

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1.นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

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

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 โดยพัฒนาศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นเป็นที่ภูมิใจของชุมชน ควบคู่ไปกับการดูแลสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชน

2. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่ง (Dynamic Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่งในการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ มีร้านค้าใหม่ที่หลากหลายและทันสมัย ตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย”

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

3. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่จับตามองในตลาด”

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์กรระดับภูมิภาคคือก้าวต่อไปของ CPN ดังนั้น CPN จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ CPN ได้รับตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจน บนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันทั่วทั้งที่ ในขณะที่องค์กรและทีมงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีศักยภาพ และความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจในประเทศได้ตามเป้าหมาย

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
- จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 - จดทะเบียนลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนประเภทหุ้นบุริมสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้จำนวน 35,714,200 หุ้น หุ้นละ 28 บาท คิดเป็น 999,997,600.- บาท ให้กับกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน
- เปิดโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฟส 2 บี
- เข้าซื้อโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์
- พ.ศ. 2547 - จดทะเบียนลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น โดยการแตกมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- พ.ศ. 2548 - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ได้เข้ามาลงทุนในสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
- เข้าลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น 33%
- เข้าซื้อหุ้นโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 เพิ่มเติม จากสัดส่วนการถือหุ้นเดิม 60.53% เป็น 99.99%
- หุ้นของบริษัทได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 50 หุ้นของบริษัทชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่จะนำราคาหุ้นมาคำนวณดัชนี SET50
- พ.ศ. 2549 - เปิดให้บริการอาคารสำนักงานเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
- 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 อุตรดิตถ์ ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า และโรงแรม(ภายใต้ชื่อ โรงแรมเซ็นทารา อุตรดิตถ์)
 - 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" ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี
 - เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทจากเดิมมูลค่าหุ้นละ 1 บาท จำนวน 2,178,816,000 หุ้น เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท จำนวน 4,357,632,000 หุ้น โดยมีผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2556
 - หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,368,000 หุ้น ส่งผลให้หุ้นสามัญของบริษัท รวม 4,488,000,000 หุ้น โดยหุ้นสามัญเพิ่มทุนเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2556
 - ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ I-Berhad และ I-City Properties Sdn. Bhd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ I-Berhad เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าโครงการ i-City บริเวณฝั่งตะวันตกของรัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย โดย CPN มีสัดส่วนการร่วมทุนโดยการถือหุ้น โดยถือหุ้นในบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องรวมร้อยละ 60 และกลุ่ม I-Berhad ถือหุ้นร้อยละ 40
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่
- พ.ศ. 2557
- นายปรีชา เอกคุณากุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหารแทนนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ มีผลตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2557 เป็นต้นไป โดยนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ยังคงดำรงตำแหน่งในฐานะกรรมการบริษัทต่อไป
 - เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย บนหาดเฉวง ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมและเป็นย่านเศรษฐกิจหลักของเกาะสมุยที่เป็น Beach Destination ระดับโลกของประเทศไทย มีแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นทุกปีและมีการเติบโตของโครงการบ้านพักตากอากาศเป็นจำนวนมาก
 - ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNRF") ในมูลค่าประมาณ 10,496 ล้านบาท และ CPN ได้เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF ในสัดส่วน 23.53% ของจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนทั้งหมดของ CPNRF หรือคิดเป็น 135,593,664 หน่วย ที่มูลค่าหน่วยละ 15 บาท รวมมูลค่า 2,034 ล้านบาท ส่งผลให้ CPN มีจำนวนหน่วยลงทุนใน CPNRF รวมทั้งสิ้น 590,521,686 หน่วย สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนเปลี่ยนแปลงจาก 27.80%

ก่อนการเพิ่มทุนเป็น 26.69% หลังการเพิ่มทุน (รายละเอียดเพิ่มเติม หน้า 1-8)

- จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 โดยมีวาระที่สำคัญ คือ เพื่อพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2556 ในอัตรา 0.55 บาทต่อหุ้น
- ทริสเรทติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของ CPN เป็นระดับ “AA-” จากเดิมที่ระดับ “A+” โดยอันดับเครดิตที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้น และสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพในระดับสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อใช้รองรับแผนการขยายธุรกิจของ CPN ในช่วงปี 2557-2559 ด้วย แนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่า CPN จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าไว้ได้ แม้ว่า CPN จะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่า CPN จะรักษาวินัยทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าในระยะปานกลางได้
- เปิดตัว Groove@CentralWorld อย่างเป็นทางการ บริเวณด้านหน้า อาคารดิ ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ด้านถนนพระราม 1 แหล่งรวมร้านอาหารไลฟ์สไตล์นานาชาติและแบรนด์แฟชั่นระดับโลกในใจกลางเมือง เป็นจุดหมายของการนัดสังสรรค์ระดับเวิลด์คลาสของพนักงาน นักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว จากอาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัยและโรงแรมระดับ 5 ดาว ที่อยู่รายล้อมรอบโครงการ
- เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ตั้งอยู่ระหว่างถนนพหลโยธินสาย 5 และ 7 ซึ่งรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ และปริมณฑลฝั่งตะวันตก เป็นศูนย์กลางที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง ครอบคลุมอาณาเขตฝั่งพหลโยธิน นครชัยศรี สามพราน จนถึงเมืองนครปฐม และยังเป็นศูนย์กลางการศึกษา แหล่งรวมคนรุ่นใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง รายล้อมด้วยโรงแรมชั้นนำที่รองรับนักท่องเที่ยวและสถานที่ราชการสำคัญอีกด้วย
- ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) หมวดอุตสาหกรรม Real Estate ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ประจำปี 2557 สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของ CPN ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

สรุปรายละเอียดการทำรายการให้เข้าทรัพย์สินบางส่วนของการโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แก่กองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ระยะเวลา 30 ปี และทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ดังต่อไปนี้

ข้อมูลสรุปการทำรายการ

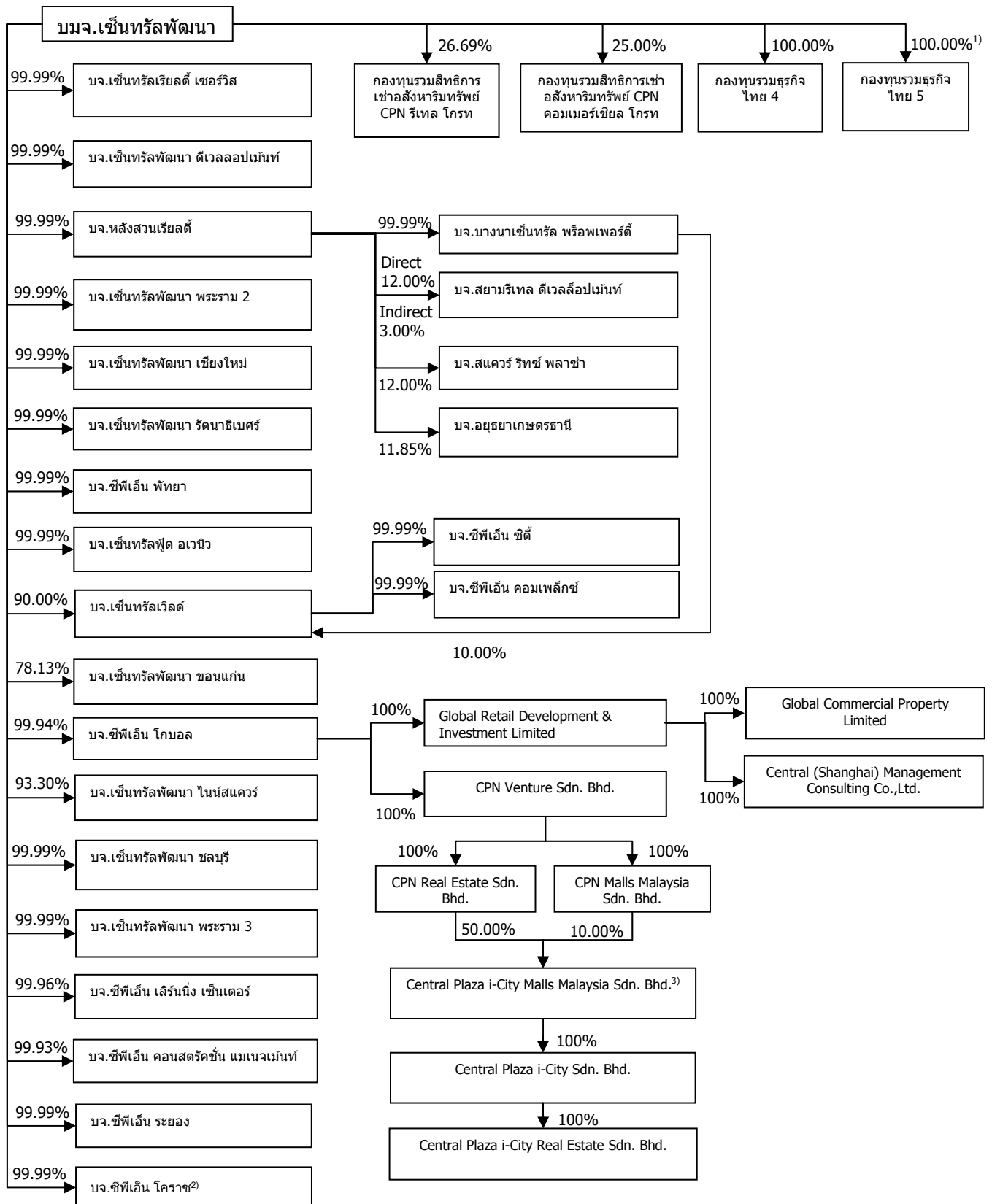
รายการ	การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน CPNRF
จำนวนเงินลงทุน	ประมาณ 10,496.00 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน)
จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุน	576,150,000 หน่วย
จำนวนหน่วยของ CPN ที่เข้าลงทุน	135,593,664 หน่วย (23.53% ของจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนทั้งหมด)
ราคาของหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่เสนอขาย	15.00 บาท

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

โครงการ	เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ที่ตั้ง	เลขที่ 2 ถนนมหาราช 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100
ประเภทการดำเนินธุรกิจ	ศูนย์การค้า
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทุนรวม	(1) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมลงทุน) (2) สิทธิการเช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556	
พื้นที่ใช้สอยรวม	122,991 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่ารวม	35,343 ตารางเมตร
ขนาดที่ดิน	32-3-56.85 (ไร่-งาน-ตารางวา)
แหล่งเงินทุน	การเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และเงินสด และเงินกู้ยืมจากธนาคาร

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ



หมายเหตุ : 1) สัดส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภทเจ้าของของ ไม่รวมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภทเจ้าหนี้

2) เดิมคือ บจ. โคราซ แลนด์ โอนเนอร์ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ.ซีพีเอ็น โคราซ เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2558

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

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ธุรกิจหลักของ CPN ประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่และธุรกิจให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า

ปัจจุบัน CPN มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 25 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 11 โครงการ และโครงการในต่างจังหวัด 14 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นของ CPN 21 โครงการ และโครงการที่ CPN ให้เช่าช่วงแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) 4 โครงการ โดยในปี 2557 CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุยและ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา

นอกจากนี้ยังประกอบธุรกิจพัฒนา บริหารและให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 7 อาคาร อาคารที่พักอาศัย 2 แห่งและธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ซึ่งเป็นธุรกิจสนับสนุนเพื่อเพิ่มประโยชน์จากการใช้ที่ดิน การขยายฐานรายได้ และสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าให้มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ การให้บริการสวนน้ำ สวนพักผ่อน และศูนย์อาหาร ภายในศูนย์การค้าบางโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ รวมทั้งมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก ซึ่งธุรกิจของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยแบ่งออกเป็น 6 ประเภท คือ

(1) การพัฒนาและให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้กว่า 80% ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้านี้ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ และรายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา จำนวน 25 โครงการ นอกจากนี้ CPN ยังมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNRF จำนวน 4 โครงการ และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF

จากข้อมูลประมาณการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 CPN มีส่วนแบ่งตลาดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลประมาณ 20% ด้วยพื้นที่ขายมากกว่า 1.3 ล้านตารางเมตร โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ให้เช่าภายในโครงการศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าหลังจากที่ศูนย์การค้าเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า

(2) อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ ในการตัดสินใจที่จะพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าได้นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้นๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก่ร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

การพัฒนาอาคารสำนักงานของ CPN เริ่มจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย และการเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานหลังจากที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในอาคารสำนักงาน

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน ณ โครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลเวิลด์ (อาคารสำนักงานดิออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 (โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการ โครงการที่ให้เช่ากับ CPNRF 2 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และโครงการที่ให้เช่ากับ CPNCG 1 โครงการ คืออาคารสำนักงานดิออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับผลประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงาน ดิออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทข้ามชาติและบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศซึ่งมาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่

(3) ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้นๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วยห้องพัก ห้องสัมมนาและศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม 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 โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามลำดับ เพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

(4) อาคารที่พักอาศัย

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

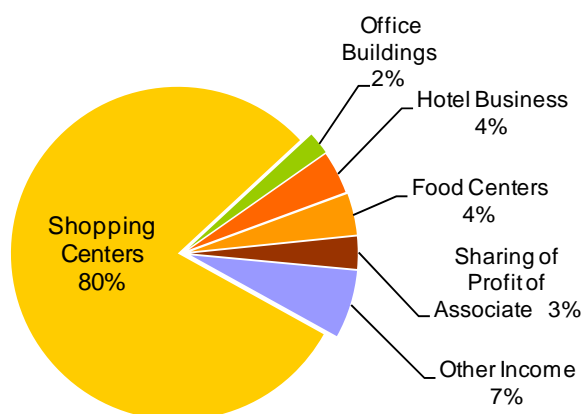
(5) สวนน้ำและสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อน จัดเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการมอบความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบแทนชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้น ๆ CPN ได้เปิดให้บริการสวนน้ำภายใต้ชื่อ “สวนน้ำลิโอแลนด์” บริเวณชั้น 6 ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ซึ่งปัจจุบันสวนน้ำลิโอแลนด์อยู่ระหว่างปิดปรับปรุง โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในปี 2558 และสวนพักผ่อนภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ซึ่งเป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ

(6) ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือ เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

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, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และบริษัทฯ ยังได้เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโทท (“CPNCG”) ซึ่งเป็นที่มาของ ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุน และรายได้ค่าบริการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ที่บริษัทได้รับจาก CPNRF และ CPNCG




บริษัทฯ ได้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกันกับโครงการศูนย์การค้า ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารที่พักอาศัย การให้บริการสวนน้ำ สวนพักผ่อน และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า ซึ่งการพัฒนาอาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารสำหรับพักอาศัยเพื่อให้เช่าของบริษัทฯ จะต้องดำเนินการควบคู่กับการพัฒนาศูนย์การค้าเป็นหลัก เนื่องจากมี อุปสงค์ที่ส่งเสริมกันและเป็นการเพิ่มมูลค่าโครงการโดยการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างคุ้มค่า ซึ่งการตัดสินใจลงทุนนั้นจะ ขึ้นอยู่กับอุปสงค์ อุปทาน ของพื้นที่อาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารสำหรับพักอาศัยในแต่ละทำเลที่ตั้ง ส่วนการดำเนิน ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้ามีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกใน การเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว นอกจากธุรกิจที่กล่าวมาแล้วนั้น บริษัทฯ ได้ สร้างสวนน้ำขึ้น ภายใต้ชื่อ “สวนน้ำลิโอแลนด์” ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และสร้างสวนพักผ่อนขึ้น ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวน พักผ่อนในบริเวณโครงการศูนย์การค้าขึ้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็น การตอบสนองความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบสนองชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งการตัดสินใจลงทุนนั้นจะขึ้นอยู่กับ ความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้นๆ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานจำนวน 25 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 11 โครงการ และต่างจังหวัด 14 โครงการ) ประกอบด้วยศูนย์การค้าของบริษัทฯ จำนวน 21 โครงการ และเป็นการบริหาร ศูนย์การค้าให้กับ CPNRF จำนวน 4 โครงการ, ให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 7 โครงการ (โดยแบ่งเป็น โครงการที่ 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 อาคารสำนักงานดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) นอกจากนี้ยังมีธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 โครงการ คือโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา, อาคารที่พักอาศัยจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการหลังสวน โคลเอนต์ และ โครงการ เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา และศูนย์อาหาร จำนวน 20 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN

CPN เป็นเจ้าของ โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พัก อาศัย	ศูนย์อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว, 2525					
(2) เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา, 2536					
(3) เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา, 2538					
(4) หลังสวนโคลเอนต์, 2541					
(5) เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา, 2544					
(6) เซ็นทรัลเวิลด์, 2545 ¹⁾					

(7) เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนวิเบศร์, 2546 ¹⁾					
(8) เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ, 2551					
(9) เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช, 2552					
(10) เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี, 2552 ¹⁾					
(11) เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี, 2552					
(12) เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น, 2552					
(13) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย, 2554					
(14) เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก, 2554					
(15) เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9, 2554					
(16) เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี, 2555					
(17) เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง, 2555					
(18) เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี, 2556					
(19) เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่, 2556					
(20) เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่, 2556					
(21) เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย, 2557 ²⁾					
(22) เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา, 2557 ³⁾					

CPN เป็นผู้บริหาร โครงการ, ปีที่เปิดดำเนินการ	ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พัก อาศัย	ศูนย์อาหาร
(1) เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ⁴⁾ , 2538		 			
(2) เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ⁵⁾ , 2540					
(3) เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ⁶⁾ , 2545					
(4) เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต, 2539 ⁷⁾					
(5) เซ็นทรัลเวิลด์ ⁸⁾ , 2555					

- หมายเหตุ 1) ปีที่ CPN เข้าซื้อกิจการ
- 2) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 29 มี.ค.57
- 3) เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 12 ส.ค. 57
- 4) ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าและร้อยละ 100 ของพื้นที่อาคารสำนักงาน CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือน พ.ย. 52 สิ้นสุดเดือน ธ.ค. 67
- 5) ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือน ส.ค.48 สิ้นสุดเดือน ส.ค. 78 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้งๆ ละ 30 ปี)
- 6) ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือน ส.ค. 48 สิ้นสุดเดือน ส.ค. 68
- 7) ร้อยละ 49 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือน เม.ย. 57 สิ้นสุดเดือน เม.ย. 87
- 8) ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือน ก.ย. 55 สิ้นสุดเดือน ก.ย. 75 (ส่วนที่ 1) และ ตั้งแต่ เดือน ธ.ค. 55 สิ้นสุดเดือน ธ.ค. 75 (ส่วนที่ 2)

ลักษณะโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>1. เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว</p> <p>1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร 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 ชี้นำมากกว่า 500 ร้านค้า
<p>2. เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา</p> <p>109/10 ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน 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 พร้อมโรงภาพยนตร์ มีการจัดกิจกรรมสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสม่ำเสมอ และมีบริการขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงอย่างสะดวก เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา จึงเป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสมบูรณ์
<p>3. เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า</p> <p>7/22 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ 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 โรงภาพยนตร์ และร้านค้าแฟชั่นชี้นำหลากหลายตอบสนองไลฟ์สไตล์อย่างครบครัน
<p>4. เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา</p> <p>78/54 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ 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 บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
5. เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 2 ถนนมทิดล 252-252/1 ถนนวิลาัย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 9199 โทรสาร: + 66 (0) 5399 9122-3	- ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือรองรับลูกค้าผู้เข้ามาใช้บริการถึง 6 ล้านคนต่อปี ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ห้องประชุมเอนกประสงค์ ร้านค้าปลีกและโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย
6. เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: + 66 (0) 2649 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2673 6009	- เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ใกล้สำนักงานใหญ่ของธนาคารชั้นนำถึง 5 แห่ง และเป็นศูนย์การค้าครบวงจรที่พร้อมด้วยสถานบันเทิงเพียงแห่งเดียวในรัศมี 5 กิโลเมตร - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ร้านค้าปลีกหลากหลาย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์ และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัย
7. เซ็นทรัลพลาซา บางนา 587, 589 ถนนบางนา-ตราด (กม.3) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260 โทรศัพท์: + 66 (0) 2673 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2399 5777	- เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยและการค้าขายที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว - โครงการประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 6 ชั้น คอนโดมิเนียมทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานสูง 37 ชั้น นอกจากนั้นยังมีโรงภาพยนตร์ สวนน้ำ และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัยไว้บริการ
8. เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 160 ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150 โทรศัพท์: + 66 (0) 2866 4300 โทรสาร: + 66 (0) 2872 4560	- เป็นศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นในเขตกรุงเทพตอนใต้ บนพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเรื่องที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ออฟฟิศเมท โฮมเวิร์ค บีทูเอส ร้านค้าปลีกครบครัน ศูนย์อาหารและศูนย์รวมแห่งความบันเทิง โรงภาพยนตร์ และพระราม 2 ฮอลล์ ที่สามารถจัดกิจกรรมและงานบันเทิงบนพื้นที่กว่า 2,800 ตรม. นอกจากนี้ยังมีสวนพักผ่อนที่ร่มรื่นสำหรับออกกำลังกายและพักผ่อนตามอัธยาศัย
9. เซ็นทรัลเวิลด์ 4, 4/1-4/2, 4/4 ถนนราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์: + 66 (0) 2640 7000 โทรสาร: + 66 (0) 2255 9767	- เป็นศูนย์การค้าตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครและมีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ - โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็น และห้างสรรพสินค้าไอเซตัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ เวิลด์ อุทยานการเรียนรู้ทีเค ปราร์ค และ Flagship Store ของร้านค้าแบรนด์ระดับโลก 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"> - ไหล่ฟัสต์สโตร์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบมากที่สุดทางฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ 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 ความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยว โดดเด่นด้วยระยะเบี่ยงชมวิวยาวหาดพัทยาใต้ 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 โซนสวนนาการ 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
<p>18. เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9</p> <p>9/9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 5999</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2103 5990</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ One Stop Lifestyle Entertainment Shopping Complex ที่ครบครัน ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพ มีความโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ล้ำสมัยในรูปแบบ Futuristic สะดุดทุกสายตาตามเทรนด์การออกแบบล่าสุดของโลก ทั้งเส้นสาย สีสด และแสงสีจากไฟ LED ของ The Ribbon Effect ที่ได้แรงบันดาลใจมาจากความไม่หยุดนิ่งของถนนพระราม 9 ตอบสนองกลุ่มคนรุ่นใหม่ในสไตล์ Work&Play - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสันซึ่งเป็น Flagship Store ที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในกรุงเทพฯ ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ OfficeMate รวมไปถึงโรงภาพยนตร์ระดับเว็ลด์คลาส SFX Cinema และ The Rink Ice Arena ลาน Ice Skate ขนาดโอลิมปิก แห่งแรกในประเทศไทย และร้านค้าชั้นนำ
<p>19. เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี</p> <p>88 หมู่ 10 ตำบลวัดประดู่ อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2796 3555</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 7796 3599</p>	<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 สวนสนุก Fun Planet และ Pet Planet สวนสัตว์ขนาดเล็กที่สัตว์หายากอย่าง Meerkat และ Raccoon - นอกจากนี้ ยังมีสุราษฎร์ธานี ฮอลล์ 4,000 ตร.ม. และลานจัดกิจกรรมพื้นที่กว่า 1,000 ตร.ม. และร้านค้าชั้นนำ
<p>20. เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง</p> <p>319 ถนนไฮเวย์ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 5401 0555</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 5401 0599</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งใหม่ล่าสุดของภาคเหนือ ด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบล้ำนาที่เป็นเอกลักษณ์แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุมผสมผสานกับรูปแบบกราฟิกประยุกต์ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต OfficeMate รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ SF สวนสนุก Fun Planet ฟาร์มแกะ Hug You และร้านค้าชั้นนำ
<p>21. เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี</p> <p>311 หมู่ 7 ตำบลแจระแม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี 34000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 4595 0699</p> <p>โทรสาร: -</p>	<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 และสวนสนุก Fun Planet



โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>22. เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่</p> <p>99/3 หมู่ที่ 4 ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ 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 ไดน์นิ่ง แอนด์ แกสโตร บาร์ แลนด์มาร์ค” แห่งแรกและแห่งเดียวของภาคเหนือที่รวมร้านอาหารไลฟ์สไตล์และไนท์ไลฟ์ที่ใหญ่ที่สุดของเมืองเชียงใหม่ โดยมีสไตล์การตกแต่งในแนวคิด Flora Blossom นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ พร้อมด้วยโรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติ
<p>23. เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่</p> <p>1520 ถนนกาญจนวนิชย์ ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 7480 1555</p> <p>โทรสาร: -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ใจกลางแหล่งท่องเที่ยวแห่งแรกและแห่งเดียวในจังหวัดสงขลาโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบที่ทันสมัยด้วยแรงบันดาลใจจากรูปทรงของคริสตัล และการหักเหแสงของปริซึมผสมกับรูปแบบกราฟฟิคสุดโมเดิร์น - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร และศูนย์รวมแห่งความบันเทิง ทั้งโรงภาพยนตร์มาตรฐานระดับโลก โรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติและ 4 มิติ คาราโอเกะ ลานสเก็ตน้ำแข็งเรืองแสง สวนสนุก Fun Planet พร้อมด้วยศูนย์บริการครบวงจร และห้องประชุมอเนกประสงค์
<p>24. เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย</p> <p>209,209/1-209/2 หมู่ที่ 2 ต.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี 84140</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 7796 2777</p> <p>โทรสาร: -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต และเป็นศูนย์กลางในการจัดกิจกรรมระดับประเทศ เพื่อเป็นการสนับสนุนส่งเสริมการท่องเที่ยว ดึงนักท่องเที่ยวมาที่เกาะสมุยอย่างต่อเนื่อง - บรรยากาศการช้อปปิ้งในสไตล์รีโทรในรูปแบบ “Reminiscence of Southern Lifestyle” ด้วยธีมการตกแต่งหลัก 4 ธีม คือ 1) ธีมท่าเรือเฉวง (Chaweng Port) ที่เป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบคอนเทมโพรารีที่แทรกเสน่ห์ของท่าเรือเก่าเข้าไปอย่างลงตัว, 2) ธีมกรงนก (Birdcages) ที่มีกลิ่นอาย ชิโน-โปรตุกีส, 3) ธีมหมู่บ้านชาวประมง, และ 4) ธีมตลาดเก่า ในสไตล์โคโลเนียล - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร Beach Bazaar รองรับนักท่องเที่ยว และเอนเตอร์เทนเมนต์ โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัย
<p>25. เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา</p> <p>99/19, 99/20 หมู่ 2 ต.บางเตย อ.สามพราน จ.นครปฐม 73170</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 3410 0888</p> <p>โทรสาร: -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์กลางที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงในปัจจุบัน ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง มีโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางถึงสูงกว่า 100 โครงการ ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายหลักและกลุ่มเป้าหมายรองกว่า 700,000 ครอบครัวในปัจจุบัน ครอบคลุมอาณาเขตของกรุงเทพฯ ผังตะวันตกและปริมณฑล โดยเฉพาะฝั่ง พุทธมณฑล นครชัยศรี สามพราน จนถึงเมืองนครปฐม และมีแนวโน้มว่าจะเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต - โดดเด่นภายใต้แนวคิด “Contemporary Botanical” นำบรรยากาศ Outdoor เข้าไปไว้ในศูนย์การค้า ประดับด้วยพรรณไม้นานาชนิด ทั้งแนวราบและแนวดิ่ง ทั่วทั้งศูนย์การค้า และยังนำเอกลักษณ์ของศาลายาและนครปฐมมาเป็นองค์ประกอบหลักในการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร และศูนย์รวมแห่งความบันเทิง เอนเตอร์เทนเมนต์ สวนสนุก โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัย

ผลการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2557 ^{/2}	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการใช้พื้นที่ (%)	
							ปี 2557	ปี 2556
1.เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	4,362	83,696	3,000	48,148	343	100%	100%
2.เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	649	24,056	1,000	17,193	79	100%	100%
3.เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ^{/1}	มีนาคม 2538	1,323	104,545	3,500	57,601	391	99%	100%
4.เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	กรกฎาคม 2538	373	27,743	400	15,226	106	96%	98%
5.เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต	มีนาคม 2539 ^{/3}	2,144	110,739	2,300	76,476	628	99%	94%
6.เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ^{/1}	ตุลาคม 2540	1,327	97,746	2,300	55,666	294	95%	98%
7.เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ธันวาคม 2544 ^{/3}	4,953	122,189	3,250	61,193	330	96%	88%
8.เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ^{/1}	ธันวาคม 2545	1,109	158,306	3,200	93,714	354	97%	96%
9.เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545 ^{/3}	12,974	302,097	7,000	199,501	467	94%	97%
10.เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546 ^{/3}	2,315	105,132	2,000	77,273	212	99%	100%
11.เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	5,289	119,212	3,300	65,864	385	94%	96%
12.เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	มกราคม 2552	6,512	142,928	2,000	57,590	250	98%	95%
13.เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	เมษายน 2552 ^{/3}	5,109	124,069	2,000	72,416	248	94%	98%
14.เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	2,820	83,537	2,040	40,332	287	98%	98%
15.เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	3,897	90,376	2,100	49,743	330	96%	96%
16.เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	มีนาคม 2554	1,634	38,102	1,000	22,325	111	99%	100%

โครงการศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2557 ^{1/2}	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่า พื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	
							ปี 2557	ปี 2556
17.เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	1,553	46,759	1,440	26,382	138	96%	100%
18.เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	5,141	125,506	2,400	59,672	236	97%	99%
19.เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	2,281	57,468	1,400	34,537	121	95%	97%
20.เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	1,108	34,903	2,000	22,227	92	100%	100%
21.เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี	เมษายน 2556	1,864	51,942	1,500	32,213	132	98%	100%
22.เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	4,234	130,815	3,500	66,237	217	93%	92%
23.เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	4,790	116,450	2,500	69,701	211	88%	78%
24.เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	มีนาคม 2557	1,742	83,894	600	28,611	107	91%	N.A.
25.เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	สิงหาคม 2557	2,385	62,350	1,600	38,474	179	94%	N.A.
รวม		81,887	2,444,560	57,330	1,388,313	6,248	96%	96%

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/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ

อาคารสำหรับพักอาศัย	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	
		ปี 2557	ปี 2556
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา	1,907	38%	43%
หลังสวน โคโลเนต	4,466	59%	78%
รวม	6,373	53%	68%

ผลการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการโรงแรม	ปีที่เริ่มดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	อัตราการเช่าเฉลี่ย	
			ปี 2557	ปี 2556
โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ^{1/}	เมษายน 2552 ^{3/}	259	64%	63%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ^{2/}	พฤศจิกายน 2553	302	89%	87%

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 2557	ปี 2556
หลังสวนโคโลเนต	ธันวาคม 2541	7,660	4,466	59%	78%
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ บางนา ^{1/}	ธันวาคม 2544 ^{2/}	1,907	1,907	38%	43%

หมายเหตุ:

^{1/} CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 12 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย

^{2/} ปีที่เข้าซื้อกิจการ



โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย: ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	%	ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554		ปี 2553	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ศูนย์การค้า		19,743	79.93%	17,522	79.58%	14,505	79.10%	10,062	75.60%	9,142	76.70%
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%										
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%										
- บจ. ซีพีเอ็น พัทยา บีช	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.13%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	93.30%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดิเวลลอปเม้นท์	99.99%										
อาคารสำนักงาน		612	2.48%	579	2.63%	794	4.30%	767	5.80%	655	5.50%
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	93.30%										
โรงแรม		958	3.88%	903	4.10%	712	3.90%	465	3.50%	157	1.30%
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%										
- บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	99.99%										
อาคารสำหรับพักอาศัย		17	0.07%	19	0.08%	18	0.10%	18	0.10%	20	0.20%
- บจ. หลงสวนเรียด	99.99%										
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
สวนน้ำและสวนพักผ่อน		3	0.01%	8	0.04%	8	0.00%	6	0.00%	6	0.10%
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
ศูนย์อาหาร		975	3.95%	882	4.01%	725	4.00%	632	4.70%	550	4.60%
- บจ. เซ็นทรัลฟู้ดเคเวนิว	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%										
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%										
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดิเวลลอปเม้นท์	99.99%										
ดอกเบี้ยรับ		61	0.25%	98	0.44%	78	0.40%	48	0.40%	49	0.40%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		813	3.29%	686	3.12%	584	3.20%	498	3.70%	475	4.00%
อื่นๆ		1518	6.14%	1321	6.00%	925	5.00%	815	6.10%	858	7.20%
รวมรายได้ *		24,700	100%	22,018	100%	18,349	100%	13,311	100%	11,912	100%

* หมายเหตุ : ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

โครงการในอนาคต

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง

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

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 และเป็นแหล่งรวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่ ๆ ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ รวมถึงเป็นศูนย์รวมความบันเทิง โดยมีโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยและสวนสนุกฟีนแพลนเน็ตสำหรับเด็ก ๆ และครอบครัว โครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 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 ชาวต่างชาติที่ทำงานในจังหวัดระยองและชาวต่างชาติที่พำนักอยู่ระยะยาว รวมถึงนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ อีกทั้งจังหวัดระยองยังเป็นประตูนำไปสู่ประเทศกัมพูชาและเวียดนาม ซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-ชลบุรี-ระยอง มอเตอร์เวย์สายชลบุรี-พัทยา-มาบตาพุด อาเซียนไฮเวย์ สาย R10 เส้นทางเลียบริมชายฝั่งด้านใต้ (Southern Coastal Corridor) ไทย (กรุงเทพฯ-ตราด)-กัมพูชา-เวียดนาม ในอนาคตการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC จะเป็นปัจจัยบวกในการสร้างโอกาสการลงทุนจากต่างชาติและภาคเอกชน ซึ่งจะช่วยเสริมศักยภาพในด้านกำลังซื้อให้เติบโตมากขึ้นในอนาคต

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558

เงินลงทุน : ประมาณ 2,400 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ซึ่งห้างสรรพสินค้าโรบินสันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต

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 และเป็นแหล่งรวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่ที่น่าสนใจที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ อีกทั้ง เป็นศูนย์รวมความบันเทิงที่มี Attraction ระดับโลก และโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 5,000 คัน

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

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้ รวมถึงงบประมาณที่จัดสรรเพิ่มเติมสำหรับงานก่อสร้างเพื่ออำนวยความสะดวกในการสัญจรของลูกค้า

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558

เงินลงทุน : ประมาณ 7,200 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์

ที่ตั้ง : ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนฯ เอกมัย-รามอินทรา) เป็นถนนที่สามารถเชื่อมไปยังถนนสายสำคัญหลายสาย ได้แก่ ถนนรามอินทรา ถนนลาดพร้าว และถนนพระราม 9

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 51 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 160,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 130,000 ตารางเมตร โครงการ ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและผู้เช่าหลัก อาทิ พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและต่างประเทศกว่า 200 ร้านค้า และเป็นแหล่งรวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ รวมถึงเป็นศูนย์รวมความบันเทิงโดยมีโรงภาพยนตร์ชั้นนำ โซนสินค้าเอาใจเจ้าของสัตว์เลี้ยง และลู่วิ่งสำหรับผู้รักการออกกำลังกาย โครงการมีบริการพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,900 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงของกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก รองรับกำลังซื้อของผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดกว่า 130 โครงการ โดยมีโครงการบ้านเดี่ยวมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาทกว่า 11 โครงการ และโครงการบ้านครบคลุมอาณาเขตของกรุงเทพฯ ถึง 9 เขต ได้แก่ เขตลาดพร้าว เขตวังทองหลาง เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตจตุจักร เขตบางเขน เขตห้วยขวาง เขตดินแดงและเขตคันนายาว รวมถึงคนรุ่นใหม่ที่มี

กำลังซื้อสูงจากสถาบันการศึกษา ทั้งมหาวิทยาลัยและโรงเรียนชั้นนำกว่า 78 แห่ง และกลุ่มคนทำงานในย่านถนนสุขุมวิทในซอยเอกมัยและซอยทองหล่อ เป็นต้น

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558

เงินลงทุน : ประมาณ 3,200 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา

ที่ตั้ง : ริมถนนมิตรภาพ ตำบลบ้านเกาะ ตำบลจอหอ และตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 60 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 300,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 261,000 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและผู้เช่าหลัก อาทิ ทีโอพี มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและระดับโลกกว่า 400 ร้านค้า เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ที่รวมร้านอาหารประเภทไลฟ์สไตล์และ Night Market พร้อมลานกิจกรรมขนาดใหญ่หน้าศูนย์การค้าและศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ไว้เพื่อรองรับการเป็นศูนย์กลางจัดงานกิจกรรมระดับประเทศ รวมถึงเป็นศูนย์รวมความบันเทิงโดยมีโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยและสวนสนุกสำหรับเด็กๆ และครอบครัว โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,500 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 ซึ่งคาดว่าจะในอนาคตจะได้รับประโยชน์จากโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งโครงการขนส่งสินค้าผ่านระบบรางกับรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-นครราชสีมา รถไฟรางคู่ มาบะเกาะ-นครราชสีมา และมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการออกแบบก่อสร้าง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือนมิถุนายน 2558

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559

เงินลงทุน : ประมาณ 5,000 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่ง ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช

ที่ตั้ง : บนถนนทางหลวงหมายเลข 403 ใกล้กับสี่แยกหัวถนน (ถนนราชดำเนิน) ซึ่งเป็นชุมทางรถโดยสารต่าง ๆ

ขนาดโครงการ : ที่ดินรวมประมาณ 50 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 150,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 125,000 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสันและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท เป็นต้น โครงการจะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและเทศกว่า 250 ร้านค้า และเป็นแหล่งรวมร้านอาหารหลากหลายสไตล์ รวมถึงเป็นศูนย์รวมความบันเทิงที่มีโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย พร้อมด้วยลานกิจกรรมหน้าศูนย์การค้า โดยโครงการมีบริการพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพของจังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีจำนวนประชากรกว่า 1.5 ล้านคน สูงเป็นอันดับ 1 ของภาคใต้ มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) สูงกว่า 155,000 ล้านบาท และเป็นประตูเศรษฐกิจการค้าการลงทุนของภาคใต้ของไทย เพื่อดึงดูด AEC ด้วยศักยภาพการเป็น “โลจิสติกส์ ฮับ” ของภาคใต้ รับสามเหลี่ยมเศรษฐกิจ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย (Indonesia-Malaysia-Thailand Growth Triangle) รวมถึงสนามบินนครศรีธรรมราชที่เตรียมพัฒนาเป็นสนามบินศุลกากร และโครงการศูนย์กระจายสินค้าภาคใต้-ทุ่งสง เพื่อเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าผ่านระบบรางรองรับการเข้าสู่ AEC นครศรีธรรมราชยังเป็นศูนย์กลางการเกษตรและอุตสาหกรรมยางพาราที่สำคัญของประเทศ รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดที่เป็นที่นิยมด้วยแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์และทางธรรมชาติ จากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติจากประเทศเพื่อนบ้านอย่างมาเลเซีย ซึ่งจะส่งผลให้ประชากรในพื้นที่มีรายได้เพิ่มขึ้นและธุรกิจที่เกี่ยวข้องมีการเติบโต นอกจากนี้ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง การเติบโตของเมือง ส่งผลให้มีการขยายตัวด้านการลงทุน มีการเติบโตด้านเศรษฐกิจสูง คนมีรายได้เพิ่มขึ้น แรงงานกลับสู่ท้องถิ่นมากขึ้นส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย โครงการจึงรองรับกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมายในจังหวัดนครศรีธรรมราชและจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในจังหวัดนครศรีธรรมราช คนที่อยู่อาศัยภายในรัศมี 120 กิโลเมตร หรือระยะขับรถประมาณ 1 ชั่วโมง รวม 2 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดตรังและจังหวัดพัทลุงรวมกว่า 2.7 ล้านคน รวมทั้งนักท่องเที่ยวเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 1.7 ล้านคนต่อปี

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559

เงินลงทุน : ประมาณ 1,900 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ซึ่งห้างสรรพสินค้าโรบินสันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

นอกจาก 5 โครงการดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ที่ได้ประชาสัมพันธ์ไปเมื่อเดือนพฤศจิกายน ปี 2557 รูปแบบของโครงการและเงินลงทุนยังอยู่ในช่วงระหว่างการศึกษาโครงการและอยู่ในกระบวนการพิจารณาอนุมัติ คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2560

โครงการในต่างประเทศ

ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา CPN ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม CPN ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาพการแข่งขัน และความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งใน

แง่เศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุตสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่ CPN สนใจ เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพ โอกาสทางธุรกิจ และความเหมาะสมต่อธุรกิจของ CPN โครงการต่างๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นความเป็นไปได้อย่างรอบคอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เป็นไปอย่างระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

CPN ได้ทำการศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเน้นที่ประเทศมาเลเซียและเวียดนาม ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้มองโอกาสในส่วนของ การปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจมีการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพและสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้น ๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น โดยปัจจุบันทาง CPN ได้รับการสนับสนุนข้อมูลจากทางกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งได้มีการลงทุนในประเทศดังกล่าวแล้ว ทำให้ CPN สามารถวิเคราะห์และพัฒนาโครงการในต่างประเทศได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ในเบื้องต้น CPN ได้เข้าร่วมลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ไอ-ซิตี ประเทศมาเลเซีย เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของ CPN ในต่างประเทศ โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตอีกมาก จากแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจของมาเลเซีย การเติบโตของเมือง การเติบโตของภาคอุตสาหกรรมที่แข็งแกร่ง

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ไอ-ซิตี

รูปแบบการร่วมทุน : CPN จัดตั้งบริษัทร่วมทุนร่วมกับบริษัท I-City Properties Sdn. Bhd. (ICP) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท I-Berhad จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เบอร์ซา ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย เพื่อพัฒนาโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า 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 มีทางเชื่อมจาก Federal Highway เพื่อเข้าสู่โครงการโดยตรง โครงการอยู่ห่างจากกัวลาลัมเปอร์ 22 กิโลเมตร

ขนาดโครงการ : ที่ดินกรรมสิทธิ์ขนาด 11.12 เฮกเตอร์ หรือประมาณ 28 ไร่ ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยประมาณ 138,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าในรูปแบบ Regional Mall CPN จะเป็นผู้ควบคุมการออกแบบ พัฒนา และบริหารศูนย์การค้าดังกล่าว โดยจะนำความแตกต่างและแปลกใหม่ไปสู่วงการค้าปลีกของมาเลเซีย ทั้งแบรนด์ชั้นนำของไทยและนวัตกรรมการออกแบบศูนย์การค้า โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,300 คัน

ศักยภาพของโครงการ : โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ i-City “Malaysia Cybercenter” ขนาด 72 เฮกเตอร์ เมืองเทคโนโลยีแห่งใหม่ของมาเลเซีย ซึ่งคาดว่าจะเป็ศูนย์กลางการพบปะของชุมชนในเขตตะวันตกของรัฐสลังงอร์ที่ครบวงจร ที่ประกอบด้วยย่านธุรกิจหลักของเมือง แหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งพักผ่อนหย่อนใจที่มีความบันเทิงครบสมบูรณ์แบบด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงานไฮเบอร์เซ็นเตอร์ สำนักงานของบริษัทชั้นนำ โรงแรม อาคารที่พักอาศัย พื้นที่ค้าปลีก รวมถึงสวนน้ำ โดมหิมะ และชิงช้าสวรรค์ สถานที่ท่องเที่ยวระดับไฟไนยามค่าคืน อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนาศูนย์ศิลปะการแสดง

ในอนาคต เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการครอบคลุมผู้ที่มีรายได้ระดับกลางถึงระดับบนในเมืองชาห์อลัม เมืองหลวงของรัฐสลังงอร์ ซึ่งมีประชากรมากกว่า 600,000 คน และมีการเติบโตของกลุ่มคนชั้นกลางที่มีกำลังซื้อสูงอย่างรวดเร็ว รวมถึงประชากรในรัฐสลังงอร์ที่มีมากกว่า 5 ล้านคน รวมถึงกลุ่มเป้าหมายในเมืองใกล้เคียงอีกด้วย

ความคืบหน้าของโครงการ : อยู่ระหว่างการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง

กำหนดการเปิดให้บริการ : คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2558 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในปี 2560

เงินลงทุน : ประมาณ 740 ล้านบาท หรือประมาณ 7,400 ล้านบาท (เงินลงทุนรวมทั้งโครงการรวมถึงเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้า โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วน 60% ในบริษัทร่วมทุน)

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืนและมีจุดมุ่งหมาย ดังนั้นในทุก ๆ การดำเนินงาน CPN จึงไม่เพียงประเมินความสำเร็จในระยะสั้น แต่จะเพิ่มมุมมองเพื่อการดำเนินธุรกิจในระยะยาวและยั่งยืนควบคู่ไปด้วยเสมอ นอกเหนือจากการเจริญเติบโตในธุรกิจ CPN ยังคำนึงถึงการเพิ่มมาตรฐานความเป็นอยู่ให้สังคมและชุมชนในละแวกพื้นที่ และผนวกมุมมองด้านความยั่งยืนในส่วนของดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล การใส่ใจสิ่งแวดล้อม และการสร้างความผูกพันกับผู้มีส่วนได้เสียในกลยุทธ์และแผนงานดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องของ CPN อีกทั้งนำประเด็นความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญ และประเด็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมาวิเคราะห์พิจารณาควบคู่ไปด้วยกันในการกำหนดกลยุทธ์ และปรับแผนการดำเนินงานอย่างเหมาะสมอยู่เสมอ โดยกลยุทธ์หลักของบริษัทมีอยู่ 6 ด้าน ดังนี้

1. กลยุทธ์การขยายธุรกิจและนวัตกรรมการพัฒนาศูนย์การค้า (Shopping Mall Expansion and Development Innovation)

CPN มุ่งเน้นการขยายสาขาทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจในต่างจังหวัดอย่างต่อเนื่อง โดยเลือกพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพทั้งในปัจจุบันและอนาคต ผ่านการสำรวจและวิเคราะห์อย่างถี่ถ้วนเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นว่าทำเลที่ตั้งนั้น ๆ เหมาะสมที่สุดในการพัฒนาโครงการ รวมทั้งยังมุ่งปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการไปแล้วอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคงความเป็นผู้นำการพัฒนาศูนย์การค้าในประเทศและพร้อมก้าวสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

นอกจากนั้น CPN ยังมุ่งพัฒนากระบวนการบริหารจัดการโครงการให้มีระบบผ่านการประสานงานร่วมกันของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การพัฒนาโครงการเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด เริ่มตั้งแต่การวางแผนโครงการ การกำหนดรูปแบบของศูนย์การค้า (Mall Format) การกำหนดสัดส่วนร้านค้า (Merchandising Mix) อย่างเหมาะสม และตอบสนองความต้องการของลูกค้า การติดต่อร้านค้า การตลาด พร้อมทั้งการให้ความบันเทิงภายในศูนย์การค้า อาทิ ศูนย์รวมความบันเทิงสำหรับครอบครัว สวนน้ำ เป็นต้น จนกระทั่งเปิดศูนย์การค้าได้ตามเวลาที่กำหนด และได้คุณภาพตามที่ต้องการ ตลอดจนการศึกษาโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบใหม่ ๆ ที่จะสร้างความแปลกใหม่และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับศูนย์การค้าและได้ผลตอบแทนอย่างคุ้มค่า

CPN มุ่งเน้นหานวัตกรรมใหม่ ๆ ในการพัฒนาศูนย์การค้าทั้งในการออกแบบและก่อสร้างศูนย์การค้าตามมาตรฐานของ CPN ได้มาจากประสบการณ์การเรียนรู้ที่เกิดขึ้นจริง และจากการทำงาน (Lessons Learnt) รวมถึงการนำผลตอบรับของลูกค้ามาเป็นส่วนสำคัญในการสร้างมาตรฐานการออกแบบศูนย์การค้า (Design Standards) และการสร้างมาตรฐานการ

ก่อสร้าง (Construction Standards) ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานทั้งในแง่ของการลดระยะเวลาการก่อสร้าง และลดต้นทุนค่าก่อสร้างภายใต้คุณภาพที่กำหนด และช่วยให้สามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้หลายโครงการในเวลาเดียวกัน

2. กลยุทธ์พัฒนาโครงการต่างประเทศ (Regional Strategy)

ในส่วนของการพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้ทำการศึกษาโอกาสเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเน้นที่ประเทศมาเลเซียและเวียดนาม โดยปัจจุบันทาง CPN ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งได้มีการลงทุนในประเทศดังกล่าวแล้ว ในเรื่องข้อมูล บุคลากรและอื่น ๆ ทำให้ CPN สามารถวิเคราะห์และพัฒนาโครงการในต่างประเทศได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ทั้งนี้ CPN มีการเตรียมความพร้อมองค์ประกอบอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสรรหาบุคลากรที่มีความสามารถและประสบการณ์ในด้านศูนย์การค้าจากประเทศนั้น ๆ มาร่วมพัฒนาธุรกิจ และรับการอบรมเรียนรู้ระบบมาตรฐานการทำงานของ CPN ด้วย เพื่อให้ศูนย์การค้ามีองค์ประกอบและมาตรฐานของ CPN และตรงตามความต้องการของลูกค้าในประเทศนั้น ๆ

3. กลยุทธ์ความเป็นเลิศในการบริหารศูนย์การค้า (Operational and Service Excellence)

CPN มุ่งเน้นการบริหารจัดการศูนย์การค้าที่เป็นเลิศเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม พัฒนาและรักษามาตรฐานศูนย์การค้าของ CPN ให้อยู่ในระดับดีเยี่ยมอยู่เสมอ โดยที่ผ่านมา CPN นำข้อมูลที่ได้จากการรับฟังเสียงทั้งจากร้านค้าและลูกค้ามารวบรวม และใช้วิเคราะห์ประกอบการวางแผน เพื่อการตัดสินใจที่ถูกต้องแม่นยำและทันต่อเหตุการณ์

- การเสริมสร้างจุดขายที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Selling Point) ของ CPN ให้แข็งแกร่ง โดยปรับโฉมศูนย์การค้าทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้โครงการดูทันสมัยอยู่เสมอ พร้อมเพิ่มความสะดวกรวดสบายในการเดินทาง มุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์การค้า ตลอดจนการนำนวัตกรรมใหม่ ๆ มาประยุกต์ใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริการ อันจะนำไปสู่การสร้าง ความมั่นใจและพอใจให้กับลูกค้า ทั้งยังเป็นการช่วยลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจอีกด้วย

- การปรับความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandising Mix) อย่างเหมาะสม ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ ทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ โดยศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัย พร้อมมอบประสบการณ์ที่หลากหลายให้กับลูกค้า

- การทำการตลาดที่ตรงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ให้กับผู้มาใช้บริการและจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์ฯ รวมถึงการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่นเฉพาะตัว (Signature Event) และเปิดโอกาสให้ร้านค้าและชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมด้วย นอกจากนี้ยังมีการนำเสนอโฆษณาในรูปแบบใหม่ ๆ มาช่วยในการประชาสัมพันธ์ เช่น การโฆษณาผ่านระบบมือถือ แอปพลิเคชัน และสื่อออนไลน์ต่าง ๆ

- การบริการที่ครบครันสำหรับผู้ใช้บริการทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น การให้ข้อมูลและความช่วยเหลือภายในศูนย์การค้า การรักษาความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อเพิ่มความสะดวกรวดสบายและความประทับใจในการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้าและการดำเนินธุรกิจภายในศูนย์การค้าของผู้เช่า โดยมีการสำรวจความพึงพอใจและความคิดเห็นของผู้ใช้บริการอย่างเป็นระบบและสม่ำเสมอ และนำผลสำรวจมาวิเคราะห์และวางแผนปรับปรุงการบริการทางด้านต่าง ๆ ทั้งในส่วนของการบริการที่ศูนย์การค้ามีอยู่แล้วให้ดียิ่ง ๆ ขึ้นไป ตลอดจนพัฒนาบริการใหม่ ๆ เพื่อสร้าง "ประสบการณ์แห่งความสุข" ให้กับลูกค้าและคู่ค้าอย่างแท้จริง

- การบริหารศูนย์การค้าโดยคำนึงถึงการประหยัดพลังงาน (Energy saving) ควบคู่กับการใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ใส่ใจในการเปลี่ยนสภาพภูมิอากาศ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมไปถึงการใช้สาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล (Utility Benchmarking) ซึ่งจะนำไปสู่การขยายธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและยั่งยืน

4. กลยุทธ์การพัฒนาและบริหารทรัพยากรบุคคล (Human Resource Development and Management)

บุคลากรของ CPN เป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่สุดที่ช่วยให้องค์กรก้าวไปข้างหน้าได้อย่างมั่นคง CPN จึงมุ่งเน้นการพัฒนาและการเสริมสร้างศักยภาพของพนักงาน รวมถึงการทำงานร่วมกันให้แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น ภายใต้วัฒนธรรมองค์กร “สร้างสรรค์ด้วยความเชื่อมั่น สู่ความเป็นเลิศร่วมกัน” และหลักบรรษัทภิบาล

CPN ให้ความสำคัญกับความก้าวหน้าทางการทำงานของบุคลากรเป็นอย่างยิ่ง จึงได้จัดตั้งระบบการวางแผนความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงานแต่ละคน และจัดตั้ง CPN Academy เป็นศูนย์กลางการบริหารจัดการการอบรมภายในตลอดจนการพัฒนาหลักสูตรที่เหมาะสมสำหรับพนักงานทุกระดับ ทั้งความรู้เฉพาะทางและทักษะการทำงาน เพื่อพัฒนาคนจากภายในให้เติบโตในสายอาชีพตามต้องการ รวมทั้งการจัดหาช่องทางใหม่ในการคัดเลือกบุคคลที่มีความสามารถเข้ามาทำงานในบริษัท โดยเน้นการดูแลและใส่ใจพนักงานเพื่อสร้าง “ประสบการณ์แห่งความสุข” ในการพัฒนาองค์กรและบุคลากรไปพร้อมกัน

5. กลยุทธ์การจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (Flexible Funding)

CPN ยังคงมุ่งเน้นการจัดหาแหล่งเงินทุนที่หลากหลายเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนภายในจากการดำเนินธุรกิจ CPN ยังมีช่องทางการจัดหาเงินอื่น ๆ ได้แก่ การจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ และการออกหุ้นเพิ่มทุนสำหรับการขยายศูนย์การค้าภายในประเทศ ตลอดจนมีการศึกษาการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) อีกด้วย แหล่งเงินทุนที่หลากหลายดังกล่าวทำให้ CPN สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีอัตราส่วนทางการเงินที่ดี และมีความคล่องตัวในการจัดหาเงินลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจ ตลอดจนเพื่อรองรับโอกาสทางการลงทุนในธุรกิจใหม่ ๆ อันเป็นการต่อยอดและเพิ่มคุณค่าให้กับธุรกิจอยู่เสมอ โดยมีนโยบายบริหารความเสี่ยง และนโยบายทางการเงินคอยกำกับดูแลอย่างใกล้ชิด

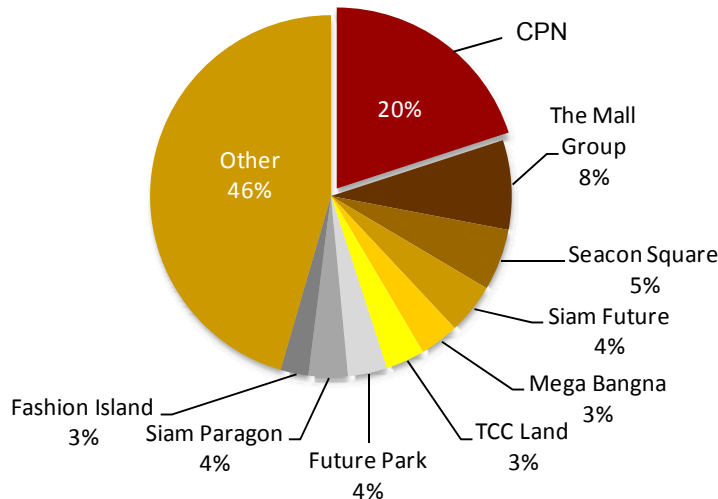
6. กลยุทธ์การสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างยั่งยืน (Sustainable Stakeholder Engagement)

CPN รับฟังเสียงจากผู้มีส่วนได้เสียผ่านช่องทางที่หลากหลายและเหมาะสม มีการนำข้อมูลที่ได้จากกระบวนการดังกล่าวมาเก็บรวบรวมอย่างเป็นระบบ และนำมาใช้วิเคราะห์ประกอบการวางแผนการดำเนินธุรกิจ และให้ข้อมูลป้อนกลับรวมทั้งสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการหารือแบบทวิภาคี และพหุภาคีเพื่อประโยชน์สูงสุดของทุกฝ่าย โดยเริ่มจากการสนับสนุนธุรกิจของคู่ค้า (Tenant Partnership) ความเข้าใจในธุรกิจและการเติบโตของร้านค้า ผู้ซึ่งถือได้ว่าเป็นหุ้นส่วนทางธุรกิจที่สำคัญ ถือเป็นหัวใจหลักในการดำเนินธุรกิจ CPN จึงมุ่งเน้นการวางแผนร่วมกัน และสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้าพันธมิตร และขยายผลสู่ชุมชนในวงกว้าง โดย CPN พร้อมช่วยอำนวยความสะดวกและร่วมแก้ปัญหาให้ร้านค้าสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนให้การสนับสนุนร้านค้าในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การจัดกิจกรรมทางการตลาดที่โดดเด่นเพื่อช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้า การพัฒนาความรู้ และเพิ่มช่องทางในการค้าขายให้กับร้านค้า การเปิดเวทีและให้โอกาสทางการค้าสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย ร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาและยกระดับความเป็นอยู่ของชุมชนโดยคงเอกลักษณ์ วัฒนธรรม และคุณค่าทางสังคมของชุมชน ทั้งนี้เพื่อให้ร้านค้าและชุมชนสามารถเติบโตไปพร้อมกับ CPN ได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

(ข) สภาพการแข่งขัน

● สภาพการแข่งขันและภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม

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



ที่มา: บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน), ประมาณการ ณ 31 ธันวาคม 2557

● ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ในปี 2557 เศรษฐกิจไทยโดยรวมเติบโตจากปีที่ผ่านมาในอัตราที่ชะลอตัวลงในทุกภูมิภาค โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเติบโตเพียง 1% อัตราเงินเฟ้อทั่วไปจากปีที่แล้วด้วยอัตรา 2.1% ซึ่งสาเหตุของการทรงตัวของอัตราเงินเฟ้อนี้เกิดจากมาตรการดูแลค่าครองชีพที่ช่วยคงราคาสินค้าจากฝั่งผู้ผลิต

การบริโภคภาคเอกชนมีการขยายตัวแบบค่อยเป็นค่อยไปในอัตรา 0.1% ยอดขายสินค้าส่วนใหญ่ยังคงทรงตัวเนื่องจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ทยอยปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ หลังจากสถานการณ์การเมืองคลี่คลายและมีความชัดเจนมากขึ้นในไตรมาสที่ 2 โดยการปรับตัวนี้ได้รับผลมาจากการบริโภคของกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางและระดับบนที่มีกำลังซื้อในเกณฑ์ดีเป็นแรงผลักดันหลัก ในทางกลับกันส่วนของผู้มีรายได้น้อย การลดลงของรายได้เกษตรกรและภาระหนี้ครัวเรือนยังคงเป็นปัจจัยสำคัญของการขยายตัวของภาคเอกชน ส่งผลให้ยอดขายสินค้าในหมวดสินค้าจำเป็น เช่น อาหาร เครื่องดื่มและเครื่องใช้ส่วนตัวขยายตัวไม่มากนัก ขณะที่ยอดขายในหมวดสินค้าคงทน เช่น รถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ ปรับตัวดีขึ้น

ภาคการลงทุนโดยรวมมีอัตราการเติบโตลดลง 0.9% สาเหตุจากการชะลอตัวของการลงทุนใหม่เพื่อรอประเมินความชัดเจนของแนวโน้มทางเศรษฐกิจการเมืองและโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐ ประกอบกับผู้ประกอบการส่วนใหญ่ได้เร่งลงทุนตามแผนไปแล้วในปีก่อนหน้านี้จึงทำให้กำลังการผลิตเพียงพอต่อความต้องการจากทั้งในและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ยังมีการลงทุนเพื่อซ่อมแซมเครื่องจักร ปรับปรุงประสิทธิภาพ ลดต้นทุนการผลิตและนำเข้าเครื่องจักรทดแทนอย่างต่อเนื่องเพราะประเทศไทยมีเสถียรภาพและความเสี่ยงต่ำเมื่อเทียบกับประเทศอื่น

ภาคการผลิตในประเทศเติบโตในอัตราทรงตัวซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการบริโภคภาคเอกชนส่วนการผลิตเพื่อส่งออกนั้นฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวขึ้นอย่างช้า ๆ โดยเฉพาะการส่งออกชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมี เครื่องใช้ไฟฟ้า และชิ้นส่วนยานยนต์ที่ได้รับคำสั่งซื้อมากขึ้นโดยเฉพาะจากตะวันออกกลางและอเมริกาใต้ ขณะที่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มประเภทเสื้อผ้าก็ได้รับคำสั่งซื้อเพิ่มขึ้นจากผลของเทศกาลฟุตบอลโลกที่จัดขึ้นในปีนี้

ภาคธุรกิจการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างชัดเจนจากสถานการณ์ทางการเมืองแต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าผลกระทบยังน้อยกว่าเมื่อเทียบกับผลกระทบเหตุการณ์ทางการเมืองและอุทกภัยในอดีต โดยธุรกิจท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังการยกเลิกพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน (พ.ร.ก. ฉุกเฉิน) นอกจากนั้นสถานที่ท่องเที่ยวในภาคเหนือและภาคใต้ซึ่งไกลจากเหตุการณ์ชุมนุมยังเป็นที่ยอมรับและขยายตัวได้ดีจากกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนและยุโรป ผู้ประกอบการได้ปรับตัวหันมาเจาะตลาดนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่ม อาทิ กลุ่มคู่รัก กลุ่มฮันนีมูนและแต่งงาน อีกทั้งยังหาตลาดใหม่ที่มีศักยภาพเพิ่มขึ้น อาทิ ตลาดการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ เพื่อทดแทนกลุ่มลูกค้าจัดอบรมและสัมมนาที่ถูกละเลียงไประหว่างช่วงการชุมนุมทางการเมืองอีกด้วย

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่ง ปี 2557

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

การประกาศพ.ร.ก.ฉุกเฉินในช่วงไตรมาสที่ 1 และประกาศกฏอัยการศึกในไตรมาสที่ 2 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อโครงการพื้นที่ค้าปลีกใจกลางเมืองและจังหวัดท่องเที่ยว ดังนั้นรัฐบาลจึงออกนโยบายเพื่อกระตุ้นความเชื่อมั่นและการใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมความเชื่อมั่นของคนไทยค่อย ๆ เพิ่มขึ้น ในขณะที่เจ้าของโครงการได้ออกโปรโมชั่นและแคมเปญทางการตลาดต่าง ๆ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เข้ามาท่องเที่ยวและจับจ่ายใช้สอยมากขึ้นในช่วงเทศกาลท่องเที่ยวครั้งปีหลัง

พื้นที่ค้าปลีกค้าส่งในกรุงเทพฯ ปี 2557 มีจำนวนมากกว่า 7 ล้านตารางเมตร โดยศูนย์การค้ามีส่วนแบ่งในตลาดมากที่สุดถึง 59% ปรับตัวลดลงมาจากปีที่แล้วที่มีส่วนแบ่งในตลาดอยู่ 61% สัดส่วนที่ลดลงนั้นมาจากการเพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) ที่ได้รับความนิยมอย่างมากในปีที่ผ่านมา โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในปีนี้อยู่ที่ 13% และซูเปอร์ไฮเปอร์มอลล์ 12% โดยภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) ในปี 2557 นี้ยังคงอยู่ที่ 95% แม้ว่าผู้เช่ารายเล็กจะได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจจะลดตัวจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเชื่อมั่นในตลาด ทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น

ในปี 2557 CPN ซึ่งมีส่วนแบ่งทางการตลาดหลักในอุตสาหกรรมนี้ได้รุกเปิดศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา และประกาศเปิดตัวโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกตที่บางใหญ่ ในส่วนโครงการบางใหญ่นั้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท อีคาโน (ประเทศไทย) จำกัด ได้ประกาศเปิดโครงการเมกาเวสต์ บางใหญ่ ในปีเดียวกัน ดังนั้นจึงทำให้บางใหญ่กลายเป็นศูนย์กลางการช้อปปิ้งในปี 2558 นอกจากนั้นผู้ประกอบการรายอื่นยังมีแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม และศูนย์การค้าต่าง ๆ ในเครือเดอะมอลล์

ในสภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้รับแรงกดดันจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกและรวดเร็ว อีกทั้งการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) และร้าน Drive-Through (Drive Through) ที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ความถี่ในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าน้อยลง

ปัจจัยเหล่านี้จึงเพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งผู้ประกอบการต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้าอยู่เสมอ

กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall)

แม้เศรษฐกิจจะยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่แต่ศูนย์การค้าในกลุ่มนี้ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และ เป็นรูปแบบที่มีการเปิดให้บริการมากที่สุดในไตรมาสที่ 3 จากโครงการเปิดใหม่ที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมาตามการขยายตัวของชุมชนที่อยู่อาศัยรอบ ๆ กรุงเทพฯ ทำให้ศูนย์การค้าในกลุ่มนี้มีสัดส่วนในตลาดพื้นที่ค้าปลีกมากเป็นลำดับที่ 2 แทนที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket)

โครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมที่เปิดตัวในปี 2557 ได้แก่ โครงการวิคตอเรีย การ์เด้นส์ โครงการเมโทร เวสต์ ทาวน์ โครงการวันอุดมสุข โครงการแอมพาร์ค โครงการเดอะเซ็นส์ ปิ่นเกล้า โครงการเมส ทองหล่อ และโครงการเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างได้แก่ โครงการฮาปิโตะ และโครงการเดอะ ไบรท์

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันที่รุนแรง เนื่องจากมีผู้ประกอบการหน้าใหม่ทั้งรายใหญ่ รายกลาง และรายเล็กเกิดขึ้นมากมาย ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การหาผู้เช่าใหม่ ๆ ที่มีความหลากหลายและแปลกใหม่เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกมิติ การรักษาฐานลูกค้าเดิมที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าในกลุ่มใหม่ ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการในกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่มีการเปิดให้บริการใหม่ไม่มากนัก โดยปัจจุบันผู้ประกอบการมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อทั้งซูเปอร์มาร์เก็ต หรือที่เรียกว่า ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิ บิ๊กซี เทสโก้โลตัสเอ็กซ์เพรส ท็อปส์เดลี และแม็กซ์แวลูทันใจ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาด ทั้งหมดนี้เพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่าย และครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์เข้ามาเพื่ออำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ช่องทางนี้จะเป็เครื่องมือที่ช่วยในการเพิ่มรายได้ให้แก่กลุ่มค้าปลีกอย่างมีนัยสำคัญจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ซึ่งเน้นเรื่องความสะดวกและรวดเร็วเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังเริ่มรุกตลาดด้วยโครงการในรูปแบบ "พลัส" มอลล์ โดยพยายามปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความครบถ้วนมากยิ่งขึ้น โดยมีการปรับรูปแบบโดยการเพิ่มร้านค้าในส่วนพลาซ่าหรือมอลล์ให้มีความหลากหลายมากขึ้น มีการปรับสัดส่วนสินค้าที่จำหน่ายโดยปรับลดสัดส่วนสินค้าหมวดหมู่อาหารลงและเน้นสินค้าในหมวดหมู่อื่น ๆ มากขึ้น พร้อมทั้งเพิ่มธุรกิจบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์และสวนน้ำ เพื่อสร้างความแปลกใหม่และเป็นแม่เหล็กดึงดูดลูกค้า การปรับตัวเหล่านี้ช่วยให้ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ก้าวเข้าไปสู่ความเป็นศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านสะดวกซื้อเน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากที่สุด และเริ่มหันมาให้น้ำหนักกับการขยายสาขาผ่านการขายแฟรนไชส์ นอกจากนี้ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยการเน้นความเป็นร้านอิมเมจสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายใน

ราคาเหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว และเน้นเทคโนโลยีโดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการใช้โซเชียลมีเดีย (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกและการแข่งขันในปี 2558

ในปี 2558 คาดว่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเพิ่มขึ้นประมาณ 1,500,000 ตารางเมตร โดยศูนย์การค้าที่มีกำหนดเปิดในปี 2558 ตั้งอยู่ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ วงในและรอบนอก อาทิ เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ดี เอ็มควอเทียร์ ในขณะที่โครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมที่จะแล้วเสร็จในปี 2558 ส่วนใหญ่กระจายอยู่ตามพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่นี้ไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้ (Occupancy Rate) หรืออัตราค่าเช่าให้ลดลงแต่อย่างใด เนื่องจากอุปสงค์จากร้านค้าแบรนด์ต่างประเทศและแบรนด์ไทยยังคงมีอยู่ ดังนั้นอัตราการใช้เช่าเฉลี่ยในธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกจะปรับเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 3-5% และอัตราค่าเช่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

ยิ่งไปกว่านั้น ในระยะเวลา 2-3 ปีข้างหน้า คาดว่าจะมีแหล่งช้อปปิ้งใหม่เกิดขึ้น 2 แห่งในกรุงเทพฯ คือ บริเวณย่านสุขุมวิทและย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยา จากโครงการดิ เอ็ม ดิสทริคและโครงการไอคอนสยาม ตามลำดับ โดยแนวโน้มการเคลื่อนไหวของกลุ่มค้าปลีกจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบผสมผสาน (Mixed use) ซึ่งประกอบด้วยที่พักอาศัย โรงแรม อาคารสำนักงานและศูนย์รวมความบันเทิง เพื่อเติมเต็มและสร้างความครบวงจรให้กับศูนย์การค้า

สำหรับโครงการระหว่างก่อสร้างที่สำคัญในต่างจังหวัดที่สำคัญ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลภูเก็ตของกลุ่มเซ็นทรัล รีゾートมอลล์ บลูพอร์ต หัวหิน และบลูเพิร์ล ภูเก็ตของกลุ่มเดอะมอลล์ เป็นต้น นอกจากนี้ การเตรียมตัวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ทำให้กลุ่มค้าปลีกมีแนวโน้มให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดอื่น ๆ เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มจังหวัดตามแนวชายแดนและหัวเมืองหลักในทุกภาคของประเทศไทย ซูเปอร์สโตร์มอลล์ และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) หลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการในจังหวัดชายแดน ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในกลุ่มจังหวัดดังกล่าว ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา CPN ได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการใหม่ในจังหวัดนครราชสีมา และนครศรีธรรมราช อีกทั้งมีแผนที่จะขยายธุรกิจไปยังจังหวัดอื่น ๆ ที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่องในอนาคต

* 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 และพฤติกรรมจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค จำนวนและรายได้ของประชากรโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการประเมินอุปสงค์และอุปทานให้สอดคล้องกัน
- ข้อจำกัดการใช้ที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมธุรกิจค้าปลีก
- ราคาของที่ดินและความเป็นไปได้ในการได้มา โดยบริษัทแบ่งทางเลือกในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูงดังนี้

ก. การซื้อขาย

- ในกรณีที่ราคาสมเหตุผลและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาศูนย์การค้า

ข. การเช่าที่ดิน

- ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดีที่จะขายขาด
- ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาย
- เจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน

ค. การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน

- ในกรณีที่เงินจากเจ้าของที่ดิน และทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง
อย่างไรก็ดี ทุก ๆ ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานับว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดที่ย่านนั้นเสมอ
และราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาตลาด

■ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับมาอย่าง รวดเร็ว บริษัทฯ คำนึงถึงการศึกษาส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางด้านการตลาด

- การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง : เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักลงทุนและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการใน **ศูนย์การค้า** และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน : เพื่อการศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทฯ กำหนด

■ การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ภายใต้การบริหาร จัดการงบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการคัดเลือกผู้รับเหมาบริษัท ฯ จะพิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบต่องาน 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 ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนและสนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมที่นำไปสู่การสร้างมูลค่าให้แก่องค์กร ด้วยการบริหารปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจให้ลดลงอยู่ในระดับที่สามารถควบคุมในระดับที่องค์กรยอมรับได้ โดยใช้กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมในการหลีกเลี่ยง ถ่ายโอน ควบคุม หรือการยอมรับความเสี่ยง ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงหลัก ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อองค์กรมีดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1.1 ความเสี่ยงด้านการรักษาความสามารถทางการแข่งขัน (Maintaining Competitiveness)

CPN ได้กำหนดวิสัยทัศน์ที่มุ่งเน้นการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค เพื่อให้รองรับกับนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาและรองรับการแข่งขันภายในประเทศที่ทวีความรุนแรงขึ้น และขณะเดียวกัน CPN ยังคงมุ่งเน้นการดำเนินแผนกลยุทธ์ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับพันธกิจและแผนธุรกิจของบริษัทฯ จึงส่งผลต่อความเสี่ยงด้านการรักษาความสามารถทางการแข่งขัน

เพื่อให้เกิดความมั่นใจได้ว่าบริษัทยังคงความสามารถทางการแข่งขัน ผ่านกระบวนการกำหนดกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ CPN จึงจัดให้มีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และประเมินความคุ้มค่าของโครงการอย่างถี่ถ้วน การวิเคราะห์ความพร้อมและศักยภาพของคู่ค้า การพัฒนาบุคลากรโดยจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงด้าน Strategic Workforce Planning ให้เป็นรูปธรรมและแบบจำลองอัตรากำลังคน (Manpower Model) สำหรับศูนย์การค้า รวมถึงมีการติดตามดัชนีที่สำคัญทางเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด อาทิ ดัชนีค้าปลีก (Retail Sales Index) และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Customer Confidence Index) เพื่อตามดูสภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมในการดำเนินธุรกิจของ CPN และเพื่อเตรียมแผนงานรองรับอย่างเหมาะสม

1.2 ความเสี่ยงด้านการลงทุนในต่างประเทศ (Foreign Investment Risk)

CPN มีแผนการขยายธุรกิจไปต่างประเทศเพื่อตอบสนองนโยบายการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้องเผชิญกับความหลากหลายในการบริหารจัดการ CPN จึงมีความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศนั้นๆ อันเกิดจากปัจจัยหลากหลาย เช่น สภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความไม่แน่นอนของความต้องการของตลาด เป็นต้น ดังนั้นการจัดเตรียมระบบงานและบุคลากรให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการขยายธุรกิจให้เหมาะสมจึงเป็นเรื่องที่สำคัญ เพราะอาจมีผลกระทบต่อการขยายธุรกิจตามนโยบายการลงทุนในต่างประเทศของ CPN ได้

ในการรองรับความเสี่ยงดังกล่าว ก่อนตัดสินใจลงทุน CPN ได้มีการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในแต่ละประเทศที่จะเข้าไปลงทุนอย่างละเอียดรอบคอบ โดยมีคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษารายละเอียดและติดตามความเป็นไปของสภาวะเศรษฐกิจ สังคม การเมือง วัฒนธรรม อุตสาหกรรม กฎหมายการประกอบธุรกิจและธุรกิจที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง รวมถึงสรรหาผู้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีศักยภาพสูง พร้อมทั้งมีการกำหนดนโยบายด้านการบริหารบุคคลสำหรับการปฏิบัติงานต่างประเทศอย่างเหมาะสมในประเทศที่ CPN จะเข้าไปดำเนินธุรกิจ และมีการพัฒนาหลักสูตรการบริหารจัดการศูนย์การค้าร่วมกับคณะที่ปรึกษา เพื่อให้สามารถจัดสรรบุคลากรที่มีศักยภาพในการปฏิบัติงานในแต่ละประเทศที่ CPN ไปลงทุน

2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

CPN ให้ความสำคัญกับการดูแลพนักงาน ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การพัฒนองค์กรสู่ความยั่งยืน เนื่องจากนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องของบริษัท ก่อรูปกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากการขยายตัวของคู่แข่งทั้งรายเดิมและรายใหม่ ซึ่งทำให้ความต้องการทรัพยากรบุคคลที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในทุกสายงานของธุรกิจนี้เพิ่มมากขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้เกิดความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถ

คณะกรรมการพัฒนาบุคลากร (People Development Committee) จึงถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อการดูแลพนักงานให้สามารถปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ และมีความสุขในการทำงาน โดยจะมีการสำรวจความคิดเห็นของพนักงาน (Employee Opinion Survey) ในทุกปีอย่างต่อเนื่องเพื่อรับรู้ความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ความพึงพอใจในการปฏิบัติงานและเมื่อทราบผลการสำรวจ คณะกรรมการในแต่ละระดับจะร่วมกันวางแผนเพื่อปรับปรุง ภาวะเยียบ กระบวนการทำงาน หรือนำเสนอกิจกรรมที่เหมาะสมให้แก่พนักงาน ซึ่งทำให้เกิดความพึงพอใจในการทำงานที่เพิ่มขึ้นมาโดยลำดับ นอกจากนี้คณะกรรมการยังมีหน้าที่พัฒนาศักยภาพบุคลากรเพื่อให้พนักงานเติบโตร่วมกับ CPN ด้วยความภาคภูมิใจที่ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในความสำเร็จขององค์กร

และเพื่อให้การปฏิบัติงานสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง หากมีเหตุการณ์หรือปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน ทั้งนี้ CPN ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ซึ่งจะมีบทบาทหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ให้มีความสมบูรณ์เพียงพอที่จะรองรับภัยคุกคามต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งจัดเตรียมแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan) ที่จะช่วยบรรเทาความรุนแรงเมื่อเกิดเหตุดังกล่าวและสามารถกอบกู้การดำเนินการให้กลับคืนสู่สภาวะปกติได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม

3. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (Compliance Risk)

CPN ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจในด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เนื่องจาก CPN ให้ความสำคัญต่อการเป็นผู้นำด้านศูนย์การค้าควบคู่กับการดูแลสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม จึงจัดให้มีทีมผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมาย เพื่อศึกษาข้อจำกัดของกฎหมายต่าง ๆ ติดตามและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวขององค์กรทั้งในประเทศและต่างประเทศ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ โดยการนำข้อมูลมาจัดทำแผนงานหรือกำหนดมาตรการรองรับที่สอดคล้องเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว

ในแง่การป้องกันและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต CPN ได้เตรียมช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการใหญ่ รวมทั้งมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ ที่มีกระบวนการทำงานเป็นระบบ โปร่งใสและตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

CPN มีนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนการปรับปรุงการดำเนินงาน เพื่อให้ได้เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชมและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้องค์กรต้องคำนึงถึงสภาพคล่องของการดำเนินกิจการและการจัดหาแหล่งเงินทุนอย่างเพียงพอ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูง

CPN จึงบริหารความเสี่ยงด้วยนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยจัดโครงสร้างเงินทุนที่พยายามคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ต่ำ ร่วมกับการใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม รวมทั้งมีการวิเคราะห์การลงทุนโดยละเอียด รอบด้านในทุก ๆ โครงการเพื่อคัดเลือกและนำเสนอโครงการที่มีศักยภาพเข้าสู่การพิจารณา กลั่นกรองจากคณะกรรมการการลงทุนอย่างรอบคอบ ก่อนการพิจารณาอนุมัติดำเนินการ ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้ CPN ลดความเสี่ยงทางการเงิน และยังคงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง อันจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับ CPN ในการจัดหาเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ด้วยต้นทุนทางการเงินและผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสมโดยสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว

5. ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน (Hazard Risk)

CPN เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าและเป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขให้กับลูกค้าในการ Shopping ที่เหนือกว่าคู่แข่ง ทั้งในแง่จำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการและในแง่พื้นที่บริการที่ครอบคลุมไปทั่วประเทศ CPN จึงมีโอกาที่จะได้รับผลกระทบจากอุบัติเหตุจากการทำงานและการให้บริการ อุบัติภัยต่าง ๆ อาทิ อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว ภัยจากเหตุการณ์ทางการเมือง และเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารศูนย์การค้าที่ยากต่อการคาดการณ์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความสูญเสียอย่างมีนัยสำคัญต่อกระบวนการ ทรัพย์สิน บุคลากร รวมถึงชื่อเสียงขององค์กร ฐานะการเงินและโอกาสทางธุรกิจ

ในการบริหารความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน CPN ได้พัฒนาระบบการติดตามและเก็บสถิติของเหตุการณ์ต่าง ๆ (Incident case) ที่เกิดขึ้นในทุกสาขาทั่วประเทศ เพื่อวิเคราะห์หาสาเหตุและจัดเตรียมวิธีการแก้ปัญหาและป้องกันความเสี่ยงในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้มีการจัดตั้ง คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) ตามกฎกระทรวง ซึ่งคณะกรรมการนี้มีบทบาทและหน้าที่สำคัญในการป้องกันและแก้ไขปัญหาอุบัติเหตุและความสูญเสีย เพื่อให้สามารถบริหารจัดการด้านความปลอดภัยในสถานประกอบการให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

CPN มีทีมงานป้องกันการสูญเสียภายใต้การกำกับดูแลของสำนักส่งเสริมและกำกับดูแลมาตรฐาน (สสม.) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการวิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัย ทั้งในส่วนของความเสี่ยงจากสถานการณ์ทางการเมือง การเกิดอัคคีภัย อุทกภัย และภัยอื่น ๆ โดยมีการจัดทำคู่มือกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติงาน ติดตามทบทวนแผนบริหารภาวะวิกฤต (Crisis Management Plan) โดยการจำลองสถานการณ์การเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินกรณีต่าง ๆ และนำผลดังกล่าวมาวิเคราะห์ปรับแผนให้เป็นแผนเชิงรุก เพื่อให้สามารถรองรับสถานการณ์ต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่า โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวนรวม 74,862.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของทรัพย์สิน	ปี 2557
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	60,927.2
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,140.5
สิทธิการเช่า	11,795.2
รวม	74,862.9

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/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วน of โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า 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 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วน of โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต กับ กองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เม.ย. 2587
เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : สิทธิการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท เจ้าหนี้ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 ในวงเงินไม่เกินมูลค่าหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 290 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 รัตนนิบศร์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนนิบศร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
หลังสวน โคโลเนด	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"> ■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัท มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ไม่มี
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 เพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเงินกู้วงเงิน 1,000 ล้านบาท (ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2557 เท่ากับ 200 ล้านบาท) ■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา และบุคคลภายนอก จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเงินกู้วงเงิน 1,500 ล้านบาท (ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2557 เท่ากับ 225 ล้านบาท)
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ไม่มี

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือน ตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่าไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการในอนาคต

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน ให้แก่ บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์)
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน ให้แก่ กลุ่มนิติบุคคลจนกว่า จะครบอายุ สัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
ห้างสรรพสินค้า โคโลเนด	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: บจ.ห้างสรรพสินค้า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2558
เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลพัทยา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บุคคลธรรมดา	2558
เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี (กลุ่มเซ็นทรัล)	2566



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี (กลุ่มเซ็นทรัล)	2568
เซ็นทรัลพลาซ่าชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บุคคลธรรมดา	2570
เซ็นทรัลพลาซ่าชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	2570
เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	การรถไฟแห่งประเทศไทย	2571
เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2564 2568 2573
เซ็นทรัลเวิลด์	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2583
เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	นิติบุคคลอื่น	2577 2580
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่า: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	2581



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่าช่วง: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2581
เซ็นทรัลพลาซ่า แกวนด์ พระราม 9	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	นิติบุคคลอื่น	2583
เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2584
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลเวิลด์	กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล	2586
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587



สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการอนาคต)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	ผู้ให้เช่า: บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด ("Vantage") ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์	2586
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ผู้ให้เช่า: กลุ่มนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มนิติบุคคล	2587

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีความที่มีสาระสำคัญกับบริษัท และความคืบหน้าของคดีจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

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

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

บริษัทได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ และศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ยื่นฎีกาได้ภายในวันที่ 9 มีนาคม 2558

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

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

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท	เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
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	ให้บริการสาธารณูปโภคภายใน ศูนย์การค้า	1,000,000	99.99%
2	บริษัท เซ็นทรัลฟู้ดอเวนิว จำกัด 1697 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร 0-2793-6000	ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า	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.วชิราวุธ 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 เขตยานนาวา 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 พทยา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พทยา ปิษ และโรงแรมฮิลตัน พทยา	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/อาคารสำนักงานที่ พักอาศัย/สวนน้ำโครงการ เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	1,160,563,400	99.99% (ถือผ่านบจ.หลัง สวนเรียวตี้)
14	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด* 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2640-7000	ให้บริการสาธารณูปโภคภายใน ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวิลด์, โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี, ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี , เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี และเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	2,511,938,100	90.00% (ถือผ่านบจ.บางนา เซ็นทรัล พร็อพ เพอร์ตี้ 10.00%)
15	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%)
16	บริษัท สแควร์ริทซ์ พลาซ่า จำกัด 5/5 หมู่ 7 ถ.รามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพฯ 10230 โทร 0-2947-5000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	125,000,000	12.00% (ถือผ่านบจ.หลัง สวนเรียวตี้)
17	บริษัท อยูทธยาเกษตรธานี จำกัด 47 หมู่ 2 ถ.บางนา-ตราด ต.บางโกลง อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทร 0-2399-4510	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000	11.85% (ถือผ่านบจ.หลัง สวนเรียวตี้)
18	บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	99.94%

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	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2, เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3, เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	24,406,207,817	26.69%
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	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์	4,394,381,700	25.00%
21	กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 11 อาคารคิวิเ้าส์สสาร ชั้น M,G ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.10120 โทร. 0-2670-4900	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์	5,443,793,159	100.00%
22	กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 11 อาคารคิวิเ้าส์สสาร ชั้น M,G ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.10120 โทร. 0-2670-4900	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา	76,160,000**	100.00%
23	บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	บริหารและจัดการเกี่ยวกับงานก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างและงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ	1,000,000	99.93%
24	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาสุราษฎร์ธานี และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	700,000,000	99.99%

บริษัท		ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
25	บจ.ซีพีเอ็น ระยอง 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000	99.99%
26	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)
27	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)
28	บริษัท ซีพีเอ็น ไครราจ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	99.99%
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 ถือหุ้นในบริษัท อื่น	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 ถือหุ้นในบริษัท อื่น	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 ถือหุ้นในบริษัท อื่น	RM400,000	100.00%

บริษัท		ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
35	Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd. Level 18, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัท อื่น	RM400,000	60.00%
36	Central Plaza i-City Sdn. Bhd. Level 18, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra, 59200 Kuala Lumpur	บริหารจัดการดูแลศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์	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	ถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	RM400,000	60.00%

หมายเหตุ: **แสดงเฉพาะทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยประเภทเจ้าของ

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

บริษัท	สถานะ	ที่อยู่
<u>หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ</u> บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายทะเบียนหุ้นสามัญ	62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทร 0-2229-2888 โทรสาร 0-2654-5427
<u>หุ้นกู้ไม่มีประกัน</u>		
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN15DA, CPN176A, CPN172A, และ CPN19NA	44 ถนนหลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2626-7503 โทรสาร 0-2626-7542
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียนหุ้นกู้ CPN145A	1 ซอยกสิกรไทย ถนนราชวิถีบูรณะ 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, CPN150A, และ CPN174A	1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพธิ์ เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย โทร. 0- 2296-3582 โทรสาร 0-2296-2202
<u>ผู้สอบบัญชี / ที่ปรึกษาด้านบริหารความเสี่ยง</u>		
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชี	ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0-2677-2000 โทรสาร 0-2677-2222
<u>บริษัทจัดอันดับเครดิต</u>		
บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด	ผู้จัดอันดับเครดิตองค์กรและ ตราสารหนี้	อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 เลขที่ 191 ถนนสีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0-2231-3011 โทรสาร 0-2231-3012
<u>สถาบันการเงินที่ติดต่อเป็นประจำ</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	400/22 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพฯ 10400
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน	อาคารสุขุมวิท 10 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110