ ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบดุลภายใต้ “สิทธิการเช่า” นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนและจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี โดยกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินค่าประกันสิทธิการเช่าจำนวน 20 ล้านบาทในปี 2540 และจะได้รับชำระคืนเงินค่าประกันสิทธิการเช่าจำนวน 298.6 ล้านบาท นับแต่ปีการเช่าที่ 21 จนถึงปีการเช่าที่ 30 สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่ โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ากับบุคคลภายนอกรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2581 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า โดยส่วนที่จ่ายแล้วได้บันทึกไว้ในงบดุลภายใต้ “สิทธิการเช่า” และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 12 สัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยทำ

สัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปีในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่

ง) ในปี 2546 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สิน”) สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 30 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามวิธีการที่ได้มีการตกลงร่วมกัน และสิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติมในโครงการนี้จะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีในวันทำสัญญาเช่า

ในปี 2550 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น 2 ฉบับ ฉบับแรกกลุ่มบริษัทตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาหลักบางส่วนกับสำนักงานทรัพย์สิน (ผู้ให้เช่า) ฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินแทนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สัญญาเช่ามีระยะเวลา 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีภาระในการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่สำนักงานทรัพย์สินหลังจากที่ได้คืนสิทธิการเช่าในส่วนดังกล่าวแล้ว

จ) ในปี 2548 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง ก่อสร้างศูนย์การค้าและอาคารที่จอดรถ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 28 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในเดือน กันยายน 2577 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน นับแต่เดือนกันยายน 2549 โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าสุดท้าย สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีก โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการ

เช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่

ต่อมาในปี 2552 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน โดยมีระยะเวลาและเงื่อนไขตามสัญญาเดิม เนื่องจากผู้ให้เช่าที่ดินดังกล่าวอาจถูกเวนคืนที่ดินจากทางราชการเพื่อใช้ในกิจการรถไฟฟ้ามหานคร

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลภายนอกสัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปีในอัตราร้อยละ 35 ของค่าเช่าสุดท้าย สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ฉ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ไม่มีเงินฝากค้ำประกัน (31 ธันวาคม 2551:เงินฝากกระยะสั้นจำนวน 4.3 ล้านบาท ใช้ค้ำประกันการให้ธนาคาร ออกหนังสือค้ำประกันให้กลุ่มบริษัท)

34.หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทย่อยในวงเงิน 3,122 ล้านบาท (2551: 3,578 ล้านบาท)

คดีความ

คดีความที่มีสาระสำคัญกับบริษัท และความคืบหน้าของคดีจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีดังนี้

(ก) ในปี 2539 บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งได้ฟ้องร้องบริษัทฐานผิดสัญญาเช่าจำนวนทุนทรัพย์ 83.4 ล้านบาท บริษัทได้ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายฐานละเมิด โดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 2.5 ล้านบาท ในเดือนตุลาคม 2544 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชนะคดี และในเดือนกันยายน 2547 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้บริษัทแพ้คดี ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิพากษาของศาลฎีกา

(ข) ในปี 2546 บุคคลธรรมดาได้ฟ้องร้องบริษัทเพื่อเรียกเงินชดเชยค่าเสียหายจากการก่อสร้างจำนวนทุนทรัพย์ 64.9 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2548 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชนะคดี ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิพากษาของศาลอุทธรณ์

35.เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553 อนุมัติมติที่สำคัญดังนี้

- อนุมัติประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2552 จำนวน 0.58 บาทต่อหุ้น (รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,263.7 ล้านบาท)
- อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ประเภทหุ้นกู้มีประกัน และ/หรือหุ้นกู้ไม่มีประกันชนิดไม่ด้อยสิทธิอายุไม่เกิน 10 ปี เพื่อใช้สนับสนุนแผนการลงทุนของบริษัท
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยพัฒนาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2553 มีมติพิเศษดังนี้
 - เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก “บริษัท ไทยพัฒนา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด” เป็น “บริษัท ซีพีเอ็น เที่ยงราย จำกัด” บริษัทย่อยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2553
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 699.9 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 69.9 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และเรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 25 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 174.98 ล้านบาท บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2553

36. มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัท/บริษัทยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้ ณ วันที่รายงาน เนื่องจากยังไม่มีการบังคับใช้ มาตรฐานการบัญชีที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้กำหนดให้ถือปฏิบัติกับการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2554
ฉบับที่ 40	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2554

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการบัญชีที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่อการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการ

37. การจัดประเภทบัญชีใหม่

รายการในงบการเงินของปี 2551 บางรายการได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินของปี 2552 ดังนี้

(ล้านบาท)					
2551					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่	ก่อนจัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบดุล					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย					
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน					
และบริษัทร่วม	-	-	-	19	(19)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	15
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	4
		-			-
งบกำไรขาดทุน					
ดอกเบี้ยรับ	(167)	108	(59)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,552	(88)	1,464	1,063	(78)
ค่าตอบแทนกรรมการ	5	65	70	5	65
ต้นทุนทางการเงิน	543	(85)	458	499	13
		-			-

การจัดประเภทบัญชีใหม่นี้ เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า และเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการตามรูปแบบงบการเงินที่ประกาศโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

ค่าตอบแทนขอผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2552 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 5,220,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น

-ไม่มี-

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1 นายวันชัย จิราธิวัฒน์

อายุ 82 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาคุษฏบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาจิตวิทยา มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาคุษฏบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ห้างเซ็นทรัลดิพาร์ทเมนท์สโตร จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท มาลีสามพราน จำกัด (มหาชน)
- ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท โพลัส ฟัปลิซซิง จำกัด (มหาชน)
- ประธานกิตติมศักดิ์ถาวร มูลนิธิส่งเสริมศิลปกรรม สมาคมโหล่งแห่งประเทศไทย
- รองประธาน มูลนิธิโรงพยาบาลเทียนฟ้า
- กรรมการ บริษัท อินทพรประกันภัย จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ กรรมการส่งเสริมการลงทุนการค้าไทย - จีน

2 นายไพฑูรย์ กวีผล

อายุ 59 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

กรรมการอิสระ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ประธานที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์

- กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ อาร์เธอร์ แอนด์เดอเรชั่น จำกัด
- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท สำนักงาน เอส จี วี ณ ถลาง จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท บีที ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ปี 2546 - 2548
- กรรมการ, อุปนายก สมาคมตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ปี 2541 - 2543
- ประธาน, เลขานุการ สหพันธ์นักบัญชีอาเซียน ปี 2534 - 2548
- กรรมการ, อุปนายก สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแห่งประเทศไทย ปี 2534 - 2546

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล บริษัท สมบูรณ์ แอ็ดวานซ์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
- กรรมการผู้อำนวยการ โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย
- นายกสมาคมผู้ปกครองและครู โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย

- รองประธาน มูลนิธิมาแตร์เดอีวิทยาลัย
- กรรมการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินผล มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2552 หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM)
- ปี 2551 หลักสูตร Chartered Director Class (R-CDC)
- ปี 2548 หลักสูตร Audit Committee Program (ACP), หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)
- ปี 2546 หลักสูตร Director Certification Program (DCP), หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

3 นายจกัษย์ พาณิชพัฒน์

อายุ 71 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

ประธานคณะกรรมการสสสหาและกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า มหาวิทยาลัยเทกซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรภาครฐ ร่วมเอกชน รุ่นที่ 1

ประสบการณ์

- รองเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ, กรรมการที่ปรึกษา บริษัท สหยูเนี่ยน จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เทพธานีกรุ๊พ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท กันยออิเล็กทรอนิกส์ จำกัด (มหาชน)
- ที่ปรึกษา บริษัท ฐิติกร จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท แมกเนคอมพ์ ฟริชชีน เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท พรซิฟาร์ท จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท อมตะวอเตอร์ จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท อมตะเวียดนาม จำกัด
- กรรมการ บริษัท ยูเนี่ยนพาวเวอร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ชาน มิเกล เบียร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท ชาน มิเกล มาร์เก็ตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2552 หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
- ปี 2550 หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)
- ปี 2549 หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
- ปี 2548 หลักสูตร Finance for Non-Finance Directors (FND)
- ปี 2546 หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

4 นายสุนันดา คุลยธิน
อายุ 63 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

กรรมการอิสระ:
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตร์ College of New Rochelle ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์

- ประธาน กลุ่มบริษัท โอกลีวี แอนด์ เมเธอร์ ประเทศไทยและเวียดนาม
- กรรมการบริหาร โอกลีวี แอนด์ เมเธอร์ ภาคพื้นเอเชีย แปซิฟิก
- กรรมการบอร์ด โอกลีวี แอนด์ เมเธอร์ เวิลด์ไวด์

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- ประธานกิตติมศักดิ์ กลุ่มบริษัท WPP ประเทศไทย และเวียดนาม

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2552 หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM)
- ปี 2550 สัมมนา "คณะกรรมการตรวจสอบ : ประสบการณ์ ปัญหา และแนวปฏิบัติที่ดี"
- ปี 2548 หลักสูตร Audit Committee Program (ACP), หลักสูตร Finance for Non-Finance Directors (FND)
- ปี 2547 หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สัมมนา Directors Forum 3/2547, สัมมนา Directors Forum 2/2547

5 นายการุณ กิตติสถาพร
อายุ 62 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

กรรมการอิสระ:

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ Victoria University ประเทศนิวซีแลนด์
- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ระหว่างประเทศ Syracuse University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- อบรมหลักสูตร Commercial Policy องค์การ The General Agreement on Tariffs and Trade (GATT) นครเจนีวา ประเทศสวิตเซอร์แลนด์
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรภาควิชา ร่วมเอกชน รุ่นที่ 8

ประสบการณ์

- สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ปี 2549 - 2551
- ปลัดกระทรวงพาณิชย์ ปี 2544 - 2550

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท สหมิตรเครื่องกล จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ
- กรรมการ คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
- กรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- กรรมการ คณะกรรมการกฤษฎีกา
- ประธานกรรมการ ศูนย์ส่งเสริมศิลปาชีพระหว่างประเทศ (องค์การมหาชน)

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2552 หลักสูตร Audit Committee Program (ACP), หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD)
- ปี 2551 หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)
- ปี 2549 หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

6 นายกรรชิต บุณ-จินดา
อายุ 42 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

กรรมการ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาการเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Kellogg Graduate School Management, Northwestern University ภายใต้โครงการแลกเปลี่ยน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์

- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายวานิชธนกิจ, หัวหน้าคณะทำงานด้านการควบคุมกิจการ บริษัท หลักทรัพย์ เมอร์ริล ลินช์ ภัทร จำกัด (ปัจจุบันคือ บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด)

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ไพรวาท อีคิวดี (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทในเครือ ลอมบาร์ด อินเวสเมนต์ กรุ๊ป)
- กรรมการ บริษัท พุกกะา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- กรรมการตรวจสอบ บริษัท ทู วิชั่น จำกัด (มหาชน)
- กรรมการร่วม Asian Corporate Governance Association Limited ประเทศฮ่องกง

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2552 หลักสูตร Director Luncheon Briefing (DLB), หลักสูตร Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR), หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA), หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)
- ปี 2549 หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
- ปี 2548 หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
- ปี 2546 หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

7 นายสุกรีชัย จิราธิวัฒน์
อายุ 69 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 1.93%

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาบัตร สาขาวิศวกรรมโยธา Kingston College of Technology ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย

ประสบการณ์

- รองประธานกรรมการบริหาร, ประธานอำนวยการ ฝ่ายการเงินและบัญชี บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สโตร์ จำกัด
- ผู้จัดการสาขา ห้างเซ็นทรัล สาขาสีลม
- ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา ห้างเซ็นทรัล สาขาสีลม

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- รองประธานกรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2549 หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
- ปี 2543 หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)

8 นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์

อายุ 67 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 1.92%

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรินซิพัล สหวิทยาลัยนานาชาติ
South West Essex Technical College
ประเทศอังกฤษ
- ปรินซิพัล สาขารัฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปรินซิพัล สาขารัฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปรินซิพัล ปรินซิพัลบัณฑิตวิทยาลัย
สาขาวิชาการสื่อสารมวลชน คณะมนุษยศาสตร์
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรภาครัฐ
ร่วมเอกชน รุ่นที่ 1
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรการจัดการ
สมัยใหม่ รุ่นที่ 1

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยผู้จัดการ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่
บริษัท เซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด
- ผู้ก่อตั้งและนายกสมาคมผู้ค้าปลีกห้างสรรพสินค้า
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
- กรรมการ สมาคมอสังหาริมทรัพย์

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการบริหาร
บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ, รองประธานกรรมการบริหาร
บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ, ประธานคณะกรรมการบริหาร
บริษัท โฟสต์ พับลิชชิง จำกัด (มหาชน)

- กรรมการที่ปรึกษาทิมคิกตี้
สมาคมนิคมสหกรณ์แห่งประเทศไทย
- กรรมการ สมาคมการค้าไทยอุตสาหกรรม
เพื่อการท่องเที่ยว

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2551 หลักสูตร Director Accreditation
Program (DAP)

9 นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์

อายุ 64 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 1.07%

กรรมการ

ที่ปรึกษาคณะกรรมการสมาคมและกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรินซิพัล สาขาบัญชี St. Joseph's College
ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรภาครัฐ
ร่วมเอกชน รุ่นที่ 11

ประสบการณ์

- ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
- ประธาน สมาคมผู้ค้าปลีกไทย
- ประธาน คณะกรรมการธุรกิจการค้าปลีก
หอการค้าไทย
- ที่ปรึกษา สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย
- กรรมการและเหรัญญิก มูลนิธิเพื่อสิ่งแวดล้อม

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ
บริษัท บีทีเอสเปอร์เซ็นต์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริหาร
บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด

- กรรมการ บริษัท เดอะวินเทจ คลับ จำกัด
- กรรมการ มูลนิธิเตียง จิราธิวัฒน์
- กรรมการ, เหรัญญิก
สมาคมกีฬาบิลเลียดแห่งประเทศไทย

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

10 นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์

อายุ 64 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0.65%

กรรมการ

ที่ปรึกษาคณะกรรมการสมาคมและกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรินซิพัล สาขาคณิตศาสตร์
St. John Fisher College ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์

- ประธานกรรมการบริหาร
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งกรุ๊ป จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งกรุ๊ป จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ปรินซิพัลเทรดดิ้ง จำกัด

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด

- กรรมการบริหาร บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลกาเมนต์แฟคทอรี จำกัด
- กรรมการ บริษัท ห้างสรรพสินค้าเชียงใหม่ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

11 นายสุกฤษสม จิราธิวัฒน์
อายุ 62 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0.65%

กรรมการ
ที่ปรึกษาคน-กรรมการสสสหาและกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (ไฟฟ้า)
University of Maryland (College Park)
ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (Operations Research)
Iona University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรภาครัฐ
ร่วมเอกชน รุ่นที่ 13

ประสบการณ์

- กรรมการ สภาหอการค้าไทย
- นายกสโมสรโรตารี บางเขน
- ประธานกรรมการ บริษัท คอฟฟี่พาร์ทเนอร์ส
จำกัด (Starbucks - ประเทศไทย)
- นายกและผู้ก่อตั้งสมาคมศูนย์การค้าไทย
- กรรมการผู้จัดการใหญ่, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ปี 2533 - 2545

- ที่ปรึกษารัฐมนตรีกระทรวงพาณิชย์ ปี 2533 - 2545
- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่, ประธานฝ่ายจัดซื้อ
ฝ่ายการตลาด ฝ่ายวางแผนธุรกิจ, ผู้อำนวยการ
ฝ่ายขาย และฝ่ายการตลาด
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด
ปี 2523 - 2535

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร, รองประธานกรรมการ
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการบริหาร บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซา
จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด
- กรรมการ บริษัท เดอะวินเทจคลับ จำกัด
- สมาชิก, กรรมการธิการพาณิชย์ สภานิติบัญญัติ
แห่งชาติ

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2546 หลักสูตร Director Certification
Program (DCP)

12 นายกอบชัย จิราธิวัฒน์
อายุ 54 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 1.22%

กรรมการ
รองประธานที่ปรึกษาคน-กรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขารัฐศาสตร์
University of Norte Dame ประเทศสหรัฐอเมริกา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of
Chicago, Graduate School of Business
ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรภาครัฐ
ร่วมเอกชน รุ่นที่ 21

ประสบการณ์

- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายพัฒนารูจิจ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
- ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
- ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ห้างอาหารชาบูระ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลแอ็ดวานซ์ซิสเต็ม จำกัด
- กรรมการ บริษัท เจเนซิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2544 หลักสูตร Director Certification
Program (DCP)

13 นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์
อายุ 47 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 1.38%

กรรมการ
ที่ปรึกษาคน-กรรมการสสสหาและกำหนดค่าตอบแทน
รองประธานที่ปรึกษาคน-กรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี Skidmore College
ประเทศสหรัฐอเมริกา

- ปรินญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์

- กรรมการ บริษัท ธนมิตร แฟคตอรี จำกัด (มหาชน) ปี 2545 - 2549
- กรรมการ บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน) ปี 2542 - 2549
- กรรมการบริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ต จอห์นสันคอค ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ปี 2541 - 2547
- กรรมการ บริษัท เจเนอรัล คาร์ต เซอร์วิสเซล จำกัด ปี 2538 - 2550
- กรรมการบริหาร บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ปี 2533 - 2545
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายวางแผนงานกิจการ บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) ปี 2531-2532

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- กรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท มาลีสามพราน จำกัด (มหาชน)
- ที่ปรึกษาตลาดหลักทรัพย์ใหม่ (MAI)
- คณะกรรมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดย

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2552 หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM), หลักสูตร Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR)

- ปี 2550 หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA), หลักสูตร Monitoring the system of Internal Control and Risk Management (MIR)
- ปี 2549 หลักสูตร Chief Financial Officer
- ปี 2548 หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), หลักสูตร Audit Committee Program (ACP), หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)
- ปี 2543 หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

14 นายสุกรีเดช จิราธิวัฒน์

อายุ 59 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0.75%

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรินญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ Prince George College ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายขาย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายขาย บริษัท บางนาเซ็นทรัลพรีฟเพอร์ดี จำกัด
- ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท เซ็นทรัล เทรดดิ้ง จำกัด
- ผู้อำนวยการ บริษัท ฟู้ดพาร์ค จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ปี 2545 - 2547

15 นายณริศ เชยกลิ่น

อายุ 48 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายงานการเงิน บัญชี และบริหารทรัพยากร

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปรินญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปรินญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์

- กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบริหาร กลุ่มบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ธนาฯ จำกัด (มหาชน)
- หัวหน้าแผนกผู้ตรวจสอบด้านเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ บริษัท สำนักงาน เอสจีวี ณ กลาง จำกัด
- ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการบัญชี ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด(มหาชน) ปี 2539 - 2541
- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท สยามซีดี อินชัวร์نس จำกัด ปี 2539 - 2541

16 นายสุกรีเดช จิราธิวัฒน์

อายุ 48 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0.59%

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่

สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Mini MBA สาขาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- Mini MBA คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Real Estate Investment สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ฝ่ายขาย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ฝ่ายการตลาด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายขายและการตลาด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยอินเตอร์เนชั่นแนลฟาสต์ฟู้ด จำกัด
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลการ์เมนท์แฟคทอรี่ จำกัด
- ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท เซ็นทรัลการ์เมนท์แฟคทอรี่ จำกัด

17 นายธีระชาติ นุมนัด
อายุ 52 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่
ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง
กรรมการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ โยธา Polytechnic University ประเทศสหรัฐอเมริกา

- ประกาศนียบัตรหลักสูตร หลักการจัดการด้านการเงิน สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 11 คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์

- หัวหน้าฝ่ายประมาณการ บริษัท จอห์น ฮอลล์แลนด์ (ประเทศไทย)
- ผู้จัดการโครงการทางแห่งนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิศวกรโครงการพาร์สัน บริษัท เคอร์ซอฟ, นิวยอร์ก, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ผู้จัดการโครงการพิเศษ บริษัท ฟิลลิป ฮอสแมน (ประเทศไทย)
- ผู้อำนวยการโครงการ บริษัท อีโตซู (ประเทศไทย) จำกัด ปี 2544 - 2546
- ผู้อำนวยการโครงการพิเศษ บริษัท เคเทค คอนสตรัคชั่น แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด ปี 2540 - 2544

18 ดร.ณัฐกิตติ์ ศิวะกุลสินธุ
อายุ 45 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขานิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ, สาขานิเทศศาสตร์ การสื่อสารการตลาด มหาวิทยาลัยนอร์ท เท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาเอก สาขานิเทศศาสตร์ วิทยานิพนธ์ (การสร้างมาตรฐานโทรทัศน์ไทย) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์

- ที่ปรึกษารัฐมนตรี กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
- ผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายการตลาด บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคทรอนิกส์ จำกัด ปี 2547 - 2549

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- อาจารย์พิเศษ ภาควิชาสื่อสารมวลชน คณะนิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

19 นางสาววิลยา จิราธิวัฒน์
อายุ 48 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0.40%

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง
กรรมการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of California, Los Angeles (UCLA) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา
- Advanced Management Program, Executive Course, Harvard Business School ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2541 - 2547
- กรรมการผู้จัดการใหญ่ร่วม ท็อป ซูเปอร์มาร์เกต ปี 2539 - 2541

- กรรมการผู้จัดการ เซ็นทรัลซูเปอร์มาร์เก็ต ปี 2531 - 2539
- ผู้อำนวยการ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ปี 2528 - 2531

20 นวนากยา จิราธิวัฒน์
อายุ 46 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0.40%

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายขาย

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโสฝ่ายบริหารสินค้า บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน) ปี 2538 - 2552
- ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อทั่วไป บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ปี 2535 - 2538
- ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เซ็นทรัล รีเทล โลจิสติกส์ จำกัด ปี 2533 - 2535
- ผู้อำนวยการ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ปี 2531 - 2533
- ผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วน เจ แอนด์ เอส อิมพอร์ต จำกัด ปี 2529 - 2531

21 ดร.สมาส วาศ์สุนพรัตน์
อายุ 47 ปี
สัดส่วนการถือหุ้น 0%

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกลยุทธ์องค์กร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาโท สาขาการเงินและการตลาด
Carnegie Mellon University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาเอก สาขากลยุทธ์และการตลาด
Cornell University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์

- ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ, รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ปี 2549 - 2552
- รองประธานบริหารและปฏิบัติการ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต) ปี 2546 - 2549
- ผู้ช่วยศาสตราจารย์ Cornell University และ University of Wisconsin ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ที่ปรึกษาให้กับหลายองค์กร ในธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจยาและเคมีภัณฑ์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน) (โรงพยาบาลกรุงเทพ)
- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท โรงพยาบาลธนบุรี จำกัด (มหาชน) (โรงพยาบาลปิยะเวท)
- ที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์และการตลาด บริษัท ไอเอสภา จำกัด

สรุปข้อมูลทั่วไปขบวนนิติบุคคลที่บริษัทถือร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัท	ที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วน การถือหุ้น
1. บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร. +66 (0) 2667 5555	ให้บริการสาธารณูปโภคภายใน ศูนย์การค้า	1,000,000	99.99%
2. บริษัท เซ็นทรัลฟู้ดอเวนิว จำกัด	1697 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร. +66 (0) 2793 6000	ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า	1,000,000	99.99%
3. บริษัท หลังสวนเรียลตี้ จำกัด	95/3 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร. +66 (0) 2652 2277	อาคารที่พักอาศัย และพื้นที่ ร้านค้าให้เช่า	1,000,000,000	99.99%
4. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	128 หมู่ 6 ถ.พระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม. 10150 โทร. +66 (0) 2866 4300	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	1,500,000,000	99.99%
5. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	2 ถ.มทิตล 252 - 252/1 ถ.วัวลาย ต.หายยา อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50100 โทร. +66 (0) 5399 9199	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	1,000,000,000	99.99%
6. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	68/100, 68/919 หมู่ 8 ถ.รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000 โทร. +66 (0) 2834 6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์	800,000,000	99.99%
7. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร. +66 (0) 2649 6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3	126,667,000	99.99%
8. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร. +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	2,000,000,000	78.13%
9. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร. +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	900,000,000	99.99%
10. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร. +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้า	3,200,000,000	94.97%
11. บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด	79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร. +66 (0) 2649 6000	ให้บริการสาธารณูปโภค ภายในศูนย์การค้า	175,000,000 (ถือผ่านบจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3)	99.99%
12. บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1091,1093 หมู่ 12 ถ.บางนา - ตราด (กม.3) แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทร. +66 (0) 2763 6000	ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน/ ที่พักอาศัย/สวนน้ำ โครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา	600,000,000 (ถือผ่านบจ.หลังสวนเรียลตี้)	99.99%

บริษัท	ที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วน การถือหุ้น
13. บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	333/99 หมู่ 9 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 20260 โทร. +66 (0) 3764 1601 10	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	1,500,000,000	99.99%
14. บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	4, 4/1 - 4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร. +66 (0) 2640 7000	ให้บริการสาธารณูปโภคภายใน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	2,511,938,100 (ถือผ่านบจ.บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ 10.00%)	90.00%
15. บริษัท เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์ จำกัด	1094 หมู่ 12 ถ.บางนา - ตราด (กม.3) แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทร. +66 (0) 2763 6000	ให้เข้าพื้นที่ค้าปลีกภายใน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา	518,000,000 (ถือผ่านบจ.บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้)	99.99%
16. บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5/5 - 6 หมู่ 7 ถ.รามอินทรา เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร. +66 (0) 2947 5000	ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์	500,000,000 (ถือผ่าน บจ.หลังสวนเรียลตี้ 12% และ บจ. สแควร์ ริทซ์ พลาซ่า 3%)	15.00%
17. บริษัท สแควร์ ริทซ์ พลาซ่า จำกัด	5/5 หมู่ 7 ถ.รามอินทรา เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร. +66 (0) 2947 5000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	125,000,000 (ถือผ่านบจ.หลังสวนเรียลตี้)	12.00%
18. บริษัท อยูธยาเกษตรธานี จำกัด	47 หมู่ 2 ถ.บางนา - ตราด ต.บางไผ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทร. +66 (0) 2399 4510	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000 (ถือผ่านบจ.หลังสวนเรียลตี้)	11.85%
19. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด	130 - 132 ชั้น 23, 24 อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร. +66 (0) 2626 2261	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2, เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา - พระราม 3 และเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	16,381,000,000	27.80%
20. กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย	11 อาคารคิวเฮอร์สสาร ชั้น M,G ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120 โทร+66 (0) 2670 4900	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์	4,600,000,000 (โดยถือผ่านบจ.บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ 6.31%)	92.50%
21. กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย	11 อาคารคิวเฮอร์สสาร ชั้น M,G ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.10120 โทร+66 (0) 2670 4900	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	236,760,000*	100.00%
22. บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร. +66 (0) 2667 5555	บริหารและจัดการเกี่ยวกับงาน ก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างและ งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ	1,000,000	99.93%
23. บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	999/9 ชั้น 30 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร. +66 (0) 2667 5555	โรงแรม	1,000,000	99.93%
24. บริษัท ไทยพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	22 ซ.สมคิด ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร. +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100,000	99.93%

หมายเหตุ: *แสดงเฉพาะทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายประเภทเจ้าของ

[illegible]

รายชื่อโครงการศูนย์การค้า ภายใต้การบริหารงานของ CPN

1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว

ผู้อำนวยการเขต 3 : นายอริวุฒิ สุวรรณจินดา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นางสาวดวงหทัย ศิริชาดิชัย
ที่อยู่ : 1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2793 6000
โทรสาร : + 66 (0) 2541 1341

2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา

ผู้อำนวยการเขต 5 : นางนุจรี มรัตน์ฤกษ์
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นางอมรรัตน์ บรรยงกสินธุ์
ที่อยู่ : 109/10 หมู่ 3 ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์
เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2790 3000
โทรสาร : + 66 (0) 2552 5513

3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ผู้อำนวยการเขต 4 : นายธนสมบัติ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นายสุรสิทธิ์ มานะวัฒนากิจ
ที่อยู่ : 7/222 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2877 5000
โทรสาร : + 66 (0) 2884 9280

4. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พักยา

ผู้อำนวยการเขต 4 : นายธนสมบัติ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นางธีราพร จิตนาว่า
ที่อยู่ : 78/54 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260
โทรศัพท์ : + 66 (0) 3836 1456
โทรสาร : + 66 (0) 3836 1443 ต่อ 1225-6

5. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ผู้อำนวยการเขต 3 : นายอริวุฒิ สุวรรณจินดา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นางสาวอรชร จันทรวินัดนา
ที่อยู่ : 2 ถนนมหิดล, 252-252/1 ถนนวิภาวดี
ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100
โทรศัพท์ : + 66 (0) 5399 9199
โทรสาร : + 66 (0) 5399 9122-3

6. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

ผู้อำนวยการเขต 2 : นางภัทรา ทรัพย์ะประภา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นางสาวทัศนิกา เพียงพอ
ที่อยู่ : 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2649 6000
โทรสาร : + 66 (0) 2673 6009

7. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา

ผู้อำนวยการเขต 3 : นายอริวุฒิ สุวรรณจินดา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นายสาธิต วิกรานต์ธนากุล
ที่อยู่ : 1091, 1093 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด (กม.3)
แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2763 6000
โทรสาร : + 66 (0) 2398 8941

8. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ผู้อำนวยการเขต 5 : นางนุจรี มรัตน์ฤกษ์
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นายโอฬาร วัลย์อุดมวุฒิ
ที่อยู่ : 128 หมู่ 6 ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2866 4300
โทรสาร : + 66 (0) 2872 4560

9. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาและส่งเสริมบริหารทรัพย์สิน/
รักษาการผู้อำนวยการศูนย์การค้า : นายอมร อมรกุล
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นายวิสิทธิ์ อุดมกิจโชติ
ที่อยู่ : เลขที่ 4, 4/1-4/2, 4/4 ถนนราชดำริห์ แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2640 7000
โทรสาร : + 66 (0) 2255 9767

10. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า
รัตนโกสินทร์

ผู้อำนวยการเขต 2 : นางภัทรา ทรัพย์ประภา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นางอรณีย์ พูลขวัญ
ที่อยู่ : 68/100, 68/919 หมู่ 8 ถนนรัตนโกสินทร์
ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2834 6000
โทรสาร : + 66 (0) 2526 6092

11. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า
แจ้งวัฒนะ

ผู้อำนวยการเขต 5 : นางนุจรีย์ มารัตนะฤกษ์
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นายนันท์วัฒน์ เนาวรัตน์พงษ์
ที่อยู่ : 99, 99/9 หมู่ที่ 2 ถนนแจ้งวัฒนะ
ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
โทรศัพท์ : + 66 (0) 2101 0000
โทรสาร : + 66 (0) 2101 1343

12. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ พทยา บีช

ผู้อำนวยการเขต 4 : นายธนสมบัติ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นายสรล ดันติจันรรจ์
ที่อยู่ : 333/99 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี 20260
โทรศัพท์ : + 66 (0) 3300 3999
โทรสาร : + 66 (0) 3300 3999 ต่อ 1225-6

13. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า
อุดรธานี

ผู้อำนวยการเขต 3 : นายอิทธิดิ สุวรรณจินดา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นายธนน ภัคศิริกัญญา
ที่อยู่ : 277/1-3, 271/5 ถนนประจักษ์ศิลปาคม
ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 41000
โทรศัพท์ : + 66 (0) 4224 9192
โทรสาร : + 66 (0) 4224 4639

14. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า
ชลบุรี

ผู้อำนวยการเขต 4 : นายธนสมบัติ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นางสาวดวงสมร เจริญบัณฑิตชัย
ที่อยู่ : 55/88-89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง
จังหวัดชลบุรี 20000
โทรศัพท์ : + 66 (0) 3300 3333
โทรสาร : + 66 (0) 3764 1886

15. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า
ขอนแก่น

ผู้อำนวยการเขต 3 : นายอิทธิดิ สุวรรณจินดา
ผู้จัดการทั่วไปศูนย์การค้า : นางสาววันเพ็ญ กอบัวแก้ว
ที่อยู่ : 99, 99/1 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง
จังหวัดขอนแก่น 40000
โทรศัพท์ : + 66 (0) 4300 1000
โทรสาร : + 66 (0) 4300 1209

บุคคลอ่าววิวี่ยน

นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 4 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2229 2888 | โทรสาร : + 66 (0) 2654 5427

ผู้แทนผู้ถือหุ้น

หุ้นกู้ CPN10DA

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 393 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2230 6061 | โทรสาร : + 66 (0) 2266 8150

หุ้นกู้ CPN0126A IIละ CPN136A

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2626 7503 | โทรสาร : + 66 (0) 2626 7542

หุ้นกู้ CPN135A IIละ CPN145A

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2470 1987 | โทรสาร : + 66 (0) 2470 1998

หุ้นกู้ CPN119A IIละ CPN127A

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2256 2323-8 | โทรสาร : + 66 (0) 2256 2406

ผู้สอบบัญชี

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยนายวิเชียร ธรรมตระกูล (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3183)

ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 195 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2677 2000 | โทรสาร : + 66 (0) 2677 2222

บริษัทจัดอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

ชั้น 24 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2231 3011 | โทรสาร : + 66 (0) 2231 3012

ข้อมูลสำหรับนักลงทุน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

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

ข้อมูลหลักทรัพย์

หุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “CPN”

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทมีมติให้กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2553 ในวันที่ 28 เมษายน 2553 เวลา 14.00 น. ณ ห้องบอลรูม บี ชั้น 23 โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้ติดต่อ: คุณเชษฐพร สุภีระ หรือ คุณแกลลี ทองสมอาจค์
ที่อยู่ : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้น 31 อาคารดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : +66(0) 2667 5555 ต่อ 1614 หรือ 1669
โทรสาร : +66(0) 2264 5593
อีเมลล์ : ir@cpn.co.th
เว็บไซต์ : www.cpn.co.th

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

CPN มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานประจำปี (กรณีไม่มีเหตุผลจำเป็นอื่นใด) สามารถดูรายละเอียดเปิดเผยในหัวข้อเรื่อง “โครงสร้างเงินทุน” หน้า 85

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์และการจ่ายเงินปันผลในช่วงเวลา 5 ปีย้อนหลัง (ปี 2548 - 2552)

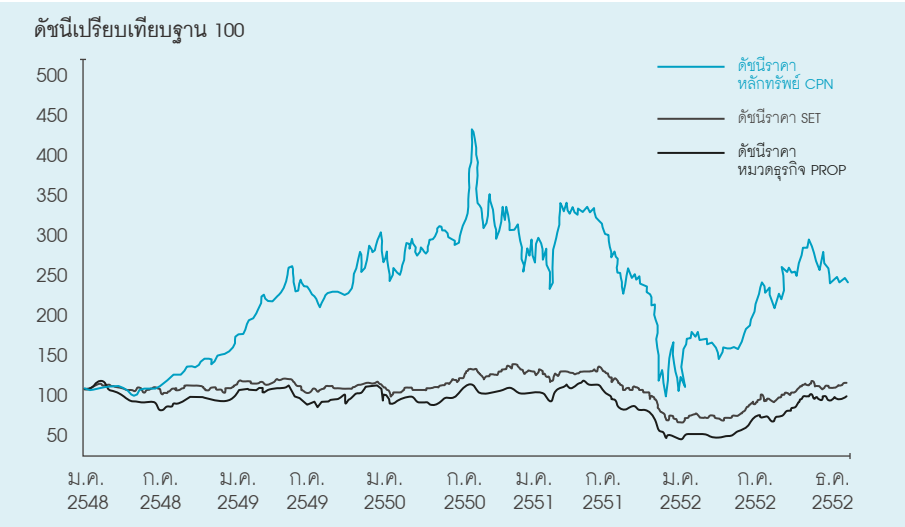
หน่วย : บาทต่อหุ้น			
ปี	ราคาสูงสุด ¹	ราคาต่ำสุด ¹	เงินปันผลจ่าย
2548	14.50	7.30	0.40
2549	26.50	13.80	0.31
2550	37.00	18.50	0.33
2551	29.75	7.60	0.33
2552	24.80	11.60	0.58

หมายเหตุ 1 ปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ตามราคาพาร์เท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น

การเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาหลักทรัพย์ CPN เปรียบเทียบกับดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดัชนีราคาหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	5 ปี ย้อนหลัง	3 ปี ย้อนหลัง	1 ปี ย้อนหลัง
การเพิ่มค่าของดัชนีราคาหลักทรัพย์			
ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ฯ	7%	11%	63%
ดัชนีราคาหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(4%)	8%	94%
ดัชนีราคาหลักทรัพย์ CPN	136%	(2%)	42%

เปรียบเทียบการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ CPN กับดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดัชนีราคาหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ย้อนหลัง (เทียบราคาปี 2548 เป็นฐาน)



ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปฏิทินทางการเงินที่สำคัญปี 2552 และ 2553 (คาดการณ์)

ปฏิทินทางการเงิน	ปี 2552	ปี 2553 (คาดการณ์)
แจ้งงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีก่อน	กุมภาพันธ์	กุมภาพันธ์
งานแถลงผลการดำเนินงานทางการเงินประจำปีก่อน	มีนาคม	มีนาคม
จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	มีนาคม	-
ปิดสมุดทะเบียนสำหรับสิทธิการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	เมษายน	เมษายน
จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	เมษายน	เมษายน
จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีก่อน	พฤษภาคม	พฤษภาคม
แจ้งงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1	พฤษภาคม	พฤษภาคม
งานแถลงผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 1	มิถุนายน	มิถุนายน
แจ้งงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2	สิงหาคม	สิงหาคม
งานแถลงผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 2	สิงหาคม	สิงหาคม
แจ้งงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3	พฤศจิกายน	พฤศจิกายน
งานแถลงผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 3	พฤศจิกายน	พฤศจิกายน

กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ปี 2552

วันที่	กิจกรรม
8 มกราคม 2552	พบนักลงทุนต่างประเทศ ณ สิงคโปร์ จัดโดยบล.ดีบีเอส วิกเคอร์ส
19 - 21 มกราคม 2552	พบนักลงทุนต่างประเทศ ณ สิงคโปร์และฮ่องกง จัดโดยบล.ธนาคารร่วมกับ BNP Paribas
11 - 12 กุมภาพันธ์ 2552	พบนักลงทุนต่างประเทศ ณ สิงคโปร์ จัดโดยบมจ.หลักทรัพย์ภัทรร่วมกับ Merrill Lynch
5 มีนาคม 2552	งานประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์สำหรับรายการการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว
25 มีนาคม 2552	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ปี 2552 ณ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
31 มีนาคม 2552	งานแถลงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2551 ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
25 เมษายน 2552	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ปี 2552 ณ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
3 มิถุนายน 2552	งานแถลงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2552 ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
19 มิถุนายน 2552	พบนักลงทุนสถาบัน ณ กรุงเทพฯ จัดโดยบล.ทิสโก้
6 - 7 สิงหาคม 2552	พบนักลงทุนต่างประเทศ ณ ลอนดอน จัดโดยบล.ทิสโก้
19 สิงหาคม 2552	พบนักลงทุนต่างประเทศ ณ ฮ่องกง จัดโดยบล.ธนาคารร่วมกับ BNP Paribas
25 สิงหาคม 2552	งานแถลงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2552 ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3 - 4 กันยายน 2552	พบนักลงทุนต่างประเทศ ณ ฮ่องกงและสิงคโปร์ จัดโดยบมจ.หลักทรัพย์บัวหลวงร่วมกับ Morgan Stanley
24 พฤศจิกายน 2552	งานแถลงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2552 ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



**PROPERTY
DEVELOPMENT
& INVESTMENT**
A Member of Central Group

บริษัท เช็นทรีพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 30-33 อาคารดิออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์: +66 (0) 2667 5555 โทรสาร: +66 (0) 2264 5593

www.cpn.co.th