

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1.นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

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

วิสัยทัศน์ (Vision)

“ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค ที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก”

วัตถุประสงค์ (พันธกิจ)

1. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม (Most Admired Retail Developer of All Stakeholders)
“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม โดยสร้างคุณค่าที่โดดเด่นแตกต่างและเหนือความคาดหมายของทุกคน”
 - เป็นศูนย์การค้าที่นักลงทุนเลือก โดยมอบผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และพันธมิตร
 - เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือก โดยสร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับลูกค้า
 - เป็นศูนย์การค้าที่ผู้เช่า คู่ค้าเลือก โดยสร้างความสำเร็จทางธุรกิจร่วมกัน ควบคู่ไปกับการสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว
 - เป็นศูนย์การค้าที่พนักงานเลือก โดยให้โอกาสในการเรียนรู้ การพัฒนาตนเอง และการเติบโตทางหน้าที่การงาน ตลอดจนสร้างสังคมการทำงานที่มีความรักความผูกพันกัน
 - เป็นศูนย์การค้าที่สังคมและชุมชนเลือก โดยพัฒนาศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นเป็นภูมิปัญญาของชุมชน ควบคู่ไปกับการดูแลสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชน

2. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่ง (Dynamic Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่งในการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่มีร้านค้าใหม่ที่หลากหลายและทันสมัย ตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย”

CPN ตระหนักดีว่า ความไม่หยุดนิ่งของลูกค้าคือความท้าทายที่สำคัญ ลูกค้ามีความคาดหวังที่สูงขึ้น มีความต้องการที่ซับซ้อนมากขึ้น เข้าถึงสารสนเทศได้ง่ายขึ้น ความไม่หยุดนิ่งของ CPN จะเป็นสิ่งที่ผลักดันให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPN มีความทันสมัยที่สุด และสามารถตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้าได้ดี โดยการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ การสรรหาร้านค้าใหม่ที่มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการลูกค้าเข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ การสร้างกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แตกต่าง และสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ตลอดจนการผสานพลังกับบริษัทในเครือเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความประทับใจสูงสุดกับผู้ใช้บริการ

3. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่จับตามองในตลาด”

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์กรระดับภูมิภาคคือก้าวต่อไปของ CPN ดังนั้น CPN จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ CPN ได้ระบุตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจน บนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันทุกที่ ในขณะที่องค์กรและทีมงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีศักยภาพ และความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจในต่างประเทศได้ตามเป้าหมาย

4. เป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขที่เหนือกว่า (World-Class Rewarding Experience)

“เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือกจะมา เพื่อสัมผัสประสบการณ์ความสุขในการ Shopping ที่เหนือกว่าคู่แข่ง ในทุกตลาดที่เปิดดำเนินการ”

CPN ตระหนักอยู่เสมอว่า CPN ไม่ได้เป็นเพียงแค่ผู้พัฒนาศูนย์การค้าเท่านั้น แต่ยังเป็นผู้สร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับทุกคน ดังนั้นทุกองค์ประกอบในศูนย์การค้า CPN จะคำนึงถึงผู้ใช้บริการเสมอ ไม่ว่าจะเป็นการคัดสรรร้านค้าให้มีความหลากหลายและแปลกใหม่ การจัดกิจกรรมที่น่าสนใจ การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างครบครัน CPN เชื่อว่ามาตรฐานที่สูงและเป็นสากลจะเป็นสิ่งที่ทำให้องค์กรเป็นผู้นำในตลาดได้ ความเป็นระดับสากล/ระดับโลก (World-Class) จึงเป็นสิ่งที่ CPN มุ่งมั่นมาตลอดและเชื่อมั่นว่าการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับสากล จะเป็นสิ่งที่ทำให้ CPN ก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาคได้ในอนาคต

1.2 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

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

- พ.ศ. 2550
- ทริสเรทติ้งได้ปรับอันดับเครดิตขององค์กร และตราสารหนี้ของบริษัทฯ จากระดับ “A” ขึ้นเป็น “A+”
 - ได้รับคะแนน “ดีเยี่ยม” จากการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2550 โดยการประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ร่วมกับสมาคมบริษัทจดทะเบียนและสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุน และจัดอยู่ในกลุ่ม “บริษัทตัวอย่างที่ดี 1 ใน 19 บริษัท” ซึ่งมีการเผยแพร่รายชื่อในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
- พ.ศ. 2551
- ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO9001-2000 ทั้ง 10 ศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการ
 - ได้รับรางวัลรายงานบรรษัทภิบาลดีเด่น (Top Corporate Governance Report Awards) จากงานประกาศผล SET Awards 2008
 - เปิดให้บริการโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ
- พ.ศ. 2552
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
 - เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นระยะเวลา 20 ปี
 - เข้าซื้อโครงการศูนย์การค้าเจริญศรี คอมเพล็กซ์ และเปลี่ยนชื่อโครงการเป็นโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า และโรงแรม(ภายใต้ชื่อ โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี)
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ได้รับรางวัล
 - Best Mixed-Use Development 2009 และ Best Retail Development 2009 จากงาน CNBC Asia Pacific Property Awards 2009,
 - Super Brands Awards 2009 จาก Super Brand Council,
 - 2009 ICSC Asia Shopping Centre Awards – Gold Award for Development and Design Excellence โดยสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Center หรือ ICSC)
 - BK Readers' Choice Award ผ่านการโหวตจากผู้อ่าน BK Magazine
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา ได้รับการรับรองระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001:2004
 - ได้รับรางวัลบริษัทจดทะเบียนขวัญใจนักวิเคราะห์ประจำปี 2552 จากสมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับรางวัล Certificate of Excellence สำหรับงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์จากงาน IR Magazine South East Asia Awards 2009
 - ได้รับรางวัลคณะกรรมการแห่งปีดีเด่น (Board of the Year) ประจำปี 2551-2552
 - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ได้เข้ามาลงทุนในสินทรัพย์บางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
 - ได้รับการประเมินให้อยู่ในกลุ่มคะแนนระดับ “ดีเลิศ” จากการประเมินผลการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2552
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น

- พ.ศ. 2553
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ได้รับรางวัล
 - BK Readers' Choice Award ผ่านการโหวตจากผู้อ่าน BK Magazine เป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน,
 - Super Brands Awards 2009 จาก Super Brand Council เป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน,
 - 2010 Best-of-the Best-Award ด้านการออกแบบและการพัฒนา จากสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Center หรือ ICSC)
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ได้รับรางวัลสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงานดีเด่น Thailand Energy Award 2010 ประเภทอาคารใหม่ และประเภทอาคารควบคุมจากกระทรวงพลังงาน ตามลำดับ
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้รับรางวัลยอดเยี่ยมด้านการบริหารสู่ความเป็นเลิศ (Thailand Quality Class : TQC) จากสถาบันเพิ่มผลผลิตแห่งชาติ กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งถือเป็นศูนย์การค้าแห่งแรกในเอเชียที่ได้รับรางวัลนี้
 - 12 ศูนย์การค้าของ CPN ได้รับการรับรอง ISO 9001:2008
 - ได้รับการประเมินให้อยู่ในกลุ่มคะแนนระดับ “ดีเลิศ” จากการประเมินผลการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2553
 - ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตบริษัทในระดับ A+ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่ง ความน่าเชื่อถือและการเติบโตของ CPN ภายใต้ภาวะความไม่แน่นอนทางการเมือง และเหตุการณ์เพลิงไหม้ที่ส่งผลกระทบต่อเซ็นทรัลเวิลด์
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์อีกครั้ง ภายหลังจากเกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้ จากการชุมนุมบริเวณสี่แยกราชประสงค์
 - เปิดให้บริการโรงแรมฮิลตัน พัทยา บริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- พ.ศ. 2554
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว อีกครั้ง หลังจากปิดให้บริการชั่วคราว เพื่อทำการปรับปรุงปรับโฉม และปรับเปลี่ยนร้านค้า
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก
 - จากเหตุอุทกภัยครั้งร้ายแรง ทำให้ต้องปิดให้บริการศูนย์การค้า 3 โครงการ เป็นการชั่วคราว คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว ซึ่งเหตุอุทกภัยดังกล่าวมิได้ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ ต่อทรัพย์สินของบริษัท
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9
- พ.ศ. 2555
- เปิดให้บริการส่วนขยายของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี
 - ได้รับการคงอันดับเครดิตบริษัทและหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันที่ระดับ A+ โดยทริสเรตติ้ง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่ง ความน่าเชื่อถือและการเติบโตของ CPN

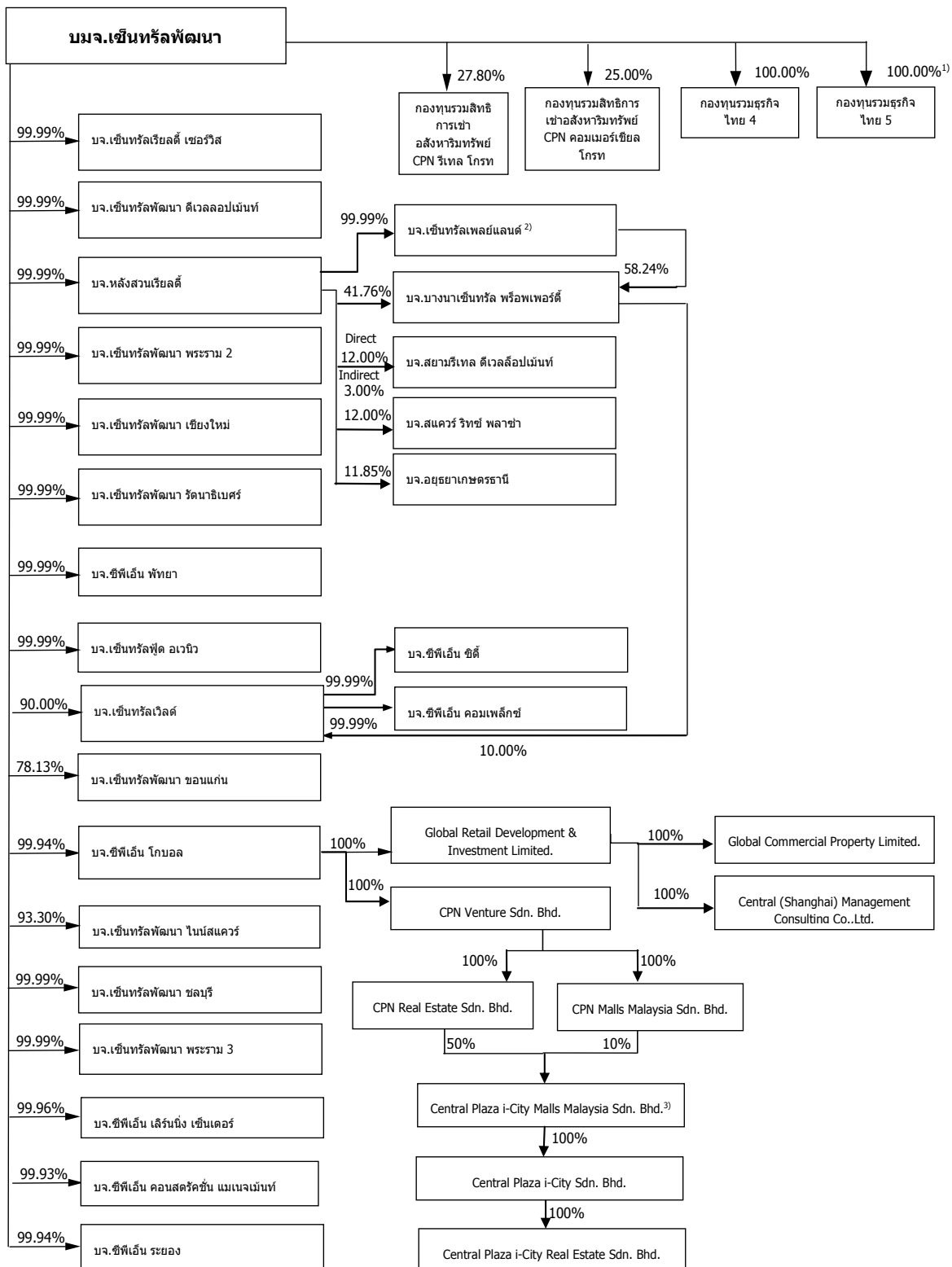
- ออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่นักลงทุนสถาบันเป็นวงเงินรวม 1,500 ล้านบาท กำหนดการไถ่ถอน 1.3 ปี และ 5 ปี ซึ่งได้รับการตอบรับจากนักลงทุนสถาบันเป็นอย่างดี
- นำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) มูลค่า 4,394 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับจากนักลงทุนเป็นอย่างดี มีผู้สนใจจองซื้อกองทุนเมื่อเสนอขายครั้งแรกเกินกว่า 6 เท่า สำหรับนักลงทุนรายย่อย และ 3.5 เท่าสำหรับนักลงทุนสถาบัน และมีผู้ถือหุ้นกว่า 17,000 ราย มากที่สุดในกลุ่ม Property Fund ราคาเมื่อเปิดซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรกคือ 13 บาท/หน่วย เพิ่มขึ้น 26% จากราคาเสนอขาย 10.30 บาท/หน่วย
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง

- พ.ศ. 2556
- จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 โดยมีวาระที่สำคัญ คือ เพื่อพิจารณาอนุมัติเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโครงการบางใหญ่ขนาดประมาณ 98 ไร่ บริเวณอำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ระยะเวลาการเช่า 30 ปี กับบริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด
 - ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตบริษัทและหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันที่ระดับ A+ พร้อมทั้งเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตของ CPN เป็น “Positive” หรือ “บวก” จาก “Stable” หรือ “คงที่” ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของ CPN จากการเปิดศูนย์การค้าใหม่หลายแห่งในต่างจังหวัด และการกลับมาเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ รวมถึงสะท้อนสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกของ CPN
 - ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ CPN ชะลอคืนค่าสินไหมทดแทนจากเหตุการณ์เพลิงไหม้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ โดยพิพากษาให้บริษัท เทเวศรประกันภัย จำกัด (มหาชน) (“เทเวศรประกันภัย”) ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากทรัพย์สินเสียหายและค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากการขาดรายได้ จำนวนเงินรวมประมาณ 3,700 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย 7.5% ต่อปี นับแต่วันที่ 31 มีนาคม 2554 เป็นต้นไป จนกว่าเทเวศรประกันภัยจะชำระเงินดังกล่าวครบถ้วน
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ซึ่งเป็นจังหวัดชายแดนสำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยตั้งอยู่บนถนนเลียบเมืองซึ่งเชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองกับสนามบิน ทั้งนี้จังหวัดอุบลราชธานีเป็นประตูการค้าทางท่องเที่ยวสู่อินโดจีน ซึ่งประกอบด้วย ลาว กัมพูชา และเวียดนาม จึงนับเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ
 - จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 โดยมีวาระที่สำคัญ คือ
 - อนุมัติงบการเงินของบริษัทสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555
 - อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2555
 - อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทจากเดิมมูลค่าหุ้นละ 1 บาท จำนวน 2,178,816,000 หุ้น เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท จำนวน 4,357,632,000 หุ้น
 - อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 2,178,816,000 บาท เป็น 2,244,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 130,368,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท
 - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 130,368,000 หุ้น เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด

- เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทจากเดิมมูลค่าหุ้นละ 1 บาท จำนวน 2,178,816,000 หุ้น เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท จำนวน 4,357,632,000 หุ้น โดยมีผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2556
- จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2555 ในอัตราหุ้นละ 0.475 บาท จำนวน 4,357,632,000 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงินปันผลรวม 2,069,875,200 บาท
- ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน 50.75 บาทต่อหุ้น ในวันที่ 15 พฤษภาคม 2556
- หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,368,000 หุ้น เริ่มซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2556
- ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ I-Berhad และ I-City Properties Sdn. Bhd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ I-Berhad เพื่อพัฒนาศูนย์การค้ามูลค่าการลงทุนประมาณ 580 ล้านริงกิตหรือประมาณ 5,800 ล้านบาท ในโครงการ i-City บริเวณฝั่งตะวันตกของรัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดย CPN มีสัดส่วนการร่วมทุนโดยการถือหุ้น โดยถือหุ้นในบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องรวมร้อยละ 60 และกลุ่ม I-Berhad ถือหุ้นร้อยละ 40
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ซึ่งเป็นเมืองหลวงแห่งภาคเหนือ และถือเป็นเมืองที่มีศักยภาพในการพัฒนาและเติบโตอย่างรวดเร็วทางเศรษฐกิจ การลงทุน และการท่องเที่ยว โดยตั้งอยู่บนถนนซูเปอร์ไฮเวย์เชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองกับสนามบิน นอกจากนี้จังหวัดเชียงใหม่ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและธรรมชาติที่สวยงาม ซึ่งมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาตินิยมเดินทางมาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก ที่ช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตในด้านกำลังซื้อเป็นอย่างมาก
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติแต่งตั้ง นายปรีชา เอกคุณากุล เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แทน นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2557 เป็นต้นไป โดยนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ยังคงดำรงตำแหน่งในฐานะกรรมการบริษัทต่อไป
- ลงนามในสัญญาวงเงินกู้ระยะยาว 5-7 ปี กับสถาบันการเงิน วงเงินรวม 2,000 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงความน่าเชื่อถือและความแข็งแกร่งทางการเงินของ CPN
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางเมืองหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เป็นศูนย์กลางการค้าและธุรกิจของภาคใต้ โดยตั้งอยู่บนถนนที่เชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองกับสนามบินนานาชาติ และเป็นประตูนำไปสู่ประเทศมาเลเซียและสิงคโปร์ซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อจำนวนมาก อีกทั้งโครงการยังตั้งอยู่บนพื้นที่ยุทธศาสตร์ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจสามฝ่าย อินโดนีเซีย-มาเลเซีย-ไทย ซึ่งช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตในด้านกำลังซื้อเป็นอย่างมากและมีโอกาสพัฒนาให้เติบโตเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ



หมายเหตุ : 1) สัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายละไม่เกิน 3% ของทุนจดทะเบียนหรือไม่เกิน ๑๐% ของมูลค่าหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว และไม่รวมผู้ถือหุ้นรายย่อย

2) จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อ 2 กันยายน 2556 และขณะนั้นยังไม่ได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี

3) เป็นบริษัทร่วมทุน โดยได้ทำสัญญาร่วมทุน กับ I-City Properties Sdn. Bhd. ซึ่งถือหุ้น 40%

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ

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

(1) การพัฒนาและให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่ง รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้านี้ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย และรายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าจำนวน 20 โครงการ นอกจากนี้ CPN ยังมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNRF จำนวน 3 โครงการ และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF

ศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าหลังจากที่ศูนย์การค้าเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า

(2) อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ ในการตัดสินใจที่จะพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าใดนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้นๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก่ร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

การพัฒนาอาคารสำนักงานของ CPN เริ่มจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย และการเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานหลังจากที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในอาคารสำนักงาน

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน ณ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เซ็นทรัลเวิลด์ (อาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

(โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการ โครงการที่ให้เข้ากับ CPNRF 2 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และโครงการที่ให้เข้ากับ CPNCG 1 โครงการ คืออาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับผลประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทข้ามชาติและบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศซึ่งมาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่

(3) ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้นๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วยห้องพัก ห้องสัมมนาและศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ)

ปัจจุบัน CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ซึ่งมีขนาด 259 ห้อง (เดิมคือโรงแรมเจริญศรี แกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีขนาด 302 ห้อง (ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยาบีช เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553) ทั้งนี้ CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามลำดับ เพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

(4) อาคารที่พักอาศัย

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

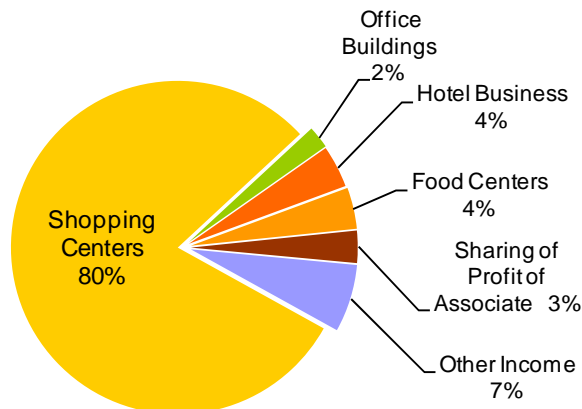
(5) สวนน้ำและสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อน จัดเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการมอบความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบสนองชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้นๆ CPN ได้เปิดให้บริการสวนน้ำภายใต้ชื่อ “สวนน้ำลีโวลนด์” บริเวณชั้น 6 ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ซึ่งปัจจุบันสวนน้ำลีโวลนด์อยู่ระหว่างปิดปรับปรุง โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในปี 2557 และสวนพักผ่อนภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ซึ่งเป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ

(6) ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือ เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

กราฟแสดงสัดส่วนรายได้ตามประเภทธุรกิจ





























บริษัทฯ พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 ของรายได้รวม โดยรายได้จากการพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าบริการ จากการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และบริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) ในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าและบริษัทฯ ยังได้เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดิออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท (“CPNCG”) ซึ่งเป็นที่มาของส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุน และรายได้ค่าบริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ที่บริษัทได้รับจาก CPNRF และ CPNCG

บริษัทฯ ได้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกันกับโครงการศูนย์การค้า ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารที่พักอาศัย การให้บริการสวนน้ำ สวนพักผ่อน และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า ซึ่งการพัฒนาอาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารสำหรับพักอาศัยเพื่อให้เช่าของบริษัทฯ จะต้องดำเนินการควบคู่กับการพัฒนาศูนย์การค้าเป็นหลัก เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันและเป็นการเพิ่มมูลค่าโครงการโดยการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างคุ้มค่า ซึ่งการตัดสินใจลงทุนนั้นจะขึ้นอยู่กับอุปสงค์ อุปทาน ของพื้นที่อาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารสำหรับพักอาศัยในแต่ละทำเลที่ตั้ง ส่วนการดำเนินธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้ามีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว นอกจากธุรกิจที่กล่าวมาแล้วนั้น บริษัทฯ ได้สร้างสวนน้ำขึ้น ภายใต้ชื่อ “สวนน้ำลิโอแลนด์” ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และสร้างสวนพักผ่อนขึ้น ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนในบริเวณโครงการศูนย์การค้าขึ้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการตอบสนองความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบสนองชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งการตัดสินใจลงทุนนั้นจะขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้นๆ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานจำนวน 23 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 10 โครงการ และต่างจังหวัด 13 โครงการ) ประกอบด้วยศูนย์การค้าของบริษัทฯ จำนวน 20 โครงการ และเป็นการบริหารศูนย์การค้าให้กับ CPNRF จำนวน 3 โครงการ, ให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 7 โครงการ (โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการ, และอีก 3 โครงการ ที่ถูกโอนอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทุน CPNRF และ CPNCG แต่ยังคงอยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ประกอบด้วย CPNRF 2 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และ CPNCG 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงานดิออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์) นอกจากนี้ยังมีธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 โครงการ คือโรงแรมเซ็นทาราอุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา, อาคารที่พักอาศัยจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการหลังสวน โคลเเนต และ โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และศูนย์อาหารจำนวน 18 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	CPN เป็นเจ้าของ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว, 2525						
(2) เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา, 2536						
(3) เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา, 2538						
(4) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต, 2539 ¹⁾						
(5) หลังสวนโคลเเนต, 2541						
(6) เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา, 2544 ¹⁾						
(7) เซ็นทรัลเวิลด์, 2545 ¹⁾						
(8) เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนวิเศษ, 2546 ¹⁾						
(9) เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ, 2551						
(10) เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช, 2552						
(11) เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี, 2552 ¹⁾						
(12) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี, 2552						
(13) เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น, 2552						
(14) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย, 2554						
(15) เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก, 2554						
(16) เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9, 2554						
(17) เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี, 2555						
(18) เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง, 2555						
(19) เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี, 2556 ²⁾						
(20) เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่, 2556 ³⁾						
(21) เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่, 2556 ⁴⁾						

CPN เป็นผู้บริหาร โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พัก อาศัย	ศูนย์อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ⁵⁾ , 2538		 			
(2) เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ⁶⁾ , 2540					
(3) เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ⁷⁾ , 2545					
(4) เซ็นทรัลเวิลด์ ⁸⁾ , 2555					

หมายเหตุ 1) ปีที่ CPN เข้าซื้อกิจการ

2) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 5 เม.ย. 56

3) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 14 พ.ย. 56

4) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 14 ธ.ค. 56

5) ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าและร้อยละ 100 ของพื้นที่อาคารสำนักงาน CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือน พ.ย. 52 สิ้นสุดเดือน ธ.ค. 67

6) ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือน ส.ค. 48 สิ้นสุดเดือน ส.ค. 78 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้งๆ ละ 30 ปี)

7) ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือน ส.ค. 48 สิ้นสุดเดือน ส.ค. 68

8) ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือน ก.ย. 55 สิ้นสุดเดือน ก.ย. 75

ลักษณะโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>1. เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว</p> <p>1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร</p> <p>กรุงเทพฯ 10900</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2793 6000</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2541 1341</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกที่อยู่คู่กับคนไทยมานานกว่า 30 ปี ที่มีความครบครันและทันสมัย มีความโดดเด่นด้านการออกแบบที่นำเส้นสายและผิวสัมผัสของธรรมชาติในรูปแบบ Organic Form มีการนำ Skylight มาใช้ได้อย่างสอดคล้อง เพื่อให้มีแสงธรรมชาติเกิดความรู้สึกโปร่งสบาย มีการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก และนวัตกรรมล่าสุดด้านการบริการมาใช้กับศูนย์การค้า - โครงการประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าที่รวบรวมด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล Flagship Store และศูนย์รวมร้านค้า ทั้ง Inter Brand และ Local Brand ชื่อนำมากกว่า 500 ร้านค้า
<p>2. เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา</p> <p>109/10 ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน</p> <p>กรุงเทพฯ 10220</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2790 3000</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2552 5513</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าแห่งนี้สร้างขึ้นตามแนวคิดเพื่อให้เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร พร้อมโรงภาพยนตร์ขนาด 6 โรง มีการจัดกิจกรรมสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสม่ำเสมอ และมีบริการขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงอย่างสะดวก เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา จึงเป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสมบูรณ์
<p>3. เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า</p> <p>7/22 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์</p> <p>เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2877 5000</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2884 8486</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าครบวงจรทางตะวันตกของกรุงเทพมหานคร อยู่ในทำเลที่สามารถตอบสนองความต้องการของกำลังซื้อหลากหลายกลุ่มอย่างเหมาะสม อาทิ สถาบันการศึกษา สำนักงาน และชุมชนที่พักอาศัยที่มีกำลังซื้อและมีการขยายตัวสูง - โครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาคารสำนักงาน 2 อาคาร โรงภาพยนตร์จำนวน 11 โรง และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำหลากหลายตอบสนองไลฟ์สไตล์อย่างครบครัน
<p>4. เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา</p> <p>78/54 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ</p> <p>อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3888</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 3300 3888 ต่อ 1225-7</p>	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ทั้งผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปร่วมการประชุมสัมมนา ชาวกรุงเทพฯ ที่เดินทางไปพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ และนักท่องเที่ยวอีกกว่าสองล้านคนที่เดินทางไปเยือนพัทยาในแต่ละปี นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนที่ตกแต่งไว้อย่างสวยงามแล้ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์จำนวน 6 โรง

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
5. เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 2 ถนนมทิตล 252-252/1 ถนนวิลาัย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 9199 โทรสาร: + 66 (0) 5399 9122-3	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือรองรับลูกค้าผู้เข้ามาใช้บริการถึง 6 ล้านคนต่อปี ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์จำนวน 7 โรง ห้องประชุมเอนกประสงค์ ร้านค้าปลีกและโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย
6. เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: + 66 (0) 2649 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2673 6009	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ใกล้สำนักงานใหญ่ของธนาคารชั้นนำถึง 5 แห่ง และเป็นศูนย์การค้าครบวงจรที่พร้อมด้วยสถานบันเทิงเพียงแห่งเดียวในรัศมี 5 กิโลเมตร - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ร้านค้าปลีกหลากหลาย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์จำนวน 9 โรง และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัย
7. เซ็นทรัลพลาซา บางนา 587, 589 ถนนบางนา-ตราด (กม.3) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260 โทรศัพท์: + 66 (0) 2673 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2399 5777	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยและการค้าขายที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว - โครงการประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 6 ชั้น คอนโดมิเนียมทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานสูง 37 ชั้น นอกจากนั้นยังมีโรงภาพยนตร์ สวนน้ำ และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัยไว้บริการ
8. เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 160 ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150 โทรศัพท์: + 66 (0) 2866 4300 โทรสาร: + 66 (0) 2872 4560	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นในเขตกรุงเทพตอนใต้ บนพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเรื่องที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ออฟฟิศเมท โฮมเวิร์ค บีทูเอส ร้านค้าปลีกครบครัน ศูนย์อาหารและศูนย์รวมแห่งความบันเทิง โรงภาพยนตร์จำนวน 10 โรง และพระราม 2 ฮอลล์ ที่สามารถจัดกิจกรรมและงานบันเทิงบนพื้นที่กว่า 2,800 ตรม. นอกจากนี้ยังมีสวนพักผ่อนที่ร่มรื่นสำหรับออกกำลังกายและพักผ่อนตามอัธยาศัย
9. เซ็นทรัลเวิลด์ 4, 4/1-4/2, 4/4 ถนนราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์: + 66 (0) 2640 7000 โทรสาร: + 66 (0) 2255 9767	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครและมีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ - โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็น และห้างสรรพสินค้าไอเซตัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ เวิลด์ อุทยานการเรียนรู้ทีเค ปราร์ค และ Flagship Store ของร้านค้าแบรนด์ดังระดับโลก ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลาย นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงาน 45 ชั้น ด้วยทำเลศักยภาพและความหลากหลายครบครันทำให้เซ็นทรัลเวิลด์เป็นศูนย์การค้ายอดนิยมของชาวไทยและชาวต่างประเทศ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>10. เซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเบศร์</p> <p>68/100, 68/919 หมู่ 8 ถนนรัตนวิเบศร์</p> <p>ตำบลบางกะสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 103 5777</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2526 6092</p>	<ul style="list-style-type: none"> - CPN เข้าซื้อกิจการสยามจัสมักรัตนวิเบศร์เมื่อเดือนธันวาคม 2546 พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อปรับโฉมให้เป็นศูนย์การค้าเพื่อชุมชนที่มีบรรยากาศของความ เป็นครอบครัวที่ให้ความอบอุ่นสะดวกสบายและครบครัน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ โฮมเวิร์ค และออฟฟิศเมท พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์ เพื่อเพิ่มความหลากหลาย ให้เซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเบศร์ เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริง
<p>11. เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ</p> <p>99, 99/9 หมู่ที่ 2 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางตลาด</p> <p>อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2101 0000</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2101 1343</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ไหล่ฟัสต์สโตร์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบมากที่สุดในฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ มีความโดดเด่นด้านเทคโนโลยีดีไซน์ที่ คำนึงถึงการออกแบบอาคารให้ประหยัดพลังงาน - โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาด 7 ชั้น และอาคารสำนักงานขนาด 16 ชั้น และด้วยทำเลศักยภาพแวดล้อมด้วยศูนย์ราชการและสำนักงาน ต่างๆ ทำให้โครงการสามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดี ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์ ร้านค้า แฟชั่น ร้านอาหาร และร้านค้าปลีกครบครัน
<p>12. เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช</p> <p>333/99 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง</p> <p>จังหวัดชลบุรี 20260</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3999</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 3300 3999 ต่อ 1225-6</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าติดชายหาดธรรมชาติที่ใหญ่และครบครันที่สุดในเอเชีย โครงการประกอบด้วยศูนย์การค้าและโรงแรมที่เป็นศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่ง ความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยวโดดเด่นด้วยระเบียบชมวิวยาวหาดพัทยาได้ 360 องศา - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์เอส เอฟ เอ็กซ์ และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติและร้านค้าปลีกที่ ตอบสนองไลฟ์สไตล์อย่างครบครัน พร้อมด้วยลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ
<p>13. เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี</p> <p>277/1 - 3 , 271/5 ถนนประจักษ์ศิลปาคม ตำบล</p> <p>หมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี</p> <p>41000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 4224 9192</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 4224 4639</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นประตูเชื่อมสู่อินโดจีน ที่ได้รับความนิยมทั้งจากชาวไทยและประเทศเพื่อนบ้าน CPN ได้รับภาพลักษณ์ศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ขยายพื้นที่เพิ่มเป็น 2 เท่า - โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และ ร้านค้าปลีกครบครัน นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบที่ช่วยเสริมศักยภาพความสมบูรณ์พร้อมของโครงการด้วยโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ที่มีห้องพัก รองรับจำนวน 259 ห้อง ห้องสัมมนา และห้องประชุมอเนกประสงค์ขนาดใหญ่

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>14. เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี</p> <p>55/88 - 89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3333</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 3300 3179</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่ ทันสมัย และสมบูรณ์แบบที่สุดในเมืองชลบุรี ด้วยการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่นให้ ศูนย์การค้าได้รับแสงธรรมชาติอย่างทั่วถึง - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ ซิตี และคาราโอเกะที่ทันสมัยแห่งแรกในเมืองชลบุรี ร้านค้าปลีก ศูนย์รวม แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม โซนเล่นนาการ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
<p>15. เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น</p> <p>99, 99/1 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น 40000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 4300 1000</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 4300 1209</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัยที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ผสมผสานศิลปวัฒนธรรมพื้นบ้านและคำนึงถึงการอนุรักษ์ พลังงาน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ ซิตี ลานโบว์ลิ่ง ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม พร้อมด้วย ศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับการเป็นศูนย์กลางการศึกษา หน่วยงานราชการ และการค้าขายของจังหวัดขอนแก่นในภูมิภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ
<p>16. เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย</p> <p>99/9 หมู่ 13 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 5202 0999</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 5202 0900</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งแรกใจกลางเมืองเชียงราย ที่ออกแบบโดยผสมผสานความทันสมัยกับศิลปวัฒนธรรมล้านนาที่ทรงคุณค่าและ ความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติได้อย่างลงตัว เป็นศูนย์การค้า Eco-Friendly ครบวงจรแห่งแรกของไทย ความเป็นมิตรต่อธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมแบบ 360 องศา ด้วยนวัตกรรมทันสมัยประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ในเครือเมเจอร์ซินี เพล็กซ์ และคาราโอเกะ รวมถึงร้านค้าแฟชั่น ศูนย์รวมร้านอาหารที่มีความหลากหลาย และร้านค้าชั้นนำ
<p>17. เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก</p> <p>9/99 หมู่ 5 ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัด พิษณุโลก 65000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2500 0999</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 5500 0990</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ ที่มีทำเลที่ตั้งใจกลางศูนย์กลางทางธุรกิจที่เชื่อมต่อระหว่างภาคกลาง และภาคเหนือ รวมไปถึงประเทศใน ภูมิภาคอินโดจีน โดดเด่นด้วยการออกแบบที่นำจุดเด่นของวัฒนธรรมท้องถิ่น อาทิ เรือนแพ ลวดลายของเครื่องเบญจรงค์ และลวดลายผ้าทอที่เป็น เอกลักษณ์ของจังหวัดพิษณุโลก มาผนวกเข้ากับแนวคิดอันทันสมัย สถาปัตยกรรมของภายนอกตัวอาคารได้รับแรงบันดาลใจจาก ขบวนเรือสินค้าที่จะ นำพาธุรกิจมุ่งหน้าสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน และมีกลมกลืนกับธรรมชาติ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ในเครือเมเจอร์ซินี เพล็กซ์ และร้านค้าปลีกชั้นนำ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
18. เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 9/9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 5999 โทรสาร: + 66 (0) 2103 5990	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ One Stop Lifestyle Entertainment Shopping Complex ที่ครบครัน ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพ มีความโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ล้ำสมัยในรูปแบบ Futuristic สะดุดทุกสายตามตามเทรนด์การออกแบบล่าสุดของโลก ทั้งเส้นสาย สีสด และแสงสีจากไฟ LED ของ The Ribbon Effect ที่ได้แรงบันดาลใจมาจากความไม่หยุดนิ่งของถนนพระราม 9 ตอบสนองกลุ่มคนรุ่นใหม่ในสไตล์ Work&Play - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสันซึ่งเป็น Flagship Store ที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในกรุงเทพฯ ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ OfficeMate รวมไปถึงโรงภาพยนตร์ระดับเว็ลด์คลาส SFX Cinema 11 โรง และ The Rink Ice Arena ลาน Ice Skate ขนาดโอลิมปิก แห่งแรกในประเทศไทย และร้านค้าชั้นนำ
19. เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี 88 หมู่ 10 ตำบลวัดประดู่ อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000 โทรศัพท์: + 66 (0) 2796 3555 โทรสาร: + 66 (0) 7796 3599	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ทันสมัยที่ใหญ่และครบครันที่สุดในภาคใต้ The Most Complete Lifestyle Shopping Center in the South ด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมสไตล์รีสอร์ท รายล้อมด้วยธรรมชาติ Tropical Architecture Design บนพื้นฐานการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน (Sustainable Urban Development) - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ OfficeMate รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ SF 7 โรง สวนสนุก Fun Planet และ Pet Planet สวนสัตว์ขนาดเล็กที่สัตว์หายากอย่าง Meerkat และ Raccoon - นอกจากนี้ ยังมีสุราษฎร์ธานี ฮอลล์ 4,000 ตร.ม. และลานจัดกิจกรรมพื้นที่กว่า 1,000 ตร.ม. และร้านค้าชั้นนำ
20. เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง 319 ถนนไฮเวย์ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5401 0555 โทรสาร: + 66 (0) 5401 0599	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งใหม่ล่าสุดของภาคเหนือ ด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบล้ำนาที่เป็นเอกลักษณ์แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุมผสมผสานกับรูปแบบกราฟิกประยุกต์ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต OfficeMate รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ SF 4 โรง สวนสนุก Fun Planet ฟาร์มแกะ Hug You และร้านค้าชั้นนำ
21. เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี 311 หมู่ 7 ตำบลแจะระแม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี 34000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4595 0699 โทรสาร: -	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์กลางไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและครบครันที่สุดในภาคอีสานตอนล่าง โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ได้รับแรงบันดาลใจจากรูปทรงเส้นสายของใบบัวและกลีบดอกบัว สัญลักษณ์ของจังหวัดอุบลราชธานีจนเข้ากันอย่างกลมกลืนกับสถาปัตยกรรมสไตล์โมเดิร์น - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหาร และเครื่องดื่ม รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพลกซ์ระบบดิจิตอล มาตรฐานระดับโลก 7 โรง และสวนสนุก Fun Planet

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>22. เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่</p> <p>99/3 หมู่ที่ 4 ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่</p> <p>จังหวัดเชียงใหม่ 50000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 5200 1777</p> <p>โทรสาร: -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สีสันใหม่ของเมืองเชียงใหม่ และจุดหมายปลายทางของท่องเที่ยวและนักช้อปปิ้งในภาคเหนือโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบสไตล์ “ฟิวเจอริสติก ล้านนา” ผสานกับความเป็นธรรมชาติ โดยนำเทคโนโลยีในการประหยัดพลังงาน และความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าแฟชั่นทันสมัย ร้านอาหาร “ไลฟ์สไตล์ ไคน์นิ่ง แอนด์ แกสโตร บาร์ แลนด์มาร์ค” แห่งแรกและแห่งเดียวของภาคเหนือที่รวมร้านอาหารไลฟ์สไตล์และไนท์ไลฟ์ที่ใหญ่ที่สุดของเมืองเชียงใหม่ โดยมีสไตล์การตกแต่งในแนวคิด Flora Blossom นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ 9 โรง พร้อมด้วยโรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติ
<p>23. เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่</p> <p>1520 ถนนกาญจนวนิชย์ ตำบลหาดใหญ่ อำเภอ</p> <p>หาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 7480 1555</p> <p>โทรสาร: -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ใจกลางแหล่งท่องเที่ยวแห่งแรกและแห่งเดียวในจังหวัดสงขลาโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบที่ทันสมัยด้วยแรงบันดาลใจจากรูปทรงของคริสตัล และการหักเหแสงของปริซึมผสมผสานกับรูปแบบกราฟฟิกสุดโมเดิร์น - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร และศูนย์รวมแห่งความบันเทิง ทั้งโรงภาพยนตร์มาตรฐานระดับโลกจำนวน 10 โรง โรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติและ 4 มิติ คาราโอเกะ ลานสเก็ตน้ำแข็งเรืองแสง สวนสนุก Fun Planet พร้อมด้วยศูนย์บริการครบวงจร และห้องประชุมอเนกประสงค์

ผลการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2556 ^{/2}	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)	
							ปี 2556	ปี 2555
1.เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	4,364	83,696	3,000	47,779	290	100%	100%
2.เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	637	24,056	1,000	17,156	78	100%	100%
3.เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ^{/1}	มีนาคม 2538	1,242	104,545	3,500	57,501	256	100%	99%
4.เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	กรกฎาคม 2538	374	27,743	400	15,226	122	98%	96%
5.เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	มีนาคม 2539 ^{/3}	3,233	107,877	2,300	71,777	524	94%	99%
6.เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ^{/1}	ตุลาคม 2540	1,315	97,746	2,300	54,608	284	98%	94%
7.เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ธันวาคม 2544 ^{/3}	4,721	122,189	3,250	58,112	272	88%	89%
8.เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ^{/1}	ธันวาคม 2545	1,062	158,306	3,200	93,023	336	96%	100%
9.เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545 ^{/3}	12,804	302,097	7,000	187,054	413	97%	96%
10.เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546 ^{/3}	2,309	105,132	2,000	77,238	216	100%	100%
11.เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	5,280	119,212	3,300	65,864	349	96%	93%
12.เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	มกราคม 2552	6,385	142,928	2,000	56,914	251	95%	96%
13.เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	เมษายน 2552 ^{/3}	5,058	124,069	2,000	68,795	253	98%	99%
14.เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	2,869	83,537	2,040	40,392	274	98%	96%
15.เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	3,859	90,376	2,100	50,388	338	96%	95%
16.เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	มีนาคม 2554	1,608	38,102	1,000	21,459	119	100%	99%

โครงการศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2556 ^{1/2}	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)	
							ปี 2556	ปี 2555
17.เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	1,601	46,759	1,440	25,161	157	100%	99%
18.เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	5,193	125,506	2,400	59,505 ^{4/}	223	99%	99%
19.เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	2,263	57,468	1,400	32,604	132	97%	96%
20.เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	1,219	34,903	2,000	21,604	96	100%	99%
21.เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี	เมษายน 2556	1,783	51,942	1,500	31,452	141	100%	N.A
22.เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	4,049	130,815	3,500	65,556	216	92%	N.A
23.เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	4,528	116,450	2,500	66,956	196	78%	N.A.
รวม		77,756	2,295,454	55,130	1,286,125	5,536	96%	97%

หมายเหตุ:

^{1/} ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567

ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ได้ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578

ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ได้ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568

ผลการดำเนินงานของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า, พระราม 3, และพระราม 2 รวมผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF ซึ่ง CPN เป็นผู้บริหารโครงการ

^{2/} รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงาน/อาคารที่พักอาศัย/โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF

^{3/} ปีที่เช่าซื้อกิจการ

^{4/} ไม่รวมพื้นที่เช่าในส่วนของ โรบินสัน จำนวน 23,431.88 ตร.ม.

ผลการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการโรงแรม	ปีที่เริ่มดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	อัตราการเช่าเฉลี่ย	
			ปี 2556	ปี 2555
โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ^{1/}	เมษายน 2552 ^{3/}	259	67%	70%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ^{2/}	พฤศจิกายน 2553	302	82%	80%

หมายเหตุ:

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

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

^{3/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการที่พักอาศัย	ปีที่เริ่มดำเนินการ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	
				ปี 2556	ปี 2555
หลังสวนโคโลเนต	ธันวาคม 2541	7,660	4,466	78%	63%
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา ^{1/}	ธันวาคม 2544 ^{2/}	1,907	1,907	43%	50%

หมายเหตุ:

^{1/} CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 12 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย

^{2/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	%	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554		ปี 2553		ปี 2552	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ศูนย์การค้า -บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา -บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ -บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิค -บจ.เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์ -บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 -บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 -บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ -บจ.ซีพีเอ็น พัทยา บีช -บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ -บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น -บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี -บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ -บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	 99.99% 99.99% 99.99% 99.99% 99.99% 99.99% 99.99% 100.00% 78.13% 99.99% 93.30% 99.99%	17,624	80.04%	14,505	79.10%	10,062	75.60%	9,142	76.70%	9,254	75.70%
อาคารสำนักงาน -บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา -บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิค -บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	 99.99% 100.00%	478	2.17%	794	4.30%	767	5.80%	655	5.50%	898	7.30%
โรงแรม -บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ -บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	 100.00% 99.99%	903	4.10%	712	3.90%	465	3.50%	157	1.30%	116	1.00%
อาคารสำหรับพักอาศัย -บจ.หลังสวนเรียลตี้ -บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิค	 99.99% 99.99%	19	0.08%	18	0.10%	18	0.10%	20	0.20%	21	0.20%
สวนน้ำและสวนพักผ่อน -บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 -บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิค	 99.99% 99.99%	8	0.04%	8	0.00%	6	0.00%	6	0.10%	5	0.00%
ศูนย์อาหาร -บจ. เซ็นทรัลฟู้ดเวนิว -บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ -บจ.บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิค -บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 -บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ -บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ -บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	 99.99% 99.99% 99.99% 99.99% 99.99% 100.00% 99.99%	882	4.01%	725	4.00%	632	4.70%	550	4.60%	639	5.20%
ดอกเบี้ยรับ ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม อื่นๆ		98	0.44%	78	0.40%	48	0.40%	49	0.40%	27	0.20%
		686	3.12%	584	3.20%	498	3.70%	475	4.00%	451	3.70%
		1321	6.00%	925	5.00%	815	6.10%	858	7.20%	820	6.70%
รวมรายได้ *		22,018	100%	18,349	100%	13,311	100%	11,912	100%	12,231	100%

* หมายเหตุ : ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

โครงการในอนาคต

โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย

ที่ตั้ง : ใจกลางหาดเฉวง ริมทางหลวงเทศบาล (ถนนเชิงมนต์) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ด้านหน้าติดทางหลวงเทศบาลฝั่งทะเล ด้านหลังติดถนนเลียบริมพรุ

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 37 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 90,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 81,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็น Community Mall ลักษณะเป็นกลุ่มพื้นที่อาคารขนาด 2 ชั้น ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต เป็นต้น ผู้เช่ารายย่อยประเภทร้านค้าแฟชั่นแบรนด์ไทยและระดับโลกกว่า 200 ร้านค้า รวมถึงร้านอาหารหลากหลายรูปแบบ และมี Night Bazaar รองรับนักท่องเที่ยว พร้อมด้วยโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 400 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลดีที่สุดบนหาดเฉวง ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมและเป็นย่านเศรษฐกิจหลักของเกาะสมุย รายล้อมด้วยโรงแรมที่พักกว่า 500 แห่ง ที่ตั้งโครงการห่างจากสนามบินเพียง 5 นาที และ 20 นาทีจากท่าเรือ ทั้งนี้ เกาะสมุยเป็น Beach Destination ระดับโลกของประเทศไทย มีแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นทุกปี มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ นิยมเดินทางมาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก และเป็นนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ เกาะสมุยยังมีการเติบโตของโครงการบ้านพักตากอากาศจำนวนมาก โครงการจะเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัยบนเกาะและเป็นศูนย์กลางในการจัดกิจกรรมระดับประเทศ ซึ่งจะช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตในด้านกำลังซื้อได้อีกมากในอนาคต

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557

เงินลงทุน : ประมาณ 1,400 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา

ที่ตั้ง : ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ด้านหน้าติดถนนคู่ขนานเชื่อมต่อถนนสายหลักบรมราชชนนี ขนาด 10 ช่องทาง ไป-กลับ เชื่อมไปสู่กรุงเทพฯ และ จังหวัดในภาคตะวันตก เช่น จังหวัดกาญจนบุรี และราชบุรี

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 70 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 180,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 152,000 ตารางเมตร โครงการ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท เป็นต้น ผู้เช่ารายย่อยประเภทร้านค้าแฟชั่นแบรนด์ไทยและระดับโลกกว่า 250 ร้านค้า รวมถึงร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่ที่น่าสนใจทุกไลฟ์สไตล์ พร้อมด้วยเอนเตอร์เทนเมนต์ สวนสนุกฟีนแพลนเน็ต และโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,600 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บริเวณศาลายา ระหว่างถนนพุทธมณฑลสาย 5 และ 7 ซึ่งจะรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ และปริมณฑลฝั่งตะวันตก ปัจจุบันเป็นศูนย์กลางที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง มีโครงการที่อยู่อาศัยในระดับ A และ B+ กว่า 100 โครงการ ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายกว่า 700,000 ครีวเรือนในปัจจุบัน ครอบคลุมอาณาเขตของกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันตกและปริมณฑล โดยเฉพาะฝั่ง พุทธมณฑล นครชัยศรี สามพราน จนถึงเมืองนครปฐม และยังเป็นศูนย์กลางการศึกษา แหล่งรวมคนรุ่นใหม่ ที่มีกำลังซื้อสูง มีสถาบันการศึกษา ทั้งมหาวิทยาลัย และโรงเรียนชั้นนำ ที่มีนักศึกษารวมกว่า 250,000 คน นอกจากนั้น โครงการยังรายล้อมไปด้วยโรงแรมชั้นนำที่รองรับนักท่องเที่ยว สถานที่ราชการสำคัญ และมีแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจในอนาคตจากแผนพัฒนาเขตเศรษฐกิจใหม่ ฝั่งกรุงเทพฯ ตะวันตก รวมถึงการขยายโครงข่ายคมนาคมในอนาคต

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557

เงินลงทุน : ประมาณ 2,500 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งบริษัทห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง

ที่ตั้ง : ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 (ถนนบางนา-ตราด) ตำบลเชิงเนิน อำเภอเมือง จังหวัดระยอง มอเตอร์เวย์ ไปอำเภอบ้านเพ ใกล้แยกเกาะกลอย ด้านหน้าติดทางหลวงแผ่นดิน ด้านหลังติดถนนหนองมะหาด ซึ่งสามารถวิ่งกลับเข้าตัวเมืองจังหวัดระยองได้อย่างสะดวก

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 60 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 180,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 150,000 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสันและผู้เช่าหลัก อาทิ ทีโอเอส มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำกว่า 200 ร้านค้า และเป็นแหล่งรวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ รวมถึงเป็นเอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ที่ดีที่สุด โดยมีโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย และสวนสนุกฟีนแพนเนตสำหรับเด็ก ๆ และครอบครัว โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพของจังหวัดระยอง ในฐานะศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) สูงเป็นอันดับ 1 ของภาคตะวันออก และเป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพฯ มีการเติบโตของเมืองและโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม และเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ โดยมีแหล่งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่รวม 19 แห่ง มีโรงงานทั้งหมดในจังหวัดรวมกว่า 1,900 โรงงาน จังหวัดระยองถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ มีนักท่องเที่ยวเฉลี่ยมากกว่า 4.2 ล้านคนต่อปี โครงการจึงรองรับกำลังซื้อของคนในจังหวัดระยองกว่า 820,000 คน ซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและพนักงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ชาวต่าง ชาติที่ทำงานในจังหวัดระยองและชาวต่างชาติที่พำนักอยู่ระยะยาว รวมถึงนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ อีกทั้งจังหวัดระยองยังเป็นประตูนำไปสู่ประเทศกัมพูชาและเวียดนาม ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-ชลบุรี-ระยอง มอเตอร์เวย์สายชลบุรี-พัทยา-มาบตาพุด อาเซียนไฮเวย์ สาย R10 เส้นทางเลียบชายฝั่งด้านใต้ (Southern Coastal Corridor) ไทย (กรุงเทพฯ-ตราด)-กัมพูชา-เวียดนาม ในอนาคตการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC ในปี 2558 จะเป็นตัวเร่งปัจจัย

บวกในการสร้างโอกาสการลงทุนจากต่างชาติและภาคเอกชน ซึ่งจะช่วยเสริมศักยภาพในด้านกำลังซื้อยิ่งเติบโตไปอีกมากในอนาคต

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558

เงินลงทุน : ประมาณ 2,400 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ซึ่งห้างสรรพสินค้าโรบินสันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลเวสต์เกต

ที่ตั้ง : บริเวณแยกบางใหญ่ ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี มีด้านหน้าติดถนน 2 ด้าน คือถนนรัตนาธิเบศร์ และถนนกาญจนาภิเษกซึ่งเป็นถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 98 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 430,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 380,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้ารูปแบบ Super Regional Mall ภายใต้แนวคิด “เมืองศูนย์รวมสุดยอดไลฟ์สไตล์แห่งอนาคตของเอเชีย” ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โฮมเวิร์ค เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าที่มีแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและระดับโลกกว่า 1,000 ร้านค้า และเป็นแหล่งรวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ อีกทั้ง เป็นศูนย์รวมความบันเทิงที่มี Attraction ระดับโลก และโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยที่สุด โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 2,000 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูง บริเวณสามแยกบางใหญ่ จุดตัดระหว่างถนนกาญจนาภิเษกขนาด 12 ช่องทาง และถนนรัตนาธิเบศร์ขนาด 10 ช่องทาง ซึ่งรองรับรถยนต์ได้ถึง 85 ล้านคันต่อปี เข้าถึงได้ด้วยระบบคมนาคมที่สมบูรณ์แบบของภาครัฐที่เชื่อมต่อทุกเส้นทางไว้ด้วยกัน ทั้งวงแหวนสายตะวันตกและโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) ผ่านบริเวณโครงการ มีทางเดินลอยฟ้าเชื่อมต่อตรงจากสถานีรถไฟฟ้าครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายกว่า 13 ล้านคน รวมถึงเส้นทางในอนาคต ทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ที่เชื่อมต่อท่าเรือทวาย ทะเลอันดามัน รองรับการค้าประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC ในปี 2558 และรับกำลังซื้อและอัตราของการเติบโตด้านต่างๆ หลังจากเปิด AEC อีกทั้งในอนาคตยังมีโครงการทางด่วนชั้นที่ 3 เชื่อมวงแหวนตะวันตกและมอเตอร์เวย์ ชลบุรี และจะเป็นศูนย์กลางแหล่งที่อยู่อาศัยในอนาคต คาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตของโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้มากกว่า 150,000 ยูนิตใน 5 ปี

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558

เงินลงทุน : ประมาณ 6,500 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่ง ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา

ที่ตั้ง : ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนเลียบเมืองนครราชสีมา) ตำบลปรุใหญ่ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเป็นถนนที่มอเตอร์เวย์สายใหม่ บางปะอิน-นครราชสีมา วิ่งมาบรรจบในอนาคต

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 52 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 220,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 151,000 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและผู้เช่าหลัก อาทิ ทีโอเอส มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท บ้าน แอนด์ บียอนด์ เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและระดับโลกกว่า 400 ร้านค้า เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ที่รวมร้านอาหารกลางแจ้งและ Night Market พร้อมลานกิจกรรมขนาดใหญ่หน้าศูนย์การค้าและศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ไว้เพื่อรองรับการเป็นศูนย์กลางจัดงานกิจกรรมระดับประเทศ รวมถึงเป็นเอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ที่ดีที่สุด มีโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยและสวนสนุกฟีนแพลนเน็ตสำหรับเด็กๆ และครอบครัว โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,000 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพของจังหวัดนครราชสีมา ในฐานะศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) เป็นอันดับ 1 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เศรษฐกิจมีการขยายตัวปีละประมาณ 8% ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศ มีการเติบโตของเมืองและโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัยที่มีแนวโน้มว่าจะเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต และเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ ทั้งอุตสาหกรรมเกษตร อิเล็กทรอนิกส์ และเทคโนโลยีขั้นสูง จังหวัดนครราชสีมาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ มีนักท่องเที่ยวมากกว่า 5 ล้านคนต่อปี โครงการจึงรองรับกำลังซื้อของผู้ที่อาศัยอยู่ในจังหวัดนครราชสีมากว่า 2.8 ล้านคนและอีก 2 จังหวัดใกล้เคียงคือ บุรีรัมย์ และชัยภูมิ อีกทั้งจังหวัดนครราชสีมาเป็นประตูหน้าด่านสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เชื่อมต่อ 20 จังหวัดในภูมิภาคและเชื่อมสู่ประเทศในแถบเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งโครงการขนส่งสินค้าผ่านระบบรางกับรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-นครราชสีมา รถไฟรางคู่ มาบะเปา-นครราชสีมา และมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการออกแบบก่อสร้าง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือนพฤษภาคม ปี 2557

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559

เงินลงทุน : ประมาณ 4,000 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่ง ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการในต่างประเทศ

ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา CPN ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม CPN ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาพการแข่งขัน และความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาในรายละเอียดของสภาพเศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุตสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่ CPN ได้ให้ความสนใจ เพื่อให้การลงทุนในต่างประเทศเป็นไปอย่างระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2556 CPN ได้ลงนามสัญญาร่วมทุนกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย ร่วมลงทุนโครงการเซ็นทรัลพลาซา ไอ-ซิตี ศูนย์การค้าแห่งแรกของ CPN ในต่างประเทศ โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตอีกมาก จากแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจของมาเลเซีย การเติบโตของเมือง การเติบโตของภาคอุตสาหกรรมที่แข็งแกร่ง รวมถึงอัตราการเจริญเติบโตของ GDP ที่ทำให้รายได้ต่อหัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ประชากรในประเทศมาเลเซียมีรายได้เฉลี่ยสูงกว่าประเทศไทยถึง 2 เท่า และมีผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับกลางถึงระดับบนเพิ่มขึ้นทุกปี ซึ่งเป็นปัจจัยขับเคลื่อนธุรกิจค้าปลีกที่สำคัญ

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ไอ-ซิตี

รูปแบบการร่วมทุน : CPN จัดตั้งบริษัทร่วมทุนกับบริษัท I-City Properties Sdn. Bhd. (ICP) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท I-Berhad ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เบอร์ซ่า ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย เพื่อพัฒนาโครงการเซ็นทรัลพลาซา ไอ-ซิตี โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วน 60% ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศมาเลเซียและ ICP ถือหุ้นในสัดส่วน 40% ในบริษัทร่วมทุน นอกจากนี้ บริษัทร่วมทุนจะว่าจ้าง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โดย CPN จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง : ตั้งอยู่ในเขต 7 ของเมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ขนาบด้วยถนนหลวงสายหลัก 2 สาย คือ Federal Highway และ Baru Lembah Klang Highway มีทางเข้าออกที่สะดวกจากการคมนาคมในทุกทิศทาง ทั้งจากกัวลาลัมเปอร์ เขตแคลง และเขตชาห์อลัม อยู่ห่างจากกัวลาลัมเปอร์ 22 กิโลเมตร

ขนาดโครงการ : ที่ดินกรรมสิทธิ์ขนาด 11.12 เอเคอร์ หรือประมาณ 28 ไร่ โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 290,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าในรูปแบบ Regional Mall CPN จะเป็นผู้ควบคุมการออกแบบ พัฒนา และบริหารศูนย์การค้าดังกล่าว โดยจะนำความแตกต่างและแปลกใหม่ไปสู่วงการค้าปลีกของมาเลเซีย ทั้งแบรนด์ชั้นนำของไทยและนวัตกรรมการออกแบบศูนย์การค้า โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,300 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ i-City “Malaysia Cybercenter” ขนาด 72 เอเคอร์ เมืองเทคโนโลยีแห่งใหม่ของมาเลเซีย ซึ่งคาดว่าจะเป็ศูนย์กลางการพบปะของชุมชนในเขตตะวันตกของรัฐสลังงอร์ที่ครบวงจรที่ประกอบด้วยเป็นทั้งย่านธุรกิจหลักของเมือง แหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งพักผ่อนหย่อนใจที่มีความบันเทิงครบสมบูรณ์แบบ ด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงานไฮเบอร์เซ็นเตอร์ สำนักงานของบริษัทชั้นนำ โรงแรม อาคารที่พักอาศัย พื้นที่ค้าปลีก รวมถึงสวนน้ำ โดมหิมะ และชิงช้าสวรรค์ สถานที่ท่องเที่ยวระดับไฟไนยามค่าคืน อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนาศูนย์ศิลปะการแสดงในอนาคต เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการครอบคลุมผู้ที่มีรายได้ระดับกลางถึงระดับบนในเมืองชาห์อลัม เมืองหลวงของรัฐสลังงอร์ ซึ่งมีประชากรมากกว่า 600,000 คน และมีการเติบโตของกลุ่มคนชั้นกลางที่มีกำลังซื้อสูงอย่างรวดเร็ว รวมถึงประชากรในรัฐสลังงอร์ที่มีมากกว่า 5 ล้านคน รวมถึงกลุ่มเป้าหมายในเมืองใกล้เคียงอีกด้วย

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2557 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2559

เงินลงทุน : 580 ล้านบาท หรือประมาณ 5,800 ล้านบาท

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

CPN มุ่งเน้นการสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยการสร้างการเติบโตทางการเงิน (Financial Growth) ควบคู่ไปกับการสร้างความแข็งแกร่งให้กับองค์กรในทุกมิติ เพื่อให้แน่ใจว่า องค์กรสามารถตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสมและสุดความสามารถเพื่อจะก้าวไปสู่จุดหมายปลายทางอย่างมั่นคงและยั่งยืนร่วมกัน และเพื่อให้องค์กรสามารถบรรลุวิสัยทัศน์และพันธกิจได้อย่างแท้จริง นอกจากนี้ CPN ยังคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและนำมาวิเคราะห์พิจารณาในการปรับแผนการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมอยู่เสมอ โดยกลยุทธ์หลักของบริษัทมีอยู่ 5 ด้าน ดังนี้

1. กลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าในประเทศ

CPN มุ่งเน้นการขยายสาขาทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดอย่างต่อเนื่อง จากการมองหาโอกาสใหม่ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ รวมทั้งการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่ปัจจุบันเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับองค์กรและเตรียมพร้อมสำหรับโอกาสและความท้าทายจากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 การพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าเหล่านั้นจะมุ่งเน้น การพัฒนา และการบริหารโครงการให้ได้ผลตอบแทนที่ดี มีคุณภาพ และมีประสิทธิภาพ โดย

- การพัฒนาศูนย์การค้าในพื้นที่ที่มีศักยภาพและการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดีผ่านการศึกษาวิจัยตลาดอย่างถี่ถ้วน ตลอดจนกำหนดรูปแบบของศูนย์การค้า (Mall Format) ที่เหมาะสมกับตลาด และสัดส่วนร้านค้า (Merchandising Mix) ที่เหมาะสม ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเหนือกว่าคู่แข่ง
- การพัฒนากระบวนการพัฒนาศูนย์การค้าให้มีประสิทธิภาพเป็นระบบตั้งแต่การศึกษาโครงการ สรรหาที่ดิน ออกแบบ ก่อสร้าง การติดต่อนักค้า การตลาด จนกระทั่งเปิดศูนย์การค้าได้ตามเวลาที่กำหนดและได้คุณภาพตามที่ต้องการ เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้หลายโครงการในเวลาเดียวกัน และควบคุมโครงการให้เป็นไปตามกำหนดเวลาและงบประมาณที่วางไว้
- การปรับปรุงการพัฒนาศูนย์การค้าให้มีความเป็นมาตรฐานในเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง เพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ลดต้นทุนการก่อสร้าง ภายใต้อายุการใช้งานที่กำหนด ตลอดจนลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2. กลยุทธ์การบริหารศูนย์การค้า (Mall Management Strategy)

CPN มุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มจากศูนย์การค้าที่มีอยู่โดยการเสริมความแข็งแกร่งทั้งมิติด้านร้านค้า การตลาด และการบริหารศูนย์ฯ เพื่อผลักดันให้การค้าขายในศูนย์ฯ มีการเติบโตและค่าเช่าพื้นที่ที่สามารถเติบโตควบคู่กันไปได้ ตลอดจนการควบคุมเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การบริหารศูนย์การค้าเน้นการบริหารจัดการ 3 ด้าน เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง

- ความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandising Mix) โดยการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับร้านค้าภายในศูนย์การค้าใหม่อย่างเหมาะสม ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้าตลอดเวลา
- การทำการตลาด (Marketing Strategy) ที่มุ่งเน้นการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ ผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างสรรพคุณประสบการณ์ที่ดีกับลูกค้าโดยจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สร้างคุณ

ค่าที่เหนือกว่า โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาด และทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า บริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature event) ซึ่งกิจกรรมทั้งหมดนี้จะถูกสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

- การบริการและการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวกภายในศูนย์การค้าให้มีคุณภาพมาตรฐาน (Quality and Services Excellence) อาทิ ห้องน้ำ ลานจอดรถ เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ ฯลฯ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากร และยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ

3. กลยุทธ์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานองค์กร (Organization Excellence Strategy)

CPN มุ่งเน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดเพื่อรองรับการเติบโตอย่างต่อเนื่องขององค์กรทั้งในและต่างประเทศ ทั้งนี้ได้มีการลงทุนเพื่อพัฒนาระบบการจัดการระบบเทคโนโลยีสารสนเทศพื้นฐานและระบบการพัฒนาทรัพยากรบุคคล รวมไปถึงการปรับปรุงขั้นตอนและระบบการบริหารจัดการในกระบวนการหลักต่างๆ ขององค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีความคล่องตัว รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพมากขึ้น

4. กลยุทธ์พัฒนาโครงการต่างประเทศ (Regional Strategy)

CPN ได้ทำการศึกษาโอกาสและวิเคราะห์เพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเน้นที่ประเทศ มาเลเซีย อินโดนีเซีย และเวียดนาม เพื่อสร้างศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันให้ CPN ก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนา ศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคด้วยวิสัยทัศน์ที่ได้ตั้งไว้ โดย CPN มุ่งเน้นการคัดเลือกพันธมิตรในต่างประเทศที่มีจุดแข็งซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจของ CPN ได้อย่างสูงสุดในประเทศนั้นๆ

ทั้งนี้การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้มองโอกาสในส่วนของการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจมีการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้นๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ความสามารถในการผนึกกำลังกับกลุ่มธุรกิจอื่นๆ ภายในกลุ่มเซ็นทรัล เช่น ค้าปลีก โรงแรม และร้านอาหารยังช่วยให้ CPN มีความน่าสนใจ และมีแนวโน้มจะดึงดูดผู้ประกอบการในต่างประเทศให้ตัดสินใจร่วมเป็นพันธมิตรกับ CPN ในที่สุด การลงทุนในต่างประเทศได้ผ่านกระบวนการศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งในแง่ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง กฎหมายและข้อบังคับ ตลอดจนตลาดค้าปลีกโดยรวม เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพ โอกาสทางธุรกิจ และความเหมาะสมต่อธุรกิจของ CPN โครงการต่างๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นไปได้อย่างรอบคอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

ทั้งนี้ CPN มีการเตรียมความพร้อมองค์กรอย่างต่อเนื่อง ทั้งในแง่ระบบการบริหารและกระบวนการทำงานที่มีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับในระดับสากล เพื่อให้องค์กรสามารถสรรหาบุคลากรที่มีความสามารถจากต่างวัฒนธรรมมาร่วมพัฒนาธุรกิจและบริหารจัดการธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้ศูนย์การค้าขององค์กรมีองค์ประกอบตรงตามความต้องการของลูกค้าในแต่ละท้องถิ่น

5. กลยุทธ์การพัฒนาศูนย์ความยั่งยืน (Sustainability Development Strategy)

CPN มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจให้เติบโตต่อเนื่องอย่างยั่งยืนและมีจุดมุ่งหมาย (Growth with Purpose) พร้อมกับสำนึกในความรับผิดชอบต่อสังคมที่ครอบคลุมใน 4 ด้าน ดังนี้

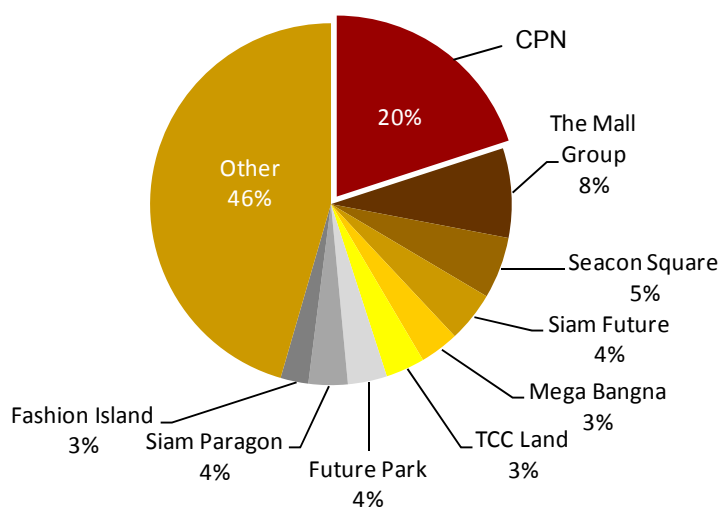
- ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งหวังที่จะเป็นผู้นำในการเปลี่ยนแปลงชุมชน ทั้งในด้านสังคมความเป็นอยู่และสิ่งแวดล้อม
- ด้านการดูแลลูกค้า โดยมุ่งหวังที่จะเป็นองค์กรที่ได้รับการชื่นชมและความเชื่อมั่นจากลูกค้าที่พร้อมจะเติบโตไปด้วยกันในทุกย่างก้าว
- ด้านการดูแลลูกค้าและการตลาด โดยมุ่งหวังไม่เพียงแต่การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า หากรวมถึงการพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์รวมของไลฟ์สไตล์ที่ตอบโจทย์ของลูกค้าที่มีความต้องการแตกต่างกัน
- ด้านการดูแลพนักงาน ให้สามารถเป็นตัวแทน CPN ในการรังสรรค์ “ประสบการณ์แห่งความสุข” ให้ตรงกับความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้

โดยกำหนดแผนดำเนินการระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว เชื่อมโยงกับกลยุทธ์ธุรกิจ 3 ประเด็นคือ ประเด็นพื้นฐานทั่วไป ประเด็นที่เป็นความมุ่งมั่นของธุรกิจ และประเด็นที่เป็นลักษณะเฉพาะที่สามารถเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันได้ โดยดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของการปฏิบัติงานตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีกระบวนการวัดผล วิเคราะห์ และรายงานผลการดำเนินงานใน 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม และมุ่งหมายที่จะเป็นหนึ่งในผู้นำทางธุรกิจที่ได้รับการรับรองจากสถาบันประเมินความยั่งยืนที่ได้รับการยอมรับในระดับโลกได้

(ข) สภาพการแข่งขัน

• สภาพการแข่งขันและภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม

CPN เป็นบริษัทพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีก ซึ่งมีการลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าในประเทศไทย โดยมีสัดส่วนทางการตลาด (Market Share) คิดเป็น 20% ของพื้นที่ให้เช่าค้าปลีก ของศูนย์การค้าในจังหวัดกรุงเทพฯ



ที่มา: บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน), ประมาณการ ณ 31 ธันวาคม 2556

● ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

เศรษฐกิจไทยในปี 2556 โดยรวมยังคงเติบโตจากปีที่ผ่านมาแต่ในอัตราที่ชะลอลงในทุกภูมิภาค โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเติบโตเท่ากับ 2.5%-3% ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงจาก 2.2% ในปี 2555 เป็น 1.6% ในปี 2556 ซึ่งการปรับตัวลดลงของอัตราเงินเฟ้อนี้เป็นสัญญาณที่ดีต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับสภาวะราคาอาหารและเชื้อเพลิงคงที่ในปีที่ผ่านมา

การบริโภคภาคเอกชนมีอัตราการเติบโต 1.6% โดยยอดขายสินค้าโดยรวมในทุกภูมิภาคยังคงขยายตัวจากปีก่อนในอัตราที่ลดลง สืบเนื่องมาจากภาระหนี้สินครัวเรือนและค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคมีระดับการใช้จ่ายมากขึ้นโดยเฉพาะในหมวดสินค้าคงทน สอดคล้องกับความเห็นของผู้ประกอบการค้าปลีกที่พบว่ายอดขายเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าหดตัว อย่างไรก็ตามสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันประเภทอาหารยังคงขยายตัวได้ดี ส่วนหนึ่งที่มีการบริโภคยังเป็นไปในทิศทางที่คึกคักเป็นเพราะอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและการเข้าถึงสินเชื่อที่สะดวกขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับสถาบันการเงินที่เห็นว่าความต้องการสินเชื่อครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะความต้องการสินเชื่อเพื่อการบริโภคอื่นๆ ทั้งนี้กำลังซื้อของผู้บริโภคระดับกลางถึงบนยังคงมีอยู่แต่จำเป็นต้องกระตุ้นการใช้จ่ายผ่านกิจกรรมส่งเสริมการขายมากขึ้น

ภาคการลงทุนในปี 2556 โดยรวมขยายตัวเพียงเล็กน้อยในอัตรา 0.9% เนื่องจากเมื่อปี 2555 นักลงทุนส่วนใหญ่ลงทุนจำนวนมากเพื่อฟื้นฟูกิจการจากผลกระทบของอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อปลายปี 2554 การลงทุนในปีนี้จะมุ่งเน้นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตและทดแทนแรงงานมากกว่า โดยเฉพาะการลงทุนในเครื่องจักรเพื่อทดแทนแรงงาน อันเนื่องมาจากค่าแรงที่สูงขึ้นจากนโยบายค่าแรงขั้นต่ำ อย่างไรก็ตามนโยบายนี้มิได้ส่งผลกระทบด้านลบแก่ตลาดแรงงาน เช่น การเลิกจ้างงานในวงกว้างแต่อย่างใด เพราะธุรกิจส่วนใหญ่ยังคงรักษาการจ้างงานไว้เนื่องจากเห็นว่าปัญหาขาดแคลนแรงงานเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจมากกว่าการปรับขึ้นค่าจ้าง โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่สองที่ได้มีการเร่งนำเข้าเครื่องจักรเพื่อเพิ่มศักยภาพการผลิตจากผู้ประกอบการบางกลุ่มส่วนหนึ่งเพราะต้องการได้ประโยชน์จากค่าเงินบาทที่แข็งขึ้น

ภาคการผลิตเพื่อตลาดในประเทศเติบโตในอัตราชะลอตัวลงเช่นกันซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มการบริโภคภาคเอกชน ในขณะที่การผลิตเพื่อส่งออกฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปและมีการปรับเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง หลังจากที่ลดลงในช่วงไตรมาสที่ 2 อันเป็นผลกระทบมาจากการแข็งค่าของเงินบาท แต่กระนั้นในช่วงปลายปีการผลิตและส่งออกในบางอุตสาหกรรมมีแนวโน้มดีขึ้นผู้ประกอบการขึ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ รถยนต์ และยางพาราสามารถขยายการส่งออกได้ตามการฟื้นตัวของเงินบาทและคำสั่งซื้อจากต่างประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจโลก

ภาคธุรกิจท่องเที่ยวขยายตัวต่อเนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจากนักท่องเที่ยวชาวจีน รัสเซีย และมาเลเซีย โดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ อาทิ ชลบุรี หาดใหญ่ และเชียงใหม่ ส่งผลให้เศรษฐกิจในเมืองท่องเที่ยวมีการขยายตัวดีโดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมมีการลงทุนขยายจำนวนห้องพักเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น สำหรับธุรกิจโรงแรมที่พักนักท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก เช่นในพื้นที่จังหวัดสระบุรีและเชียงราย ได้รับผลกระทบจากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ลดลง เนื่องจากมีระดับการใช้จ่ายมากขึ้นและงบประมาณการจัดประชุมของหน่วยงานภาครัฐที่น้อยลง

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่ง ปี 2556

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

ด้วยอุปสงค์ของลูกค้าในประเทศที่ยังคงแข็งแกร่ง จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างชาติที่เพิ่มมากขึ้นทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยว และการที่ประเทศไทยจะเป็นศูนย์กลางของประเทศอาเซียนหลังจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่จะเกิดขึ้นในปี 2558 นี้ ทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางเพื่อการท่องเที่ยว (Tourist Destination) อันดับต้นๆ ในภูมิภาคอาเซียน และด้วยภาพลักษณ์ของกรุงเทพฯ ที่เป็นเมืองสวรรค์แห่งการช้อปปิ้ง (Shopping Paradise) จึงดึงดูดให้สินค้าแบรนด์ดังในประเทศและต่างประเทศเพิ่มอัตราการลงทุนและขยายจำนวนร้านค้ามากขึ้น ส่งผลให้กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าเติบโตเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

พื้นที่การค้าปลีกค้าส่งในกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวนมากกว่า 6.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 2.6% จากปีที่แล้ว โดยศูนย์การค้ามีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดถึง 61% รองลงมาเป็นห้างสรรพสินค้า 19% และห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) 20% โดยภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ค้าปลีกในปี 2556 เท่ากับ 95% และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากบริษัทต่างชาติที่เริ่มเข้ามาลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง สำหรับอัตราการเติบโตของพื้นที่ศูนย์การค้ารอบนอกเมืองมีแนวโน้มที่สูงขึ้นจากการขยายการเจริญเติบโตของเมืองออกไปตามเส้นทางการคมนาคมที่ไปสู่บริเวณชานเมือง

ในปี 2556 CPN ซึ่งเป็นผู้เล่นหลักในอุตสาหกรรมนี้ได้เปิดศูนย์การค้าใหม่ 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และผู้ประกอบการรายอื่นมีการปรับปรุงศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าเกษรพลาซ่า

ในปัจจุบันผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้รับแรงกดดันจากสภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคที่ระมัดระวังมากขึ้น อีกทั้งการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมีการทำธุรกรรมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce) เพิ่มขึ้น 31.1% ในปีที่ผ่านมา เนื่องจากจำนวนผู้ใช้อินเทอร์เน็ตที่เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงเวลาเพียงไม่กี่ปี โดยปัจจุบันคาดว่าประเทศไทยมีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตจำนวนกว่า 52 ล้านคน ปัจจัยเหล่านี้จึงเพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้มาเลือกซื้อสินค้าภายในศูนย์การค้าต้องปรับแผนกลยุทธ์ทางด้านการขยายธุรกิจและการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall)

โครงการในกลุ่มนี้กำลังเป็นที่นิยมในกรุงเทพฯ และย่านชานเมือง มีการขยายตัวสูงที่สุดในกลุ่มภาคอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่ง ในปี 2556 โครงการทั้งหมดที่เปิดตัวในปีนี้อยู่บริเวณชานเมืองทั้งหมดตามกลุ่มลูกค้าหลักซึ่งมาจากบริเวณชุมชนที่พักอาศัย ดังนั้นการขยายโครงการกลุ่มนี้จึงมีทิศทางตามโครงการหมู่บ้านที่ขยายไปในบริเวณชานเมือง ด้วยอัตราการเติบโตเช่นนี้ทำให้ในปี 2556 กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) มีสัดส่วนการตลาดทางด้านพื้นที่เป็นอันดับที่ 2 ของอุตสาหกรรมการค้าปลีกค้าส่งในกรุงเทพฯ แทนที่กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมที่เปิดตัวในปี 2556 ได้แก่ โครงการเสนาเฟสต์ ถนนเจริญนคร อินท์-อินเตอร์เซด พระราม 3 นิฮอนมูระมอลล์ ทองหล่อ 13 และเดอะวอลล์ เกษตรวนมิตร ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ เดอะเซ็นส์ ปิ่นเกล้า เมส ทองหล่อ และเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ จากการที่มีผู้เล่นใหม่จำนวนมากเลือกที่จะเข้ามาในตลาดอุตสาหกรรมการค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้ ทำให้ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ต้องปรับตัวมากขึ้นเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การมีผู้

เช่าร้านค้าใหม่เพื่อสร้างความแตกต่าง การมีร้านแม่เหล็กประเภทต่างๆ ที่ตอบสนองความต้องการทุกมิติของผู้ใช้บริการ การรักษาสถานลูกค้าประจำและขยายฐานลูกค้าให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ต้นทุนแรงงานที่สูงขึ้น ซึ่งทั้งหมดเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

ในปี 2556 ยังเป็นอีกปีที่กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) ในประเทศไทยมีการแข่งขันสูงมาก เนื่องจากผู้เล่นหลักทั้ง 3 ราย ได้แก่ เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และแมคโคร ล้วนมีแผนการเติบโตทางธุรกิจโดยการขยายสาขาทั่วประเทศด้วยงบลงทุนจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์การพัฒนารูปแบบโครงการที่หลากหลาย (Multi Format) ทั้งที่เป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ รูปแบบผสมผสานระหว่างห้างค้าปลีกและศูนย์การค้าขนาดย่อม และรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาร้านค้าขนาดเล็กในรูปแบบร้านสะดวกซื้อกึ่งซูเปอร์มาร์เก็ต หรือที่เรียกว่า ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น เทสโก้ โลตัสเอ็กซ์เพรส มินิบิ๊กซี ท็อปส์เดลี ซีฟู้ดมาร์เก็ต และแม็กซ์แวลู เนื่องจากในช่วงหลายปีที่ผ่านมาห้างค้าปลีกขนาดใหญ่เผชิญกับอุปสรรคและความยากลำบากในการขยายธุรกิจ อันเนื่องมาจากข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) ของแต่ละพื้นที่จังหวัดรวมถึงการยอมรับจากชุมชนในพื้นที่

นอกจากรูปแบบร้านค้าดังกล่าวผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังเริ่มรุกสู่ตลาดในระดับบนกว่ากลุ่มผู้ให้บริการห้างค้าปลีกขนาดใหญ่โดยการเปิดร้านค้าปลีกในรูปแบบ “เอ็กซ์ตร้า” ซึ่งมีการปรับปรุงภาพลักษณ์ คุณภาพของสินค้า และการให้บริการเพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการกลุ่มดังกล่าวที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพระดับพรีเมียมขึ้น สำหรับกลยุทธ์เพื่อเพิ่มยอดขาย ผู้ประกอบ การกลุ่มนี้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำตลาดจากที่เคยมุ่งเน้นแต่เรื่องราคาถูก เป็นการบริหารจัดการพฤติกรรมผู้บริโภคโดยใช้ประโยชน์ของผู้ใช้บริการ โดยมีการแบ่งแยกกลุ่มของผู้ใช้บริการอย่างชัดเจน ทั้งกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับเรื่องราคา กลุ่มที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม และกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับการบริการ เพื่อการตอบสนองลูกค้าที่มีความต้องการแตกต่างกันอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุด

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านสะดวกซื้อมีการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วทั้งในกรุงเทพฯ และหัวเมืองหลักต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปยังบริเวณที่พักอยู่อาศัย อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า ชุมชนเกิดใหม่ และสถานีบริการน้ำมัน ด้วยการเพิ่มความหลากหลายของสินค้า โดยเฉพาะสินค้าหมวดพร้อมทาน (Ready-to-Eat) และอาหารสำเร็จรูป (Instant Food) เพื่อตอบสนองการดำเนินชีวิตที่เน้นความสะดวกสบายและทันสมัยมากขึ้นของประชากร

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกและการแข่งขันในปี 2557

ในปี 2557 คาดว่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเพิ่มขึ้นประมาณ 779,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์การค้า 474,800 ตารางเมตร และโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมประมาณ 264,200 ตารางเมตร โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่ที่มีกำหนดเปิดในปี 2557 นั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง อาทิ เซ็นทรัลเวิลด์ และ ดิ เอ็มควอเทียร์ ในขณะที่โครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมที่จะแล้วเสร็จในปี 2557 ส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ตามพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่นี้ไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่า (occupancy rate) หรืออัตราค่าเช่าให้ลดลงแต่อย่างใด เนื่องจากแบรนด์สินค้าต่างชาติและไทยต่างมีแผนขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง จากการมองหาทำเลสำหรับเปิดร้านใหม่ตามในโครงการพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และในจังหวัดอื่นๆ จึงทำให้อัตราการเช่าภาพรวมทรงตัวอยู่ที่ 95% และอัตราค่าเช่าที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นถึง 5-10%

ในปี 2557 นี้ มีผู้เล่นที่มุ่งความสนใจในการพัฒนาโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ริมสองฝั่งของแม่น้ำในกรุงเทพฯ หลายราย โดยโครงการเหล่านี้มุ่งเน้นพัฒนาโครงการในรูปแบบของโครงสร้างที่สะท้อนประเพณีและวัฒนธรรมไทยเพื่อขยายตลาดไปยังลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวโดยเห็นได้จากการขยายโครงการเอเชียทีคไปฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำเจ้าพระยา การพัฒนาโครงการยอดพิมานริเวอร์วอล์คบริเวณปากคลองตลาดเดิมและโครงการสำเพ็ง-ท่าดินแดง รวมไปถึงโครงการบางกอกเจ้าพระยาริเวอร์ฟรอนท์ไอ-ซิตี นอกจากนี้ยังมีโครงการศูนย์การค้าระหว่างพัฒนาอีกจำนวนหนึ่งที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายใน 1-2 ปีข้างหน้า อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์เกต โครงการเซ็นทรัล เอ็มบาสซี ศูนย์การค้าดิเอ็มโพเรียม 2 และ 3 (ดิ เอ็มควอเทียร์และดิ เอ็มสเฟียร์)

สำหรับพื้นที่ต่างจังหวัดมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่สำคัญคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง และริสอร์ทมอลล์ BLUPOINT หัวหินของกลุ่มเดอะมอลล์ เป็นต้น

แนวโน้มการเคลื่อนไหวของกลุ่มค้าปลีกจะมุ่งเน้นการลงทุนในต่างจังหวัดอย่างชัดเจนมากขึ้น เนื่องจากการเจริญขึ้นอย่างรวดเร็วของจังหวัดใหญ่จากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดที่โตขึ้นจากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และการพัฒนาของโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดที่มากขึ้นทำให้กลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกมุ่งขยายธุรกิจในตลาดเหล่านี้เพื่อตอบสนองต่ออุปสงค์ที่โตขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นการเปิดตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 โดยมีประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของประเทศอาเซียนตอนบนได้เปิดโอกาสให้กลุ่มค้าปลีกหันมาลงทุนตามจังหวัดต่างๆ โดยเฉพาะจังหวัดที่ติดชายแดนมากขึ้น โดยห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกสเปเชียลตี้สโตร์ (Specialty store) เป็นรูปแบบโครงการที่นิยมมากที่สุด ทั้งนี้ CPN ได้เปิดศูนย์การค้าตามจังหวัดชายแดนไปบ้างแล้ว เช่นที่จังหวัดเชียงราย อุบลราชธานีและสงขลา และมีแผนที่จะขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องในปี 2557

* อ้างอิงข้อมูลบางส่วนจากธนาคารแห่งประเทศไทย CBRE Research และ Colliers International Research

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

(ก) การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ คือ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า มีลำดับขั้นการพัฒนาโครงการดังนี้

▪ การจัดหาที่ดินและบริหารโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าหรือซื้อศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่หรือซื้อโครงการศูนย์การค้าครบวงจรที่เปิดดำเนินการแล้วในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ที่มีแนวโน้มของประชากรหนาแน่น ซึ่งจะจัดหาที่ดินโดยการซื้อหรือเช่าบนทำเลที่มีความเป็นไปได้ในการเติบโตสูง และมีความเสี่ยงน้อย องค์ประกอบที่สำคัญในการพิจารณาจัดหาที่ดินหรือโครงการของบริษัทมีสาระสำคัญดังนี้

- ทำเลที่ตั้งของที่ดิน อาทิ สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินข้างเคียง
 - ขนาด รูปร่าง และลักษณะการครอบครองที่ดิน
 - สาธารณูปโภคที่จะอำนวยความสะดวกในบริเวณที่ดินที่จะนำมาพัฒนา
 - การใช้สอยของที่ดินที่ตั้งอยู่ เช่น เขตอุตสาหกรรม, เขตที่พักอาศัย เป็นต้น
 - แนวโน้มการเติบโตในอนาคต โดยพิจารณาจากแนวโน้มการเติบโตของประชากร และพฤติกรรม
- จ่ายใช้สอยของผู้บริโภค จำนวนและรายได้ของประชากรโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการ

ประเมินอุปสงค์และอุปทานให้สอดคล้องกัน

- ข้อจำกัดการใช้ที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมธุรกิจค้าปลีก
- ราคาของที่ดินและความเป็นไปได้ในการได้มา โดยบริษัทแบ่งทางเลือกในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูงดังนี้

ก. การซื้อขาด

- ในกรณีที่ราคาสมเหตุผลและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาศูนย์การค้า

ข. การเช่าที่ดิน

- ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดีที่จะขายขาด
- ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาด
- เจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน

ค. การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน

- ในกรณีที่เงินจากเจ้าของที่ดิน และทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง
อย่างไรก็ดี ทุก ๆ ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานับว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดที่ย่านนั้นเสมอ
และราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาตลาด

■ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับคืนมาอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ คำนึงถึงการศึกษาส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางด้านการตลาด
- การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง : เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักลงทุนและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในทำเลที่ตั้งนั้น ๆ
- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน : เพื่อการศึกษาคือผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทกำหนด

■ การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ภายใต้การบริหาร จัดการงบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการคัดเลือกผู้รับเหมาบริษัท ฯ จะพิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบงาน และขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิตใหม่ ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯ จะเปิดการประมูลงานโดยให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 ราย โดยการประมูลจะเป็นไปในลักษณะ Close Bid และทำการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้และสอดคล้องกับราคากลางที่ประเมินโดยผู้สำรวจปริมาณงานอิสระและมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของบริษัทฯ ประกอบกับการพิจารณาประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านต่าง ๆ ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้บริษัท ฯ มีระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับเรื่องนี้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

■ ขั้นตอนและเทคนิคการบริหารโครงการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัท ฯ ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้พัฒนาโครงการ ดังนั้นขั้นตอนและเทคนิคในการก่อสร้างจึงเป็นส่วนของผู้รับเหมาก่อสร้าง อย่างไรก็ตามบริษัท ฯ ได้มีการว่าจ้างวิศวกรที่ปรึกษาโครงสร้าง วิศวกรที่ปรึกษางานระบบ ฯลฯ เพื่อคอยดูแลและควบคุมขั้นตอนการผลิตให้กับบริษัท ฯ ในขณะเดียวกันบริษัท ฯ ได้มีการศึกษาเทคโนโลยีของผู้รับเหมาควบคู่กันไปด้วย เพื่อที่จะพัฒนาเทคนิคการก่อสร้างใหม่ ๆ ที่จะช่วยลดต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการรวมทั้งได้นำวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัท ฯ สามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ นอกจากนี้บริษัท ฯ ยังเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประกอบการศูนย์การค้า (ICSC) เพื่อที่จะได้รับข่าวสารข้อมูลและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อเป็นประโยชน์ในการสร้างศูนย์การค้าของบริษัท ฯ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

CPN ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนและส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมที่นำไปสู่การสร้างสรรค์มูลค่าให้แก่องค์กร ด้วยการบริหารปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจลดลงให้อยู่ในระดับที่สามารถควบคุมในระดับที่องค์กรยอมรับได้ โดยใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมในการหลีกเลี่ยง ถ่ายโอน ควบคุม และการยอมรับความเสี่ยง ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงหลักๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อองค์กรมีดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1.1 ความเสี่ยงด้านความพร้อมทางธุรกิจ (Business Readiness)

CPN ได้กำหนดวิสัยทัศน์ที่มุ่งเน้นการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค เพื่อให้รองรับกับนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาและรองรับการแข่งขันภายในประเทศที่รุนแรงขึ้น และมุ่งเน้นการดำเนินแผนกลยุทธ์ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับพันธกิจและแผนธุรกิจของบริษัทฯ จึงเกิดความเสี่ยงที่ CPN อาจไม่พร้อมทางธุรกิจที่จะบรรลุเป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจดังกล่าว

เพื่อให้เกิดความมั่นใจได้ว่าการกำหนดกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ สอดคล้องกับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ CPN จึงจัดให้มีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าของโครงการ การพัฒนาบุคลากรโดยจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงด้าน Strategic Workforce Planning ให้เป็นรูปธรรมและแบบจำลองอัตรากำลังคน (Manpower Model) สำหรับศูนย์การค้า การวิเคราะห์ความพร้อมและศักยภาพของคู่ค้าโดยจัดทำโครงการ Right Tenant Right Location รวมถึงการติดตามดัชนีค้าปลีก (Retail Sales Index) และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Customer Confidence Index) เพื่อตามดูสถานะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมในการดำเนินธุรกิจของ CPN ได้

1.2 ความเสี่ยงด้านการลงทุนในต่างประเทศ (Foreign Investment Risk)

CPN มีแผนการขยายธุรกิจไปต่างประเทศเพื่อตอบสนองนโยบายการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้องเผชิญกับความหลากหลายในการบริหารจัดการ CPN จึงมีความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศนั้นๆ อันเกิดจากปัจจัยหลากหลาย เช่น ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความไม่แน่นอนของความต้องการของตลาด เป็นต้น ดังนั้นการจัดเตรียมบุคลากรให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการขยายธุรกิจให้เหมาะสมจึงเป็นเรื่องที่สำคัญ เพราะอาจมีผลกระทบต่อการขยายธุรกิจตามนโยบายการลงทุนในต่างประเทศของ CPN ได้

ในการรองรับความเสี่ยงดังกล่าว ก่อนตัดสินใจลงทุน CPN ได้มีการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในแต่ละประเทศที่จะเข้าไปลงทุนอย่างละเอียดรอบคอบ ติดตามความเป็นไปของสถานะเศรษฐกิจ สังคม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง รวมถึงสรรหาผู้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีศักยภาพสูง โดยการกำหนดนโยบายด้านการบริหารบุคคลสำหรับการปฏิบัติงานต่างประเทศ มีการจัดตั้งหน่วยงาน International HR กำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการของประเทศที่ CPN จะเข้าไปดำเนินธุรกิจ รวมถึงมีการพัฒนาหลักสูตรการบริหารจัดการศูนย์การค้าร่วมกับที่ปรึกษาเพื่อให้สามารถจัดสรรบุคลากรที่มีศักยภาพปฏิบัติงานในแต่ละประเทศที่ไปลงทุน

2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

CPN เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าและเป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขให้กับลูกค้าในการ Shopping ที่เหนือกว่า คู่แข่ง CPN จึงมีโอกาสที่จะได้รับผลกระทบจากภัยอันตรายจากการทำงาน อุบัติเหตุและความสูญเสีย รวมถึงภัยคุกคามอื่นๆ อาทิ อัคคีภัย อุบัติภัย ภัยจากเหตุการณ์ทางการเมือง และเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารศูนย์การค้าที่ยากต่อการคาดการณ์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความสูญเสียอย่างมีนัยสำคัญต่อกระบวนการ ทรัพย์สิน บุคลากร รวมถึงชื่อเสียงขององค์กร ฐานะการเงินและโอกาสทางธุรกิจ

ในการบริหารความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน CPN กำหนดให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) ตามกฎกระทรวง ซึ่งคณะกรรมการนี้มีบทบาทและหน้าที่สำคัญในการป้องกันและแก้ไขปัญหาอุบัติเหตุและความสูญเสีย เพื่อให้สามารถบริหารจัดการด้านความปลอดภัยในสถานประกอบการให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

นอกจากนั้น CPN มีทีมงานป้องกันการสูญเสียภายใต้การกำกับดูแลของสำนักส่งเสริมและกำกับดูแลมาตรฐาน (สสม.) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการวิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัย ทั้งในส่วนของความเสี่ยงจากสถานการณ์ทางการเมือง การเกิดอัคคีภัย อุทกภัย และภัยอื่นๆ โดยมีการจัดทำคู่มือกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติงาน ติดตามทบทวนแผนบริหารภาวะวิกฤต (Crisis Management Plan) โดยการจำลองสถานการณ์การเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินกรณีต่างๆ และนำผลดังกล่าวมาวิเคราะห์ปรับแผนให้เป็นแผนเชิงรุก เพื่อให้สามารถรองรับสถานการณ์ต่างๆ ตามมาตรฐานการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management)

3. ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ (Compliance Risk)

CPN ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจในด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เนื่องจาก CPN ให้ความสำคัญต่อการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าควบคู่กับการดูแลสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม จึงจัดให้มีทีมผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมาย เพื่อศึกษาข้อจำกัดของกฎหมายต่างๆ ติดตามและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวขององค์กรทั้งในประเทศและต่างประเทศ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ โดยการนำข้อมูลมาทำแผนหรือกำหนดมาตรการรองรับ มีการประสานงานกับหน่วยงานราชการอย่างใกล้ชิดและร่วมทำกิจกรรมชุมชนสัมพันธ์ โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของชุมชนในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ระบบการบริหารศูนย์การค้าไม่เกิดการหยุดชะงักและมีความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management System)

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

CPN มีนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนการปรับปรุงการดำเนินงาน เพื่อให้ได้เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชมและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้องค์กรต้องคำนึงถึงสภาพคล่องของการดำเนินกิจการและการจัดหาแหล่งเงินทุนอย่างเพียงพอ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูง

CPN จึงบริหารความเสี่ยงในประเด็นดังกล่าวด้วยนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยจัดโครงสร้างเงินทุนที่พยายามคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ต่ำ ร่วมกับใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม ซึ่งเป็นปัจจัยที่ช่วยให้ CPN ลดความเสี่ยงทางการเงิน และแสดงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง อันจะช่วยเพิ่ม



ความยืดหยุ่นให้กับ CPN ในการจัดหาเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่า โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนรวม 67,384.7 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของทรัพย์สิน	ปี 2556
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	53,575.2
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,352.9
สิทธิการเช่า	11,456.6
รวม	67,384.7

โดยลักษณะกรรมสิทธิ์ และภาระผูกพันของทรัพย์สินแยกตามโครงการ แสดงในตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ที่ดินและอาคาร : สิทธิการเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วง และจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ตลอดอายุสัญญาเช่า
เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วนของการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้ากับกองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายเดือนให้กับ บจ.เซ็นทรัลพัทยา บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา จะทยอยได้รับคืนเงินค้ำประกันการเช่าจาก บจ.เซ็นทรัลพัทยา ทุกๆ 3 เดือน
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : สิทธิการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท เจ้าหน้าที่ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 ในวงเงินไม่เกินมูลค่าหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 381 ล้านบาท

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน อาคาร และพื้นที่ภายในอาคารบางส่วน แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยทาง CPNRF มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินให้กับกลุ่มบุคคลภายนอกเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะทยอยได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าที่ดินตั้งแต่ปีการเช่าที่ 21 ถึง 30 ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ทำสัญญาแบ่งให้เช่าช่วงที่ดิน 3 ฉบับ รวม 53 ไร่ 2 งาน 38.4 ตารางวา และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ แก่กองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568
เซ็นทรัลเวิลด์	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา ■ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บจ.โรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583
อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNCG)	อาคาร: สิทธิการเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ■ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน แก่ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583 ■ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน และที่ดินแก่กองทุน CPNCG เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575
เซ็นทรัลพลาซา รัตนนิมิตร์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนนิมิตร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
หลังสวน โคโลเนต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ.หลังสวนเรียลตี้ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เพื่อเป็นหลักประกันตาม สัญญาเงินกู้วงเงิน 2,500 ล้านบาท (ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2556 เท่ากับ 175 ล้านบาท)
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัท มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุ สัญญา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อ บมจ.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา เพื่อเป็น หลักประกันตามสัญญาเงินกู้ วงเงิน 1,000 ล้านบาท (ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2556 เท่ากับ 390 ล้านบาท)
เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เพื่อเป็นหลักประกันตาม สัญญาเงินกู้วงเงิน 1,000 ล้านบาท (ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2556 เท่ากับ 400 ล้านบาท) ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา และ บุคคลภายนอก จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เพื่อเป็นหลักประกันตาม สัญญาเงินกู้วงเงิน 1,500 ล้านบาท (ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2556 เท่ากับ 525 ล้านบาท)

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือน ตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่าไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา ■ สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อ บมจ.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา เพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเงินกู้วงเงิน 2,000 ล้านบาท (ภาระหนี้ ณ 31 ธ.ค. 2556 เท่ากับ 1,900 ล้านบาท)
เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

โครงการในอนาคต

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ที่ดิน : สิทธิการเช่า	■ บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล
เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลเวิลด์เกต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน ให้แก่ บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์)
เซ็นทรัลพลาซา รัชโยธ	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
หลังสวน โคโลเนด	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: บจ.หลังสวนเรียลตี้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2558
เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลพัทยา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บุคคลธรรมดา	2558
เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี (กลุ่มเซ็นทรัล)	2566
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี (กลุ่มเซ็นทรัล)	2568
เซ็นทรัลพลาซาชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บุคคลธรรมดา	2570
เซ็นทรัลพลาซาชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	2570
เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	การรถไฟแห่งประเทศไทย	2571
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2564 2568 2573



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลเวิลด์	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2583
เซ็นทรัลพลาซา รัตนานิเบศร์ (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบศร์	นิติบุคคลอื่น	2577
เซ็นทรัลพลาซา รัตนานิเบศร์ (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบศร์	นิติบุคคลอื่น	2580
เซ็นทรัล เฟสติวัลพัทยาบีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่า: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	2581
เซ็นทรัล เฟสติวัลพัทยาบีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่าช่วง: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2581
เซ็นทรัลพลาซา แกวนด์ พระราม 9	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	นิติบุคคลอื่น	2583
เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2584



โครงการในอนาคต

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล	2586
เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587
เซ็นทรัลเวสต์เกต	ผู้ให้เช่า: บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด ("Vantage") ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์	2586

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีความที่มีสาระสำคัญกับบริษัท และความคืบหน้าของคดีจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

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

บริษัทประกันภัยได้ยื่นอุทธรณ์และขอทุเลาการบังคับคดีเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2556 และทนายความของกลุ่ม บริษัทได้ยื่นแก้อุทธรณ์ และคำร้องคัดค้านทุเลาการบังคับคดีแล้วเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2556 คดีดังกล่าวจึงอยู่ ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- (2) เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2554 บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งได้ฟ้องร้อง กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และบริษัทย่อย เป็น จำเลยร่วมกัน ฐานผิดสัญญาเช่า จากเหตุนี้รั้วอันเนื่องมาจากการดับเพลิงไฟไหม้อาคารโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ และเรียกค่าเสียหายจำนวนทุนทรัพย์ 73.7 ล้านบาท ศาลชั้นต้นสืบพยานโจทก์และจำเลยเสร็จสิ้น แล้ว ศาลชั้นต้นนัดฟังคำพิพากษา 24 มิถุนายน 2556

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง (กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และบริษัทย่อย ชนะคดี) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 โจทก์ยื่นอุทธรณ์แล้วเมื่อวันที่ 22 ส.ค.56 และจำเลยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์แล้วเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2556 ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท	เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 30-33 อาคารดิออปฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
ที่อยู่	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ปีที่ก่อตั้ง	ปี พ.ศ. 2523
ข้อมูลหลักทรัพย์	หุ้นสามัญของ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2538 โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "CPN"
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,244,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
โทรศัพท์	0-2667-5555
โทรสาร	0-2264-5593
เว็บไซต์	http://www.cpn.co.th

สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทถือร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัท		ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ให้บริการสาธารณูปโภค ภายในศูนย์การค้า	1,000,000	99.99%
2	บริษัท เซ็นทรัลฟู้ดเอเวนิว จำกัด 1697 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม.10900 โทร 0-2793-6000	ศูนย์อาหารภายใน ศูนย์การค้า	5,000,000	99.99%
3	บริษัท หลังสวนเรียลตี้ จำกัด 95/3 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2652-2277	อาคารที่พักอาศัย และพื้นที่ ร้านค้าให้เช่า	1,000,000,000	99.99%
4	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด 160 ถ.พระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.10150 โทร 0-2866-4300	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	1,500,000,000	99.99%
5	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด 2 ถ.มหิดล 252-252/1 ถ.วิภาวดี ต.หายยา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100 โทร 0-5399-9199	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	1,000,000,000	99.99%
6	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบศร์ จำกัด 68/100, 68/919 หมู่ 8 ถ.รัตนานิเบศร์ ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000 โทร 0-2834-6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนานิเบศร์	800,000,000	99.99%
7	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยาน นาวา กทม. 10120 โทร 0-2649-6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	324,738,000	99.99%
8	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	2,000,000,000	78.13%
9	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด 999/9 ถ.พระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	900,000,000	99.99%
10	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม.10310 โทร 0-2103-5999	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	3,200,000,000	93.30%

บริษัท		ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
11	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา	2,500,000,000	99.99%
12	บริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร	1,000,000	99.96%
13	บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 587, 589 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม.10260 โทร 0-2763-6000	ศูนย์การค้า/อาคาร สำนักงาน/ที่พักอาศัย/สวน น้ำโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	1,160,563,400	100.00% (ถือผ่าน บจ.หลัง สวนเรียวตี้ 41.76% และบจ. เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์ 58.24%)
14	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด* 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2640-7000	ให้บริการสาธารณูปโภค ภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวิลด์, โรงแรมเซ็นทารา และ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี, ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก และศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี	2,511,938,100	90.00% (ถือผ่านบจ.บางนา เซ็นทรัล พร็อพ เพอร์ตี้ 10.00%)
15	บริษัท เซ็นทรัล เพลย์ แอนด์ จำกัด 591 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม.10260 โทร 0-2763-6000	ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกภายใน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	518,000,000	99.99% (ถือผ่าน บจ.หลัง สวนเรียวตี้)
16	บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 5/5-6 หมู่ 7 ถ.รามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพฯ 10230 โทร 0-2947-5000	ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์	500,000,000	15.00% (ถือผ่าน บจ.หลัง สวนเรียวตี้12% และ บจ. สแควร์ ริทซ์ พลาซ่า3%)
17	บริษัท สแควร์ ริทซ์ พลาซ่า จำกัด 5/5 หมู่ 7 ถ.รามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพฯ 10230 โทร 0-2947-5000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	125,000,000	12.00% (ถือผ่านบจ.หลัง สวนเรียวตี้)
18	บริษัท อยุธาเกษตรธานี จำกัด 47 หมู่ 2 ถ.บางนา-ตราด ต.บางโกล้ง อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000	11.85% (ถือผ่านบจ.หลัง สวนเรียวตี้)

	โทร 0-2399-4510			
บริษัท		ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
19	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด 19 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค ชั้น 21-22 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร 0-2949-1500	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โครงการ เซ็นทรัลพลาซาพระราม2, เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 และ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่น เกล้า	16,381,000,000	27.80%
20	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด 19 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค ชั้น 21-22 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร 0-2949-1500	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โครงการ อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัล เวิลด์	4,394,381,700	25.00%
21	กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 11 อาคารคิวิเฮาส์สาทร ชั้น M,G ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.10120 โทร. 0-2670-4900	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โครงการ เซ็นทรัลเวิลด์	4,600,000,000	100.00%
22	กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 11 อาคารคิวิเฮาส์สาทร ชั้น M,G ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.10120 โทร. 0-2670-4900	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โครงการ เซ็นทรัลพลาซา บางนา	236,760,000**	100.00%
23	บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	บริหารและจัดการเกี่ยวกับ งานก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูก สร้างและงานระบบ สาธารณูปโภคต่าง ๆ	1,000,000	99.93%
24	บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	99.94%
25	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่, ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซาสุราษฎร์ธานี และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล	700,000,000	99.99%

		พลาซ่า ลำปาง		
	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
26	บจ.ซีพีเอ็น ะยอง 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	99.94% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)
27	บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,863,485,000	99.99% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)
28	บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,341,600,000	99.99% (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)
29	Global Retail Development & Investment Limited. 30/F Jardine House One Connaught Place Central HK.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HK\$10,000	100.00%
30	Global Commercial Property Limited. 30/F Jardine House One Connaught Place Central HK.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HK\$10,000	100.00%
31	Central (Shanghai) Management Consulting Co.,Ltd. Room 1107, No.238 Jiangchang (No.3) Road, Zhabei District, Shanghai	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	RMB10,000,000	100.00%
32	CPN Venture Sdn. Bhd. Level 18, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นใน บริษัทอื่น	RM400,000	100.00%
33	CPN Real Estate Sdn. Bhd. Level 18, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นใน บริษัทอื่น	RM400,000	100.00%
34	CPN Malls Malaysia Sdn. Bhd. Level 18, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นใน บริษัทอื่น	RM400,000	100.00%
35	Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd. Level 18, The Gardens North Tower, Mid	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นใน บริษัทอื่น	RM400,000	60.00%



	Valley City, Lingkaran Syed Putra			
บริษัท		ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
36	Central Plaza i-City Sdn. Bhd. Level 18, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra, 59200 Kuala Lumpur	บริหารจัดการดูแล ศูนย์การค้าและ อสังหาริมทรัพย์	RM400,000	60.00%
37	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. Level 18, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkar Syed Putra	ถือครองที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์	RM400,000	60.00%

หมายเหตุ: **แสดงเฉพาะทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยประเภทเจ้าของ

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

บริษัท	สถานะ	ที่อยู่
หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายทะเบียนหุ้นสามัญ	62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทร 0-2229-2888 โทรสาร 0-2654-5427
หุ้นกู้ไม่มีประกัน ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้แทนถือหุ้นกู้ CPN145A	393 ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร 0-2230-6061 โทรสาร 0-2266-8150
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN15DA และ CPN176A	44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2626-7503 โทรสาร 0-2626-7542
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN145A	1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎรบำรุง กรุงเทพฯ 10140 โทร. 0-2470-1987 โทรสาร 0-2470-1998
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN164A, CPN160A, CPN180A, CPN210A, CPN156A และ CPN171A	9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 0-2256-2323-8 โทรสาร 0-2256-2406
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN163A	1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย โทร. 0- 2296-3582 โทรสาร 0-2296-2202
ผู้สอบบัญชี / ที่ปรึกษาด้านบริหารความเสี่ยง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชี	ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0-2677-2000 โทรสาร 0-2677-2222
บริษัทจัดอันดับเครดิต บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	ผู้จัดอันดับเครดิตองค์กรและ ตราสารหนี้	อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 เลขที่ 191 ถนนสีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0-2231-3011 โทรสาร 0-2231-3012
สถาบันการเงินที่ติดต่อเป็นประจำ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	400/22 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพฯ 10400
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	อาคารสุขุมวิท 10 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

