

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ CPN) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

CPN ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2560 CPN มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วยศูนย์การค้า 32 แห่ง อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 14 แห่ง และในต่างจังหวัด 18 แห่ง อาคารสำนักงาน 7 แห่ง ในกรุงเทพฯ โรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโครงการที่พักอาศัย 1 แห่งในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ CPN ยังมีการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

วิสัยทัศน์

“ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก”

พันธกิจ

CPN มีพันธกิจ 4 ประการที่ต้องดำเนินการเพื่อบรรลุวิสัยทัศน์ขององค์กร คือ

1. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม (Most Admired Retail Developer of All Stakeholders)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม โดยสร้างคุณค่าที่โดดเด่นแตกต่างและเหนือความคาดหมายของทุกคน”

- เป็นศูนย์การค้าที่นักลงทุนเลือก โดยมอบผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และพันธมิตร
- เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือก โดยสร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับลูกค้า
- เป็นศูนย์การค้าที่ผู้เช่าและคู่ค้าเลือก 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 จะเป็นสิ่งที่ผลักดันให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหาร

ของ CPN มีความทันสมัยที่สุด และสามารถตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้าได้ดี โดยการพัฒนา ศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ การสรรหาร้านค้าใหม่ที่มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการลูกค้าเข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการ การสร้างกิจกรรมที่มีความโดดเด่นแตกต่าง และสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ตลอดจนการผสานพลังกับบริษัทในเครือเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความประทับใจสูงสุดให้กับผู้ให้บริการ

3. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่จับตามองในตลาด”

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์กรระดับภูมิภาคคือก้าวต่อไปของ CPN ดังนั้น CPN จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ CPN ได้ระบุตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจน บนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันทั่วทั้ง ในขณะที่องค์กรและทีมงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีศักยภาพและความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจในประเทศได้ตามเป้าหมาย

4. เป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขที่เหนือกว่า (World-Class Rewarding Experience)

“เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือกจะมา เพื่อสัมผัสประสบการณ์ความสุขในการช้อปปิ้งที่เหนือกว่าคู่แข่งในทุกตลาดที่เปิดดำเนินการ”

CPN ตระหนักอยู่เสมอว่า CPN ไม่ได้เป็นเพียงแค่ผู้พัฒนาศูนย์การค้าเท่านั้น แต่ยังเป็นผู้สร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับทุกคน ดังนั้น ทุกองค์ประกอบในศูนย์การค้า CPN จะคำนึงถึงผู้ให้บริการเสมอ ไม่ว่าจะเป็นการคัดสรรร้านค้า ให้มีความหลากหลายและแปลกใหม่ การจัดกิจกรรมที่น่าสนใจ การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน CPN เชื่อว่ามาตรฐานที่สูงและเป็นสากลจะเป็นสิ่งที่ทำให้องค์กรเป็นผู้นำในตลาดได้ ความเป็นระดับสากลและระดับโลก (World-Class) จึงเป็นสิ่งที่ CPN มุ่งมั่นมาตลอดและเชื่อมั่นว่าการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับสากล จะเป็นสิ่งที่ทำให้ CPN ก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาคได้ในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญในปี 2560

- CPN ประกาศร่วมทุนกับ DTC พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use Development)
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 มีมติอนุมัติการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์การร่วมทุนระหว่าง CPN กับบริษัทดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DTC) เพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วย โรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน บนที่ดินบริเวณห้วยมถนมนสีลมและถนนพระราม 4 กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดินประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา ภายในวงเงินลงทุนของ CPN ไม่เกิน 17,393 ล้านบาท โดยเริ่มทยอยลงทุนตั้งแต่ปี 2560-2567
- CPN ประกาศร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการริมน้ำปาร์คภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลภูเก็ต
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 มีมติอนุมัติการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการริมน้ำปาร์คภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลภูเก็ต โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุน คือ บริษัท ฟินมินอน ครีเอชั่น จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทบางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ซึ่ง CPN ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 99.99) สัดส่วนร้อยละ 51 และบริษัท โรฟแมน จำกัด ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 49 สำหรับมูลค่าการลงทุนในโครงการเท่ากับ 550 ล้านบาท

- บริษัทฯ ซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด เพื่อได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินสำหรับรองรับการขยายธุรกิจ

CPN ได้ซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26 ล้านหุ้นจากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี สำหรับรองรับการขยายธุรกิจ โดย CPN ได้ทำสัญญาเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2560
- จัดตั้งบริษัทร่วมทุน เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

CPN ร่วมกับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด จัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อ บริษัท ชินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขึ้น เพื่อศึกษาโอกาสทางธุรกิจในอนาคตร่วมกัน โดยแบ่งสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50:50 ในบริษัทร่วมทุน ซึ่งจัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาทประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
- คดีเรียกค่าสินไหมทดแทนจากเหตุเพลิงไหม้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ จากบริษัท เทเวศรประกันภัย จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดลง

ศาลฎีกาในคดีเรียกค่าสินไหมทดแทนจากเหตุเพลิงไหม้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ในปี 2553 จากบริษัท เทเวศรประกันภัย จำกัด (มหาชน) ตามกรมธรรม์ประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกา และไม่รับฎีกาของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำประกันภัยการก่อการร้ายวงเงิน 3,500 ล้านบาท ไว้อีกกรมธรรม์หนึ่ง และได้ดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ดังกล่าว โดยกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ได้รับเงินค่าสินไหมดังกล่าวในเดือนกันยายน 2560 เรียบร้อยแล้ว
- สมาชิกดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices-DJSI) เป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน

CPN ได้รับคัดเลือกเป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืน Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) ประจำปี 2560 กลุ่มดัชนี DJSI Emerging Markets หรือกลุ่มตลาดเกิดใหม่ ในหมวดอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4
- ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรเป็น 'AA' ด้วยแนวโน้ม 'คงที่'

ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ "AA" จากเดิมที่ระดับ "AA-" สะท้อนถึงสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นผลมาจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและแหล่งที่มาของรายได้ที่แน่นอน สถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจนัยการค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง และแนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่"
- เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา ศูนย์การค้าลำดับที่ 31

เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ยิ่งใหญ่แบบ "มหานครแห่งอีสาน" ประกอบด้วยศูนย์การค้า โรงแรม และคอนโดมิเนียมตั้งอยู่บนเนื้อที่ 65 ไร่ มูลค่าการลงทุนกว่า 5,100 ล้านบาท
- เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ศูนย์การค้าลำดับที่ 32

เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 เพื่อเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของชาวจังหวัดสมุทรสาครและสมุทรสงคราม และเป็นจุดหมายปลายทางของคนกรุงเทพฯ นักเดินทางท่องเที่ยว และคนจังหวัดใกล้เคียง ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 2 ขาเข้ากรุงเทพฯ บนที่ดิน 100 ไร่ มูลค่าการลงทุนกว่า 3,400 ล้านบาท

- เปิดขายคอนโดมิเนียม 3 โครงการ ที่นครราชสีมา เชียงราย และเชียงใหม่ มูลค่า 2.2 พันล้านบาท
บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า 3 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,200 ล้านบาท
- การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT)
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ CPNRF เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT และการให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT ในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,908 ล้านบาท เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 และได้จัดตั้งบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT โดย CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และได้ดำเนินการเข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แล้วเสร็จในวันที่ 1 ธันวาคม 2560 โดยหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เปิดซื้อขายวันแรกวันที่ 14 ธันวาคม 2560

รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

ด้านการออกแบบพัฒนาโครงการ

1. รางวัล “Silver Award สาขา New Development” จากสมาคมศูนย์การค้าโลก (International Council Shopping Centers) (ICSC) ในงาน ICSC Asia Awards 2017 - ICSC ได้มอบรางวัลเหรียญเงิน สาขาการพัฒนาโครงการใหม่ ให้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ในงาน ICSC Recon Asia-Pacific จัดขึ้นระหว่างวันที่ 23-25 ตุลาคม 2560 ที่ประเทศไทย โดยรางวัลนี้ถือเป็นเครื่องยืนยัน ถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการพัฒนาศูนย์การค้าให้ดีที่สุดในทุกๆ ด้านเพื่อตอบโจทย์และเติมเต็มความต้องการของลูกค้าได้ครบทุกมิติ อีกทั้งยังเป็นการสร้างชื่อเสียงให้วงการศูนย์การค้าของไทยได้เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับระดับโลก
2. รางวัล “Award Winner in Retail Development Thailand” จากงาน Asia Pacific Property Awards 2017-2018 - รางวัลใหญ่ระดับเอเชียแปซิฟิกและเป็นที่ยอมรับในวงการค้าปลีกระดับโลก โดย CPN ได้รับรางวัลด้านการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าที่โดดเด่น จากโครงการ เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา ด้วยแนวคิดการออกแบบที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น และคอนเซ็ปต์ของศูนย์การค้าที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนยุคใหม่ได้อย่างลงตัวสะท้อนการเป็นผู้นำในธุรกิจ
3. รางวัล “Top 10 Developers Awards 2017” จากงาน BCI ASIA AWARDS 2017 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 - รางวัล 10 สุดยอดบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นของประเทศไทย ที่มีผลงานการออกแบบโครงการที่โดดเด่น มีคุณภาพ และคำนึงถึงการรักษาสีแวดล้อมจัดขึ้นโดย BCI Asia ศูนย์กลางข้อมูลของธุรกิจก่อสร้างในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยศูนย์การค้า 2 โครงการที่ได้รับรางวัล คือ เซ็นทรัลภูเก็ต และ เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ซึ่งนับเป็นปีที่ 6 แล้วที่ CPN ได้รับรางวัลนี้

ด้านการสร้างแบรนด์และการตลาด

4. รางวัล “Thailand's Top Corporate Brand Values 2017” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 - รางวัลที่มอบให้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีมูลค่าแบรนด์องค์กรสูงที่สุดในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของไทยด้วยมูลค่าแบรนด์สูงถึง 139,199 ล้านบาท รางวัลนี้จัดโดยหลักสูตรวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชา

การตลาด คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสื่อในเครือผู้จัดการ

5. รางวัล “Drive Awards 2017 Strategy Excellence” - รางวัลที่มอบให้กับ 7 สุดยอดกลุ่มธุรกิจองค์กรและบุคคลที่มีผลงานอันโดดเด่นในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในระดับมหภาคได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลควบคู่กับการสร้างความเปลี่ยนแปลงทางสังคมอันยังประโยชน์ต่อสาธารณชนได้เป็นอย่างดี ซึ่งจัดขึ้นเป็นปีแรกโดยสมาคมนิสิตเก่า MBA คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกับหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดย CPN ได้รับรางวัล Drive Awards 2017 ด้านกลยุทธ์จากแนวทางการวางกลยุทธ์ที่เด่นชัด และแนวทางด้านธรรมาภิบาลดีเด่น

ด้านการบริหารและการเงิน

6. การประเมินรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2560 อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 9 - จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย CPNได้รับการประเมินให้อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” ตั้งแต่ปี 2552 – 2560
7. TRIS Rating ปรับเพิ่มอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPN เป็น “AA” จาก “AA-” ด้วยแนวโน้ม “คงที่” – อันดับเครดิตที่ปรับเพิ่มขึ้นสะท้อนถึงสถานะทางการเงินของ CPN ที่ปรับตัวดีขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและแหล่งที่มาของรายได้ที่แน่นอน สถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง และแนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทฯ จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้

ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

8. สมาชิก Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI ในกลุ่ม Emerging Markets ประจำปี 2560 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 – CPN เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของไทยเพียงรายแรกและรายเดียวที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 โดย DJSI เป็นดัชนีตลาดหลักทรัพย์ด้านความยั่งยืนทางธุรกิจระดับโลกซึ่งเป็นดัชนีอ้างอิงด้านความยั่งยืนที่ครอบคลุมมุมมองด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม ดัชนีนี้เป็นความร่วมมือระหว่าง RobecoSAM Indices และ S&P Dow Jones Indices โดยการคัดเลือกบริษัทชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลกที่มีผลการดำเนินงานทางธุรกิจที่โดดเด่นทั้งในด้านของมูลค่าตลาด ด้านการบริหารจัดการที่มีบรรษัทภิบาลที่ดี และการคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม
9. รางวัล “SET Sustainability Awards 2017” (บริษัทจดทะเบียนแห่งความยั่งยืน) และ “Thailand Sustainability Investment” (THSI) ประจำปี 2560 จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย CPN ได้รับรางวัล ดังนี้
 - รางวัล SET Sustainability Awards 2017-Rising Star สำหรับบริษัทจดทะเบียนที่เริ่มมีการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างโดดเด่น ในกลุ่มบริษัทที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดสูงกว่า 100,000 ล้านบาท
 - รางวัล Thailand Sustainability Investment 2017 หรือ หุ้่นยั่งยืนประจำปี 2560 เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน โดยเป็นรางวัลสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental, Social, and Governance: ESG) ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

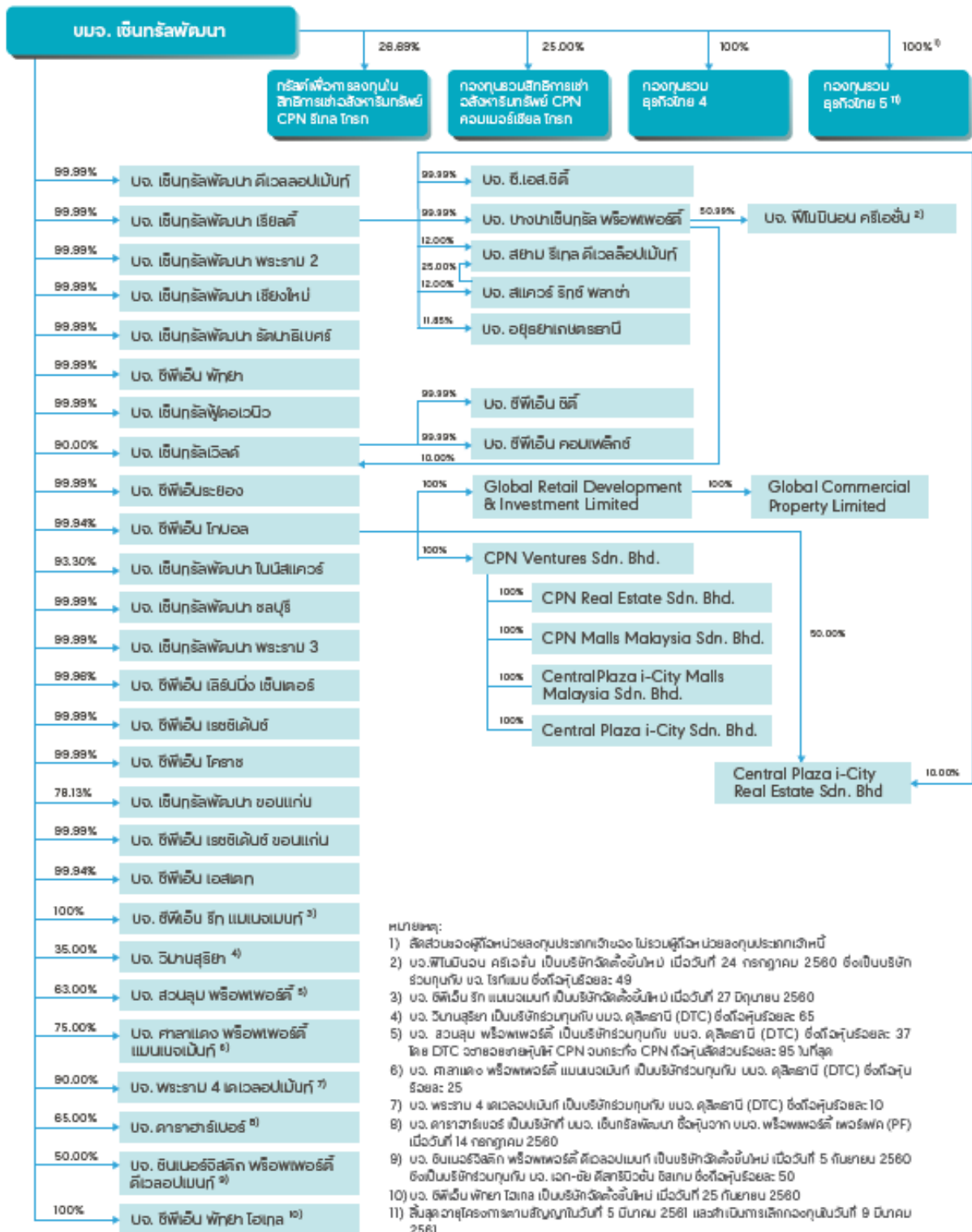
จัดทำขึ้นให้สอดคล้องกับมาตรฐานในระดับสากลเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุนที่ต้องการลงทุนในหุ้นที่มีคุณภาพและคาดหวังผลตอบแทนที่ต่อเนื่องในระยะยาว

10. รางวัล “รายงานความยั่งยืน ปี 2560 ประเภทรางวัลเกียรติคุณ” (“Sustainability Report Award 2017-Recognition”) จัดโดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย (CSR Club) - รางวัลรายงานความยั่งยืนปี 2560 มอบให้แก่บริษัทจดทะเบียนที่มีความโดดเด่นในการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานครบทุกด้านทั้งเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และความรับผิดชอบต่อสังคม ที่เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

11. รางวัล “Thailand Energy Awards 2017” - สุดยอดรางวัลด้านพลังงานไทยระดับสากลรางวัลดีเด่นการลดใช้พลังงานและลดโลกร้อน เป็นรางวัลที่แสดงความชื่นชมยกย่องโรงงาน อาคาร บุคลากร และผู้มีส่วนส่งเสริมสนับสนุนให้เกิดการอนุรักษ์พลังงานและการพัฒนาพลังงานทดแทน จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) กระทรวงพลังงาน โดยCPN ได้รับ 3 รางวัล ดังนี้
 - รางวัล Thailand Energy Awards 2017 ด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร-ควบคุมดีเด่น มอบให้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี
 - รางวัล Thailand Energy Awards 2017 ด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร-ควบคุมดีเด่น มอบให้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี
 - รางวัล Thailand Energy Awards 2017 บุคลากรด้านพลังงาน ประเภทผู้บริหาร-อาคารดีเด่น มอบให้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม



หมายเหตุ:

- 1) สัดส่วนของผู้ถือหุ้นของบมจ. เซ็นทรัลพัฒนา รีเทล จำกัด (มหาชน) ไม่รวมผู้ถือหุ้นของบมจ. เซ็นทรัลพัฒนา รีเทล จำกัด (มหาชน)
- 2) บจ. ฟินนิช ครีเอชั่น เป็นบริษัทจำกัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2560 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมกับ บจ. ซีพีเอ็ม ดีดี
- 3) บจ. ซีพีเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทจำกัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560
- 4) บจ. วิมานสุริยา เป็นบริษัทร่วมกับ บมจ. ดิจิทัล (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 65
- 5) บจ. สอนหลุม พรีเมียมพาร์ค เป็นบริษัทร่วมกับ บมจ. ดิจิทัล (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 37 โดย DTC ครอบครองหุ้น CPN วนกระทั่ง CPN ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 85 ในที่สุด
- 6) บจ. ศาลาแดง พรีเมียมพาร์ค แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทร่วมกับ บมจ. ดิจิทัล (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 25
- 7) บจ. พระราม 4 ดีเวลอปเม้นท์ เป็นบริษัทร่วมกับ บมจ. ดิจิทัล (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 10
- 8) บจ. ดาราชาลเลอร์ เป็นบริษัทร่วมกับ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งร่วมกับ บมจ. พรีเมียมพาร์ค (PF) เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560
- 9) บจ. อินเทอร์เน็ต รีเทล จำกัด ดีเวลอปเม้นท์ เป็นบริษัทจำกัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2560 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมกับ บจ. เวก-ฮับ ดีเวลอปเม้นท์ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 50
- 10) บจ. ซีพีเอ็ม พัทยา โฮเทล เป็นบริษัทจำกัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560
- 11) สิ้นสุดอายุโครงการตามสัญญาในวันที่ 5 มีนาคม 2561 และดำเนินการเลิกกิจการในวันที่ 9 มีนาคม 2561

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

CPN ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย อาคารสำนักงานโรงแรม และที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2560 CPN มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วยศูนย์การค้า 32 แห่ง อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 14 แห่ง และในต่างจังหวัด 18 แห่ง อาคารสำนักงาน 7 แห่ง ในกรุงเทพฯ โรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโครงการที่พักอาศัย 1 แห่งในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ CPN ยังมีการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุม การออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลังจากที่เปิดให้บริการแล้วรวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ สำหรับการบริหารธุรกิจโรงแรม CPN ได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารโรงแรมเพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

การประกอบธุรกิจแยกตามกลุ่มธุรกิจ

การแบ่งธุรกิจตามแหล่งที่มาของรายได้สามารถแบ่งได้เป็น 7 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้กว่าร้อยละ 80 ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่า และการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ และรายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา จำนวน 32 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการและในต่างจังหวัด 18 โครงการ ในจำนวนนี้มีโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของทรัพย์สิน 27 โครงการ และโครงการที่ CPN ให้เช่าช่วงแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท (CPNREIT) จำนวน 5 โครงการ โดย CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNREIT

CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่ง ในเดือนพฤศจิกายน 2560 คือ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 31 และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ศูนย์การค้าลำดับที่ 32 และในปี 2561 CPN มีแผนที่จะเปิดเซ็นทรัลภูเก็ต และเซ็นทรัล i-City ประเทศมาเลเซีย

CPN ได้นำแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต (Center of Life) เพื่อตอบโจทย์ผู้บริโภคที่มีความชัดเจนในวิถีการดำเนินชีวิต (Lifestyle) มากขึ้น โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายให้แก่ผู้มาใช้จ่ายที่ศูนย์การค้าของ CPN นอกจากนี้ ยังได้นำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้าเพื่อให้ศูนย์การค้าของ CPN มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและยังเป็นผู้ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้าต่อไป

2. อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงานเป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

การตัดสินใจพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าได้นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้น ๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก้วน้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ 1) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว 2) เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า 2 อาคาร 3) เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา 4) เซ็นทรัลเวิลด์ (อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) 5) เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และ 6) เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการโครงการที่ให้เข้ากับ CPNREIT 2 โครงการ คือ อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และโครงการที่ให้เข้ากับ CPNCG 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงามและบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคาร สำนักงาน ดี ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งทั้งในและต่างประเทศ

3. โรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า เพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหาร ห้องสัมมนา และศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจการค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าห้องพัก รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากค่าเช่าห้องในอาคาร และค่าบริการ เป็นต้น

CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง คือ

- 1) โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ซึ่งมีห้องพัก 259 ห้อง (เดิมคือ โรงแรมเจริญศรี แกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552) โดย CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม
- 2) โรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีห้องพัก 302 ห้อง (ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553) และเมื่อเดือนธันวาคม 2560 CPN ได้ให้ CPNREIT เข้าเป็นระยะเวลา 20 ปี โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรม

4. อาคารที่พักอาศัย

CPN เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด CPN ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วย

ผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้ของข้อมูลการตลาดผลกระทบต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจ เลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งนั้น ๆ หลังจากนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการเปิดซองประมูลราคาขายโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งจากผู้ผลิตโดยตรง เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพและได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด รวมทั้งมีการกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของราคา บริษัทฯ คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ ผลงาน และชื่อเสียงในแต่ละประเภทงาน ตามขั้นตอนและมาตรฐานในการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด และมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดและรัดกุมอีกด้วย สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคของโครงการ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) รวมถึงทุกโครงการได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมในบริเวณข้างเคียงให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

ปัจจุบัน CPN มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมจำนวน 6 โครงการ บนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของ CPN ในโครงการ 1) เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ 2 โครงการ 2) เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น 3) เซ็นทรัลพลาซา ระยอง 4) เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา 5) เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และ 6) เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ โดยบริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้ออกแบบพัฒนาและบริหารโครงการภายใต้ชื่อโครงการ คอนโดมิเนียมเอสเซนส์ (ESCENT) และเอสเซนส์ วิลล์ (ESCENT VILLE) ทั้งนี้ โครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการแรก ได้เริ่มก่อสร้างแล้วในไตรมาส 2 ปี 2559 โดยใช้ระยะเวลาการก่อสร้างประมาณ 2 ปี คาดว่าการก่อสร้างจะเสร็จสิ้นพร้อมโอนและรับรู้อยู่ได้ในปี 2561 นอกจากนี้ CPN ยังให้บริการที่พักอาศัยประเภทห้องชุดให้เช่าจำนวน 11 ยูนิต ภายใต้โครงการ เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเซ็นทรัลพลาซา บางนา

5. สวนน้ำและสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อน เป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจ ศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการมอบความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบแทนชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้น ๆ

ปัจจุบัน CPN เปิดให้บริการสวนน้ำบริเวณชั้น 6 ของเซ็นทรัลพลาซา บางนา ภายใต้ชื่อ “โพโรโร่ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนซีรีส์ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโร่” (Pororo: The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสร้างความสนุกให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัวในส่วนของสวนพักผ่อน CPN เปิดให้บริการสวนพักผ่อนขนาดใหญ่แก่ประชาชนทั่วไปในบริเวณเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัลพาร์ค” ประกอบด้วยสวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ

6. ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือ เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหาร

ที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวกและรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

CPN ได้พัฒนาและปรับปรุงศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า ด้วยแนวคิด Food Destination ที่รวมร้านอาหาร หลากหลายประเภทหลากหลายสไตล์ตอบรับทั้งไลฟ์สไตล์ แสงเข้าดี กิน ดื่ม ชิลล์ร้านอาหารแนวครอบครัว คาเฟ่ เบเกอรี่ และร้านอาหารแบบช้อกกลับ (Take Home)

7. การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน CPNREIT และ CPNCG สัดส่วนร้อยละ 26.69 และร้อยละ 25.00 ตามลำดับ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนตามสัญญา การจ้างที่สร้างขึ้น และได้รับส่วนแบ่งกำไรตามสัดส่วนการลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) CPNREIT เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 หลังการแปลงสภาพ จาก CPNRF เป็น CPNREIT ซึ่งเป็นไปตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ได้มี มติอนุมัติแบบมีเงื่อนไขสำหรับการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNRF โดยรวมเนื่องจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNRF ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และสิทธิประโยชน์ทาง ภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวมทั้งสิทธิ ประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560

CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินจาก CPNRF ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 เซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้าและเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต พร้อมกับลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของ CPN อีก 2 แห่ง คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นระยะเวลา 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะหมดอายุวันที่ 31 สิงหาคม 2580 มูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ 11,908 ล้านบาท

CPNREIT มีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และแต่งตั้ง CPN เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า (Property Manager) และมีบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น บริหารโรงแรม ต่อไป นอกจากนี้ ยังมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน

2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำ เงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว CPNCG ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ (บางส่วน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี CPN เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดย เรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่สร้างขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน โครงการศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN มีดังนี้

CPN เป็นเจ้าของโครงการ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	•	•			
เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา	•				
เซ็นทรัลเวิลด์ (เดิมคือ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พิกษา)	•				•
เซ็นทรัลพลาซา บางนา	•	•		•	•
เซ็นทรัลเวิลด์	•				
เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์	•				•
เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	•	•			•
เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี	•		•		•
เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	•				•
เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	•				•
เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย	•				•
เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	•				•
เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	•	•			
เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	•				•
เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	•				•
เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี	•				•
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	•				•
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	•				•
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	•				•
เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	•				•
เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	•				•
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	•				•
เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	•				•
เซ็นทรัลเฟสติวัล ฮิลล์วิลล์	•				•
เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	•				•
เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	•				•
เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย	•				•

CPN เป็นผู้บริหารโครงการ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	•	•			•
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	•				•
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	•				•
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	•				•
เซ็นทรัลเฟสติวัล พิกษา บีช	•		•		•
เซ็นทรัลเวิลด์		•			

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทฯ พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79 ของรายได้รวม โดยรายได้จากการพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าบริการ จากการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และบริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าให้กับ CPNREIT และเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดิออฟฟิศเสสแอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้กับ CPNCG ซึ่งเป็นที่มาของส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุน และรายได้ค่าบริการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ที่บริษัทได้รับจาก CPNRF และ CPNCG

หน่วย: ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือหุ้น	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ศูนย์การค้า		17,522	79.58	19,743	79.93	21,577	81.46	24,537	81.48	25,340	79.30
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99										
บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99										
บจ. ซีพีเอ็ม พัทยา	99.99										
บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.13										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา โนบี สเตจ	93.30										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	99.99										
บจ. ซีพีเอ็ม ระยอง	99.99										
อาคารสำนักงาน		579	2.63	612	2.48	638	2.41	667	2.21	690	2.16
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา โนบี สเตจ	93.30										
โรงแรม		903	4.10	958	3.88	983	3.71	998	3.31	1,097	3.43
บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	99.99										
บจ. ซีพีเอ็ม พัทยา	99.99										
อาคารที่พักอาศัย		19	0.08	17	0.07	10	0.04	1	0.003	1	0.002
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี้ ¹⁾	99.99										
บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.99										
สวนน้ำและสวนพักผ่อน		8	0.04	3	0.01	7	0.03	42	0.14	27	0.08
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99										
บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.99										
ศูนย์อาหาร		882	4.01	975	3.95	1,068	4.03	1,389	4.61	1,631	5.10
บจ. เซ็นทรัลฟู้ดเอเวนิว	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99										
บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99										
บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	99.99										
บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	99.99										
ดอกเบี้ย		98	0.44	61	0.25	24	0.09	27	0.09	23	0.07
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม											
และกิจการร่วมค้า		686	3.12	813	3.29	749	2.83	853	2.83	839	2.62
รายได้อื่น		1,321	6.00	1,518	6.14	1,431	5.40	1,600	5.31	2,309	7.23
รวมรายได้ ²⁾		22,018	100	24,700	100	26,486	100	30,114	100	31,956	100

หมายเหตุ: 1) เดิมคือ บจ. หลังสวนเรียดดี้ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี้ เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2559

2) ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ



ลักษณะโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

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 ชื่อนำมากกว่า 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>7/222 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 และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำหลากหลายตอบสนองไลฟ์สไตล์อย่างครบครัน
<p>4. เซ็นทรัลมาริน่า (เดิมชื่อ 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 1225-6</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 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิไลย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 9199 โทรสาร: + 66 (0) 5399 9122-3	- ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือรองรับลูกค้า 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 บนพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมืองที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต 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 ปาร์ค และ Flagship Store ของร้านค้าแบรนด์ดังระดับโลก ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลาย นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงาน 45 ชั้น ด้วยทำเลศักยภาพและความหลากหลายครบครันทำให้เซ็นทรัลเวิลด์เป็นศูนย์การค้ายอดนิยมของชาวไทยและชาวต่างประเทศ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>10. เซ็นทรัลพลาซา รัตนวิเบศร์</p> <p>68/100, 68/919 หมู่ 8 ถนนรัตนวิเบศร์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 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 อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2101 0000</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2101 1343</p>	<ul style="list-style-type: none"> - โลฟิสต์ไลฟ์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบมากที่สุดในฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ 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>333/9 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3999</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 3300 3999 ต่อ 1225-6</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าติดชายหาดธรรมชาติที่ใหญ่และครบครันที่สุดในเอเชีย โครงการประกอบด้วยศูนย์การค้าและโรงแรมที่เป็นศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่ง ความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยวโดดเด่นด้วยระเบียบชมวิวยาวหาดพัทยาได้ 360 องศา - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์ และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติและร้านค้าปลีกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ อย่างครบครัน พร้อมด้วยลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ
<p>13. เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี</p> <p>277/1-3 , 271/5 ถนนประจักษ์ศิลปาคม ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 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 ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และร้านค้า ปลีกครบครัน นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบที่ช่วยเสริมศักยภาพความสมบูรณ์พร้อมของโครงการด้วยโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ที่มีห้องพักรองรับ จำนวน 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 โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัยแห่งแรกในเมืองชลบุรี ร้านค้าปลีก ศูนย์รวมแฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม โซนสันทนาการ 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 โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ผสมผสานศิลปวัฒนธรรมพื้นบ้านและคำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงาน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม พร้อมด้วยศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับการเป็นศูนย์กลางการศึกษา หน่วยงานราชการ และการค้าขายของจังหวัดขอนแก่นในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
<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 ที่ออกแบบโดยผสมผสานความทันสมัยกับศิลปะวัฒนธรรมล้านนาที่ทรงคุณค่า และความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติได้อย่างลงตัว เป็นศูนย์การค้า Eco-Friendly ครอบคลุมแห่งแรกของไทย ความเป็นมิตรต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแบบ 360 องศา ด้วยนวัตกรรมทันสมัยประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ รวมถึงร้านค้าแฟชั่น ศูนย์รวมร้านอาหารที่มีความหลากหลาย และร้านค้าชั้นนำ
<p>17. เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก</p> <p>9/99 หมู่ 5 ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 5500 0999</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 5500 0990</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ ที่มีทำเลที่ตั้งใจกลางศูนย์กลางทางธุรกิจที่เชื่อมต่อระหว่างภาคกลาง และภาคเหนือ รวมไปถึงประเทศในภูมิภาคอินโดจีน โดดเด่นด้วยการออกแบบที่น่าจุดเด่นของวัฒนธรรมท้องถิ่น อาทิ เรือนแพ ลวดลายของเครื่องเบญจรงค์ และลวดลายผ้าทอที่เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดพิษณุโลก มาผนวกเข้ากับแนวคิดอันทันสมัย สถาปัตยกรรมของภายนอกตัวอาคารได้รับแรงบันดาลใจจาก ขบวนเรือสินค้าที่จะนำพาธุรกิจมุ่งหน้าสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน และมีกลมกลืนกับธรรมชาติ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ 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 สะดุดทุกสายตามตามเทรนด์การออกแบบล่าสุดของโลก ทั้งเส้นสาย สีสด และแสงสีจากไฟ LED ของ The Ribbon Effect ที่ได้แรงบันดาลใจมาจากความไม่หยุดนิ่งของถนนพระราม 9 ตอบสนองกลุ่มคนรุ่นใหม่ในสไตล์ Work&Play - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสันซึ่งเป็น Flagship Store ที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในกรุงเทพฯ ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ OfficeMate รวมไปถึงโรงภาพยนตร์ระดับเว็ลด์คลาส 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) 7796 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 ด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมสไตล์รีโทรฟาย ร่ายล้อมด้วยธรรมชาติ 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 - 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 ด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบล้ำนาที่เป็นเอกลักษณ์แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุผสมผสานกับรูปแบบกราฟฟิคประยุกต์ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต OfficeMate รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ และร้านค้าชั้นนำ
<p>21. เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี</p> <p>311 หมู่ 7 ตำบลและระแมา อำเภอเมือง อุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี 34000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 4595 0699</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 4595 0600</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) 5399 8999</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 5200 1700</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สีสันใหม่ของเมืองเชียงใหม่ และจุดหมายปลายทางของท่องเที่ยวและนักช้อปปิ้งในภาคเหนือโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบสไตล์ “ฟิวเจอริสติก ล้านนา” ผสานกับความเป็นธรรมชาติ โดยนำเทคโนโลยีในการประหยัดพลังงาน และความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าแฟชั่นทันสมัย ร้านอาหาร “ไลฟ์สไตล์ ไคน์นิ่ง แอนด์ แกลเลอรี บาร์ แลนด์มาร์ค” แห่งแรกและแห่งเดียวของภาคเหนือที่รวมร้านอาหารไลฟ์สไตล์และไนท์ไลฟ์ที่ใหญ่ที่สุดของเมืองเชียงใหม่ โดยมีสไตล์การตกแต่งในแนวคิด Flora Blossom นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ 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: + 66 (0) 7480 1599</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ใจกลางแหล่งท่องเที่ยวแห่งแรกและแห่งเดียวในจังหวัดสงขลาโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบที่ทันสมัยด้วยแรงบันดาลใจจากรูปทรงของคริสตัล และการหักเหแสงของปริซึมผสมกับรูปแบบกราฟิกสุดโมเดิร์น - 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 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84140</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 7796 2777</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 7796 2799</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต และเป็นศูนย์กลางในการจัดกิจกรรมระดับประเทศ เพื่อเป็นการสนับสนุนส่งเสริมการท่องเที่ยว - 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 ตำบลบางเตย อำเภอสามปราชญ์ จังหวัดนครปฐม 73170</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 3410 0888</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 3410 0899</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์กลางที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงในปัจจุบัน ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง มีโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางถึงสูงกว่า 100 โครงการ ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายหลักและกลุ่มเป้าหมายรองกว่า 700,000 ครัวเรือนในปัจจุบัน ครอบคลุมอาณาเขตของกรุงเทพฯ ผังตะวันตกและปริมณฑล โดยเฉพาะฝั่งพุทธมณฑล นครชัยศรี สามพราน จนถึงเมืองนครปฐม และมีแนวโน้มว่าจะเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต - โดดเด่นภายใต้แนวคิด “Contemporary Botanical” นำบรรยากาศ Outdoor เข้าไปไว้ในศูนย์การค้า ประดับด้วยพรรณไม้นานาชนิด ทั้งแนวราบและแนวตั้ง ทั่วทั้งศูนย์การค้า และยังนำเอกลักษณ์ของศาลายาและนครปฐมมาเป็นองค์ประกอบหลักในการออกแบบตกแต่งศูนย์การค้า - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร และศูนย์รวมแห่งความบันเทิง เอนเตอร์เทนเมนต์ สวนสนุก โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัย

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>26. เซ็นทรัลพลาซา ระยอง</p> <p>99 , 99/1 ถนนบางนา-ตราด ตำบลเชิงเนิน อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 21000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 3301 3333</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 3301 3300</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดของจังหวัดระยอง ศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ เซ็นทรัลพลาซา ระยอง ได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถันเพื่อเป็นแลนด์มาร์คของจังหวัด ด้วยการนำเอกลักษณ์ศิลปะท้องถิ่นและวรรณคดีของกวีชื่อดังของโลกอย่างสุนทรภู่มาเป็นแรงบันดาลใจทำให้บรรยากาศของศูนย์การค้าแห่งนี้โดดเด่น บ่งบอกถึงเรื่องราวของจังหวัดระยองได้เป็นอย่างดี - นำเอกลักษณ์และวัฒนธรรมท้องถิ่นมาเป็นแรงบันดาลใจ ภายใต้แนวคิดหลัก 3 แนวทาง <ol style="list-style-type: none"> 1. Miracle Island เกาะแก้วพิสดารแห่งอนาคต ตัวอาคารโดยรอบเป็นเสมือนเกาะที่นำค้นหา และมีแรงบันดาลใจจากลอนทราายและเกลียวคลื่น และตกแต่งภายในเน้นให้ความแวววาวของคริสตัลในรูปแบบโมเดิร์น 2. ผลไม้ Façade ประยุกต์เส้นสายการสาน “ตระกร้าผลไม้” ให้เป็นงานสถาปัตยกรรมร่วมสมัย สื่อถึงเอกลักษณ์ของระยอง ซึ่งเป็นจังหวัดที่ขึ้นชื่อด้านผลไม้ ตลอดจนประติมากรรมรูปผลไม้เพื่อให้เป็นจุดพักผ่อนและจุดถ่ายรูป 3. บทกวี มีการสอดแทรกบทกวีและลายกราฟฟิกตัวละครจากเรื่องพระอภัยมณี นางเงือก นางยักษ์ สินสมุทร สูดสาคร ฯลฯ - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, PowerBuy, SuperSports, Tops Market, B2S, OfficeMate และ Fashion Brand ระดับโลก อาทิ Uniqlo และโรงพยาบาลนรีที่ทันสมัยที่สุด และมี Fun Planet สำหรับเด็กๆ และครอบครัว
<p>27. เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต</p> <p>74 , 75 หมู่ที่ 5 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 7629 1111</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 7629 4000</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัยและมีขนาดใหญ่ที่สุดบนเกาะภูเก็ต ภายใต้กรอบแนวคิด เกตเวย์ที่แท้จริงของภูเก็ต (The Real Ultimate Gateway of Phuket) - โดยบริษัทได้วางแผนปรับปรุงศูนย์การค้าทั้งภายในและภายนอกเพื่อให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวมากขึ้น อีกทั้งมีแผนการขยายพื้นที่ขายบริเวณลานลม ปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าและจัดหาประเภทผู้เช่าใหม่ (Re-Merchandising Mix) เช่น เพิ่มประเภทร้านค้าใหม่ๆ ให้ความหลากหลายมากขึ้น เพิ่ม Fashion Anchor และร้านอาหารประเภท Lifestyle เป็นต้น โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าในประเทศที่มีระดับรายได้อยู่ในช่วง Middle Income (C+ ขึ้นไป) - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, PowerBuy, OfficeMate, B2S, SuperSports, FamilyMart, Central Food Hall, สถาบันการเงิน, ศูนย์บริการความงาม, ร้านค้าแฟชั่น และ สินค้าประเภท IT เป็นต้น

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>28. เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต</p> <p>199 , 199/1 , 199/2 หมู่ 6 ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2102 7999</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2102 7900</p>	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูง บริเวณสามแยกบางใหญ่ และถนนรัตนวิบูลย์ เข้าถึงได้ด้วยระบบคมนาคมที่มีสมบูรณ์แบบของภาครัฐที่เชื่อมต่อทุกเส้นทางไว้ด้วยกัน ทั้งวงแหวนสายตะวันตกและโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) รวมถึงเส้นทางในอนาคต ทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ที่เชื่อมต่อท่าเรือทวาย ทะเลอันดามัน รองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC - ออกแบบดีไซน์คอนเซ็ปต์สุดล้ำระดับโลกภายใต้แนวคิด “Beyond Imagination Larger Than Life” ศูนย์รวมสุดยอดไลฟ์สไตล์อันยิ่งใหญ่ อลังการ มีทั้งศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์คอมเพล็กซ์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ Attraction ระดับโลก เป็นที่ที่ “ชีวิตใหญ่มาก (Have a Big Life)” - ศูนย์การค้าประกอบด้วยแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและอินเเตอร์กว่า 500 ร้านค้า Fashion Brand ระดับโลก Dining Destination แห่งใหม่ที่รวมร้านอาหาร คอนเสิร์ตใหม่ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ และมี Entertainment Complex ที่ดีที่สุด มีทั้ง Attraction ระดับโลก โรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยที่สุด และฟิตเนส Virgin
<p>29. เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์</p> <p>69 , 69/1 , 69/2 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230</p> <p>โทรศัพท์: + 66 (0) 2102 5000</p> <p>โทรสาร: + 66 (0) 2102 5099</p>	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนฯ เอกมัย-รามอินทรา) เป็นถนนที่สามารถเชื่อมไปยังถนนสายสำคัญหลายสาย ได้แก่ ถนนรามอินทรา ลาดพร้าว และพระราม 9 - เป็นศูนย์การค้าแบบ Outdoor แห่งแรกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ได้ครบครัน สร้าง Lifestyle Format ให้คล้ายกับ East Village ย่านฮิปของมหานคร นิวยอร์กบนเกาะแมนฮัตตันที่มีบาร์ ร้านหนังสือ คาเฟ่ คลับ และแกลเลอรีล้ำสมัยรองรับผู้คนทุกเพศทุกวัยไปจนถึงผู้ที่สนิยมวิถีถิ่นที่สุด ผสานแนวคิด “The New Nature Experience of Bangkok” โดยเป็นศูนย์การค้าครบวงจรแบบ Outdoor ที่ผสมผสานธรรมชาติและความสะดวกสบายได้อย่างลงตัว ซึ่งบางโซนเปิดให้บริการตั้งแต่ 7 โมงเช้าจนถึงเที่ยงคืน - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, PowerBuy, B2S, SuperSports, Central Food Hall, สถาบันการเงิน, ศูนย์บริการความงาม, ร้านค้าแฟชั่น, สินค้าประเภท IT และ Pet Lovers Zone นอกจากนี้มี Jogging Track สำหรับให้คนในย่านนั้นได้มาออกกำลังกาย คล้ายกับเป็น “สวนสาธารณะ” บริการจอดรถจักรยาน, Wellness Center และฟิตเนส Virgin
<p>30. เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช</p> <p>8, 9/8 หมู่ที่ 7 ตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช 80000</p> <p>โทรศัพท์ : +66 (0) 7580 3333</p> <p>โทรสาร : +66 (0) 7580 3399</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่ สมบูรณ์แบบที่สุดแห่งแรกของจังหวัดต่อยอดความยิ่งใหญ่ให้จังหวัดนครศรีธรรมราช บนทำเลศักยภาพสูง เป็น “โลจิสติกส์ ฮับ” ของภาคได้รับสามเหลี่ยมเศรษฐกิจ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย Indonesia-Malaysia-Thailand Growth Triangle (IMT-GT) - มีดีไซน์คอนเซ็ปต์โดดเด่นภายใต้แนวคิดแสงเงา Shadow Play นำวลดลายหนังตะลุงซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมทางใต้ มาเป็นจุดเด่นในการสร้างบรรยากาศ และอรรถรสในการช้อปปิ้ง - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการแบรนด์ที่หลากหลาย และร้านค้าในศูนย์ฯ มี Fashion Hub แบรนด์ดังทั้งไทย และอินเเตอร์ เพื่อรองรับกำลังซื้อมหาศาลในจังหวัดที่มีประชากรสูงที่สุดเป็นอันดับ 1 ของภาคใต้ และมี Hangout Destination แห่งใหม่ที่รวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
<p>31. เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา</p> <p>990, 998 ถนนมิตรภาพ-หนองคาย ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000</p> <p>โทร: +66 (0) 4400 1555</p> <p>โทรสาร: +66 (0) 4400 1599</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ด้วยแนวคิด “มหานครแห่งอีสาน” โครงการนี้ประกอบด้วย ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม ตลาดไลฟ์สไตล์เอทาดอร์ และสวนสาธารณะ บนที่ดินกว่า 65 ไร่ บนทำเลศูนย์กลางการคมนาคมบนถนนมิตรภาพ การจราจรสะดวกเชื่อมต่อใจกลางโคราชและจังหวัดใกล้เคียง - เป็นการผนึกกำลังครั้งแรกของกลุ่มเซ็นทรัลในภาคอีสานกับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปซูเปอร์สโตร์ โคเวิร์คกิ้งสเปซโดยบีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ตพร้อมสปอร์ตซีมูลเตอร์ และพื้นที่จัดการแข่งขันกีฬาอินดอร์ ร่วมด้วย พาวเวอร์บาย ออฟฟิศเมท ร้านค้าแบรนด์แฟชั่น และอาหารชั้นนำกว่า 500 ร้านค้า - สถาปัตยกรรมผสมผสานเอกลักษณ์ประจำภาคอีสานกับความทันสมัย สร้างแลนด์มาร์คแห่งใหม่ให้โคราช ตกแต่งในธีม “ซีซั่น ออฟ ไลฟ์” เพิ่มสีสัน 5 ฤดูกาลให้ภาคอีสาน เสริมด้วยอินเตอร์ แอคทีฟ ฟิเจอร์ ที่มอบประสบการณ์แปลกใหม่ - นอกจากนี้ยังมี “โคราช ริเวอร์ วอลด์” สวนสาธารณะ และไลฟ์สไตล์เดสทินชันแห่งใหม่ แหล่งพักผ่อนและศูนย์กลางกิจกรรม ตอบสนองไลฟ์สไตล์ยุคใหม่
<p>32. เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย</p> <p>98 หมู่ที่ 4 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000</p> <p>โทร: +66 (0) 3411 2777</p> <p>โทรสาร: +66 (0) 3411 2799</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ด้วยแนวคิด “มหาไลฟ์สไตล์” จึงมีสินค้าแบรนด์ดังรวมกว่า 300 ร้าน นำโดยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ที่มาในคอนเซ็ปต์ไลฟ์สไตล์ครั้งแรกกับ ‘Hello Beauty’ อาณาจักรความงามและเครื่องสำอางอสังการที่สุดในมหาชัย ร่วมด้วย “Dining Destination” ร้านอาหารหลากหลายมากที่สุดรวมถึง “EATALAY” ตลาดชีฟู้ด ที่เสิร์ฟความสดจากท้องทะเลถึงบนโต๊ะ และ “ศูนย์รวมบริการทางการเงินและบริการภาครัฐ” รวมสถาบันการเงินชั้นนำและ Government Center บริการประชาชนแบบครบวงจร - นอกจากนี้ยังตอบโจทย์ทุกความต้องการของคนทุกกลุ่มด้วยความเป็น “The Best Highway Destination” จุดแวะพักที่ดีและสมบูรณ์แบบที่สุดกับความสะดวกครบวงจรและ “ห้องน้ำสะอาด” ตกแต่งในคอนเซ็ปต์หมู่บ้านชาวประมงและโซน “ตลาดสามสมุทร” ศูนย์รวมของดีมหาชัยและของฝากจากทั่วประเทศ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	มูลค่าเงินลงทุนทั้ง โครงการ ณ สิ้นปี 2560 ^{/2}	พื้นที่ใช้สอย รวม (GFA) (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	
							ปี 2560	ปี 2559
1. เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	4,444	310,000	3,000	45,740	338	97	99
2. เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	660	86,000	1,000	17,206	76	95	97
3. เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ^{/1}	มีนาคม 2538	3,024	370,000	3,500	62,783	374	97	97
4. เซ็นทรัลมาริน่า (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	กรกฎาคม 2538	1,464	70,000	400	17,527	101	93	80
5. เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต ^{/1}	มีนาคม 2539 ^{/3}	2,394	250,000	2,300	76,453	600	93	95
6. เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ^{/1}	ตุลาคม 2540	1,840	220,000	2,300	53,814	201	82	92
7. เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ธันวาคม 2544 ^{/3}	5,716	500,000	3,250	62,413	278	90	89
8. เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ^{/1}	ธันวาคม 2545	1,393	210,000	3,200	91,447	302	91	88
9. เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545 ^{/3}	13,858	830,000	7,000	199,501	409	84	95
10. เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546 ^{/3}	2,359	140,000	2,000	77,220	190	96	96
11. เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	5,396	310,000	3,300	65,677	343	92	94
12. เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ^{/1}	มกราคม 2552	6,311	210,000	2,000	58,104	222	96	96
13. เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	เมษายน 2552 ^{/3}	4,602	250,000	2,000	71,366	237	94	94
14. เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	2,825	156,000	2,040	40,383	254	98	98
15. เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	3,946	200,000	2,100	47,370	291	94	92
16. เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	มีนาคม 2554	1,682	110,000	1,000	23,977	119	98	98
17. เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	1,550	100,000	1,440	26,476	134	91	95
18. เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	5,161	214,000	2,400	58,914	240	97	98
19. เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	2,242	130,000	1,400	31,262	127	92	94
20. เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	1,114	110,000	2,000	22,261	96	97	94

โครงการศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2560 ^{1/2}	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	
							ปี 2560	ปี 2559
21.เซ็นทรัลพลาชา อุบลราชธานี	เมษายน 2556	1,835	151,000	1,500	32,215	142	97	97
22.เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	4,289	260,000	3,500	66,063	231	94	94
23.เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	4,910	295,000	2,500	66,861	223	88	88
24.เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	มีนาคม 2557	1,867	76,000	600	31,359	114	92	96
25.เซ็นทรัลพลาชา ศาลายา	สิงหาคม 2557	2,597	185,500	1,600	38,738	195	93	93
26.เซ็นทรัลพลาชา ระยอง	พฤษภาคม 2558	2,647	155,000	2,000	29,466	183	95	95
27.เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	มิถุนายน 2558 ^{1/3}	6,886	137,000	1,100	39,094	138	94	94
28.เซ็นทรัลพลาชา เวสต์เกต	สิงหาคม 2558	7,316	352,000	4,000	78,322	353	95	94
29.เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	พฤศจิกายน 2558	3,868	150,000	1,824	36,050	191	98	94
30.เซ็นทรัลพลาชา นครศรีธรรมราช	กรกฎาคม 2559	1,816	90,000	1,500	21,367	129	89	87
31. เซ็นทรัลพลาชา นครราชสีมา	พฤศจิกายน 2560	4,448	233,000	3,600	49,447	278	80	n/a
32. เซ็นทรัลพลาชา มหาชัย	พฤศจิกายน 2560	2,742	131,250	1,500	24,869	159	85	n/a
รวม	117,203	6,991,750		1,663,744	7,268	92	94	

หมายเหตุ: /1 ทรัพย์สินที่ CPNREIT เช่าช่วงจาก CPN เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ตามการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT พร้อมลงทุนเพิ่มเติมในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย

พื้นที่ที่อยู่ใน CPNREIT มี สัดส่วนดังนี้

- ร้อยละ 44 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
- ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา พระราม 3 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี)
- ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568
- ร้อยละ 49 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สิ้นสุดเดือนเมษายน 2587
- ร้อยละ 50 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580

/2 รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงาน/ อาคารที่พักอาศัย/ โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่า/ เช่าช่วงแก่ CPNREIT

/3 ปีที่เข้าซื้อกิจการ

อาคารสำนักงาน	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	
			ปี 2559	ปี 2559
ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	16,250	91	96
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ ^{/1}	มีนาคม 2538	22,426	85	86
บางนา	ธันวาคม 2544 ^{/2}	10,007	88	93
เซ็นทรัลเวิลด์ ^{/3}	พฤศจิกายน 2547 ^{/2}	84,074	98	100
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ^{/1}	มีนาคม 2549	11,334	87	98
แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	19,942	98	97
แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	6,454	95	97
รวม		170,487	94	97

หมายเหตุ:

/1 ททรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าช่วงจาก CPN เติบโตพื้นที่ เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ตามแผนการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567

/2 ปีที่เข้าซื้อกิจการ

/3 ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคาร ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่ธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)

โรงแรม	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	จำนวน ห้องพัก	อัตราการเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	
			ปี 2560	ปี 2559
โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ^{/1}	เมษายน 2552 ^{/3}	259	74	80
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ^{/2}	พฤศจิกายน 2553	302	95	84
รวม		561	86	83

หมายเหตุ:

/1 CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม

/2 ททรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าช่วงจาก CPN เมื่อเดือนธันวาคม 2560 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580 และให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

/3 ปีที่เข้าซื้อกิจการ

ที่พักอาศัย	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	
			ปี 2560	ปี 2559
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ ^{/1}	ธันวาคม 2544 ^{/2}	1,567	21	21

หมายเหตุ:

/1 CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 11 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย

/2 ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการในอนาคต

โครงการในประเทศ

โครงการศูนย์การค้า

เซ็นทรัลภูเก็ต

ที่ตั้ง : บริเวณห้วงมณเฑียรเทศกษัตริย์ตัดกับถนนวิจิตรสงคราม ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ขนาดโครงการ: ที่ดินประมาณ 57 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 244,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 219,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้ารูปแบบ Luxury Shopping Mall ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 3 ชั้น และได้ดิน 1 ชั้น ภายในโครงการประกอบด้วย ร้านค้าจำหน่ายแบรนด์ชั้นนำระดับโลก (World Fashion Brand) เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ตสินค้าคุณภาพเยี่ยม ศูนย์รวมอาหารขึ้นชื่อของประเทศไทย สปา โรงภาพยนตร์รวมถึงแหล่งบันเทิงระดับโลกที่มอบประสบการณ์พิเศษเหนือจินตนาการได้แก่ ย่านตลาดน้ำและของดีจากทั่วทุกภาค (Tales of Thailand) โลกใต้ทะเล (Aquaria) และไตรภูมิ (The Mystic of Three Worlds) ที่จะสร้างความตื่นตาตื่นใจเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติให้มาสัมผัส นอกจากนี้ โครงการยังเป็นศูนย์รวมร้านอาหารอร่อยหลากหลายสไตล์ อาทิ บาร์และบิสโตร ร้านอาหารไลฟ์สไตล์ ร้านอาหารสำหรับครอบครัว ร้านกาแฟและเบเกอรี่ ศูนย์อาหารในรูปแบบ Food Park และร้านอาหารซื้อกลับบ้าน (Take Home) เป็นต้น โดยโครงการมีบริการพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,000 คัน

ศักยภาพของโครงการ: ตั้งอยู่ใจกลางเกาะภูเก็ตบนแยกไทรน้อย ย่านธุรกิจที่ดีที่สุดของภูเก็ต และเป็นจุดต่อของถนนสายหลักสำคัญที่เชื่อมต่อการเดินทางจากทุกเส้นทางใกล้กับสนามบินนานาชาติ สะดวกต่อการเดินทาง พื้นที่ด้านหน้าติดถนนรวม 1,500 เมตร เปิดมุมมองที่กว้างของโครงการ ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้จะถูกพัฒนาให้กลายเป็นย่านธุรกิจที่สมบูรณ์ของภูเก็ต ต่อยอดความสำเร็จของเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เพื่อตอบสนองความต้องการทั้งไลฟ์สไตล์แบบลักซ์ชัวรี (Luxury Lifestyle) และไลฟ์สไตล์แบบแคชวล (Casual Lifestyle) ของทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

CPN พัฒนาโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เดิม และโครงการเซ็นทรัลภูเก็ต ร่วมกัน เพื่อจะให้เป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่และมีความครบวงจรแห่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ต สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อได้หลายระดับทั้งจากภายในประเทศและต่างประเทศ และยังเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ซึ่งการพัฒนาประกอบด้วย 3 เฟส โดยเฟส 1 คือ ส่วนพื้นที่ของเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เดิม ที่จะพลิกโฉมใหม่ให้มีความสวยงามและทันสมัยขึ้น รวมทั้งเป็นแหล่งรวมแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและต่างประเทศ และเป็นศูนย์รวมร้านอาหารนานาชาติชื่อดังมากมาย เฟส 2 คือ พื้นที่ใหม่ที่เป็นของโครงการเซ็นทรัลภูเก็ต ที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์แบบ Luxury รองรับความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ประกอบด้วยร้านสัญลักษณ์ของสินค้าแบรนด์หรู (Flagship Store) และแอทแทรคชั่น (Live Attraction) ระดับโลกที่จะมอบประสบการณ์แปลกใหม่ โดยพื้นที่ทั้งหมดของ เฟส 1 และเฟส 2 จะเชื่อมต่อถึงกันด้วยสะพานลอยฟ้าที่ตกแต่งเป็นสวนสาธารณะอันร่มรื่น พร้อมทางเลื่อนอัตโนมัติเพื่อความสะดวกสบายในการจับจ่ายใช้สอยให้กับผู้ที่เข้ามาใช้บริการ

นอกจากนี้ CPN ยังเตรียมพัฒนาพื้นที่เฟส 3 สำหรับโครงการในอนาคตซึ่งประกอบด้วย โรงแรม ศูนย์การประชุมนานาชาติที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในภาคใต้ ที่สามารถรองรับการประชุม การจัดงานระดับประเทศ และงานแสดงสินค้าระดับโลก รวมทั้งยังมีแผนสร้างสวนสนุกที่มีธีม (Theme Park) ขนาดใหญ่ เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวกลุ่มครอบครัวอีกด้วย

ความคืบหน้าของโครงการ: อยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟส 2 คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2561

เงินลงทุน: ประมาณ 6,650 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการสร้าง)

โครงการคอนโดมิเนียม

โครงการคอนโดมิเนียมเอสเซ็นท์ (ESCENT)

รายละเอียดโครงการปัจจุบัน :

โครงการ	เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	เอสเซ็นท์ ระยอง
ที่ตั้ง	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 118 ก.เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ด.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 ก.มิตรภาพ ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 ก.สายบ้านหนองมะหาด-บ้านชาย กะป้อม ต.เชิงเนิน อ.เมืองระยอง จ.ระยอง
พื้นที่	2-0-88.1 ไร่	2-1-45.5 ไร่	2-3-60.4 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดสูง 26 ชั้น	อาคารชุดสูง 24 ชั้น	อาคารชุดสูง 25 ชั้น
จำนวนห้อง	398 ยูนิต	408 ยูนิต	419 ยูนิต
ขนาดห้องชุด	24-42 ตารางเมตร (ห้องมาตรฐาน) ตกแต่งพร้อมอยู่		
ระยะเวลาก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปี พร้อมโอนในปี 2561		
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	คนท้องถิ่นและคนทำงานในพื้นที่ ชื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก		
มูลค่าการลงทุนรวม (ไม่รวมค่าที่ดิน)	1,595 ล้านบาท		
ยอดขาย	ร้อยละ 100		

โครงการคอนโดมิเนียมเอสเซ็นท์ วิลล์ (ESCENT VILLE) และ เอสเซ็นท์ (ESCENT)

รายละเอียดโครงการใหม่ :

โครงการ	เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	เอสเซ็นท์ นครราชสีมา
ที่ตั้ง	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 118 ก.เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ด.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ก.พหลโยธิน (เก่า) ต.รอบเวียง อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 ก.ทางหลวงท้องถิ่น ด.ในเมือง อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา
พื้นที่	5-1-10.76 ไร่	2-2-35.4 ไร่	2-3-78 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดสูง 8 ชั้น 2 อาคาร	อาคารชุดสูง 8 ชั้น 2 อาคาร	อาคารชุดสูง 21 ชั้น
จำนวนห้อง	450 ยูนิต	312 ยูนิต	380 ยูนิต
ขนาดห้องชุด	23-32 ตารางเมตร (ห้องมาตรฐาน) ตกแต่งพร้อมอยู่		
ระยะเวลาก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปี พร้อมโอนในปี 2562		
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	คนท้องถิ่นและคนทำงานในพื้นที่ ชื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก		
มูลค่าการลงทุนรวม (ไม่รวมค่าที่ดิน)	1,306 ล้านบาท		

CPN Residence วางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับศูนย์การค้าของ CPN ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศ และที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ โดยจะพัฒนาโครงการเป็น Residential & Commercial Community อาศัยความเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกกับทีมงานที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์มาเป็นยุทธศาสตร์ในการขยายธุรกิจ

โครงการศูนย์การค้าในต่างประเทศ

CPN ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม CPN ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาพการแข่งขัน และความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคมการเมือง อุตสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่ CPN สนใจ เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพ โอกาสทางธุรกิจ และความเหมาะสมต่อธุรกิจของ CPN โครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นความเป็นไปได้ได้อย่างรอบคอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เป็นไปอย่างระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

CPN ได้ศึกษาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเน้นที่ประเทศมาเลเซีย เวียดนาม และอินโดนีเซีย ทั้งนี้การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้มองโอกาสในส่วนของการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้ว และการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจมีการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพและสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้น ๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ CPN ยังได้รับข้อมูลสนับสนุนบางส่วนจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัลในต่างประเทศ ทำให้ CPN สามารถวิเคราะห์และพัฒนาโครงการในต่างประเทศได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยปัจจุบัน CPN ได้เข้าร่วมลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ประเทศมาเลเซีย เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของ CPN ในต่างประเทศ โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต

เซ็นทรัล ไอ-ซิตี

รูปแบบการร่วมทุน: CPN จัดตั้งบริษัทย่อยร่วมกับบริษัท I-R&D Sdn. Bhd. (IRD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท I-Berhad จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เบอร์ซาที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย เพื่อพัฒนาโครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และ IRD ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ในบริษัทย่อย นอกจากนี้ CPN จะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โดย CPN จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ตั้งอยู่ในเขต 7 ของเมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ขนาบด้วยถนนหลวงสายหลัก 2 สาย คือ Federal Highway และ Baru Lembah Klang Highway มีทางเข้าออกที่สะดวกจากการคมนาคมในทุกทิศทางทั้งจากกัวลาลัมเปอร์ เขตแคลง และเขตชาห์อลัม มีทางเชื่อมจาก Federal Highway เพื่อเข้าสู่โครงการโดยตรง โครงการอยู่ห่างจากเมืองหลวงกัวลาลัมเปอร์ 22 กิโลเมตร

ขนาดโครงการ: ที่ดินกรรมสิทธิ์ขนาด 11.12 เอเคอร์ หรือประมาณ 28 ไร่ ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยประมาณ 278,000 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,000 คัน โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าในรูปแบบ Regional Mall ซึ่ง CPN เป็นผู้ควบคุมการออกแบบ พัฒนา และบริหารศูนย์การค้าโดยเป็นผู้ริเริ่มในการสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับวงการค้าปลีกของมาเลเซีย ทั้งนวัตกรรมการออกแบบ การบริการที่ยอดเยี่ยมอันเป็นเอกลักษณ์ของความเป็นไทย รวมถึงความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารศูนย์การค้าที่มีมายาวนาน

ศักยภาพของโครงการ: โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ i-City “Malaysia Cybercenter” ขนาด 72 เอเคอร์ เมืองเทคโนโลยีแห่งใหม่ของมาเลเซีย ซึ่งคาดว่าจะเป็ศูนย์กลางการพบปะของชุมชนในเขตตะวันตกของรัฐสลังงอร์ที่ครบวงจร ที่ประกอบด้วยย่านธุรกิจหลักของเมือง แหล่งที่อยู่อาศัยแหล่งพักผ่อนหย่อนใจที่มีความบันเทิงครบสมบูรณ์แบบด้วย ศูนย์การค้าอาคารสำนักงานไฮเบอร์เซ็นเตอร์ สำนักงานของบริษัทชั้นนำ โรงแรม อาคารที่พักอาศัย พื้นที่ค้าปลีก รวมถึงสวนน้ำ โดมหิมะ และชิงช้าสวรรค์สถานที่ท่องเที่ยวระดับไฟไนยามค่าคีน อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนา ศูนย์ศิลปะการแสดงในอนาคต เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการครอบคลุมผู้ที่มีรายได้ระดับกลางถึงระดับบนในเมืองชาห์อลัม เมืองหลวงของรัฐสลังงอร์ ซึ่งมีประชากรมากกว่า 600,000 คน และมีการเติบโตของกลุ่มคนชั้นกลางที่มีกำลังซื้อสูง อย่างรวดเร็ว รวมถึงประชากรในรัฐสลังงอร์ที่มีมากกว่า 5 ล้านคนรวมถึงกลุ่มเป้าหมายในเมืองใกล้เคียงอีกด้วย

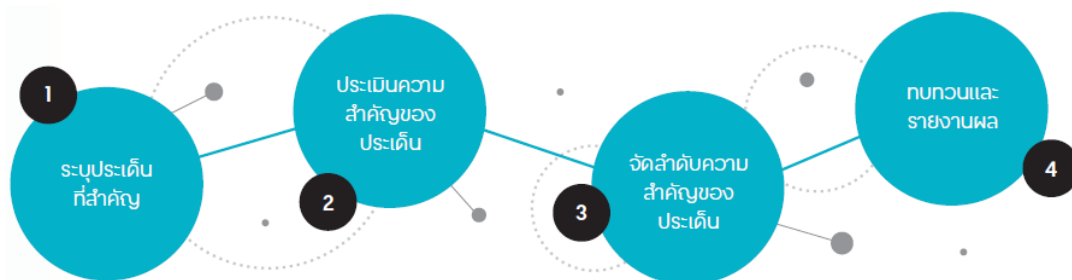
ความคืบหน้าของโครงการ: อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2561

เงินลงทุน: ประมาณ 830 ล้านบาท หรือประมาณ 8,300 ล้านบาท (เงินลงทุนรวมทั้งโครงการรวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้า โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ในบริษัทย่อย)

การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPN ยึดถือและดำเนินการตามหลักบรรษัทภิบาลตั้งแต่เริ่มก่อตั้งบริษัทฯ ขึ้นในปี 2523 จากนั้นได้มีการพัฒนาตามระบบมาตรฐานสากลมุ่งเน้นในเรื่องความโปร่งใส ตรวจสอบได้ โดยผสมผสานกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน คำนึงถึงเกณฑ์ตามดัชนีความยั่งยืน 3 ด้าน คือ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อีกทั้งเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่คุณค่า และตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา CPN ได้ผนวกเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (UN-Sustainable Development Goals–SDGs) ตามกรอบสหประชาชาติในกระบวนการกำหนดประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนโดยมุ่งเน้นในเป้าหมายที่สอดคล้องกับบริบทการดำเนินธุรกิจ และสามารถผลักดันให้เห็นผลได้อย่างเป็นรูปธรรม

กระบวนการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน



1. ระบุประเด็นที่สำคัญ

CPN ระบุประเด็นที่มีความสำคัญด้านความยั่งยืน ร่วมกับประเด็นความเสี่ยงและโอกาส โดยพิจารณาจากการวิเคราะห์จาก

- ความท้าทายจากปัจจัยภายนอก เช่น แนวโน้มกระแสโลก การเปลี่ยนแปลงด้านพฤติกรรมของผู้บริโภค แนวโน้มการแข่งขันในตลาด และความท้าทายจากปัจจัยภายใน เช่น ผลการดำเนินงาน จุดอ่อน จุดแข็ง ดัชนีตัวชี้วัดด้านความเสี่ยงระดับองค์กร

- ประเด็นที่มีนัยสำคัญซึ่งได้จากการรับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะและการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียหลักที่สำคัญ 5 กลุ่ม ได้แก่ ลูกค้า ร้านค้า คู่ค้า พนักงาน และชุมชน ผ่านช่องทางการสำรวจความคิดเห็น การสนทนากลุ่ม การประชุม และการพบปะหารือทั้งอย่างเป็นทางการและไม่เป็นทางการ
- กรอบการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามหลักสากล เช่น เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในกรอบสหประชาชาติ SDGs Guidelines ข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ (UNGC) เกณฑ์การประเมินองค์กรด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Dow Jones Sustainability Assessment Criteria) มาตรฐานสากล Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) และกระบวนการตามแนวทางของ Global Reporting Initiative (GRI Standard) Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และกรอบการวิเคราะห์ด้านความยั่งยืน-ESG จากสถาบันการเงินและการลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ

2. ประเมินความสำคัญของประเด็น

ฝ่ายบริหารความเป็นเลิศและการพัฒนาอย่างยั่งยืน วิเคราะห์และประเมินความสำคัญของประเด็นด้านความยั่งยืน ความเสี่ยง และโอกาส โดยดำเนินการผ่าน

- การประชุมกลุ่มย่อยกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง เช่น หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลลูกค้าสัมพันธ์ ร้านค้าสัมพันธ์ ชุมชนสัมพันธ์ เป็นต้น เพื่อพิจารณาระดับผลกระทบและบทวนระดับความสำคัญจากมุมมองของผู้มีส่วนได้เสีย โดยข้อมูลที่ได้เป็นข้อมูลระดับทุติยภูมิ
- การประชุมกับตัวแทนผู้มีส่วนได้เสียบางกลุ่มโดยตรง เช่น ประชุมกับคู่ค้า และพนักงาน เพื่อประเมินผลกระทบและความสำคัญของประเด็นความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องจากมุมมองของผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง โดยข้อมูลที่ได้เป็นข้อมูลระดับปฐมภูมิ
- การวิเคราะห์ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มอื่นๆ เช่น เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า และผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผ่านการวิเคราะห์ หรือ และประเมินประเด็นจากผู้บริหารระดับสูงในการจัดทำแผนกลยุทธ์องค์กร
- การประเมินระดับผลกระทบและโอกาสในการเกิดของประเด็นเหล่านั้นผ่านการทำแบบสำรวจ โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะทำงานด้านความเสี่ยงในระดับปฏิบัติการ

3. จัดลำดับความสำคัญของประเด็น

คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประชุมเพื่อทวนสอบความครบถ้วนและการจัดลำดับความสำคัญของประเด็นดังกล่าว โดยอนุมัติและยืนยันประเด็นด้านความยั่งยืน ความเสี่ยง และโอกาสที่มีนัยสำคัญในปี 2560 รวม 9 ประเด็น เพื่อใช้เป็นองค์ประกอบในการกำหนดกลยุทธ์องค์กรสู่ความยั่งยืน และกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงขององค์กร

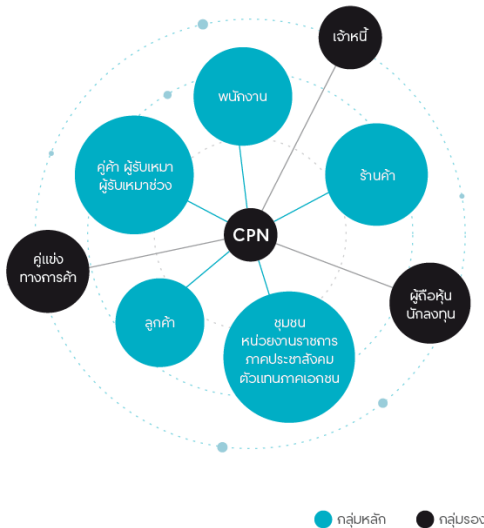
4. ทบทวนและรายงานผล

CPN มีการติดตามและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานตามแผนงานกลยุทธ์องค์กรสู่ความยั่งยืน และการบริหารความเสี่ยง และรายงานต่อคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงตามลำดับ เพื่อทบทวนลำดับความสำคัญและผลกระทบของประเด็นเหล่านั้นอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง โดยบาง

ประเด็นยังคงสำคัญไว้ และบางประเด็นมีการเพิ่มเติมขึ้นใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะโลกที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว อีกทั้งพิจารณาอนุมัติในการเปิดเผยข้อมูลตามเกณฑ์สากลอย่างเหมาะสมต่อไป

การมีส่วนร่วมและการดูแลผู้มีส่วนได้เสียหลักที่สำคัญ

CPN วิเคราะห์และระบุผู้มีส่วนได้เสียหลักที่สำคัญออกเป็น 8 กลุ่มใหญ่ มีการกำหนดช่องทางการรับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ พร้อมส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อตอบสนองต่อความต้องการและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม ครบถ้วน และทันทั่วถึง โดยกำหนดหน่วยงานรับผิดชอบในแต่ละสายงานอย่างเหมาะสม ครอบคลุมถึงการวิเคราะห์ ตอบสนองและถ่ายทอดข้อมูลภายในระหว่างกันอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม และสร้างความสัมพันธ์ที่ดีอย่างต่อเนื่อง



1 การจำแนกและวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสีย

จัดกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลักที่สำคัญและกลุ่มรอง เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลกระทบทั้งทางตรงทางอ้อมและช่องทางในการมีส่วนร่วมที่เหมาะสม ในการกำหนดประเด็นความยั่งยืนร่วมกัน

2 การรับฟังและการมีส่วนร่วม

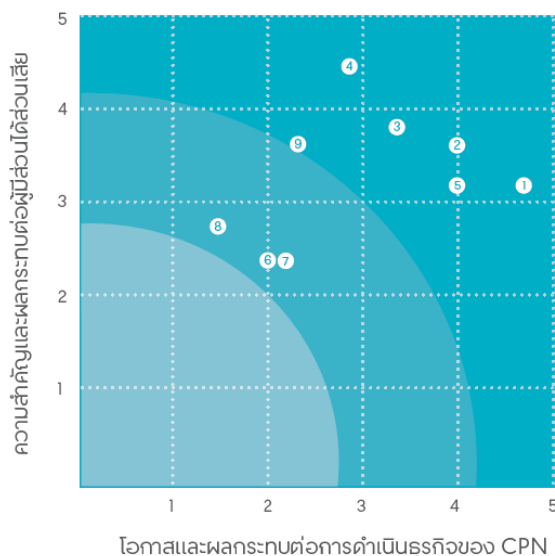
จัดช่องทางการสื่อสารทั้งออนไลน์และออฟไลน์ รวมถึงการพบปะแบบตัวต่อตัว โดยเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบโดยตรงเป็นประธานอย่างต่อเนื่อง รวมไปถึงช่องทางรับข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียน การสำรวจความต้องการ ความพึงพอใจ และความผูกพัน การทำสนทนากลุ่ม (Focus group) การประชุม และการจัดกิจกรรมร่วมกัน ตามกระบวนการที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ

3 การตอบสนอง

กำหนดกระบวนการตอบสนองต่อความต้องการ และข้อร้องเรียนในแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสม รัดกุมและสื่อสาร หรือเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอและทันทั่วถึง อีกทั้งมีการกำหนดกระบวนการรองรับและวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ อย่างเหมาะสม นำไปสู่การพัฒนาปรับปรุงกระบวนการภายในต่อไป

ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่องการดำเนินงานถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Stakeholders) และการมีส่วนร่วมและการดูแลผู้มีส่วนได้เสียหลักที่สำคัญได้ที่ www.cpn.co.th/ การพัฒนาสู่ความยั่งยืน/ การบริหารจัดการอย่างยั่งยืน/ การมีส่วนร่วมและการดูแลผู้มีส่วนได้เสียหลักที่สำคัญ

ผลการประเมินประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญปี 2560



- 1 การบริหารความเสี่ยง (ภายในประเทศและต่างประเทศ)
- 2 การปรับตัวรับพฤติกรรมผู้บริโภค
- 3 ความปลอดภัยและความสะดวกของลูกค้า
- 4 การสรรหาและสร้างความผูกพันกับร้านค้า
- 5 การพัฒนาและสร้างความผูกพันกับพนักงาน
- 6 ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม
- 7 การบริหารทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม
- 8 การบริหารห่วงโซ่อุปทานและพัฒนาผู้ค้า
- 9 การกำกับดูแลกิจการ

ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเรื่องการบริหารความเสี่ยงและประเด็นความเสี่ยงเกิดใหม่ ในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

จากการวิเคราะห์ประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ CPN จึงได้กำหนดกลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจและวางแผนการดำเนินงานในระยะยาวเพื่อการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืน ประกอบด้วย



การกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

CPN มุ่งที่จะสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยการแสวงหาโอกาสในการขยายการลงทุน พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มั่นคง ในรูปแบบของการพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสมผสาน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการ ซึ่งการกระจายฐานธุรกิจจะช่วยสร้างความแข็งแกร่งในการเติบโตของธุรกิจและลดความเสี่ยงทางธุรกิจ



นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ความเป็นเลิศในการบริหารจัดการและการให้บริการ

CPN มุ่งรักษาขีดความสามารถในการแข่งขัน โดยการสร้างสรรค์และประยุกต์ใช้นวัตกรรมใหม่ในการออกแบบ ตกแต่งและสร้างบริการรูปแบบใหม่ เพื่อสร้างประสบการณ์พิเศษ ความแปลกใหม่และบริการที่เป็นเลิศที่ตอบสนองกับความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการพัฒนาเทคโนโลยีที่ใช้ในการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานภายในองค์กรและการปรับกระบวนการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง



การดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย

CPN ดำเนินธุรกิจภายใต้เจตนารมณ์ “การสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียและสังคมโดยรวม” โดยการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รับฟังเสียงของผู้มีส่วนได้เสีย การใช้ศักยภาพและความเชี่ยวชาญของ CPN ในการสร้างคุณค่าร่วม รวมทั้งรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมร่วมกันกับผู้มีส่วนได้เสีย



การจัดหาแหล่งเงินทุนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบ

CPN ให้ความสำคัญกับการมีวินัยทางการเงินและการจัดหาแหล่งเงินทุนหลากหลายรูปแบบ ทั้งเงินทุนจากการดำเนินธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ การจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) การออกหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น เพื่อสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน รองรับแผนการขยายธุรกิจ มีการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ



แนวทางการบริหารจัดการ

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายความยั่งยืนสู่การเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต (Center of Life) และศูนย์กลางของชุมชน (Center of Community) โดยบูรณาการพันธกิจความยั่งยืน 10 พันธกิจย่อยที่กำหนดตั้งแต่ปี 2558 ในกระบวนการกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนควบคู่กันไป รวมทั้งได้กำหนดตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนและหน่วยงานหลักที่ทำหน้าที่รับผิดชอบ มีการนำเสนอและรายงานผลการดำเนินงานจำแนกตามบริบทความยั่งยืนต่อคณะกรรมการจัดการ คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ และถ่ายทอดผลการประเมินตัวชี้วัดดังกล่าวสู่การประเมินผลงานของผู้บริหารและพนักงาน ลดหลั่นตามสายงานในสัดส่วนที่

เหมาะสม รวมทั้งมีการมอบหมายให้ผู้บริหารในฐานะผู้นำด้านความยั่งยืน (SD Champion) ทำหน้าที่ส่งเสริมและสนับสนุนให้การขับเคลื่อนแผนงานให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้

เป้าหมายและการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

ประเด็น	เป้าหมายด้านความยั่งยืน	กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ	การดำเนินการปัจจุบัน	SDGs
การบริหารความเสี่ยง	บริหารและจัดการความเสี่ยงให้ลดลงในระดับที่ยอมรับได้	การกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์	แผนงานการบริหารและจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร	
พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป	มุ่งมั่นในการพัฒนาศูนย์การค้าและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งให้บริการแบบครบวงจร ตอบสนองความต้องการของทุกกลุ่ม ทุกไลฟ์สไตล์โดยคำนึงถึงความทันสมัย ความสะดวก ปลอดภัยและดีต่อสุขภาพ	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเลิศในการบริหารจัดการและการให้บริการ	1. การพัฒนาศูนย์การค้าที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ 2. การให้บริการที่เป็นเลิศ 3. การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีดิจิทัล	
สวัสดิภาพของลูกค้า				
การสรรหาและสร้างความผูกพันกับร้านค้า	มุ่งมั่นในการสร้างความผูกพันกับร้านค้า คู่ค้า และพนักงานสู่การพัฒนาวัฒนธรรมร่วมกัน	การดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย	การบริหารจัดการและพัฒนาร้านค้า	
ผูกพันกับพนักงาน	มุ่งมั่นในการสร้างความผูกพันกับร้านค้า คู่ค้า และพนักงานสู่การพัฒนาวัฒนธรรมร่วมกัน	การดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย	การบริหารจัดการและสร้างความผูกพันกับบุคลากร	
และพัฒนาคู่ค้า	มุ่งมั่นในการสร้างความผูกพันกับร้านค้า คู่ค้า และพนักงานสู่การพัฒนาวัฒนธรรมร่วมกัน	การดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย	การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน	
และสังคม	ผลักดันและส่งเสริมให้ชุมชนมีความเป็นอยู่ที่ดี	การดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย	การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและพัฒนาชุมชน	
สิ่งแวดล้อม	มุ่งมั่นในการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า และคุ้มค่า ลดการใช้และลดผลกระทบที่จะเกิดกับสิ่งแวดล้อมและสุขภาพภูมิอากาศ	การดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย	การบริหารจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม	
	สร้างวัฒนธรรมองค์กรบนพื้นฐานหลักบรรษัทภิบาลที่ดี		การกำกับดูแลกิจการ	

ภาวะตลาดและการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2560

อุตสาหกรรมค้าปลีกในไทยคิดเป็นร้อยละ 15 ของ GDP รวมทั้งประเทศและในปี 2560 มีการเติบโตในอัตราร้อยละ 4.2 โดยมีกำลังซื้อส่วนใหญ่จากกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางและระดับบน และผู้มีรายได้ประจำ ขณะที่ผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับปานกลางและระดับล่างและกลุ่มเกษตรกรในต่างจังหวัดยังมีภาระหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูงและราคาสินค้าเกษตรอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งมาตรการจัดระเบียบของทางการ เช่น การห้ามขายของบนทางเท้า การปราบปรามทุจริตและการตรวจสอบที่เข้มข้นส่งผลให้ครัวเรือนกลุ่มฐานรากมีรายได้ลดลงจึงระมัดระวังการใช้จ่าย

รายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทยจำกัด เผยว่า ตลาดค้าปลีกมีการขยายตัวต่อเนื่อง แต่ในอัตราที่ช้าลง โดยในปี 2560 มีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 334,845 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 7,878,669 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกประมาณร้อยละ 78 ของพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดในปี 2560 คือ ศูนย์การค้า ตามด้วย

ศูนย์การค้าขนาดย่อม ร้อยละ 14 และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนประมาณร้อยละ 6 และห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ ร้อยละ 2 ตามลำดับ และภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) สูงกว่าร้อยละ 90 (ที่มา: รายงานวิจัยพื้นที่ค้าปลีก ไตรมาส 4 ปี 2560 ของบริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด)

• กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

สมาคมศูนย์การค้าไทย (Thai Shopping Center Association: TSCA) เปิดเผยข้อมูลพื้นที่โครงการ (Retail Gross Floor Area) ของศูนย์การค้าทั้งหมดในประเทศไทยปี 2560 อยู่ที่ 19.0 ล้านตารางเมตร และคาดการณ์ภายในปี 2562 จะอยู่ที่ 20.9 ล้านตารางเมตร โดยพื้นที่โครงการ (Retail GFA) ของสมาชิกสมาคม TSCA ที่ประกอบด้วย 13 ผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การค้า (บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท สยามพารวอร์ จำกัด บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด บริษัท เดอะมอลล์กรุ๊ป จำกัด บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด บริษัท แปซิฟิค พาร์ค ศรีราชา จำกัด และ บริษัท บุญถาวร เซรามิค จำกัด) ปี 2560 อยู่ที่ 8.0 ล้านตารางเมตร โดยจำนวนศูนย์การค้าของสมาชิก TSCA ภายในสิ้นปี 2560 มี 97 ศูนย์การค้า และภายในปี 2562 จะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 ล้านตารางเมตร และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มเป็น 107 ศูนย์การค้า และงบลงทุนรวมของสมาชิก TSCA (รวมโครงการใหม่ และโครงการปรับปรุงและขยายพื้นที่) คาดว่าปี 2560 - 2562 ใช้งบลงทุนไม่ต่ำกว่า 57,000 ล้านบาท

โครงการใหม่ที่เกิดขึ้น ในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย ไซวี่ดีซี เซ็นจูรี เดอะมูฟวี่ พลาซ่า อ่อนนุช และเมกาบางนา เฟส 2 และการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม อาทิ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 3 คิง เพาเวอร์ รามน้ำ MBK เซ็นเตอร์ ซีคอนสแควร์ และมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ และภายในปี 2562 จะมีโครงการศูนย์การค้าเปิดใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัลภูเก็ต ไอคอนสยาม เดอะมาร์เก็ตแบงคอก และเทอร์มินอล 21 พัทยา

ในสภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้เผชิญกับความท้าทายจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่ใช้สอยของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยเน้นความสะดวกรวดเร็วและประสบการณ์ใหม่ๆ รวมทั้งความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) การเกิดขึ้นของ Lifestyle Retail ซึ่งออกแบบการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้บริโภคและนักท่องเที่ยวรวมทั้งการเติบโตอย่างรวดเร็วของบริการส่งอาหาร (Food Delivery Services) ส่งผลให้ความถี่ในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้ามีแนวโน้มน้อยลง ปัจจัยเหล่านี้เพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ผู้ประกอบการจึงต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้าและส่งเสริมประสบการณ์ใหม่ๆ อยู่เสมอ

• กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Retail)

ในปี 2560 ธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้จะขยายตัวช้าลงจากหลายปีก่อน โดยในปีนี้มีกรขยายตัวขึ้น 27,700 ตารางเมตร และมีโครงการที่เปิดตัวในปี 2560 อาทิ ช้างซูเปอร์เซ็นเตอร์ สเตเดียมวัน แลนด์มาร์ค มหาชัย และลิ้ง 1919 เป็นต้น

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันสูง ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่าง สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิต และตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและนักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การหาผู้เช่าใหม่ๆ ที่มีความหลากหลายและแปลกใหม่ การใช้กิจกรรมทางการตลาดเพื่อรักษาลูกค้าเดิมที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าในกลุ่ม

ใหม่ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

● กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่มีไม่มากนัก โดยปัจจุบันผู้ประกอบการมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้านขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อถึงซูเปอร์มาร์เก็ต หรือ ที่เรียกว่า “ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์” และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิบิ๊กซี เทสโก้โลตัสเอ็กซ์เพรส ท็อปส์ เดลี และแม็กซ์แวลู ทั้งนี้รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาด เพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่ายครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายและเข้าถึงพื้นที่ห่างไกลมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์เข้ามาเพื่ออำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ ช่องทางนี้น่าจะช่วยให้เพิ่มรายได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนมาให้ความสำคัญกับความสะดวกรวดเร็ว

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านค้าสะดวกซื้อ เน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากที่สุด และเริ่มมุ่งเน้นการขยายสาขาผ่านการขายแฟรนไชส์ นอกจากนี้ ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยเน้นการเป็นร้านอิมสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายในราคาที่เหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว รูปแบบทันสมัยและนำเทคโนโลยีมาใช้มากขึ้น โดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการใช้สื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การลงทุนจากกลุ่มทุนต่างประเทศที่มีมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องมุ่งเน้นการขยายสาขาและจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด เพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มากขึ้น

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2561

สมาคมศูนย์การค้าไทยคาดว่า ในปี 2561 ธุรกิจค้าปลีกจะเติบโตประมาณร้อยละ 4.0-5.0 ท่ามกลางภาวะการจับจ่ายใช้สอยอย่างระมัดระวัง โดยจะเห็นการเปิดตัวโครงการค้าปลีกรูปแบบใหม่มากขึ้นซึ่งสอดคล้องกับรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย จำกัด ที่คาดว่า ปี 2561 ธุรกิจค้าปลีกจะเติบโตประมาณร้อยละ 4.0-5.0 เนื่องจากการจะมีการเปิดตัวโครงการค้าปลีกรูปแบบใหม่มากขึ้น ซึ่งเริ่มมีสัญญาณตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 คือ การเปิดตัวเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย ตามด้วยโครงการเมกาบางนา เฟส 2 ของสยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ โครงการไอคอนสยาม ของกลุ่มสยามพิวรรธน์ และโครงการมาร์เก็ต แบงคอก ของกลุ่มแพลทินัม ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเป็น 9.0 ล้านตารางเมตร ในปี 2562 โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานเป็นไปตามอุปสงค์ในตลาดที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวของการใช้จ่ายของผู้บริโภคในเมือง โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่าพื้นที่และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าในปี 2561 ยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2561 ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ โครงการไอคอนสยาม ย่านนวมิ แม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งจะเป็นโครงการในรูปแบบพื้นที่แบบผสม (Mixed-use) ประกอบด้วยศูนย์การค้า ที่พักอาศัย และศูนย์รวมความบันเทิง และแหล่งช้อปปิ้งขนาดกลาง อาทิ ศูนย์การค้าเกตเวย์ ย่านบางซื่อ ศูนย์การค้าเดอะมาร์เก็ต แบงคอก ย่านราชประสงค์ โครงการวิสซ์ดอม 101 ย่านพระโขนง และห้างอิกเกียที่ตั้งอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ย่านบางใหญ่ โดยคาดว่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Net Retail Area) จะเพิ่มขึ้นประมาณ 489,000 ตารางเมตร สำหรับโครงการที่จะเปิดในต่างจังหวัด ได้แก่ เทอร์มินอล 21 พัทยา ของกลุ่มสยามริเทล และเซ็นทรัลภูเก็ต

ส่วนในปี 2562-2564 คาดว่าจะมีแหล่งข้อปลีกขนาดใหญ่เกิดขึ้น 4 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ 1) วัน แบงค็อก (One Bangkok) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมทุนระหว่างบริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนวิฑูรย์ตัดกับถนนพระราม 4 ติดกับสวนลุมพินี 2) โครงการสามย่านมิตรทาวน์เป็นโครงการ Mixed-use ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คาดว่าจะเปิดในช่วงปลายปี 2562 3) ศูนย์การค้าบางกอก มิดทาวน์ บนถนนรัชดาภิเษก ของกลุ่มพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค และ 4) ศูนย์การค้าเอ็มสเฟียร์ เป็นห้างแห่งที่ 3 ในกลุ่ม ดี เอ็มดีสทริค ย่านพร้อมพงษ์ ของกลุ่มเดอะมอลล์

นอกจากนี้ การเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐบาล การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศและโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะส่งผลให้มีการเชื่อมโยงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศมากขึ้นในระยะยาว รวมทั้งเม็ดเงินลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติที่ได้เริ่มลงทุนตั้งแต่ช่วงปลายปี 2560 และต่อเนื่องไปอีกหลายปี ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการจ้างงานในหลายพื้นที่ของประเทศและเพิ่มกำลังซื้อในวงกว้างทำให้กลุ่มค้าปลีกมีความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดอื่นๆ เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มแนวชายแดนและหัวเมืองหลักในทุกภาคของประเทศไทย และด้วยปัจจัยเหล่านี้ทำให้ซูเปอร์สโตร์มอลล์ (Super Store Mall) และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) หลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการในจังหวัดชายแดน ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในกลุ่มจังหวัดดังกล่าว

การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกในระยะข้างหน้าจะไม่ได้ถูกจำกัดเพียงแค่อำนาจของกลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกอีกต่อไป แต่จะมีผู้เล่นหน้าใหม่ที่เป็นผู้ประกอบการ E-Commerce และผู้ประกอบการนอกกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเข้ามามีส่วนร่วม ส่งผลให้ผู้ค้าปลีกโดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการที่มีหน้าร้าน (Offline) เผชิญกับความท้าทายในการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นและแตกต่างกันไป ยิ่งมีการรุกเข้ามาของกลุ่มตลาดกลางออนไลน์ (E-Market Place) ต่างชาติรายใหญ่ เช่น จีน เกาหลีใต้ ที่มีแผนบุกตลาดออนไลน์ของไทยรวมถึงอาเซียนอย่างเต็มรูปแบบ อีกทั้งสัญญาณการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ที่คาดว่าจะในปี 2561 น่าจะขยายตัวร้อยละ 20-25 ต่อเนื่องจากปี 2560 หรือคิดเป็นมูลค่าตลาดราว 256,000 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงของโลกดิจิทัลจะส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่นิยมซื้อสินค้าและบริการ ดังนั้น การเข้าใจพฤติกรรมหรือไลฟ์สไตล์ของลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดคือกุญแจสำคัญในการทำธุรกิจ ซึ่งในปี 2561 คาดว่าผู้ประกอบการค้าปลีกทุกรายจะนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค (Big Data) กันมากขึ้น ทั้งเทคโนโลยี Data Analytics หรือเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ และนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาบริหารจัดการและเชื่อมโยงธุรกิจค้าปลีก Online to Offline (O2O) ให้เหมาะสมมากที่สุด

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2560

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ทยอยปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากมีหลายปัจจัยสนับสนุนทั้งการลงทุนของภาครัฐและการลงทุนของชาวต่างชาติในประเทศไทยที่เพิ่มมากขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับคงที่ และสถาบันการเงินเพิ่มปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นโดยประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่นิยมสำหรับการซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัย และเพื่อการลงทุน คือ คอนโดมิเนียม ทำเลยอดนิยมจะอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) แนวรถไฟฟ้าและกำลังซื้อหลักยังมาจากลูกค้าระดับกลาง-บน ทั้งนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามพื้นที่เส้นทางขนส่งมวลชน เช่น ส่วนต่อขยายสถานีรถไฟฟ้า เป็นต้น และมีรูปแบบการพัฒนาและขายที่อยู่อาศัยแตกต่างกันตามทำเลและกลุ่มลูกค้าหากเป็นใจกลางเมืองทำเลมีศักยภาพ จะเห็นการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed-use Project เพื่อสร้างรายได้ในรูปแบบค่าเช่าพื้นที่เพิ่มเติม และโครงการที่อยู่อาศัย

ระดับกลางจะอยู่ในทำเลที่เหมาะสมเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้ไม่ยาก จะเน้นการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ครบถ้วนตอบโจทย์เรื่องความคุ้มค่า

สถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ผลการสำรวจของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Real Estate Information Center: REIC) พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2560 มีจำนวนลดลงจากปี 2559 แต่จำนวนหน่วยในฝั่งลดลงเพียงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 หากพิจารณามูลค่าโครงการรวมกลับมีมูลค่าสูงขึ้นร้อยละ 23.1 เป็น 131,736 ล้านบาท เทียบกับในปี 2559 มีมูลค่าโครงการรวมเพียง 107,000 ล้านบาท สะท้อนให้เห็นการปรับตัวของผู้ประกอบการที่เริ่มไม่เน้นจำนวนโครงการที่เปิดตัวแต่เน้นโครงการขนาดใหญ่ขึ้น และเสนอขายระดับ Segment ที่มีราคาสูงขึ้น โดยมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 4.5 ล้านบาท สูงกว่าในปี 2559 ที่ราคาเฉลี่ยประมาณ 3.7 ล้านบาท และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยยังคงเป็นผู้เล่นหลักในตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเปิดขายจำนวน 64 โครงการ 22,603 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.1 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ประเภทโครงการที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2560 มีดังนี้

• โครงการบ้านจัดสรร

มีการเปิดขายใหม่จำนวน 42 โครงการ 7,825 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 41,210 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการร้อยละ 44.3 และร้อยละ 36.2 ตามลำดับ สำหรับราคาบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่พบว่า ไม่มีการเปิดขายบ้านจัดสรรราคาไม่เกิน 1.0 ล้านบาท โดยร้อยละ 45.1 ของบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่จะมีราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 27.3 จะอยู่ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ส่วนหนึ่งที่ทำให้ราคาเพิ่มสูงขึ้นคือ ต้นทุนการผลิตจากราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น

สำหรับประเภทโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดมากที่สุดเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 74.6 และเปิดขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 18.6 เปิดขายในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท ที่เหลือเป็นบ้านแฝด ร้อยละ 5.1 เปิดขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท และอาคารพาณิชย์ร้อยละ 1.7 เปิดขายในระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาท โดยทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนเปิดขายเพิ่มขึ้นขณะที่โครงการประเภทอื่นมีสัดส่วนลดลง

• โครงการอาคารชุด

มีการเปิดขายใหม่จำนวน 48 โครงการ 21,130 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 90,562 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการร้อยละ 39.9 และร้อยละ 113.4 ตามลำดับ ราคาอาคารชุดเปิดขายใหม่พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.4 จะเปิดขายในราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 27.1 อยู่ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ร้อยละ 13.6 อยู่ในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท ร้อยละ 8.1 อยู่ในระดับราคา 1.01-2.00 ล้านบาท และร้อยละ 8.8 ราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 7.51 ล้านบาทขึ้นไป สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการเปิดขายในระดับราคาที่สูงขึ้น โดยสังเกตจากหน่วยเปิดขายใหม่ในระดับราคา 5.00 ล้านบาทขึ้นไปมีสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559

สำหรับประเภทโครงการอาคารชุดที่เปิดขายมากที่สุด เป็นประเภท 1 ห้องนอน ร้อยละ 77.2 เปิดขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเภท 2 ห้องนอน ร้อยละ 12.3 เปิดขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ที่เหลือเป็นประเภท Studio ร้อยละ 9.7 เปิดขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท และเป็นประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปร้อยละ 0.7 เปิดขายในราคามากกว่า 10 ล้านบาท

• โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2560

มีโครงการเปิดใหม่ขยายตัวมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดเนื่องจากแนวโน้มของชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนสูงขึ้น ทำให้เกิดการร่วมทุนระหว่างผู้ประกอบการไทยและต่างชาติมากยิ่งขึ้น รวมถึงยังเกิดการพัฒนาเพื่อเจาะกลุ่มผู้มีความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองไทยสำหรับอยู่อาศัยเอง และลงทุนได้มากขึ้นอีกด้วย

• ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2560

ลดลงประมาณร้อยละ 12.0 จากปี 2559 ซึ่งเป็นการลดลงที่สอดคล้องกับรายการภาวะเศรษฐกิจมหภาคสาขาการก่อสร้าง โดยในครึ่งปีแรกปี 2560 ลดลงร้อยละ 1.9 โดยการก่อสร้างภาครัฐลดลงร้อยละ 2.4 และภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.7

ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

• แนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2560

มีจำนวนประมาณ 40,760 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 110,662 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 33,216 หน่วย และมูลค่า 87,405 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด จำนวน 15,362 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 37.7 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 12,979 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 31.8 บ้านเดี่ยวมีการโอนทั้งหมด 7,579 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.6 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 3,575 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 8.8 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,265 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.1 ภาพรวมยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมปี 2560 เมื่อเทียบกับปี 2559 คาดว่าจำนวนหน่วยและมูลค่าจะลดลง เนื่องจากในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 มีมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวนมาก

• สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศปี 2560

คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 566,300 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 3.4 แต่อาจปรับตัวสูงขึ้นได้ถึง 602,700 ล้านบาทส่งผลให้แนวโน้มสินเชื่อบุคคลทั่วไปทั้งระบบทั่วประเทศคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3,441,100 ล้านบาท ถึง 3,464,500 ล้านบาท

ด้านราคาที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจเพื่อจัดทำดัชนีราคาโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป เพื่อจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 3 ประเภท ได้แก่ ดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ พบว่าราคาที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2560 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2559 และไตรมาส 2 ปี 2560 ทุกประเภท

ผลจากการติดตามสถานการณ์การเปิดตัวโครงการใหม่ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ และการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ได้สะท้อนให้เห็นถึงทิศทางการปรับตัวที่ดีขึ้น ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานแม้ว่าจะไม่เติบโตเท่ากับปี 2559 ซึ่งมีมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐบาล แต่ก็สามารถบ่งบอกถึงศักยภาพที่ดีของตลาดในระดับหนึ่ง และหากเศรษฐกิจสามารถขยายตัว และกำลังซื้อของผู้บริโภคมีมากขึ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์น่าจะมีการขยายตัวได้ดีขึ้นเช่นกัน

แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2561

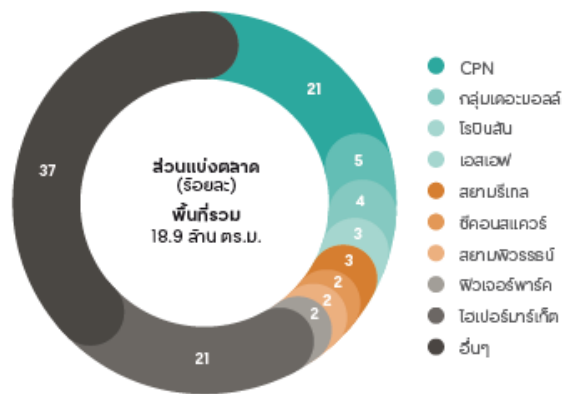
ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2561 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่ต่างจังหวัดยังไม่ฟื้นตัวมากนักเนื่องจากกำลังซื้อที่มีจำกัด จากระดับราคาขายและการเกษตรที่ยังคงตกต่ำอยู่ และปัญหาภัยธรรมชาติ อย่างไรก็ตาม

โครงการแนวราบในบางพื้นที่ยังพอไปได้ ขณะที่ตลาดเมืองท่องเที่ยวกำลังซื้อส่วนใหญ่เป็นการซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง หรือซื้อเพื่อลงทุน สำหรับปัจจัยบวกที่จะส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำต่อเนื่องทำให้ผู้ซื้อได้วงเงินกู้สูง ขณะที่ปัจจัยลบมาจากราคาพืชผลทางการเกษตรที่ยังไม่ดีเท่าที่ควร ประกอบกับปริมาณการผลิตไม่สามารถควบคุมได้ จากปัญหาภัยธรรมชาติแห้งแล้ง น้ำท่วม เป็นต้น

แนวโน้มด้านการลงทุนจะพบว่า ผู้ประกอบการจะหันมาพัฒนาโครงการสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) บนที่ดินขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพ และสามารถพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์มีการครอบครองโดยหน่วยงานรัฐบาล โดยผู้ประกอบการได้นำมาพัฒนาเป็นโครงการรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use Development) โดยรวมอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย และห้างสรรพสินค้าไว้ด้วยกันเพื่อกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการและลดการแข่งขันทางธุรกิจ นอกจากนี้ยังเริ่มตระหนักถึงสังคมผู้สูงอายุ ตามโครงสร้างประชากรศาสตร์ที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ขณะเดียวกันตลาดต่างประเทศเข้ามามีบทบาทมากขึ้นทั้งในแง่การลงทุนขนาดใหญ่และรายย่อย บริษัทต่างชาติจากหลายประเทศ อาทิ ญี่ปุ่น จีน และฮ่องกง ได้ให้ความสนใจร่วมลงทุนกับผู้พัฒนาโครงการในไทย โดยมีแนวโน้มที่จะนำเงินลงทุนและเทคโนโลยีเข้ามาร่วมพัฒนาโครงการ ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเพื่อลงทุนระยะยาวและปล่อยเช่ายังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สภาพการแข่งขันและภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม

จากการประมาณการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 CPN มีส่วนแบ่งตลาดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประมาณ ร้อยละ 21.0 โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ค้าปลีกรวม (Gross Floor Area) ไม่รวมที่จอดรถ



ที่มา: บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน), ประมาณการ ณ 31 ธันวาคม 2560

การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

(ก) การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ คือ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า มีลำดับขั้นการพัฒนาโครงการดังนี้

- การจัดหาที่ดินและบริหารโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าหรือซื้อศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่หรือซื้อโครงการศูนย์การค้าครบวงจรที่เปิดดำเนินการแล้วในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ที่มีแนวโน้มของประชากรหนาแน่น ซึ่งจะจัดหาที่ดินโดยการซื้อหรือเช่าบนทำเลที่

มีความเป็นไปได้ในการเติบโตสูง 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

- ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดียที่จะขายขาด
- ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาย
- เจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน

ค. การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน

- ในกรณีที่เป็นเงื่อนไขจากเจ้าของที่ดิน และทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง
อย่างไรก็ดี ทุกๆ ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานั้นว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดภายในนั้นเสมอ และราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาตลาด

■ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับคืนมาอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางด้านการตลาด

- การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง : เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักลงทุนและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่างๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในทำเลที่ตั้งนั้นๆ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน : เพื่อการศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทกำหนด

■ การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ภายใต้การบริหาร จัดการงบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการคัดเลือกผู้รับเหมาบริษัทฯ จะ

พิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบงาน และขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิตใหม่ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯ จะเปิดการประมูลงานโดยให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 ราย โดยการประมูลจะเป็นไปในลักษณะ Close Bid และทำการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้และสอดคล้องกับราคากลางที่ประเมินโดยผู้สำรวจปริมาณงานอิสระและมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของบริษัทฯ ประกอบกับการพิจารณาประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับเรื่องนี้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

■ ขั้นตอนและเทคนิคการบริหารโครงการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้พัฒนาโครงการ ดังนั้นขั้นตอนและเทคโนโลยีการก่อสร้างจึงเป็นส่วนของผู้รับเหมาก่อสร้าง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างวิศวกรที่ปรึกษาโครงสร้าง วิศวกรที่ปรึกษางานระบบ ฯลฯ เพื่อคอยดูแลและควบคุมขั้นตอนการผลิตให้กับบริษัทฯ ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้มีการศึกษาเทคโนโลยีของผู้รับเหมาควบคู่กันไปด้วย เพื่อที่จะพัฒนาเทคนิคการก่อสร้างใหม่ๆ ที่จะช่วยลดต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการรวมทั้งได้นำวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทฯ สามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประกอบการศูนย์การค้า (ICSC) เพื่อที่จะได้รับข่าวสารข้อมูลและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อเป็นประโยชน์ในการสร้างศูนย์การค้าของบริษัทฯ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

CPN ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนและสนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กร บริษัทฯ ทำการวิเคราะห์ความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงปัจจัยภายในและภายนอกให้ครอบคลุมรอบด้าน พิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงนั้น และประเมินผลกระทบของความเสี่ยงที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อกำหนดแผนงานรองรับอย่างเป็นรูปธรรมควบคู่กับมาตรการการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมในการป้องกัน กำกับดูแล และควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ เพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงหลักๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ มีดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

จากวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ ที่ต้องการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคที่ได้รับความนิยมสูงสุดจากทุกฝ่ายและไม่หยุดนิ่งในการสร้างสรรค์ประสบการณ์ที่น่าประทับใจในระดับโลกให้แก่ลูกค้า โดย CPN วางแผนที่จะขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเมืองสำคัญที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ รวมถึงต่างประเทศโดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ผ่านรูปแบบของการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม และการเข้าซื้อกิจการ นอกจากนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการพื้นที่แบบผสม (Mixed-use Development) เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับศูนย์การค้าของบริษัทฯ ด้วยการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของ CPN โดยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1.1 ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนทางการเมือง

ในปี 2560 เศรษฐกิจของประเทศไทยมีการฟื้นตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากการส่งออกที่เติบโตจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก การท่องเที่ยวที่เติบโตโดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวจีน และการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น กอปรกับสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศมีเสถียรภาพอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมาอย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายใช้สอยและการอุปโภคบริโภคของประชาชนยังมีแนวโน้มการฟื้นตัวในระดับต่ำ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับปัจจัยแวดล้อม โดยเปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่มขึ้น 2 ศูนย์ในเดือนพฤศจิกายน 2560 ที่จังหวัดนครราชสีมา และอำเภอมหาชัย จังหวัดสมุทรสาคร และการปรับปรุงครั้งใหญ่ของศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่ ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบัน รวมถึงเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์เพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจตามแผนระยะยาว

นอกจากนี้ CPN ได้ให้ความสำคัญกับร้านค้าผู้เช่าตามหลักการที่ให้ร้านค้าเป็นศูนย์กลางการให้บริการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริการและการติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า โดยทีมงานขายและทีมงานร้านค้าสัมพันธ์ จะทำหน้าที่ดูแลและสร้างความสัมพันธ์กับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหา ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษาและหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพ การดำเนินงาน และการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าของบริษัทฯ รวมทั้งมีมาตรการช่วยเหลือร้านค้าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ได้แก่ การวางแผนร่วมกันเพื่อพัฒนาแผนการตลาดที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มขึ้น การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับพันธมิตรต่าง ๆ เช่น บัตรเครดิต และบัตร The 1 Card เป็นต้น การจัดกิจกรรมการตลาดที่โดดเด่น (Signature Events) เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้จ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า เป็นต้น

1.2 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขัน

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกยังคงมีภาวะการแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่องทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิม และผู้ประกอบการรายใหม่ที่ทยอยเปิดศูนย์การค้าใหม่และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีศักยภาพทั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหรือเขตเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น ภูเก็ต และนครราชสีมา เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง และเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ร้านค้าในการเปิดดำเนินการในศูนย์การค้าที่เหมาะสมและเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้าที่มาซื้อสินค้าและใช้บริการในศูนย์การค้าที่สอดคล้องกับ Lifestyle ของตนเอง

จากพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบัน ที่ใช้เทคโนโลยีโทรศัพท์เคลื่อนที่ (Mobile Technology) ในการดำรงชีวิตมากขึ้น ทำให้การซื้อสินค้า Online กลายเป็นหนึ่งในคู่แข่งสำคัญของศูนย์การค้า โดยเฉพาะการรุกคืบของ E-Market Place ต่างชาติ เช่น Lazada และ Shopee ที่มีการบริหารห่วงโซ่อุปทานของตลาด E-Commerce ครบวงจร ตั้งแต่ Platform ร้านค้าออนไลน์ การจัดส่งสินค้า (Delivery) ไปจนถึงระบบการชำระเงิน (Payment) นอกจากนี้จากการที่ผู้บริโภคมองหาความคุ้มค่าของราคา ความสะดวกสบายและความรวดเร็วที่จะได้รับสินค้าหรือบริการ ทำให้ผู้ประกอบการร้านค้าส่วนหนึ่งเพิ่มการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการ เช่น การส่งอาหารผ่าน Internet การทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น จากปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ ส่งผลต่อการขายสินค้าและการให้บริการของร้านค้าปลีกในศูนย์การค้าหลายประเภท เช่น ร้านค้าแฟชั่น ร้านขายอุปกรณ์ไอที ร้านขายเครื่องสำอาง ร้านอาหารและธนาคาร เป็นต้น

ในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวตั้งแต่ก่อนการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่และปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม บริษัทฯ จะสำรวจวิจัยตลาด วิเคราะห์คู่แข่ง และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างถี่ถ้วน โดยพิจารณาทั้งปัจจัยภายในและภายนอกให้ครอบคลุมทุกด้าน เพื่อกำหนดรูปแบบของศูนย์การค้าและสัดส่วนร้านค้าที่เหมาะสม และนำเสนอศูนย์การค้าที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค รวมทั้งพิจารณานำเทคโนโลยีที่เหมาะสม และ Digital Platform ที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจและแตกต่างที่ผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าไม่สามารถได้รับจากการซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ได้ รวมถึงทำให้การบริหารศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้แตกต่างแปลกใหม่ และโดดเด่นเป็นที่ยอมรับ ผ่านการออกแบบที่คำนึงถึงอารยสถาปัตย์ (Universal Design) การเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการสร้างความสะดวกสบายให้กับลูกค้าโดยการนำแนวคิดใหม่ๆ ตามไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค (Lifestyle Innovation) ในการสร้างประสบการณ์แปลกใหม่ให้แก่ลูกค้า เช่น Integrated Ambience เป็นการสร้างบรรยากาศในศูนย์การค้าด้วยนวัตกรรมการออกแบบและเทคโนโลยี หรือ Think Space (Co-Working Space) เป็นพื้นที่สำหรับการสร้างสรรค์ความคิดร่วมกันในการทำงานและการเรียนรู้ นอกจากนี้ ในบางศูนย์การค้าได้จัดให้มีพื้นที่สำหรับสัตว์เลี้ยง (Pet Park) และพื้นที่สำหรับออกกำลังกาย เป็นต้น

บริษัทฯ ยังได้พัฒนาการบริการต่างๆ ภายในศูนย์การค้า เพื่ออำนวยความสะดวกสบายในการเข้ามาใช้บริการ เช่น ศูนย์การค้าที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวจะมีการบริการสำหรับนักท่องเที่ยวในการคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT Refund) บริการเคาน์เตอร์เช็คอิน (Check-in Counter) ก่อนขึ้นเครื่อง บริการรถรับ-ส่งฟรีไปยังสนามบิน (Shuttle Bus Service) บริการ Free Wi-Fi สำหรับนักท่องเที่ยวจัดทำป้ายบอกทางเป็นภาษาต่างประเทศ และพัฒนาทักษะการสื่อสารภาษาต่างประเทศให้กับบุคลากร เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐในการจัดตั้งศูนย์บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จ

(Government Center) เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางและอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงบริการของภาครัฐแก่ประชาชน เช่น ที่เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย เป็นต้น

1.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศ

1.3.1 ความเสี่ยงในการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูงโดยมีขั้นตอนที่เป็นปัจจัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าในระยะยาว คือ การวางแผนและออกแบบโครงการและการสรรหาที่ดินในการวางแผนและออกแบบโครงการ บริษัทฯ จะทำการศึกษาและสำรวจข้อมูลอย่างถี่ถ้วน เช่น กลุ่มลูกค้า ร้านค้าเป้าหมาย คู่แข่งทางตรงและทางอ้อม และรวมถึงข้อมูลการตลาดอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) และกลยุทธ์ที่จะชนะคู่แข่ง (Winning Strategy) ของศูนย์การค้า แล้วนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าในการลงทุน ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทั้งระดับจัดการและระดับบริหารพิจารณาอนุมัติแล้วจึงนำข้อมูลมาออกแบบ พัฒนา และสร้างศูนย์การค้าต่อไป

ในการสรรหาที่ดินซึ่งปัจจุบันมีการแข่งขันค่อนข้างสูงจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายกลุ่ม โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ บริษัทฯ จะคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพและดำเนินการซื้อที่ดินไว้ล่วงหน้าก่อนที่ความเจริญจะเข้าถึงพื้นที่รวมถึงจัดหาที่ดินแปลงใหญ่ ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจต่อรองในการซื้อที่ดิน ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถซื้อที่ดินในราคาที่ถูกลงเมื่อคำนวณราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่โดยรวมและสามารถรองรับการขยายโครงการไปสู่การพัฒนาพื้นที่แบบผสม (Mixed-use Development) ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า สำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัย ในอนาคตได้อีกด้วย

เมื่อศูนย์การค้าเปิดให้บริการ บริษัทฯ จะติดตามผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เช่น ปริมาณลูกค้าที่มาใช้บริการ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนของโครงการเปรียบเทียบกับเป้าหมาย ทั้งในช่วงระยะ 6 เดือน และ 1 ปี หลังจากเปิดดำเนินการ เป็นต้น เพื่อติดตามประเมินผลของการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ หากศูนย์การค้าใดมีผลการดำเนินงานไม่บรรลุตามเป้าหมาย ทีมบริหารทรัพย์สิน ทีมขาย และทีมการตลาด จะดำเนินการวิเคราะห์และนำเสนอมาตรการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

1.3.2 ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย จากสภาพการแข่งขันในตลาดที่พักอาศัยที่เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดในบางทำเล ประกอบกับการระมัดระวังการใช้จ่ายของผู้บริโภค และการขาดมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐในช่วงปีที่ผ่านมา ทำให้สถานการณ์ของตลาดที่พักอาศัยอยู่ในภาวะชะลอตัว อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัทฯ มีผู้บริหารและทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่พักอาศัยรับผิดชอบการพัฒนาโครงการทั้งหมด ตั้งแต่การสำรวจวิจัยลูกค้าและคู่แข่ง การออกแบบโครงการการบริหารการก่อสร้าง การขาย และการบริการหลังการขาย รวมทั้งการมีจุดเด่นในเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่ติดกับศูนย์การค้า และการออกแบบที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ทำให้โครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการแรกที่เปิดขายในปี 2559 ที่เชียงใหม่ ระยอง และขอนแก่น ประสบความสำเร็จอย่างสูง มียอดจองซื้อร้อยละ 100 ทั้ง 3 โครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ วางแผนพัฒนาโครงการเพิ่มอย่างต่อเนื่องและเปิดขายอีก 3 โครงการในช่วงปลายปี 2560 ที่นครราชสีมา เชียงราย และเชียงใหม่ ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าในระดับดีเช่นกัน มียอดจองซื้อเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถโอนคอนโดมิเนียมให้กับผู้ซื้อได้ ซึ่งอาจเกิดจากลูกค้ากลุ่มเก็งกำไรที่ไม่ต้องการโอน หรือกลุ่มลูกค้าที่ไม่สามารถผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารได้และส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงติดตามตัวชี้วัดที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด เช่น การผ่อนดาวน์ การค้างค่างวด ผลการขอ Pre-Approved ของลูกค้า และจำนวน Waiting List ที่สนใจโครงการ เป็นต้นนอกจากนี้

บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงเกี่ยวกับภาพลักษณ์ของแบรนด์ที่อาจเกิดจากการบริหารหลังการขายและการจัดการข้อร้องเรียนที่ไม่เหมาะสม บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง การบริหารนิติบุคคลโดยบริษัทฯ ในช่วงต้นหลังจากการโอน รวมทั้งการสร้างมาตรฐานต่าง ๆ ในการบริหารหลังการขาย และการจัดการข้อร้องเรียน เป็นต้น

1.4 ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ

จากวิสัยทัศน์ที่มุ่งเน้นการเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคบริษัทฯ จึงได้ขยายการลงทุนไปในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เพื่อเพิ่มโอกาสการเติบโตในระยะยาว โดยปัจจุบัน อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการแห่งแรกในประเทศมาเลเซียและศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุนในประเทศที่มีศักยภาพอื่น ๆ อาทิ เวียดนามและอินโดนีเซีย เป็นต้น

เพื่อรองรับกลยุทธ์การขยายธุรกิจต่างประเทศ บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างการบริหารโดยจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะสำหรับรับผิดชอบโครงการต่างประเทศ ทำหน้าที่ศึกษาวิจัยในแง่มุมต่าง ๆ เช่น ลูกค้าคู่แข่ง การตลาด สภาพแวดล้อมทางสังคม วัฒนธรรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ควบคู่กับการใช้องค์ความรู้และข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากบริษัทในเครือกลุ่มเซ็นทรัล เพื่อนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และผลตอบแทนจากการลงทุนและนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้แนวทางการหาพันธมิตรที่มีความสามารถและประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศนั้น ๆ มาร่วมพัฒนาธุรกิจเพื่อเสริมความแข็งแกร่งให้แก่งานและกัน เช่น โครงการ Central i-City ประเทศมาเลเซีย ที่คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2561 นั้น เป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัทในเครือ I-Berhad ซึ่งเป็นบริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของมาเลเซีย โดยจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อลงทุนพัฒนาศูนย์การค้า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการใช้พื้นที่แบบผสม (Mixed-use Project) ที่มีทั้งสำนักงาน โรงแรมและที่อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งบริษัทฯ มีการติดตามความคืบหน้าการพัฒนาโครงการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถวางแผนรองรับความเสี่ยงและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

2.1 ความเสี่ยงในการสรรหาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

ทรัพยากรมนุษย์จัดเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งที่จะช่วยให้องค์กรประสบความสำเร็จ โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ ได้แก่ 1) เพื่อมีบุคลากรจำนวนที่เพียงพอสอดคล้องกับการขยายงาน 2) เพื่อพัฒนาให้บุคลากรมีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบ และ 3) เพื่อให้บุคลากรมีความสุขในการทำงานพร้อมทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีให้กับบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในสภาพปัจจุบันที่ตลาดแรงงานคุณภาพมีการแข่งขันสูง ทำให้บริษัทฯ พิจารณาเรื่องการสรรหาและการรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพเป็นความเสี่ยงที่สำคัญ โดยบริษัทฯ มีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ได้แก่

- การสรรหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถจากช่องทางต่าง ๆ ทั้งภายในบริษัทฯ เช่น การหมุนเวียนงาน การโอนย้ายไปปฏิบัติงานในสาขาภูมิลาเนาเดิม และการปรับเลื่อนตำแหน่ง เป็นต้น และภายนอกบริษัทฯ เช่น Website มหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียงโครงการเพื่อนชวนเพื่อน เป็นต้น
- การกำหนดตำแหน่งงานสำคัญ (Key Position) ของฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor) ซึ่งจะช่วยให้ฝ่ายงานนั้นสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง เมื่อตำแหน่งงานสำคัญเกิดว่างขึ้น ไม่ว่าจะจากการเกษียณอายุ หรือจากการลาออกของพนักงานในตำแหน่งนั้น

- การพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร บริษัทฯ มีวิธีการพัฒนาความสามารถอย่างเป็นรูปธรรม เช่น การวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Path) และแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan) ที่เหมาะสมรวมทั้งมีการประสานพลัง (Synergy) กับกลุ่มเซ็นทรัลในการพัฒนาบุคลากรมากขึ้น เช่น การพัฒนาหลักสูตรอบรมร่วมกันการแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ระหว่างผู้บริหารของบริษัทในเครืออย่างต่อเนื่อง เป็นต้น
- มาตรการเพื่อรักษาบุคลากรของบริษัทฯ ผ่านกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ต่อเนื่องระหว่างพนักงาน กับบริษัทฯ เช่น กิจกรรม On Boarding สำหรับพนักงานเข้าใหม่ กิจกรรม New Year Greeting Communication Day กิจกรรม CPN อาสา กิจกรรม Family Day และกิจกรรม Sports Day รวมถึงในทุกปีจะมีการสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันของพนักงาน (Power of Voice) เพื่อนำผลการสำรวจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงกระบวนการและสภาพแวดล้อมการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งเรื่องเสริมสร้างความผูกพันและความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน เป็นหนึ่งในพันธกิจด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ

2.2 การบริหารข้อมูลสารสนเทศ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ ทันเหตุการณ์เพื่อประกอบการตัดสินใจรวมถึงให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของข้อมูลและการเปิดเผยข้อมูล โดยบริษัทฯ มีมาตรการป้องกันและบริหารจัดการความเสี่ยงจากอาชญากรรมทางไซเบอร์ ซึ่งอาจเกิดจาก Cyber Attack จากแหล่งภายนอกบริษัทฯ ที่ปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น หรือจากพนักงานภายในบริษัทฯ เอง โดยบริษัทฯ ดำเนินการโครงการ Data Confidentiality Management เพื่อกำหนดโครงสร้างการจัดการเอกสารสำคัญ และกำหนดสิทธิเฉพาะผู้มีอำนาจหรือผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าถึงเอกสาร ข้อมูลต่าง ๆ รวมทั้งลงทุนพัฒนา Hardware และ Software อย่างต่อเนื่องให้มีความทันสมัยเพื่อรับมือกับอาชญากรรมทางไซเบอร์รูปแบบใหม่และป้องกันการเข้าถึงข้อมูลโดยผู้ไม่เกี่ยวข้อง ทำให้ข้อมูลที่สำคัญมีความเสถียรและปลอดภัยมากขึ้น

3. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (Compliance Risk)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างถูกต้อง เชื่อถือได้ โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ซึ่งความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

3.1 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ทั้งในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยนำระบบการบริหารมาตรฐานความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมเป็นแนวปฏิบัติให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเคร่งครัดต่อการปฏิบัติตามนโยบายและกฎหมายในปัจจุบัน รวมถึงเตรียมความพร้อมสำหรับกฎหมายที่จะนำมาบังคับใช้ในอนาคต และได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกดำเนินการสอบทานและให้คำแนะนำเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการปฏิบัติตามถูกต้องและเหมาะสม

3.2 ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

เนื่องจากบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน จึงให้ความสำคัญกับเรื่องบรรษัทภิบาลที่ดีและกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุม พร้อมกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) ที่ชัดเจนและเคร่งครัดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทย

ในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) และได้การรับรองเป็นบริษัทที่มีการกำหนดนโยบายแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันการทุจริตครบถ้วนตามเกณฑ์ที่ CAC กำหนด รวมถึงมีการจัดทำและสื่อสารจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) ให้กับผู้ขายและผู้รับจ้างช่วงเพื่อเน้นย้ำถึงจุดยืนของบริษัทฯ

ส่วนในแง่การป้องกันและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้ โดยมีทีมงานฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประเมินความเสี่ยงและสุ่มตรวจสอบเพื่อสอบย้อนความถูกต้องของการปฏิบัติงานให้มีความสุจริต โปร่งใส และป้องกันการปฏิบัติงานที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริต พร้อมทั้งเปิดช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอนะ หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (Whistleblower) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ และจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ตามกระบวนการที่เป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะรักษาการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจที่พักอาศัย และธุรกิจอื่นๆ ที่สร้างโอกาสทางการลงทุนที่เหมาะสม ซึ่งการจะบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวมีความเสี่ยงด้านการเงินที่เกี่ยวข้องได้แก่

4.1 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity risk)

บริษัทฯ มีการดำเนินนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังในการใช้ไปของเงินทุน โดยมีการวิเคราะห์การลงทุนโดยละเอียดรอบด้านในทุกๆ โครงการเพื่อคัดเลือกและนำเสนอโครงการที่มีศักยภาพเข้าสู่การพิจารณาลั่นกรองจากคณะกรรมการการลงทุนอย่างรอบคอบก่อนที่จะพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการ ในขณะที่แหล่งที่มาของเงินทุน บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างเงินทุนที่พยายามคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนในระดับที่ยอมรับได้ คือ ไม่เกิน 1 เท่า ร่วมกับการใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม เช่น การใช้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT: Real Estate Investment Trust) เป็นต้น มาเป็นแหล่งเงินทุนทางเลือกสำหรับบริษัทฯ

นอกจากนั้น หลังจากเปิดโครงการไปแล้ว บริษัทฯ มีการประเมินผลตอบแทนของแต่ละโครงการอย่างสม่ำเสมอเพื่อการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมที่จะทำให้บรรลุผลตอบแทนตามเป้าหมายซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยลดความเสี่ยงทางการเงิน และยังคงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง อันจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับการจัดหาเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจในอนาคตได้อย่างเพียงพอด้วยต้นทุนทางการเงินและผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม

4.2 ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ (Credit risk)

บริษัทฯ กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ ได้แก่ 1) การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าไว้ล่วงหน้า 2) การบอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อการเจรจาและแก้ปัญหาหารือร่วมกันกับผู้เช่าพื้นที่ 3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทำให้สามารถเก็บหนี้ส่วนใหญ่ตามกำหนดชำระ ทั้งนี้หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาการผิดนัดชำระหนี้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปีที่ผ่านมา มีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่ำกว่าร้อยละ 0.1 ของรายได้

4.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสกุลต่างประเทศ (Foreign exchange risk)

บริษัทฯ มีการพิจารณาทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังเน้นการใช้แหล่งเงินทุนภายในประเทศที่ใช้เงินสกุลบาทเป็นหลักในการระดมทุนของบริษัทฯ ซึ่งทำให้ความเสี่ยงด้านนี้ลดลงไปโดยปริยาย

4.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย (Interest rate risk)

เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีนโยบายด้านการเงินที่กำหนดให้ดอกเบี้ยที่เกิดจากหลักทรัพย์และตราสารหนี้ส่วนใหญ่ต้องมีอัตราคงที่ (Fixed Rate) เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

5. ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากภัยอันตราย (Hazard Risk)

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและผู้มีส่วนได้เสียหลายกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มลูกค้าที่มาจับจ่ายสินค้าและบริการ กลุ่มร้านค้า ผู้เช่าพื้นที่ กลุ่มชุมชนรอบศูนย์การค้า ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่างมีความคาดหวังอย่างสูงต่อประเด็นเรื่องความปลอดภัยที่จะได้รับการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงตระหนักและใส่ใจต่อการบริหารความปลอดภัยจากภัยอันตรายที่สำคัญเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งได้แก่

5.1 ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติ

ผลกระทบของภาวะโลกร้อนทำให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว มีความถี่ในการเกิดเหตุการณ์มากขึ้นและส่งผลกระทบรุนแรง ดังเช่นปีที่ผ่านมาในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดน้ำท่วมฉับพลัน แผ่นดินไหว พายุฤดูร้อน เป็นต้น ซึ่งภัยพิบัติทางธรรมชาติเป็นความเสี่ยงที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงเหล่านี้ในทุกศูนย์การค้าเพราะในแต่ละพื้นที่จะเผชิญความเสี่ยงที่แตกต่างกัน เช่น ภาคเหนือจะมีความเสี่ยงเรื่องพายุฤดูร้อน ลูกเห็บ และแผ่นดินไหวมากกว่าภาคอื่น ขณะที่ภาคใต้จะมีความเสี่ยงน้ำท่วมฉับพลัน และลมมรสุม เป็นต้น พร้อมทั้งได้กำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เช่น ขุดลอกทางระบายน้ำและเพิ่มจำนวนเครื่องปั้มน้ำในศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่เสี่ยงจากน้ำท่วม การเตรียมหาแหล่งน้ำสำรองไว้ล่วงหน้าเพื่อรองรับในกรณีที่เกิดภาวะภัยแล้ง การเชิญผู้เชี่ยวชาญด้านโครงสร้างอาคารประเมินผลกระทบจากแผ่นดินไหว พร้อมให้คำแนะนำเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีการทบทวนและจัดทำแผนรองรับเหตุการณ์วิกฤต (Crisis Management) ให้ครอบคลุมเหตุการณ์ต่าง ๆ มากขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ ยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident Case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติและผลของการแก้ไขสถานการณ์ เพื่อนำข้อมูลวิเคราะห์และเตรียมหามาตรการรองรับและพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการรายงานให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับทราบและสั่งการอย่างเป็นระบบ

5.2 ความเสี่ยงจากการก่อความไม่สงบ

ปัจจุบันเหตุการณ์การก่อความไม่สงบหรือภัยจากการก่อการร้ายนั้นเป็นประเด็นความเสี่ยงในระดับสากลที่นานาประเทศล้วนต้องเผชิญไม่ว่าประเทศนั้นจะตั้งอยู่ในภูมิภาคใดในโลก บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงนี้ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- 1) การประสานงานและติดตามข่าวสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและรวดเร็ว สำหรับการประเมินสถานการณ์ และสื่อสารกับผู้ที่เกี่ยวข้องโดยใช้ Color-Code Condition ซึ่งปรับเปลี่ยนตามระดับความรุนแรงของสถานการณ์ในขณะนั้นเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเตรียมความพร้อมและจัดการกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสมตามแนวปฏิบัติที่ได้วางไว้
- 2) การฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความสามารถในการเฝ้าระวังและสังเกตการณ์เหตุความไม่ปลอดภัยต่าง ๆ พร้อมกับการฝึกซ้อมแผนเผชิญเหตุอย่างสม่ำเสมอ
- 3) การติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยที่ทันสมัยและมีจำนวนที่เพียงพอ เช่น กล้อง CCTV ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ขึ้นก็จะสามารถรับรู้เหตุการณ์โดยละเอียดได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งยังเป็นการป้องปรามผู้ที่ก่อเหตุความไม่สงบอีกทางหนึ่ง

5.3 ความเสี่ยงจากภาวะวิกฤตต่าง ๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (Business Continuity Management: BCM) บริษัทฯ จึงมีแผนงานรองรับที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีคณะกรรมการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (BCM Committee) ซึ่งมีกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นประธานกรรมการคณะกรรมการนี้จะเป็นผู้รับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย และกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจและดำเนินการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในปีที่ผ่านมาได้กำหนดสถานการณ์วิกฤตในกรณีที่บุคลากรไม่สามารถเข้าปฏิบัติงานที่สำนักงานใหญ่ได้ทำให้พนักงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในกระบวนการที่สำคัญ (Critical Process) ต้องย้ายไปปฏิบัติงานในสถานที่ปฏิบัติงานสำรอง (Alternate Site) ที่กำหนดไว้ โดยภายหลังเสร็จสิ้นการฝึกซ้อมทีมงานฝึกซ้อมได้วิเคราะห์ถึงปัญหาและสรุปข้อเสนอแนะต่างๆ สำหรับปรับปรุงกระบวนการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนรวม 97,855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของทรัพย์สิน	ปี 2560
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	84,972
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,676
สิทธิการเช่า	11,207
รวม	97,855

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่ใช้สำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม คือ โครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 3,606 ล้านบาท

ลักษณะกรรมสิทธิ์ และการะผูกพันของทรัพย์สินแยกตามโครงการ 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"> ■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ได้จ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า ให้กับ บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า กับ กองทุน CPNRF เป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ■ ในปี 2558 ทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินสัญญาหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570
เซ็นทรัล มารีน่า (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้า เป็นรายงวด ให้กับ บจ.เซ็นทรัลพัทยา
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วง ทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 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 เจ้าหน้าที่ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 ในวงเงินไม่เกินมูลหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 107 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 และพื้นที่ภายในอาคาร บางส่วน แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNRF เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยทาง CPNRF มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 30 ปี)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินให้กับกลุ่ม บุคคลภายนอกเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะทยอยได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าที่ดิน ตั้งแต่ ปีการเช่าที่ 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 โดยจะ ได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583
อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNCG)	อาคาร: สิทธิการเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน แก่ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา โดยจะ ได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน และที่ดินแก่กองทุน CPNCG เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575
เซ็นทรัลพลาซา รัตนานิเบศร์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบศร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับนิติ บุคคลอื่นเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บริษัท มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา และ บุคคลภายนอก จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่าไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
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 และนิติบุคคลจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน) ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินและอาคาร ให้แก่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ("CDS") (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ CDS คือกลุ่มจิราธิวัฒน์)
เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน ให้แก่ บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือกลุ่มจิราธิวัฒน์)

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

โครงการที่พักอาศัย

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เอสเซ็นท์ ระยอง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

โครงการในอนาคต

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัล ภูเก็ต	ที่ดิน : สิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัล ไอ-ซีตี้	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2564 2568 2573
เซ็นทรัลพลาซา วามอินทรา	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร (กลุ่มเซ็นทรัล)	2566
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร (กลุ่มเซ็นทรัล)	2570
เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บุคคลธรรมดา	2570
เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	2570
เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	การรถไฟแห่งประเทศไทย	2571
เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	นิติบุคคลอื่น	2577 2580
เซ็นทรัลมาวีนานา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลพัทยา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคลอื่น	2578
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยาบีช (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
เซ็นทรัลเวิลด์	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2583
เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ 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 เวสต์เกต	ผู้ให้เช่า: บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด ("Vantage") ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือ กลุ่มจิราธิวัฒน์	2586
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ผู้ให้เช่า: กลุ่มนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มนิติบุคคล	2587
			2588
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	ผู้ให้เช่า: บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ("CDS") ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ CDS คือ กลุ่มจิราธิวัฒน์	2599



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการอนาคต)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลภูเก็ต	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล	2599

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีความที่มีสาระสำคัญกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และความคืบหน้าของคดีจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

- (1) เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัทประกันภัยเกี่ยวกับเหตุการณ์ไฟไหม้อาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ ให้รับผิดชอบค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risks) จำนวน 2,848.4 ล้านบาท ให้แก่กลุ่มบริษัทและ/หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และตาม กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จำนวน 989.8 ล้านบาท ให้แก่กลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มีนาคม 2556 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯ ชนะคดี โดยพิพากษาให้บริษัทประกันภัยดังกล่าวชำระ เงินค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากทรัพย์สินเสียหายจำนวน 2,719.7 ล้านบาท และค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากการ ขาดรายได้จำนวนเงิน 989.8 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.6 ต่อปี นับแต่วันที่ 31 มีนาคม 2554 เป็นต้นไป จนกว่าบริษัทประกันภัยดังกล่าวจะชำระเงินดังกล่าวครบถ้วน

เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษากลับคำพิพากษาศาลชั้นต้น โดยให้เหตุผลว่าเหตุการณ์ไฟ ไหม้ในวันที่ 19 พฤษภาคม 2553 มีสาเหตุมาจากความขัดแย้งทางการเมืองและการก่อความไม่สงบของ ประชาชนถึงขนาดลุกฮือขึ้นต่อต้านรัฐบาลซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยคุ้มครองความ เสี่ยง ภัยทุกชนิด ทำให้บริษัทประกันภัยไม่ต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทนแก่บริษัทฯ

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 บริษัทฯ ได้ยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตยื่นฎีกาต่อศาลแพ่งแล้ว ศาลแพ่งได้ส่งต่อให้ ศาลฎีกาพิจารณาสั่งต่อไป

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยว่า ปัญหาตามฎีกาของบริษัทฯ ไม่เป็นปัญหาซึ่งเกี่ยวพันกับ ประโยชน์สาธารณะ และไม่เป็นปัญหาสำคัญที่ศาลฎีกาควรวินิจฉัยตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 52 (เดิม) และข้อกำหนดของประธานศาลฎีกาว่าด้วยการดำเนินกระบวนการพิจารณาและการ ปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานคดีในคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ข้อ 40 จึงมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกายกคำร้องและไม่ รับฎีกาของบริษัทฯ คดีนี้จึงเป็นอันสิ้นสุดลงแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism) วงเงิน 3,500 ล้านบาท ไว้อีกหนึ่งกรมธรรม์หนึ่ง บริษัทฯ ได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยก่อการร้ายเป็นเงินจำนวน 3,500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ บันทึกลงเป็นรายได้จากเงินชดเชยจากประกันภัยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (2) เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2554 บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งได้ฟ้องร้องกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และบริษัทย่อยเป็นจำเลยร่วมกันฐานผิดสัญญาเช่า จากเหตุนี้แล้วอันเนื่องมาจากการดับเพลิงไฟไหม้อาคารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และเรียกค่าเสียหายจำนวนทุนทรัพย์ 73.7 ล้านบาท

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

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ศาลฎีกามีคำสั่งว่าไม่อนุญาตให้โจทก์ยื่นฎีกา และไม่รับฎีกาไว้พิจารณา ด้วยปัญหาตามฎีกาของโจทก์ไม่เป็นปัญหาซึ่งเกี่ยวข้องกับสาธารณะ และไม่ปัญหาสำคัญที่ศาลฎีกาควรวินิจฉัยตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาความผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 52 คดีนี้จึงเป็นอันสิ้นสุดลงแล้ว

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 30-33 อาคารดิออปฟิเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
ที่อยู่	999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	+66 (0) 2667 5555
โทรสาร	+66 (0) 2264 5593
เว็บไซต์ของบริษัท :	www.cpn.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ปีที่ก่อตั้ง	ปี 2523
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ข้อมูลหลักทรัพย์	หุ้นสามัญของ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2538 โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "CPN"
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,244,000,000 บาท (ประกอบไปด้วยหุ้นสามัญ 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
สอบถามข้อมูล :	เลขานุการบริษัท: โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1685, 1684, 1685, 1686 และ 1687 อีเมล : co.secretary@cpn.co.th นักลงทุนสัมพันธ์: โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1614, 1632, 1633, และ 1689 อีเมล : ir@cpn.co.th

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์: + 66 (0) 2009 9999

โทรสาร: + 66 (0) 2009 9991

นายทะเบียนหุ้นกู้หุ้นกู้ CPN19NA

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์: + 66 (0) 2626 7503

โทรสาร: + 66 (0) 2626 7542

หุ้นกู้ CPN18OA และ CPN21OA

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย

โทรศัพท์: + 66 (0) 2256 2323-8

โทรสาร: + 66 (0) 2256 2406

หุ้นกู้ CPN221A, CPN188A, CPN208A, CPN228A, CPN20DA, CPN21DA และ CPN22DA

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ

10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์: + 66 (0) 2296 3582

โทรสาร: + 66 (0) 2296 2202

ผู้สอบบัญชี

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

โดยนางสาวบงกช อ่ำเสี่ยม (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3684)

ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์

1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์: + 66 (0) 2677 2000

โทรสาร: + 66 (0) 2677 2222

บริษัทจัดอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

ชั้น 24 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์

191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย

โทรศัพท์: + 66 (0) 2231 3011

โทรสาร: + 66 (0) 2231 3012

สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทถือร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท เซ็นทรัลฟู้ดเวสต์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา บางนา	5,000,000	99.99
2. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรือดำน้ำ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ลงทุน และ/หรือถือหุ้นในบริษัทอื่น และให้บริการสาธารณูปโภค (บางส่วน) ภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	1,003,658,000	99.99
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด 160 ถ.พระราม 2 แขวงสามชัย เขตบางขุนเทียน กทม. 10150 โทร +66 (0) 2866 4300	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	1,500,000,000	99.99
4. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด 2 ถ.มสิดล 252-252/1 ถ.วัวลาย ต.หายยา จ.เชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100 โทร +66 (0) 5399 9199	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	1,000,000,000	99.99
5. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด 562, 566 ถ.รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอ จ.ปทุมธานี จ.ปทุมธานี 11000 โทร +66 (0) 2834 6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์	800,000,000	99.99
6. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร +66 (0) 2649 6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	324,738,000	99.99
7. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	2,000,000,000	78.13
8. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	900,000,000	99.99
9. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา โนน ไร่แคว้น จำกัด 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2103 5999	ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	3,200,000,000	93.30

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)
10. บริษัท บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพอร์ต จำกัด 587, 589 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 Tns +66 (0) 2763 6000	ศูนย์การค้า/ อาคารสำนักงาน/ ที่พักอาศัย/ สวนน้ำ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา	1,160,563,400	99.99 (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้)
11. บริษัท ซีพีแสบ ฟักยา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 Tns +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ฟักยา ปีช	2,500,000,000	99.99
12. บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 Tns +66 (0) 2640 7000	โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อัคราดี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อัคราดี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิบูลย์โลก ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี และศูนย์การค้า เซ็นทรัลเฟสติวัล สุนัย	2,511,938,100	99.99 (ถือครองร้อยละ 90 และถือผ่าน บจ. บางนาเซ็นทรัล พรีเมียมพอร์ต ร้อยละ 10)
13. บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 587, 589, 589/7-9 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม. 10230 Tns +66 (0) 2947 5000	ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์	500,000,000	15.00 (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัล พัฒนา เรียลตี้ และ บจ. สแควร์ รีท พลาซ่า)
14. บริษัท สแควร์ รีท พลาซ่า จำกัด 587 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม. 10230 Tns +66 (0) 2947 5000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	125,000,000	12.00 (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัล พัฒนา เรียลตี้)
15. บริษัท อยูรยาเกษตรธานี จำกัด 3/10 หมู่ที่ 17 ถนนบางนา-ตราด ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 Tns +66 (0) 2399 4510	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000	11.85 (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัล พัฒนา เรียลตี้)
16. กรัสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท บริหารงานโดย บริษัท ซีพีแสบ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 Tns +66 (0) 2667 5555	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บินเกลซ่า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ฟักยา ปีช และโรงแรมวิลสัน ฟักยา	29,653,382,715	26.69

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)
17. กองทุนรวบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โทรกร บริหารงานโดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ จำกัด อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2949 1500	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เอส แอ เซ็นทรัลเวิลด์	4,394,381,700	25.00
18. กองทุนรวบธุรกิจไทย 4 บริหารงานโดย บมจ. หลักทรัพย์จัดการ กองทุนกรุงไทย 1 อาคารเอ็มโพรเวอริ์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทร +66 (0) 2686 6100	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์	5,443,793,159 ¹⁾	100.00
19. กองทุนรวบธุรกิจไทย 5 บริหารงานโดย บมจ. หลักทรัพย์จัดการ กองทุนกรุงไทย 1 อาคารเอ็มโพรเวอริ์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทร +66 (0) 2686 6100	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา * สิ้นสุดอายุโครงการตามสัญญาในวันที่ 5 มีนาคม 2561 และทำเป็นกรณียกเลิ กองทุนในวันที่ 9 มีนาคม 2561	58,520,000 ¹⁾	100.00
20. บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ESCENT	1,000,000,000	99.99
21. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	700,000,000	99.99
22. บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลงทุน และ/ หรือถือ หุ้นในบริษัทอื่น	1,000,000	99.94
23. บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,863,485,000	99.99 (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)
24. บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,341,600,000	99.99 (ถือผ่าน บจ. เซ็นทรัลเวิลด์)

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)
25.บริษัท ซีพีเอ็น เสิร์นนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร	1,000,000	99.99
26.บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด 999/9 ยื่น 30 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง	1,000,000,000	99.99
27.บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	1,000,000,000	99.99
28.บริษัท ซีพีเอ็น เซอซีเค็นซี ซอมแท่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	200,000,000	99.99
29.บริษัท ซี.เอส.อีดี จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500,000,000	99.99 (ถือหุ้น บจ. เซ็นทรัล พัฒนา (เรียลตี้))
30.บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	99.94
31. บริษัท ฟินเนี่ยน ครีเอชัน จำกัด ²⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาโครงการอิมเมิร์สคาฟในศูนย์การค้า เซ็นทรัลภูเก็ต	400,000,000	50.99 (ถือหุ้น บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีอเพอเวอส์)
32.บริษัท ซีพีเอ็น ริก แมเนจเม้นท์ จำกัด ³⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	ให้บริการจัดการกองคริสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	10,000,000	100.00
33.บริษัท วิมานสุริยา จำกัด ⁴⁾ 946 อาคารพาณิชย์ดุสิตธานี ยื่น 5 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กทม. 10500 โทร +66 (0) 2200 9999	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,100,000,000	35.00
34.บริษัท สอนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ⁵⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	172,000,000	63.00

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)
35.บริษัท ศาสดาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ⁶⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000	75.00
36.บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด ⁷⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	90.00
37.บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด ⁸⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000	65.00
38.บริษัท อินเนอร์วิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ⁹⁾ 999/9 ซิน 31 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	465,000,000	50.00
39.บริษัท ซีพีเอ็ม พัทยา โฮเทล จำกัด ¹⁰⁾ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	เพื่อเป็นผู้เช่าช่วงและประกอบธุรกิจ โรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่อยู่ภายใต้การ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเนอ อินส ("CPNREIT")	200,000,000	100.00
40.Global Retail Development & Investment Limited 30/F Jardine House One Connaught Place Central, Hong Kong	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HKD 10,000	99.94 (ถือหุ้น บจ. ซีพีเอ็ม โทเนล)
41. Global Commercial Property Limited 30/F Jardine House One Connaught Place Central, Hong Kong	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HKD 10,000	99.94 (ถือหุ้น Global Retail Development & Investment Limited)
42.CPN Ventures Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดม อสังหาริมทรัพย์	MYR 10,000,000	99.94 (ถือหุ้น บจ. ซีพีเอ็ม โทเนล)
43.CPN Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ลงทุน และ/ หรือถือหุ้นในบริษัทอื่น	MYR 400,000	99.94 (ถือหุ้น CPN Venture Sdn. Bhd.)

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)
44.CPN Malls Malaysia Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ลงทุน และ/ หรือถือหุ้นในบริษัทอื่น	MYR 400,000	99.94 (ถือผ่าน CPN Venture Sdn. Bhd.)
45. Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ลงทุน และ/ หรือถือหุ้นในบริษัทอื่น	MYR 400,000	99.94 (ถือผ่าน CPN Venture Sdn. Bhd.)
46. Central Plaza i-City Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	ลงทุน และ/ หรือถือหุ้นในบริษัทอื่น	MYR 400,000	99.94 (ถือผ่าน CPN Venture Sdn. Bhd.)
47. Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, Level 30, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	MYR 458,000,000	60.00 (ถือผ่าน บจ. ซีพีเอ็น โกลบอล และ บจ. เซ็นทรัล พัฒนา เรียลตี้)

หมายเหตุ:

- 1) แสดงเฉพาะทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยประเภทเจ้าของ
- 2) บจ. พีโนมินอน ครีเอชั่น เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2560 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บจ. ไวก้าแมน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 49
- 3) บจ. ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560
- 4) บจ. วิมานสุริยา เป็นบริษัทร่วมทุนกับ บมจ. ดุสิตธานี ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 65
- 5) บจ. สอนลุม พร็อพเพอร์ตี้ เป็นบริษัทร่วมทุนกับ บมจ. ดุสิตธานี (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 37 โดย DTC จะทยอยขายหุ้นให้ CPN จนกระทั่ง CPN ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 85 ในที่สุด
- 6) บจ. ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทร่วมทุนกับ บมจ. ดุสิตธานี (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 25
- 7) บจ. พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ เป็นบริษัทร่วมทุนกับ บมจ. ดุสิตธานี (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 10
- 8) บจ. ดาราฮาร์เบอร์ เป็นบริษัทที่ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ซื้อหุ้นจาก บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF) เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560
- 9) บจ. ซินเนอริจิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2560 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บจ. เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 50
- 10) บจ. ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560