

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 นโยบายในการดำเนินงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ประวัติความเป็นมา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CPN”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 300 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ “บริษัท เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด” มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร โดยในปี 2525 ได้เปิดโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทย และได้เปิดศูนย์การค้าใหม่ เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่งเป็นศูนย์การค้าอเนกประสงค์ พร้อม อาคารสำนักงาน และเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา (ปัจจุบัน คือ เซ็นทรัลมารีนา) ก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ปัจจุบัน CPN มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

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 โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโครงการที่พักอาศัย 1 แห่งในกรุงเทพฯ และโครงการคอนโดมิเนียม 3 แห่งในต่างจังหวัดที่โอนให้ผู้ซื้อแล้ว นอกจากนี้ CPN ยังมีการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

CPN ขยายธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจรอย่างต่อเนื่องด้วยการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ตามหัวเมืองหลักด้วยแบรนด์ “เซ็นทรัลพลาซ่า” และจังหวัดใหญ่ที่เป็นเมืองท่องเที่ยวด้วยแบรนด์ “เซ็นทรัลเฟสติวัล” รวมถึงการซื้อโครงการศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ปี 2539) เซ็นทรัลเวิลด์ (ปี 2545) เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ (ปี 2546) เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี (ปี 2552) และเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (ปี 2558) เป็นต้น ด้วยความมุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ในปี 2548 และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) ในปี 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และล่าสุดเมื่อปลายปี 2560 ได้ดำเนินการแปลงสภาพ CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) พร้อมกับลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ตั้งแต่ปี 2558 บริษัทฯ ได้พลิกบทบาทของศูนย์การค้าจากสถานที่จับจ่ายใช้สอยให้เป็น “ศูนย์กลางการใช้ชีวิต” (Center of Life) ซึ่งเป็นสถานที่ที่สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตของคนทุกยุคทุกสมัย ทุกวัย และทุกวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป (Lifestyle) ด้วยการนำนวัตกรรมมาใช้ในการพัฒนาศูนย์การค้าและบริการบนพื้นฐานของความสมดุล ปลอดภัย ดีต่อสุขภาพและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ภายใต้แนวคิด “Innovative and Lifestyle Shopping Mall” และจัดสรรพื้นที่เป็นจุดหมาย (Destination) หลากหลายรูปแบบ ดังเช่นที่ เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต เซ็นทรัล เฟสติวัล อีสต์วิลล์ ที่เปิดในปี 2558 เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราชเปิดในปี 2559 เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย เปิดในปี 2560 และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า ที่เปิดในปี 2561 เชื่อมต่อกับเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล (เดิมชื่อ เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต) ทำให้โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต กลายเป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย ที่มีความแปลกใหม่หรือ Attraction เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวและกลุ่มลูกค้าคนไทยเช่น “ไตรภูมิ” เป็นธีมปาร์กแนวผจญภัยแบบสามมิติ และ

“Aquaria” เป็นอควาเรียมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยนอกจากนี้ CPN ยังขยายธุรกิจด้วยการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ เช่น International Luxury Outlet Mall ภายใต้ชื่อ เซ็นทรัล วิลเลจ ที่จะเปิดให้บริการในปี 2562 และขยายธุรกิจในเชิงภูมิศาสตร์ไปในต่างประเทศโดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งบริษัทฯ จะเปิดให้บริการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ที่ประเทศมาเลเซีย ในช่วงต้นปี 2562

สำหรับรูปแบบการขยายธุรกิจต่อไปในอนาคต CPN ได้เล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use development) ประกอบด้วย อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อเพิ่มประโยชน์จากการใช้ที่ดิน การขยายฐานรายได้ และสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าให้มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น โดยเริ่มจากการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่มีคุณภาพบนที่ดินในบริเวณศูนย์การค้า หรือพื้นที่ใกล้ ๆ โดยรอบศูนย์การค้า ซึ่งบริษัทฯ เริ่มทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการแรกเมื่อโอนให้ลูกค้าในปี 2561 และได้ดำเนินธุรกิจเชิงรุกด้วยการเข้าร่วมลงทุนกับ บมจ. ดุสิตธานี พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมบนที่ดินย่านสีลม ตามด้วยการเข้าซื้อหุ้นใน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND) ในสัดส่วนร้อยละ 67.53 ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาที่ดินในย่านพระราม 9 และในย่านพหลโยธินอีกทั้งได้ร่วมลงทุนในธุรกิจ Co-working Space เพื่อเชื่อมโยงธุรกิจศูนย์การค้าเข้ากับอาคารสำนักงานในอนาคต

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 จะเป็นสิ่งที่ผลักดันให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPN มีความทันสมัยที่สุด และสามารถตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้าได้ดี โดยการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ การสรรหาร้านค้าใหม่ที่มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการลูกค้าเข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าอย่าง

ต่อเนื่อง การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ การสร้างกิจกรรมที่มีความโดดเด่นแตกต่าง และสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ตลอดจนการผสานพลังกับบริษัทในเครือเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความประทับใจสูงสุดให้กับผู้ใช้บริการ

3. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่จับตามองในตลาด”

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์กรระดับภูมิภาคคือก้าวต่อไปของ CPN ดังนั้น CPN จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ CPN ได้ระบุตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจน บนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันท่วงที ในขณะที่องค์กรและทีมงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีศักยภาพและความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจ在不同ประเทศได้ตามเป้าหมาย

4. เป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขที่เหนือกว่า (World-Class Rewarding Experience)

“เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือกจะมา เพื่อสัมผัสประสบการณ์ความสุขในการช้อปปิ้งที่เหนือกว่าคู่แข่งในทุกตลาดที่เปิดดำเนินการ”

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

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPN เชื่อมโยงแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนสู่การปฏิบัติเชิงกลยุทธ์ โดยรวมประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่ผ่านการประเมินแล้วเข้าสู่กระบวนการวางแผนกลยุทธ์ธุรกิจประจำปี ทั้งแผนกลยุทธ์ระยะยาว 5 ปี และแผนกลยุทธ์ประจำปี โดยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงร่วมกันพิจารณา และกำหนดเป็นแผนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

1. การกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

CPN มุ่งสร้างความเข้มแข็งในการเติบโตของธุรกิจ และลดความเสี่ยงทางธุรกิจ โดยกระจายฐานธุรกิจทั้งในเชิงภูมิศาสตร์และประเภทการลงทุน เช่น การแสวงหาโอกาสในการขยายการลงทุนไปในต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มั่นคง การขยายธุรกิจในรูปแบบใหม่ หรือธุรกิจประเภทอื่นที่เอื้อกับธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ คอนโดมิเนียม โรงแรม อาคารสำนักงาน และการสร้างระบบนิเวศทางธุรกิจแบบใหม่ เช่น การสร้างโครงการขนาดใหญ่แบบผสมผสาน ที่เชื่อมโยงกันตั้งแต่ห่วงโซ่อุปทานกลุ่มธุรกิจในพื้นที่เดียวกัน และกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องซึ่งกันและกัน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการ และตอบโจทย์ความต้องการและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป

2. นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการ

CPN มุ่งรักษาขีดความสามารถในการแข่งขัน และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยการพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่ที่เป็นจุดมุ่งหมายในการใช้ชีวิตที่มากกว่าการซื้อสินค้า เป็นจุดมุ่งหมายในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน โดยการสร้างสรรค์และประยุกต์ใช้นวัตกรรมในการพัฒนาออกแบบและก่อสร้างอาคารการพัฒนาสร้างจุดหมายใหม่

เพื่อให้ผู้บริโภคได้สัมผัสประสบการณ์ที่แปลกใหม่ แตกต่าง หรือมีประสบการณ์ด้านไลฟ์สไตล์ที่คล้ายกันร่วมกัน บนพื้นที่เดียวกัน

3. การบริหารจัดการทรัพย์สินและการดูแลผู้มีส่วนได้เสีย

CPN มุ่งมั่นในการบริหารและจัดการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยยึดความต้องการของลูกค้าเป็นศูนย์กลาง การรับฟังเสียง และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจ โดยใช้ศักยภาพและความเชี่ยวชาญของ CPN ในการสร้าง คุณค่าร่วมตลอดห่วงโซ่คุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย ภายใต้เจตนารมณ์ “การสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียและสังคมโดยรวม” และนำเทคโนโลยีมาพัฒนาและประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการ อีกทั้งปรับกระบวนการทำงานให้ทันสมัย ปลอดภัย สะดวกและตอบโจทย์ผู้มีส่วนได้เสียให้ครบทุกกลุ่ม

4. ความเป็นเลิศในการบริหารจัดการ

CPN มุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยการปฏิบัติงานตามมาตรฐานสากลลดการใช้ทรัพยากร หรือใช้ทรัพยากรหมุนเวียน เพิ่มการใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลให้มีคุณภาพ มีประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลให้กับองค์กรและสังคม และมุ่งมั่นในการสร้างวัฒนธรรมองค์กรบนรากฐานการมีบรรษัทภิบาลที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งทางธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

5. การจัดหาแหล่งเงินทุนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบ

CPN มุ่งสร้างความเข้มแข็งทางการเงิน เพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการมีวินัยทางการเงินและการจัดหาแหล่งเงินทุนหลากหลายรูปแบบและเหมาะสมกับธุรกิจ ทั้งเงินทุนจากการดำเนินธุรกิจ การกู้ยืมเงินการออกหุ้นกู้ การจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) การออกหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น ควบคู่ไปกับการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญในปี 2561

● การเปิดตัว อิกีย บางใหญ่ ที่เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต

อิกีย บางใหญ่ เป็นซูเปอร์สโตร์รูปแบบใหม่และใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พื้นที่รวมกว่า 50,000 ตร.ม. มีทางเข้าออกเชื่อมต่อกับเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต ถึง 3 ชั้น การมี IKEA ซึ่งเป็นแบรนด์เฟอร์นิเจอร์ระดับโลกเป็นพันธมิตรช่วยต่อยอดให้เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เป็นสุดยอดศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Super Regional Mall) เพื่อรองรับความเจริญฝั่งกรุงเทพฯ ตะวันตก ย่านบางใหญ่

● การจ่ายปันผล 1.40 บาทต่อหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินการปี 2560 ในอัตรา 1.40 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 6,283,200,000 บาท คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 46.3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2560 ซึ่งประกอบด้วยร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล และร้อยละ 64.4 ของรายได้จากเงินชดเชยประกันภัย

- ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) จำนวน 194,926,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.93 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด 850,000,000 หุ้น มูลค่ารวมประมาณ 2,141.4 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนระยะยาว และไม่เข้าร่วมในการบริหารของ DTC แต่อย่างใด
- ประกาศแผนการเปิดศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่ง
 - เซ็นทรัล วิลเลจ
ศูนย์การค้ารูปแบบ International Luxury Outlet ระดับโลกแห่งแรกในประเทศไทย ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 100 ไร่ ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ รองรับทั้งนักท่องเที่ยวต่างชาติและลูกค้าชาวไทย มีร้านค้าหลากหลายกว่า 235 ร้านค้า ทั้งสินค้าแบรนด์เนมและแบรนด์แฟชั่นไลฟ์สไตล์ ร่วมด้วยร้านอาหารต่าง ๆ โรงแรม สนามเด็กเล่น ในบรรยากาศอันร่มรื่นของธรรมชาติผสมผสานกับพื้นที่เอพาร์ตอร์ ด้วยการตกแต่งในสไตล์ไทยร่วมสมัย โดยจะเปิดให้บริการภายในไตรมาส 3 ปี 2562
 - เซ็นทรัลพลาซา อโยธยา
เป็น Lifestyle Destination แห่งใหม่ริมถนนสายเอเชีย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ผสมผสานเอกลักษณ์เมืองมรดกโลกเข้ากับความร่วมมือ โดยจะเป็นแลนด์มาร์กด้านการท่องเที่ยวของจังหวัดและศูนย์กลางการใช้ชีวิต และเป็นจุดแวะพักที่ดีที่สุดสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติและลูกค้าภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดใกล้เคียง โดยจะเปิดให้บริการในปี 2563
- การขยายระยะเวลาเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2
CPN ได้ทำสัญญาขยายระยะเวลาเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ต่ออีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถทำการบริหารและพัฒนาศูนย์การค้าได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขและราคาการต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินและการเช่าอาคาร เพื่อเสนอสิทธิให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ได้พิจารณาเป็นลำดับต่อไป
- เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 จัดงานเปิดตัวโฉมใหม่ หลังการปรับปรุงครั้งใหญ่
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 จัดงาน Grand Opening เปิดตัวโฉมใหม่ภายใต้แนวคิดที่ต้องการให้ศูนย์การค้าเป็น Center of Hip Lifestyle Quality ด้วยร้านอาหารและ Destination Concepts ใหม่ ๆ ร่วมด้วยการตกแต่งในบรรยากาศธรรมชาติใจกลางเมือง เพิ่มโซนใหม่และพื้นที่พักผ่อน รวมถึง Co-working Space และร้านค้าใหม่ ๆ ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนในย่านพระราม 3 และชาวต่างชาติ
- เปิดให้บริการ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า (Central Phuket Floresta)
เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561 เชื่อมต่อกับเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ทำให้เซ็นทรัล ภูเก็ตเป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองภูเก็ตบนพื้นที่ประมาณ 111 ไร่ ปกป้องในการเป็นลูกพี่ลูกน้องแห่งแรกของ CPN ที่ผสมผสานประสบการณ์การใช้ชีวิตและการพักผ่อนได้อย่างลงตัว ตอกย้ำความเป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination ระดับโลกอย่างสมบูรณ์ให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ และกลุ่มลูกค้าท้องถิ่น อีกทั้งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มี Attraction ได้แก่ 1) ไตรภูมิ การผจญภัยเสมือนจริงแบบสามมิติในโลกแฟนตาซีวอลต์ดิสนีย์แห่งแรกของโลก 2) Aquaria อควา

เรียนที่มีสัตว์ต่าง ๆ รวมกว่า 25,000 ตัว และ 3) Tales of Thailand ศูนย์รวมวัฒนธรรมและวิถีชีวิตความเป็นไทยทั่วทุกภาค

- ซื้อหุ้นบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ “GLAND”

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (ซีพีเอ็น พัทยา) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ได้ซื้อหุ้นสามัญ GLAND ในสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายทั้งหมด โดยแบ่งเป็นการซื้อจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 50.43 และจากการทำคำเสนอซื้อ (Tender Offer) อีกร้อยละ 17.10 ที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินรวม 13,607 ล้านบาท โดยการเข้าทำรายการดังกล่าว เนื่องจาก GLAND เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อขาย และเพื่อให้เช่าและบริการ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีก และ GLAND ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และที่ดินเปล่า (Land Bank) หลายแปลงที่จะนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use Development) สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

- สมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI)

CPN เป็นบริษัทแห่งเดียวในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็นหนึ่งในแปดบริษัทของประเทศไทยที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI) ประจำปี 2561 ในกลุ่มดัชนียั่งยืนระดับโลก (DJSI World) เป็นปีแรก และในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ห้า (ปี 2557-2561) สะท้อนให้เห็นถึงปรัชญาการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ที่คำนึงถึงส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมถึงการมีส่วนร่วมที่จะช่วยขับเคลื่อนสังคมและชุมชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

- เปิดตัว โครงการคอนโดมิเนียม ฟิล พหล 34

โครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ โครงการแรก เป็นคอนโด Low Rise สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร จำนวน 358 ยูนิต พร้อมอาคารคลับเฮ้าส์และสระว่ายน้ำ ออกแบบด้วยแนวคิด Live Everyday in Urban Hideaway ตั้งอยู่ปากซอยพหลโยธิน 34 ทำเลเดินทางสะดวก ติดกับรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีเสนาเนียม ใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา ลาดพร้าว และมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

- การร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทย

CPN ได้เข้าร่วมทุนกับบริษัท Common Ground Works Sdn. Bhd. และบริษัท MSB Asia Ltd. จากประเทศมาเลเซีย โดยจะจัดตั้งบริษัทร่วมทุนขึ้น โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร่วมทุนร้อยละ 51, 29 และ 20 ตามลำดับ เพื่อประกอบธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทย

- เปิดขาย โครงการบ้านเดี่ยว นิยาม บรมราชชนนี

โครงการแนวราบระดับบนแห่งแรกของ CPN Residence ที่มีการออกแบบเฉพาะตัวในสไตล์ Modern Classic ออกแบบภายใต้แนวคิด นิยามของความสมบูรณ์แบบมีอยู่จริง เน้นความเป็นส่วนตัว และพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้าน ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี เดินทางสะดวกทั้งคู่นานล้อยฟ้า และทางด่วนศรีรัช - วงแหวนรอบนอก ใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาชา ศาลายา

- เปิดจอง โครงการคอนโดมิเนียม เอสเซ้นท์ อุบลราชธานี

คอนโดมิเนียมในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา อุบลราชธานี เป็นอาคารสูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พร้อมดีไซน์ภายในสะท้อนเอกลักษณ์เฉพาะตัว แบบ Modern North East เพียบพร้อมด้วยไลฟ์สไตล์แห่งความสุขที่ครบครัน

รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

ด้านการออกแบบพัฒนาโครงการ

1. รางวัล Asia Pacific Property Awards 2018-2019 - Award Winner in Retail Development สูดยอดรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับเอเชียแปซิฟิก และเป็นที่ยอมรับในวงการค้าปลีกระดับโลก โดย CPN ได้รับรางวัลจากการพัฒนาเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา และเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ด้วยแนวคิดการออกแบบที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นและคอนเซ็ปต์ของศูนย์การค้าที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนยุคใหม่ได้อย่างลงตัว สะท้อนการเป็นผู้นำในธุรกิจ

ด้านการสร้างแบรนด์และการตลาด

2. รางวัล “Thailand’s Top Corporate Brands 2018” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5

รางวัลที่มอบให้กับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีมูลค่าแบรนด์สูงสุด ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของไทย ด้วยมูลค่าแบรนด์สูงถึง 161,686 ล้านบาท รางวัลนี้จัดโดยหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการตลาด คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสื่อในเครือผู้จัดการ

3. Thailand’s Most Social Power Brand 2018 (Shopping Plaza) จาก BrandAge Media

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ได้รับคัดเลือกให้เป็นแบรนด์ที่ประสบความสำเร็จสูงสุดใน Social Media จากผลสำรวจ Thailand’s Most Social Power Brand สำรวจโดยนิตยสาร BrandAge และ WiseSight บริษัทวิเคราะห์ข้อมูลบนโลกโซเชียล โดยผลสำรวจทั้งหมดเป็นการเก็บข้อมูลจากผลงานของแบรนด์ในช่องทางสื่อสังคมออนไลน์ 4 ช่องทาง ได้แก่ Facebook, Instagram, Twitter และ YouTube

ด้านการบริหารและการเงิน

4. รางวัล “Best CEO Awards 2018 หรือ รางวัลผู้บริหารสูงสุดยอดเยี่ยม” จาก SET Awards 2018

คุณปรีชา เอกคุณากุล กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ CPN ได้รับรางวัล “Best CEO Awards 2018 หรือ รางวัลผู้บริหารสูงสุดยอดเยี่ยม” ในงานประกาศรางวัล SET Awards 2018 จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และวารสารการเงินธนาคาร โดยผ่านการพิจารณาจากบริษัทที่ผ่านเกณฑ์กว่า 500 บริษัท ซึ่งรางวัลนี้มอบให้แก่ผู้บริหารระดับสูงสุดที่น่าพาดำรงความสำเร็จ มีวิสัยทัศน์และความสามารถเชิงกลยุทธ์ ให้ความใส่ใจกับกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ ตลอดจนเป็นผู้ที่ให้ความสำคัญต่อสังคมและธุรกิจ ที่สนับสนุนการสร้าง ความยั่งยืนให้แก่กิจการเป็นอย่างดี

5. รางวัล “Outstanding Company Performance Awards” จาก SET Awards 2018

รางวัลดีเด่นด้านผลการดำเนินงาน ในกลุ่มบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ในตลาดสูงกว่า 100,000 ล้านบาท รางวัลนี้มอบให้แก่บริษัทจดทะเบียนที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่น โดยพิจารณาจากผลประกอบการทางธุรกิจ การกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในประเด็นการเปิดเผยข้อมูลและคุณภาพของงบการเงิน

6. รางวัล “Drive Awards 2018 - สาขา Finance Excellence”

รางวัลที่มอบให้กับสุดยอดองค์กรชั้นนำระดับประเทศ ที่มีผลงานโดดเด่นในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในระดับมหภาคได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ควบคู่กับการสร้างความเปลี่ยนแปลงทางสังคมอันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณชนได้เป็นอย่างดี จัดโดยสมาคมนิสิตเก่า MBA คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกับหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดย CPN ได้รับ

รางวัล Finance Excellence สำหรับองค์กรที่มีกลยุทธ์ด้านบริหารการเงินดีเยี่ยม มีผลการดำเนินงานที่ดี และดำเนินงานโดยยึดหลักธรรมาภิบาล สร้างการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืน

ด้านการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

7. สมาชิก Dow Jones Sustainability Indices 2018 หรือ DJSI ใน 2 กลุ่ม ได้แก่

กลุ่ม DJSI World ประจำปี 2561 และกลุ่ม DJSI Emerging Markets ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5

CPN เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของไทยเพียงรายแรกและรายเดียวที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ โดยปีนี้ยกระดับขึ้นไปอยู่ในกลุ่มดัชนีโลก (World Index) เป็นปีแรก และกลุ่มตลาดประเทศเกิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 โดย DJSI เป็นดัชนีตลาดหลักทรัพย์ด้านความยั่งยืนทางธุรกิจระดับโลก ซึ่งอ้างอิงด้านความยั่งยืนที่ครอบคลุมมุมมองด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม ดัชนีนี้เป็นความร่วมมือระหว่าง RobecoSAM Indices และ S&P Dow Jones Indices คัดเลือกบริษัทชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลกที่มีผลการดำเนินงานทางธุรกิจที่โดดเด่นทั้งในด้านของมูลค่าตลาด ด้านการบริหารจัดการที่มีบรรษัทภิบาลที่ดี และการคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม

8. รางวัล “รายงานความยั่งยืนประจำปี 2561” (Sustainability Report Award 2018) ประเภท Recognition

จัดโดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทยร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และสถาบันไทยพัฒน์ ส่งเสริมให้บริษัทจดทะเบียนและบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ให้ความสำคัญกับการจัดทำรายงานความยั่งยืน เพื่อเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานให้ครบถ้วนในด้านของสังคม เศรษฐกิจ ธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม

9. รางวัล “SET Sustainability Awards 2018” (บริษัทจดทะเบียนแห่งความยั่งยืน) และ “Thailand Sustainability Investment” (THSI) ประจำปี 2561 จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย CPN ได้รับรางวัล ดังนี้

- รางวัล SET Sustainability Awards 2018 – Outstanding Awards สำหรับบริษัทจดทะเบียนที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนอย่างโดดเด่นในกลุ่มบริษัทที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดสูงกว่า 100,000 ล้านบาท
- รางวัล Thailand Sustainability Investment 2018 หรือหุ้นยั่งยืนประจำปี 2561 เป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน โดยเป็นรางวัลสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental, Social, and Governance: ESG) ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจัดทำขึ้นให้สอดคล้องกับมาตรฐานในระดับสากลเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุนที่ต้องการลงทุนในหุ้นที่มีคุณภาพและคาดหวังผลตอบแทนที่ต่อเนื่องในระยะยาว

10. การประเมินรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2561 อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 10

จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย CPN ได้รับการประเมินให้อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” ตั้งแต่ปี 2552-2561

11. การได้รับการรับรองต่ออายุเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC)

บริษัทฯ เข้าร่วมโครงการ CAC ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่างองค์กร 8 แห่ง ประกอบด้วย หอการค้าไทย หอการค้าร่วมต่างประเทศในประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย สภาธุรกิจตลาดทุนไทย สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตั้งแต่วันที่ 2558 และจะต้องดำเนินการขอรับรองทุก ๆ 3 ปี ด้วยการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับการรับรองต่ออายุเป็นแนวร่วมฯ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2561

ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม**12. รางวัล “Thailand Energy Awards 2018”**

สุดยอดรางวัลด้านพลังงานไทยระดับสากล รางวัลดีเด่นการลดใช้พลังงานและลดโลกร้อน เป็นรางวัลที่แสดงความชื่นชมยกย่องโรงงาน อาคาร บุคลากร และผู้มีส่วนส่งเสริมสนับสนุนให้เกิดการอนุรักษ์พลังงานและการพัฒนาพลังงานทดแทน จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) กระทรวงพลังงาน โดย CPN ได้รับ 4 รางวัล ดังนี้

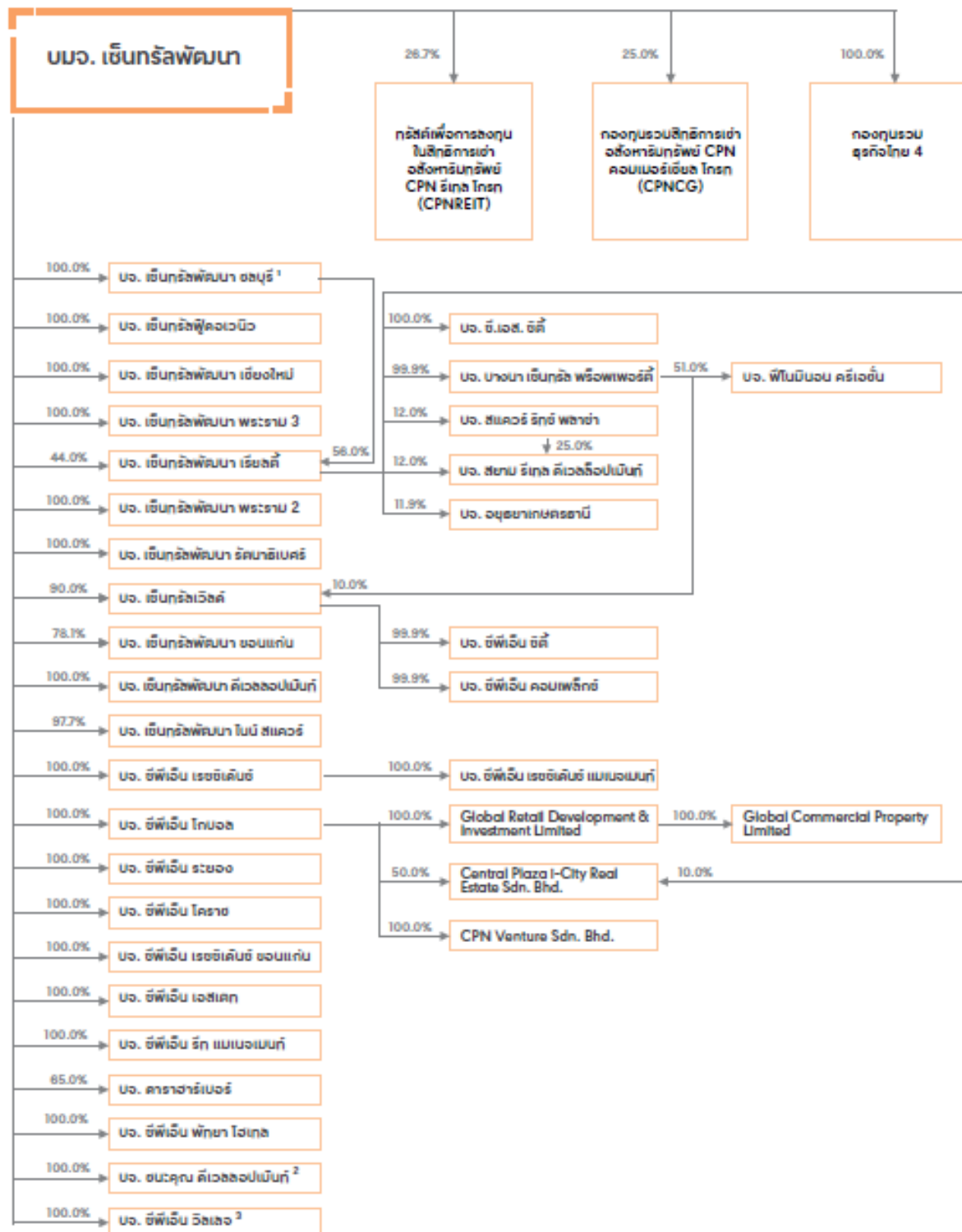
- **รางวัลดีเด่น ประเภทอาคารควบคุม** จำนวน 2 รางวัล มอบให้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่
- **รางวัลดีเด่น ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่)** จำนวน 2 รางวัล มอบให้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช

13. รางวัล “ฉลากแบบอาคารอนุรักษ์พลังงานประจำปี 2561” (BEC Awards 2018)

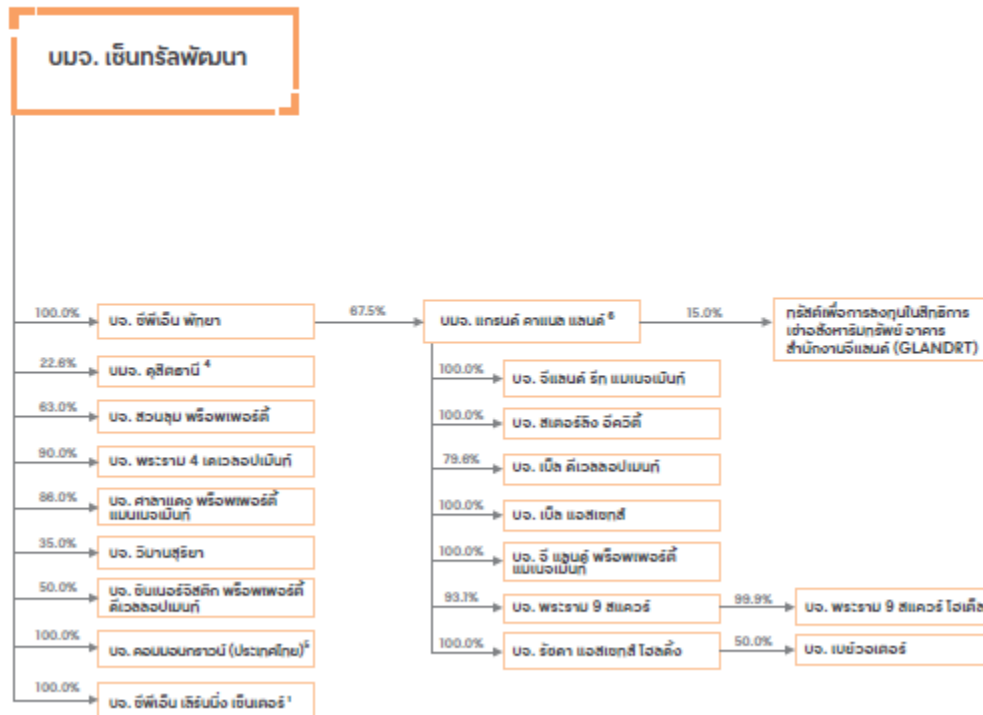
โครงการบริหารศูนย์ประสานงานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) มอบฉลากรับรองมาตรฐานการออกแบบอาคารที่มีประสิทธิภาพพลังงานสำหรับอาคารใหม่ ให้ CPN จำนวน 2 รางวัล ดังนี้

- **ระดับดีเด่น** ประเภทศูนย์การค้า มอบให้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา
- **ระดับดีมาก** ประเภทศูนย์การค้า มอบให้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา มหาชัย

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ



โครงสร้างการถือหุ้น (ต่อ)



หมายเหตุ: 1. บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

2. บจ. ชนาคัน ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา เมื่อ ก.ย. 2561

3. บจ. ซีพีเอ็น วิลเลจ เป็นบริษัทย่อยของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา เมื่อ ก.ย. 2561

4. บมจ. ดุสิตธานี เป็นบริษัทที่ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา เข้าถือหุ้นเมื่อ พ.ค. 2561

5. บจ. คอมมอนควาร์น (ประเทศไทย) จำกัดขึ้นใหม่เมื่อ พ.ย. 2561

6. บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์ เป็นบริษัทที่ บจ. ซีพีเอ็น พักยา เข้าถือหุ้นเมื่อ ต.ค. 2561

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ความสำเร็จตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของ CPN ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ CPN เป็นหนึ่งในสายธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกมายาวนาน ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มเซ็นทรัลถือหุ้นใน CPN ร้อยละ 53 ของจำนวนหุ้นสามัญ โดยกลุ่มเซ็นทรัลมีธุรกิจที่หลากหลายทั้งธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายยี่ห้อและผลิตภัณฑ์ และธุรกิจในกลุ่มดังกล่าวเป็นผู้เช่าพื้นที่ใหญ่และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าในแต่ละศูนย์ของ CPN จึงอาจกล่าวได้ว่าธุรกิจต่าง ๆ ในกลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้ากับ CPN ที่ช่วยเพิ่มอัตราการเช่า และสร้างความมั่นใจแก่ลูกค้ารายอื่น ๆ ให้มาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของ CPN ซึ่งมีผลช่วยยืนยันความสำเร็จของโครงการต่าง ๆ และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นของ CPN จากความสัมพันธ์ทางการค้าดังกล่าวข้างต้นระหว่าง CPN และกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นครอบครัวจิราวัฒน์ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าความสัมพันธ์ทางการค้าดังกล่าวข้างต้นเป็นจุดแข็งในการดำเนินธุรกิจของ CPN โดยมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้มีการทำรายการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการในกลุ่มเซ็นทรัล และกลุ่มจิราวิวัฒน์ ดังรายละเอียดในหัวข้อ 12 รายการระหว่างกัน

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

CPN ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2561 CPN มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 32 แห่ง อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 แห่ง และในต่างจังหวัด 18 แห่ง (เซ็นทรัล ภูเก็ต ประกอบด้วย เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล และเซ็นทรัลภูเก็ต ฟลอเรสต้า) อาคารสำนักงาน 7 แห่ง ในกรุงเทพฯ โรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโครงการที่พักอาศัย 1 แห่ง ในกรุงเทพฯ และโครงการคอนโดมิเนียม 3 แห่ง ในต่างจังหวัดที่โอนให้ผู้ซื้อแล้ว นอกจากนี้ CPN ยังมีการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) โดย CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และ CPNCG

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย: ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือหุ้น	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ศูนย์การค้า		19,743	79.93	21,577	81.46	24,537	81.48	25,340	79.30	26,944	71.74
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.0										
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.9										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	100.0										
-บจ. ซีพีเอ็น พิกษา	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.1										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรือสำเภา	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไบน์ สแควร์	97.7										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	100.0										
-บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	100.0										
-บจ. ซีพีเอ็น โคราซ	100.0										
อาคารสำนักงาน		612	2.48	638	2.41	667	2.21	690	2.16	695	1.85
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.9										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไบน์ สแควร์	97.7										
โรงแรม		958	3.88	983	3.71	998	3.31	1,097	3.43	1,208	3.22
-บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
-บจ. ซีพีเอ็น พิกษา	100.0										
อาคารที่พักอาศัย		17	0.07	10	0.04	1	0.00	1	0.00	2,681	7.14
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.9										
-บจ. ซีพีเอ็น เรซซิเดนซ์	100.0										
แหล่งสันทนาการและบันเทิง		3	0.01	7	0.03	42	0.14	27	0.08	37	0.10
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.0										
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.9										
ศูนย์อาหาร		975	3.95	1,068	4.03	1,389	4.61	1,631	5.10	1,843	4.91
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.0										
-บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	99.9										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	100.0										
-บจ. ซีพีเอ็น พิกษา	100.0										
-บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรือสำเภา	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	100.0										
-บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.1										
-บจ. ซีพีเอ็น โคราซ	100.0										
บจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์	67.5									518	1.38
ดอคาเบียร์		61	0.25	24	0.09	27	0.09	23	0.07	26	0.07
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม											
และกิจการร่วมค้า		813	3.29	749	2.83	853	2.83	839	2.62	1,055	2.81
รายได้อื่น		1,518	6.14	1,431	5.40	1,600	5.31	2,309	7.23	2,553	6.80
รวมรายได้¹		24,700	100.00	26,486	100.00	30,114	100.00	31,956	100.00	37,560	100.00

หมายเหตุ : 1 ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

2.1 การประกอบธุรกิจแยกตามกลุ่มธุรกิจ

การแบ่งธุรกิจตามแหล่งที่มาของรายได้สามารถแบ่งได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

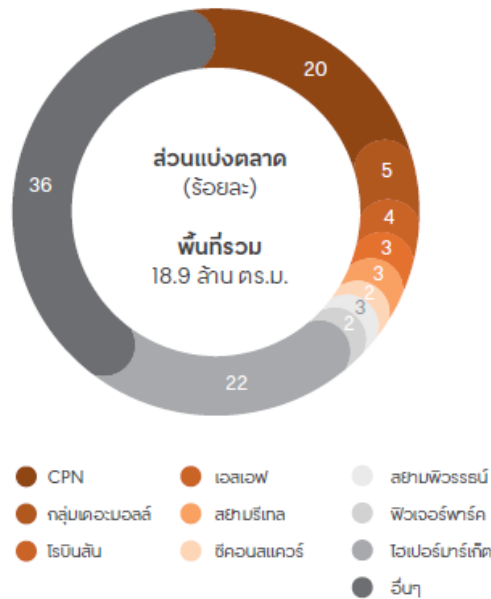
1. ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้กว่าร้อยละ 76 ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ และรายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา จากการบริหารศูนย์การค้า 32 โครงการ แบ่งเป็น โครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 14 โครงการ และในต่างจังหวัด 18 โครงการ ในจำนวนนี้มีโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของทรัพย์สิน 27 โครงการและโครงการที่ CPN ให้เช่าช่วงแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) จำนวน 5 โครงการ โดย CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNREIT

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต (Center of Life) เพื่อตอบสนองผู้บริโภคที่มีความชัดเจนในวิถีการดำเนินชีวิต (Lifestyle) มากขึ้น โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายให้แก่ผู้มาใช้จ่ายที่ศูนย์การค้าของ CPN ควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination concepts หลายรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อตอบสนองใจครบทุกกลุ่ม ทุกวัย ที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า บริษัทฯ จะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของ CPN มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

การเปิดศูนย์การค้าใหม่ในปี 2561 CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ คือ เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เชื่อมต่อกับเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ทำให้เซ็นทรัล ภูเก็ต เป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ และในปี 2562 บริษัทฯ กำหนดเปิดให้บริการเซ็นทรัล วิลเลจ ซึ่งเป็น International Luxury Outlet แห่งแรกของประเทศไทย และเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ในประเทศมาเลเซีย ซึ่งเป็นศูนย์การค้าของ CPN แห่งแรกในต่างประเทศ สำหรับการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมในปี 2561 บริษัทฯ ได้ปรับโฉมครั้งใหญ่ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ให้เป็นศูนย์รวมจุดหมายการใช้ชีวิตระดับโลก และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยในย่านดังกล่าว

จากการประมาณการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 CPN มีส่วนแบ่งตลาดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประมาณร้อยละ 20.0 โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ค้าปลีกรวม (Gross Floor Area) ไม่รวมที่จอดรถ



2. อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

การตัดสินใจพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าได้นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์ อุปทานของพื้นที่สำนักงานในบริเวณนั้นๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ 1) เซ็นทรัลพลาชาลาดพร้าว 2) เซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า 2 อาคาร 3) เซ็นทรัลพลาชาบางนา 4) เซ็นทรัลเวิลด์ (อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์) 5) เซ็นทรัลพลาชา แจ้งวัฒนะ และ 6) เซ็นทรัลพลาชา แกรนด์ พระราม 9 โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 4 โครงการ โครงการที่ให้เข้ากับ CPNREIT 2 โครงการคือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า และโครงการที่ให้เข้ากับ CPNCG จำนวน 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลพลาชา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาชา บางนา เซ็นทรัลพลาชา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลพลาชา แกรนด์ พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ

3. โรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึง

ศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหาร ห้องสัมมนาและศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าห้องพัก รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากค่าเช่าห้องในอาคารและค่าบริการ เป็นต้น

CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง คือ

1) โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ซึ่งมีห้องพักจำนวน 259 ห้อง (เดิมคือ โรงแรมเจริญศรีแกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552) โดย CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม

2) โรงแรมฮิลตัน พัทยา มีห้องพักจำนวน 302 ห้อง (ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553) และเมื่อเดือนธันวาคม 2560 CPN ได้ให้ CPNREIT เข้าเป็นระยะเวลา 20 ปี โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรม

4. อาคารที่พักออาศัย

CPN เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-use Development) โดยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ CPN ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้ของข้อมูลการตลาด ผลกระทบต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งนั้น ๆ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะจัดให้มีการเปิดของประมูลราคาขายโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งจากผู้ผลิตโดยตรง เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพและได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด รวมทั้งมีการกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของราคา บริษัทฯ คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ ผลงาน และชื่อเสียงในแต่ละประเภทงาน ตามขั้นตอนและมาตรฐานในการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด และมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดและรัดกุมอีกด้วย สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคของโครงการ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) รวมถึงทุกโครงการได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมในบริเวณข้างเคียงให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

ปัจจุบัน CPN มีโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าของ CPN จำนวน 7 โครงการ แบ่งเป็น โครงการที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอนให้กับลูกค้า 3 โครงการ ได้แก่ 1) เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ 2) เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น 3) เซ็นทรัลพลาซา ระยอง และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา 2) เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย 3) เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ แห่งที่ 2 และ 4) เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ชื่อ เอสเซ็นต์ (ESCENT) และ เอสเซ็นต์ วิลล์ (ESCENT VILLE) และมีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่นอกศูนย์การค้าของ CPN จำนวน 2 โครงการ คือ 1) โครงการบ้านเดี่ยว นิยาม (NIYHAM) และ 2) คอนโดมิเนียม ฟील (PHYLL) โดยบริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้ออกแบบ พัฒนา และ

บริหารโครงการดังกล่าว นอกจากนั้น CPN ยังมีที่พักอาศัยประเภทห้องชุดให้เช่าจำนวน 11 ยูนิต ภายใต้โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเซ็นทรัลพลาซา บางนา

5. แหล่งสันทนาการและบันเทิง

ธุรกิจแหล่งสันทนาการและบันเทิง เป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างแหล่งสันทนาการและบันเทิงขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการมอบความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบแทนชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้น ๆ

ปัจจุบัน CPN เปิดให้บริการแหล่งสันทนาการและบันเทิงในศูนย์การค้าต่าง ๆ ดังนี้

- สวนน้ำบริเวณชั้น 6 ของเซ็นทรัลพลาซา บางนา ภายใต้ชื่อ “โพโรโร อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนซีรีส์ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโร” (Pororo : The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสร้างความสนุกสนานให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัว
- สวนพักผ่อน ในบริเวณเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” เป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ประกอบด้วยสวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ
- ไตรภูมิ มหัศจรรย์สามโลก ที่เซ็นทรัลภูเก็ต เปิดให้บริการในปี 2562 เป็นธีมพาร์คผจญภัยรูปแบบ 3 มิติ อินเตอร์แอ็กทีฟ ที่บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความชำนาญ

6. ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้ คือ เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

CPN ได้พัฒนาและปรับปรุงศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าด้วยแนวคิด Food Destination ที่รวม ร้านอาหารหลากหลายประเภท หลากหลายสไตล์ตอบรับทั้งไลฟ์สไตล์ แสงอาทิตย์ กิน ดื่ม ชิลล์ ร้านอาหารแนวครอบครัว คาเฟ่ เบเกอรี่ และร้านอาหารแบบซื้อกลับบ้าน (take home)

7. การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) ในสัดส่วนร้อยละ 26.7 และร้อยละ 25.0 ตามลำดับ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้น และได้รับส่วนแบ่งกำไรตามสัดส่วนการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) CPNREIT เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 หลังการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็น CPNREIT ซึ่งเป็นไปตามที่ประชุม

คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติแบบมีเงื่อนไขสำหรับการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ CPNRF โดยรวม เนื่องจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุน CPNRF ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560

CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และดำเนินการรับโอนทรัพย์สินจาก CPNRF ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต พร้อมกับลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของ CPN อีก 2 แห่ง คือ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นระยะเวลา 20 ปี สิทธิการเช่าจะหมดอายุวันที่ 31 สิงหาคม 2580 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 11,908 ล้านบาท แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560

CPNREIT มีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และแต่งตั้ง CPN เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า (Property Manager) และมีบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น บริหารโรงแรมต่อไป นอกจากนี้ ยังมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน

- 2) CPNCG จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว CPNCG ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ (บางส่วน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมี ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้น CPN เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนโดยอ้อมในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ สัดส่วนร้อยละ 10.13 ผ่านการเข้าซื้อหุ้นใน GLAND โดยมีบริษัทย่อยของ GLAND คือ บริษัท จีแลนด์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ปัจจุบัน โครงการศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN มีดังนี้

CPN เป็นเจ้าของโครงการ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
1. เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	•	•			
2. เซ็นทรัลพลาซา งามวิจิตร	•				
3. เซ็นทรัลเวิลด์	•				•
4. เซ็นทรัลพลาซา บางนา	•	•		•	•
5. เซ็นทรัลเวิลด์	•				•
6. เซ็นทรัลพลาซา รัชดาภิเษก	•				•
7. เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	•	•			•
8. เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี	•		•		•
9. เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	•				•
10. เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	•			•	•
11. เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย	•				•
12. เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	•				•
13. เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	•	•			•
14. เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	•				•
15. เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	•				•
16. เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี	•				•
17. เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	•			•	•
18. เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	•				•
19. เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	•				•
20. เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา	•				•
21. เซ็นทรัลพลาซา ระยอง	•			•	•
22. เซ็นทรัล ภูเก็ต					
- เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล	•				•
- เซ็นทรัล ภูเก็ต พลาซ่า	•				•
23. เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต	•				•
24. เซ็นทรัลเฟสติวัล วังวิเศษ	•				•
25. เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	•				•
26. เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	•				•
27. เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย	•				•

CPN เป็นผู้บริหารโครงการ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
1. เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ¹	•	•			•
2. เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ²	•				•
3. เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ³	•				•
4. เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ⁴	•				•
5. เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ⁵	•		•		•
6. เซ็นทรัลเวิลด์ ⁶		•			

หมายเหตุ

- ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าและร้อยละ 100 ของพื้นที่อาคารสำนักงาน CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNREIT สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
- ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNREIT สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี)
- ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNREIT สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568
- ร้อยละ 49 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNREIT สิ้นสุดเดือนเมษายน 2587
- ร้อยละ 50 ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN และร้อยละ 100 ของพื้นที่โรงแรม ให้เช่าแก่ CPNREIT สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580
- ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคาร ดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่เดือนธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)



โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	รูปแบบการ พัฒนา ²	สิทธิในที่ดิน ³ (ปี สิ้นสุด)	มูลค่าเงิน ลงทุน ณ สิ้น ปี 2561 ⁵	พื้นที่ใช้สอยรวม (GFA) ⁶ (ตร.ม.)	พื้นที่จอดรถ (คัน)	ศูนย์ประชุม อเนกประสงค์ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ร้านค้า	ISO 14001 ⁷	สำหรับศูนย์ประชุม อเนกประสงค์	
												ISO 20121 ⁸	TMVS ⁹
1. เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	G	L (2571)	4,509	310,000	3,000	4,500	45,518	97	287	x	x	x
2. เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	G	L (2566)	664	86,000	1,000		17,190	94	75	x		
3. เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ¹	มีนาคม 2538	G	L (2570)	3,045	370,000	3,500		63,093	97	271	x		
4. เซ็นทรัลมาริน่า	กรกฎาคม 2538	G	L (2578)	1,442	70,000	400		17,432	92	96	x		
5. เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ¹	มีนาคม 2539 ⁴	A	F	2,421	250,000	2,300	4,800	76,665	93	588	x	x	x
6. เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ¹	ตุลาคม 2540	G	F	2,035	220,000	2,300		54,390	95	237	x		
7. เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ธันวาคม 2544 ⁴	A	F	5,782	500,000	3,250		64,161	88	259	x		
8. เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ¹	ธันวาคม 2545	G	L (2598)	9,121	210,000	3,200	4,100	91,853	96	315	x		
9. เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545 ⁴	A	L (2583)	14,350	830,000	7,000		200,194	91	389			
10. เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนวิเบศร์	ธันวาคม 2546 ⁴	A	F&L (2577)	2,368	140,000	2,000		77,220	96	187	x		
11. เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	G	F	5,409	310,000	3,300	4,200	65,665	92	305	x		x
12. เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ¹	มกราคม 2552	G	F&L (2581)	4,500	210,000	2,000		57,703	95	209	x		
13. เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	เมษายน 2552 ⁴	A	F	4,614	250,000	2,000	5,000	71,716	91	223	x	x	x
14. เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	G	F&L (2570)	3,131	156,000	2,040		38,391	94	203	x		
15. เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	G	F	3,951	200,000	2,100	4,100	47,318	94	282	x	x	x
16. เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	มีนาคม 2554	G	F	2,016	110,000	1,000		23,996	93	99	x		
17. เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	G	F	1,590	100,000	1,440		26,474	97	139	x		
18. เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	G	L (2583)	5,172	214,000	2,400		59,261	99	211	x		
19. เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	G	F	2,245	130,000	1,400	4,700	31,262	94	127	x		x
20. เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	G	L (2584)	1,145	110,000	2,000		21,977	96	92	x		
21. เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี	เมษายน 2556	G	F	1,835	151,000	1,500		32,182	97	141	x		
22. เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	G	F	4,300	260,000	3,500		68,020	95	235	x		
23. เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	G	F	4,917	295,000	2,500	5,000	66,802	88	218	x	x	x
24. เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	มีนาคม 2557	G	L (2586)	1,875	76,000	600		31,648	90	110	x		
25. เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	สิงหาคม 2557	G	F&L (2587)	2,609	185,500	1,600		38,738	94	180	x		



ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	รูปแบบการ พัฒนา ²	สิทธิในที่ดิน ³ (ปี สิ้นสุด)	มูลค่าเงิน ลงทุน ณ สิ้น ปี 2561 ⁵	พื้นที่ใช้สอยรวม (GFA) ⁶ (ตร.ม.)	พื้นที่จอดรถ (คัน)	ศูนย์ประชุม อเนกประสงค์ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ร้านค้า	ISO 14001 ⁷	สำหรับศูนย์ประชุม อเนกประสงค์	
												ISO 20121 ⁸	TMVS ⁹
26. เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	พฤษภาคม 2558	G	F	2,685	155,000	2,000	1,000	29,466	93	188	x		
27. เซ็นทรัล ภูเก็ต													
- เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล	มิถุนายน 2558 ⁴	A	L (2599)	8,152	137,000	1,100		40,151	90	128			
- เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา	กันยายน 2561	G	L (2599)	5,499	242,800	3,200		32,468	75	103			
28. เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	สิงหาคม 2558	G	L (2586)	7,052	352,000	4,000	5,000	78,517	96	360	x		x
29. เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	พฤศจิกายน 2558	G	F&L (2588)	3,880	150,000	1,824		36,049	96	179	x		
30. เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	กรกฎาคม 2559	G	F	1,833	90,000	1,500		21,329	90	143			
31. เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	พฤศจิกายน 2560	G	F	4,560	233,000	3,600	3,300	49,094	80	265			x
32. เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย	พฤศจิกายน 2560	G	F	2,803	131,250	1,500		24,363	92	159			
รวม				131,510	7,234,550	76,054	45,700	1,700,308	93	7,003			

หมายเหตุ

- ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าช่วงจาก CPN เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ตามการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT พร้อมลงทุนเพิ่มเติมในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมอีสตัน พัทยา โดยพื้นที่ที่อยู่ใน CPNREIT มีสัดส่วนดังนี้
 - ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
 - ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี)
 - ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568
 - ร้อยละ 49 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สิ้นสุดเดือนเมษายน 2587
 - ร้อยละ 50 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580
- รูปแบบการพัฒนาโครงการ (A = Acquisition การซื้อกิจการ), (G = Greenfield การก่อสร้าง)
- สิทธิในที่ดิน (F = Freehold เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน), (L = Leasehold สิทธิการเช่า)
- ปีที่เข้าซื้อกิจการ
- รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงาน/อาคารที่พักอาศัย/โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNREIT
- GFA รวม พื้นที่ให้เช่า พื้นที่จอดรถ ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ พื้นที่ส่วนกลาง อาคารสำนักงาน และโรงแรม
- ISO 14001 คือ มาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการ ปัญหาสิ่งแวดล้อม (Environmental aspects) ขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการรักษาสภาพแวดล้อม การป้องกันมลพิษและการดำเนินธุรกิจขององค์กร
- ISO 20121 คือ เป็นมาตรฐานการจัดการและบริหารงานที่ออกแบบสำหรับธุรกิจ การจัดงานอีเวนต์อย่างยั่งยืน
- TMVS (Thailand MICE Venue Stand) คือ ตราสัญลักษณ์ที่ใช้รับรองมาตรฐานของสถานที่จัดงานประเทศไทย โดยสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)



อาคารสำนักงาน	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	รูปแบบ การพัฒนา ¹	สิทธิที่ดิน ⁵	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวนผู้เช่า
1. ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	G	L (2571)	16,171	98	73
2. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ ¹	มีนาคม 2538	G	L (2570)	22,693	87	53
3. บางนา	ธันวาคม 2544 ²	A	F	10,007	85	27
4. เซ็นทรัลเวิลด์ ³	พฤศจิกายน 2547 ²	A	L (2583)	84,167	97	80
5. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ¹	มีนาคม 2549	G	L (2570)	11,627	96	55
6. แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	G	F	19,942	98	40
7. แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	G	L (2583)	7,378	100	36
รวม				171,985	96	364

หมายเหตุ

- ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าช่วงจาก CPN เดิมพื้นที่ เมื่อ เดือนธันวาคม 2560 ตามแผนการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
- ปีที่เข้าซื้อกิจการ
- ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคารดิออกฟิตเนส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่ธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือน ธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)
- รูปแบบการพัฒนาโครงการ (A = Acquisition การซื้อกิจการ), (G = Greenfield การก่อสร้าง)
- สิทธิที่ดิน (F = Freehold เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน), (L = Leasehold สิทธิการเช่า)

โรงแรม	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าเช่าพื้นที่ ¹ (ร้อยละ)
โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ¹	เมษายน 2552 ³	259	75
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ²	พฤศจิกายน 2553	302	93
รวม		561	85

หมายเหตุ

- CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม
- ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าช่วงจาก CPN เมื่อเดือนธันวาคม 2560 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580 และให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม
- ปีที่เข้าซื้อกิจการ
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยทั้งปี

ที่พักอาศัย	เริ่มดำเนินการ (เดือน ปี)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า / อัตราการขาย พื้นที่ (ร้อยละ)
เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ ¹ (เพื่อเช่า)	ธันวาคม 2544 ²	1,567	23
เอสเซ็นท์ เชียงใหม่ (เพื่อขาย)	ปี 2561	395	98
เอสเซ็นท์ ขอนแก่น (เพื่อขาย)	ปี 2561	408	94
เอสเซ็นท์ ระยอง (เพื่อขาย)	ปี 2561	419	100

หมายเหตุ

- CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 11 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย
- ปีที่เข้าซื้อกิจการ

2.2 ภาวะตลาดและการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2561

อุตสาหกรรมค้าปลีกในไทยคิดเป็นร้อยละ 15.0 ของ GDP รวมทั้งประเทศ และในปี 2561 มีการเติบโตในอัตรา ร้อยละ 10.0 จากร้อยละ 6.0 ในปี 2560 ในส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้าและร้านค้าทั่วไปขยายตัวร้อยละ 4.0 โดยเป็นการ ขยายตัวของสินค้าคงทนและกึ่งคงทนเป็นสำคัญ ขณะที่สินค้าอุปโภคบริโภคยังขยายตัวในอัตราที่ต่ำ โดยกำลังซื้อส่วนใหญ่ มาจากกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางและระดับบนและผู้มีรายได้ประจำ ขณะที่ผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับกลาง-ล่าง และ กลุ่มเกษตรกรในต่างจังหวัดซึ่งเป็นกลุ่มฐานรากเริ่มมีการฟื้นตัวแต่ยังไม่แข็งแรง เนื่องจากรายได้เกษตรกรยังขยายตัวช้า รวมทั้งภาระหนี้ครัวเรือนสะสมอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพฯ และตามเมืองท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ เป็นแรงสนับสนุนสำคัญของเศรษฐกิจในแต่ละภูมิภาค

รายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด เปิดเผยว่า พื้นที่ตลาดค้าปลีกมีการ ขยายตัวต่อเนื่อง โดยในปี 2561 มีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 89,657 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งหมดใน กรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 7,968,326 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกเปิดในปี 2561 แบ่งเป็น ศูนย์การค้าประมาณร้อยละ 56.0 ตามด้วยศูนย์การค้าขนาดย่อมร้อยละ 35.0 และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนประมาณร้อยละ 9.0 ตามลำดับ และภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) สูงกว่าร้อยละ 90.0 (ที่มา: รายงานวิจัยพื้นที่ ค้าปลีกไตรมาส 3 ปี 2561 ของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด)

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

พื้นที่โครงการ (Retail Gross Floor Area) ของศูนย์การค้าทั้งหมดในประเทศไทยปี 2561 อยู่ที่ 20.2 ล้าน ตารางเมตร และคาดการณ์ภายในปี 2562 จะอยู่ที่ 20.9 ล้านตารางเมตร โครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2561 ได้แก่ โครงการ ไอคอนสยาม ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ศูนย์การค้าเกตเวย์บางชี้อ และโครงการสิงห์คอมเพล็กซ์ และภายในปี 2562 จะมีโครงการศูนย์การค้าเปิดใหม่ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ศูนย์การค้าเดอะมาร์เก็ตแบงค็อก ศูนย์การค้ามิทซ์จตุจักร ศูนย์การค้าเอกมัยมอลล์ โครงการวิสซ์ดอม 101 โครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการสยามพารากอนใหม่อนวิลเลจ โครงการ ฟิเฟิล พาร์ค อ่อนนุช และโครงการมาร์เก็ตเพลสดุสิต

ในภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้เผชิญกับความท้าทายจากพฤติกรรม การจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยเน้นการสร้างประสบการณ์ การตอบสนองที่ตรงใจลูกค้า (Personalization) และ ความสะดวกรวดเร็วมทั้งความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) การเกิดขึ้นของ Lifestyle Retail และ New Concept Retail ซึ่งออกแบบการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้บริโภคและนักท่องเที่ยว รวมทั้งการเติบโตอย่างรวดเร็วของบริการส่งอาหาร (Food Delivery Services) ส่งผลให้การใช้บริการ ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้ามีแนวโน้มน้อยลง ปัจจัยเหล่านี้เพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและ ห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ผู้ประกอบการจึงต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ ๆ และ พัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้าและส่งเสริมประสบการณ์ใหม่ ๆ อยู่เสมอ

กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Retail)

ในปี 2561 ธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้จะขยายตัวช้าลงจากหลายปีก่อน โดยในปีนี้มีการขายเพิ่มขึ้น 47,000 ตารางเมตร และมีโครงการที่เปิดตัวในปี 2561 อาทิ มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ และ ลาซาล อเวนิว

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันสูงทั้งจากร้านค้าชุมชนรอบข้างและศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างให้สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตและตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและนักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นการเลือกสถานที่ตั้งให้อยู่ในชุมชน การปรับปรุงและขยายโครงการ การหาผู้เช่าใหม่ ๆ ที่มีความหลากหลายและเทียบเคียงกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ การใช้กิจกรรมทางการตลาดเพื่อรักษาลูกค้าเดิมที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าในกลุ่มใหม่ ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ความเสี่ยงและต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่มีไม่มากนัก แต่ได้มีการพัฒนาห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ให้มีความหลากหลายของสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของลูกค้าในชุมชนมากขึ้น และผู้ประกอบการยังคงมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กอย่างต่อเนื่อง ในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อถึงซูเปอร์มาร์เก็ตหรือที่เรียกว่า ‘ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์’ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิบิ๊กซี เทสโก้โลตัส เอกซ์เพรส ท็อปส์เดลี และแม็กซ์แวลู ทันใจ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาด เพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่าย ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายและเข้าถึงพื้นที่ห่างไกลมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์เข้ามาอำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ ช่องทางนี้จะช่วยเพิ่มรายได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนมาสู่การเน้นความสะดวกรวดเร็วเป็นสำคัญ

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านค้าสะดวกซื้อ เน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากที่สุดและเริ่มมุ่งเน้นการขยายสาขาผ่านการขายแฟรนไชส์ นอกจากนี้ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบันโดยเน้นการเป็นร้านอิมสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายในราคาที่เหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว รูปแบบทันสมัย และนำเทคโนโลยีมาใช้มากขึ้น โดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการใช้สื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพนอกจากนี้ การลงทุนจากกลุ่มทุนต่างประเทศที่มีมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องมุ่งเน้นการขยายสาขาและจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด เพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มากขึ้น

แนวโน้มอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2562

ในปี 2562 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 4.0 - 6.0 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก และจะมีการเปิดตัวโครงการค้าปลีกรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use Project) และรูปแบบใหม่มากขึ้น

โดยในปี 2562 จะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเป็น 9.0 ล้านตารางเมตร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากการเปิดให้บริการของโครงการสำคัญ ๆ หลายโครงการ โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานเป็นไปตามอุปสงค์ในตลาดที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวของผู้ใช้จ่ายของผู้บริโภคในเมือง โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่าพื้นที่และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าในปี 2562 ยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2562 ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ศูนย์การค้าเดอะมอลล์เกรตแบงค็อก ศูนย์การค้ามิทซ์จตุจักร ศูนย์การค้าเอกมัยมอลล์ โครงการสยามพารากอนใหม่อนวิลเลจ โครงการวิสซ์ดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งโครงการ วิสซ์ดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use) ประกอบด้วยศูนย์การค้า สำนักงาน ที่พักอาศัย และศูนย์รวมความบันเทิง โดยคาดว่าจะพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Net Retail Area) จะเพิ่มขึ้นประมาณ 300,000 ตารางเมตร สำหรับโครงการที่จะเปิดในต่างจังหวัดได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา อโยธยา และเซ็นทรัล ปาตอง เป็นต้น

ในปี 2563-2566 คาดว่าจะมีแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่เกิดขึ้น 4 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่เป็นโครงการ Mixed-useที่สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้ครบและสะดวกมากขึ้น ได้แก่ 1) โครงการเดอะปาร์ก (The Parq) และ 2) โครงการวัน แบงค็อก (One Bangkok) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมทุนระหว่างบริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ตรงถนนพระราม 4 3) ศูนย์การค้า ดี เอ็มสเฟียร์ (The EmSphere) เป็นศูนย์การค้าแห่งที่ 3 ในกลุ่ม ดี เอ็มดีสทริก ย่านพร้อมพงษ์ ของกลุ่มเดอะมอลล์ และ 4) โครงการ แบงค็อก มอลล์ (Bangkok Mall) ของกลุ่มเดอะมอลล์ ตรงแยกบางนา-ตราด

นอกจากนี้ การเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐบาล การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ จะมีความชัดเจนมากขึ้นในปีนี้ ซึ่งจะส่งผลให้มีการเชื่อมโยงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศมากขึ้นในระยะยาว รวมทั้งเม็ดเงินลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติที่จะมีการลงทุนต่อเนื่องในอีกหลายปี ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการจ้างงานในหลายพื้นที่ของประเทศและเพิ่มกำลังซื้อในวงกว้าง ทำให้กลุ่มค้าปลีกมีความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดอื่น ๆ เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะหัวเมืองหลัก เมืองใกล้เคียงหัวเมืองหลักและตามแนวชายแดน ในทุกภาคของประเทศไทย ด้วยปัจจัยเหล่านี้ทำให้ซูเปอร์สโตร์มอลล์ (Super Store Mall) และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) รวมทั้งศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในขนาดที่เล็กลงหลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการ

การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกไม่ได้ถูกจำกัดเพียงแค่อุปสงค์ของผู้ประกอบการค้าปลีกอีกต่อไป แต่ยังมีผู้ประกอบการนอกกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้น โดยเฉพาะผู้ประกอบการในกลุ่มสำนักงาน (Office) ที่มีการนำร้านค้าปลีกเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของระบบธุรกิจในรูปแบบของรีเทลพอดียม (Retail Podium) เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้ามากขึ้น รวมทั้งผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจอื่นที่ต้องการมีหน้าร้านเพื่อเข้าถึงลูกค้ามากขึ้นในยุคที่ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer Centric) อีกทั้งผู้แข่งขันกลุ่มเดิมอย่างผู้ประกอบการ E-Commerce ที่มีจำนวนผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มมากขึ้นและมีการแข่งขันสูงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราเติบโตที่สูงมากในช่วงที่ผ่านมา และมีส่วนแบ่งในตลาดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยไม่ได้แข่งขันในด้านของราคาเท่านั้น แต่เริ่มมีบริการใหม่เข้ามาเพื่อสร้างประสบการณ์ให้กับลูกค้ามากขึ้น

การเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วของเทคโนโลยีและความต้องการของลูกค้า ส่งผลให้การเข้าใจพฤติกรรมหรือไลฟ์สไตล์ของลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดคือกุญแจสำคัญในการทำธุรกิจรวมทั้งการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อเข้าใจลูกค้าและลดต้นทุนการบริหารงานจึงเป็นสิ่งที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันซึ่งในปี 2562 คาดว่า ผู้ประกอบการค้าปลีกทุกรายจะ

นำเทคโนโลยีเพื่อช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค (Big Data) มาใช้กันแพร่หลายมากขึ้น ทั้งเทคโนโลยี Data Analytics หรือเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ และนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ มาบริหารจัดการและเชื่อมโยงธุรกิจค้าปลีก Online to Offline (O2O) ให้เหมาะสมมากที่สุด

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ปี 2561

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยมีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว ห้องชุด และที่ดินจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูง ที่ได้รับการอนุมัติงบประมาณ นอกจากนั้น มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 ที่ระบุให้ธนาคารพาณิชย์กำหนดการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์สำหรับที่อยู่อาศัยที่ถูกค้าซื้อเป็นสัญญาที่สอง หากผ่อนสัญญาแรกเกินกว่า 3 ปีแล้ว ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 10 และหากยังผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20 และการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นสัญญาที่สามต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 30 ทุกกรณี รวมทั้งการซื้ออสังหาริมทรัพย์ราคาเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไปทุกกรณี ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20 ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเร่งตัวขึ้นก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้

1) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

จากรายงานสรุปผลสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Real Estate Information Center: REIC) ภาพรวมที่อยู่อาศัยในปี 2561 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 118,271 หน่วย คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 3.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 114,194 หน่วย ซึ่งนับว่าปี 2561 มียอดสูงสุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา โดยจำนวนโครงการที่เปิดขายใหม่ในปี 2561 มีจำนวน 450 โครงการ เพิ่มขึ้น 48 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า คิดเป็นร้อยละ 11.9 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด โดยประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่แบ่งออกได้ดังนี้

• ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ

บ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่จำนวน 45,063 หน่วย ลดลง 4,178 หน่วย หรือร้อยละ 8.5 จากปีก่อนหน้า บ้านจัดสรรเหลือขายมีจำนวน 74,200 หน่วย ลดลง 6,249 หน่วย หรือร้อยละ 7.8 ขณะที่บ้านจัดสรรสร้างเสร็จมีจำนวน 34,807 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 และการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบมีจำนวน 99,311 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.3 โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่จำนวน 51,585 หน่วย เพิ่มขึ้น 8,104 หน่วย ร้อยละ 18.6

• ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

อาคารชุดเปิดตัวใหม่มีจำนวน 73,208 หน่วย เพิ่มขึ้น 8,255 หน่วย หรือร้อยละ 12.7 จากปีก่อนหน้า อาคารชุดเหลือขายจำนวน 59,200 หน่วย ลดลง 3,211 หน่วย หรือร้อยละ 5.1 อาคารชุด สร้างเสร็จจำนวน 69,872 หน่วย เพิ่มขึ้น 6,553 หน่วย หรือ ร้อยละ 10.3 และมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจำนวน 97,319 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดใหม่ จำนวน 72,079 หน่วย เพิ่มขึ้น 11,962 หน่วย หรือร้อยละ 19.9

ในปี 2561 โครงการที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งโครงการบ้านจัดสรร (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์) โครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้นสูงสุดในรอบ 25 ปี โครงการที่มีจำนวนเปิดขายมาก คือ โครงการประเภทอาคารชุด ที่ผู้พัฒนาโครงการต่างเน้นพัฒนาสินค้าระดับราคาปานกลางไปจนถึงราคาสูงในทำเลตามแนวรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว และส่วนต่อขยายโดยมีการพัฒนาโครงการแบบผสมผสานมากขึ้นและมีการร่วมลงทุนระหว่างผู้พัฒนาโครงการในไทยกับ บริษัทต่างชาติหลายโครงการเพื่อพัฒนาสินค้าเจาะกลุ่มที่มีความต้องการซื้อเพิ่มมากขึ้น

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2561 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.3 จากปี 2560 การเพิ่มขึ้นนี้สอดคล้องกับการพฒนาของผู้ประกอบการที่มีร่วมลงทุนกับต่างชาติและผู้ประกอบการปรับตัวพัฒนา สินค้าเพื่อให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น ตลอดจนสอดคล้องกับแผนพัฒนาระบบขนส่งมวลชน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2561 มีจำนวน 196,630 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 มูลค่ารวม 565,112 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 และมีการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 163,468 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 427,728 ล้านบาท สอดคล้อง กับข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศมีมูลค่า ประมาณ 712,565 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 633,990 ล้านบาท

ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาและราคาที่อยู่อาศัยในปี 2561 ปรับเพิ่มขึ้นในทุก ๆ ประเภท

- ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 219.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.2 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

- ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (2 จังหวัด คือ ปทุมธานี และ นนทบุรี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 143.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

- ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (3 จังหวัด คือ ปทุมธานี นนทบุรี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 123.0 จุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

2) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาค

ด้านอุปสงค์มีการขยายตัวอย่างชัดเจน โดยมีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงถึงประมาณร้อยละ 21.0 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นในพื้นที่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ รวมถึงพื้นที่เขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา เป็นต้น ขณะที่ด้านอุปทานชะลอตัว จากการขอใบอนุญาตก่อสร้างที่ลดลง โดยเฉพาะการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดลดลงถึงร้อยละ 49.0 ประกอบกับการขอใบอนุญาตก่อสร้างบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.9 ทำให้เห็นการปรับตัวของอุปสงค์และอุปทานมีความสมดุลมากขึ้น

แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2562

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คาดว่าจะชะลอตัวทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ เนื่องจากต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลายด้าน ทั้งด้านเศรษฐกิจ การขึ้นอัตราดอกเบี้ย การควบคุมการปล่อยสินเชื่อ และหนี้เสีย เป็นต้น แม้ว่าภาพรวมจะชะลอตัว แต่ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงถือครองส่วนแบ่งการตลาดในสินค้าใหม่ ๆ เพิ่มมากขึ้น มีการปรับตัวทางธุรกิจ โดยการร่วมทุนกับบริษัทหรือนักลงทุนต่างชาติมากขึ้นขณะที่ผู้ประกอบการรายปานกลางถึงรายเล็กมีแนวโน้มที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ลดลง เนื่องจากการแข่งขันสูงขึ้น นอกจากนี้การชะลอตัวของเศรษฐกิจ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นและผลจากมาตรการควบคุมสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธปท. จะส่งผลต่อการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทาน และอาจจะทำให้กำลังซื้อชะลอตัวโดยเฉพาะจากผู้ซื้อในกลุ่มนักลงทุนสำหรับตลาดที่อยู่

อาศัยในต่างจังหวัดในปี 2562 คาดว่าจะชะลอตัวลงเช่นกัน และปรับตัวลดลงทั้งอุปสงค์และอุปทาน เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ ๆ เนื่องจากผลกระทบจากปัญหานี้ครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับที่สูง รายได้ครัวเรือนลดลงจากราคาพืชผลทางการเกษตร ตลอดจนสถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม พื้นที่ที่ยังเติบโตได้ต่อเนื่องจากปี 2561 คือ จังหวัดเศรษฐกิจในแต่ละภาค เช่น สงขลา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุดรธานี ขอนแก่น ชลบุรี ระยอง และพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษตามนโยบายของรัฐบาล เป็นต้น

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัท

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัท คือ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า มีลำดับขั้นการพัฒนาโครงการดังนี้

■ การหาที่ดินและบริหารโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าหรือซื้อศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว
บริษัท มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่หรือซื้อโครงการศูนย์การค้าครบวงจรที่เปิดดำเนินการแล้วในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ที่มีแนวโน้มของประชากรหนาแน่น ซึ่งจะหาที่ดินโดยการซื้อหรือเช่าบนทำเลที่มีความเป็นไปได้ในการเติบโตสูง และมีความเสี่ยงน้อย องค์ประกอบที่สำคัญในการพิจารณาจัดหาที่ดินหรือโครงการของบริษัทมีสาระสำคัญดังนี้

- ทำเลที่ตั้งของที่ดิน อาทิ สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินข้างเคียง
- ขนาด รูปร่าง และลักษณะการครอบครองที่ดิน
- สาธารณูปโภคที่อำนวยความสะดวกในบริเวณที่ดินที่จะนำมาพัฒนา
- การใช้สอยของที่ดินที่ตั้งอยู่ เช่น เขตอุตสาหกรรม, เขตที่พักอาศัย เป็นต้น
- แนวโน้มการเติบโตในอนาคต โดยพิจารณาจากแนวโน้มการเติบโตของประชากร และพฤติกรรมจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค จำนวนและรายได้ของประชากรโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการประเมินอุปสงค์และอุปทานให้สอดคล้องกัน
- ข้อจำกัดการใช้ที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมธุรกิจค้าปลีก
- ราคาของที่ดินและความเป็นไปได้ในการได้มา โดยบริษัทแบ่งทางเลือกในการหาที่ดินที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูงดังนี้

● การซื้อขาด

- ในกรณีที่ราคาสมเหตุสมผลและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาศูนย์การค้า

● การเช่าที่ดิน

- ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดีที่จะขายขาด
- ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาด
- เจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน

● การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน

- ในกรณีที่เงินจากเจ้าของที่ดิน และทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง อย่างไรก็ตาม ทุกๆ ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานับว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดในย่านนั้นเสมอ และราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาตลาด

▪ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับคืนมาอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ คำนึงถึงการศึกษารายละเอียดของการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางการตลาด

- การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง : เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักลงทุนและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่างๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในทำเลที่ตั้งนั้นๆ

- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน : เพื่อการศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทกำหนด

▪ การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ภายใต้การบริหาร จัดการงบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการคัดเลือกผู้รับเหมาบริษัทฯ จะพิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบต่องาน และขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิตใหม่ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯ จะเปิดการประมูลงานโดยให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 ราย โดยการประมูลจะเป็นไปในลักษณะ Close Bid และทำการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้และสอดคล้องกับราคากลางที่ประเมินโดยผู้สำรวจปริมาณงานอิสระและมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของบริษัทฯ ประกอบกับการพิจารณาประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับเรื่องนี้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

▪ ขั้นตอนและเทคนิคการบริหารโครงการก่อสร้าง

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

ลักษณะโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
1. เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว 1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์: + 66 (0) 2793 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2541 1341	- ศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกที่อยู่คู่กับคนไทยมานานกว่า 30 ปี ที่มีความครบครันและทันสมัย มีความโดดเด่นด้านการออกแบบที่นำเส้นสายและผิวสัมผัสของธรรมชาติในรูปแบบ Organic Form มีการนำ Skylight มาใช้ได้อย่างสอดคล้อง เพื่อให้มีแสงธรรมชาติเกิดความรู้สึกโปร่งสบาย มีการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก และนวัตกรรมล่าสุดด้านการบริการมาใช้กับศูนย์การค้า - โครงการประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าที่รวบรวมด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล Flagship Store และศูนย์รวมร้านค้า ทั้ง Inter Brand และ Local Brand ชี้นำมากกว่า 500 ร้านค้า
2. เซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา 109/10 ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220 โทรศัพท์: + 66 (0) 2790 3000 โทรสาร: + 66 (0) 2552 5513	- ศูนย์การค้าแห่งนี้สร้างขึ้นตามแนวคิดเพื่อให้เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร พร้อมโรงภาพยนตร์ มีการจัดกิจกรรมสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสม่ำเสมอ และมีบริการขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงอย่างสะดวก เซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา จึงเป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสมบูรณ์แบบ
3. เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า 7/222 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700 โทรศัพท์: + 66 (0) 2877 5000 โทรสาร: + 66 (0) 2884 8486	- ศูนย์การค้าครบวงจรทางตะวันตกของกรุงเทพมหานคร อยู่ในทำเลที่สามารถตอบสนองความต้องการของกำลังซื้อหลากหลายกลุ่มอย่างเหมาะสม อาทิ สถาบันการศึกษา สำนักงาน และชุมชนที่พักอาศัยที่มีกำลังซื้อและมีการขยายตัวสูง - โครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาคารสำนักงาน 2 อาคาร โรงภาพยนตร์ และร้านค้าแฟชั่นชี้นำหลากหลายตอบสนองไลฟ์สไตล์อย่างครบครัน
4. เซ็นทรัลเวิลด์ 78/54 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3888 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3888 ต่อ 1225-6	- โครงการที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ทั้งผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปร่วมการประชุมสัมมนา ชาวกรุงเทพฯ ที่เดินทางไปพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ และนักท่องเที่ยวอีกกว่าสองล้านคนที่เดินทางไปเยือนพัทยาในแต่ละปี นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนที่ตกแต่งไว้อย่างสวยงามแล้ว - ศูนย์การค้าประกอบด้วย บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
5. เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 2 ถนนมทิดล 252-252/1 ถนนวิลาัย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 9199 โทรสาร: + 66 (0) 5399 9122-3	- ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือรองรับลูกค้า ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ห้องประชุมเอนกประสงค์ ร้านค้าปลีกและโซนสินค้าทดถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย
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



โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
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 และห้างสรรพสินค้าอิตัลตัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ เวิลด์ อุทยานการเรียนรู้ทีเค ปาร์ค และ Flagship Store ของร้านค้าแบรนด์ดังระดับสากล ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลาย นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงาน 45 ชั้น ด้วยทำเลศักยภาพและความหลากหลายครบครันทำให้เซ็นทรัลเวิลด์เป็นศูนย์การค้ายอดนิยมของชาวไทยและชาวต่างประเทศ
10. เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ 68/100, 68/919 หมู่ 8 ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000 โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 5777 โทรสาร: + 66 (0) 2526 6092	- CPN เข้าซื้อกิจการสยามจัสมักรัตนาธิเบศร์เมื่อเดือนธันวาคม 2546 พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อปรับโฉมให้เป็นศูนย์การค้าเพื่อชุมชนที่มีบรรยากาศของความ เป็นครอบครัวที่ให้ความอบอุ่นสะดวกสบายและครบครัน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ โฮมเวิร์ค และออฟฟิศเมท พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์ เพื่อเพิ่มความหลากหลายให้ เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริง
11. เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ 99, 99/9 หมู่ที่ 2 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์: + 66 (0) 2101 0000 โทรสาร: + 66 (0) 2101 1343	- โลฟิสต์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบมากที่สุดทางฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ มีความโดดเด่นด้านเทคโนโลยีดีไซน์ที่ คำนึงถึงการออกแบบอาคารให้ประหยัดพลังงาน - โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาด 7 ชั้น และอาคารสำนักงานขนาด 16 ชั้น และด้วยทำเลศักยภาพแวดล้อมด้วยศูนย์ราชการและสำนักงานต่างๆ ทำให้โครงการสามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดี ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์ ร้านค้าแฟชั่น ร้านอาหาร และร้านค้าปลีกครบครัน
12. เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช 333/9 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3999 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3999 ต่อ 1225-6	- ศูนย์การค้าติดชายหาดธรรมชาติที่ใหญ่และครบครันที่สุดในเอเชีย โครงการประกอบด้วยศูนย์การค้าและโรงแรมที่เป็นศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่ง ความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยวโดดเด่นด้วยระเบียงชมวิวยาวหาดพัทยาได้ 360 องศา - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์ และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติและร้านค้าปลีกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ อย่างครบครัน พร้อมด้วยลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
13. เซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี 277/1-3 , 271/5 ถนนประจักษ์ศิลปาคม ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุตรธานี จังหวัดอุตรธานี 41000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4224 9192 โทรสาร: + 66 (0) 4224 4639	- ศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นประตูเชื่อมสู่อินโดจีน ที่ได้รับความนิยมทั้งจากชาวไทยและประเทศเพื่อนบ้าน CPN ได้ปรับภาพลักษณ์ศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ขยายพื้นที่เพิ่มเป็น 2 เท่า - โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และร้านค้าปลีกครบครัน นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบที่ช่วยเสริมศักยภาพความสมบูรณ์พร้อมของโครงการด้วยโรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี ที่มีห้องพักรองรับจำนวน 259 ห้อง ห้องสัมมนา และห้องประชุมอเนกประสงค์ขนาดใหญ่
14. เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี 55/88 - 89 , 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3333 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3179	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่ ทันสมัย และสมบูรณ์แบบที่สุดในเมืองชลบุรี ด้วยการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่นให้ศูนย์การค้าได้รับแสงธรรมชาติอย่างทั่วถึง - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัยแห่งแรกในเมืองชลบุรี ร้านค้าปลีก ศูนย์รวมแฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม โซนสวนสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
15. เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น 99, 99/1 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น 40000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4300 1000 โทรสาร: + 66 (0) 4300 1209	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัยที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ผสมผสานศิลปวัฒนธรรมพื้นบ้านและคำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงาน - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม พร้อมด้วยศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับการเป็นศูนย์กลางการศึกษา หน่วยงานราชการ และการค้าขายของจังหวัดขอนแก่นในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
16. เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย 99/9 หมู่ 13 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5202 0999 โทรสาร: + 66 (0) 5202 0900	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งแรกใจกลางเมืองเชียงราย ที่ออกแบบโดยผสมผสานความทันสมัยกับศิลปวัฒนธรรมล้านนาที่ทรงคุณค่า และความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติได้อย่างลงตัว เป็นศูนย์การค้า Eco-Friendly ครบวงจรแห่งแรกของไทย ความเป็นมิตรต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแบบ 360 องศา ด้วยนวัตกรรมทันสมัยประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ รวมถึงร้านค้าแฟชั่น ศูนย์รวมร้านอาหารที่มีความหลากหลาย และร้านค้าชั้นนำ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
17. เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก 9/99 หมู่ 5 ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5500 0999 โทรสาร: + 66 (0) 5500 0990	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ ที่มีทำเลที่ตั้งใจกลางศูนย์กลางทางธุรกิจที่เชื่อมต่อระหว่างภาคกลาง และภาคเหนือ รวมไปถึงประเทศในภูมิภาคอินโดจีน โดดเด่นด้วยการออกแบบที่น่าจุดเด่นของวัฒนธรรมท้องถิ่น อาทิ เรือนแพ ลวดลายของเครื่องเบญจรงค์ และลวดลายผ้าทอที่เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดพิษณุโลก มาผนวกเข้ากับแนวคิดอันทันสมัย สถาปัตยกรรมของภายนอกตัวอาคารได้รับแรงบันดาลใจจาก ขบวนเรือสินค้าที่จะนำพาธุรกิจมุ่งหน้าสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน และมีกลมกลืนกับธรรมชาติ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ และร้านค้าชั้นนำ
18. เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 9/9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 5999 โทรสาร: + 66 (0) 2103 5990	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ One Stop Lifestyle Entertainment Shopping Complex ที่ครบครัน ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพ มีความโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ล้ำสมัยในรูปแบบ Futuristic สะดุดทุกสายตามหาเทรนด์การออกแบบล่าสุดของโลก ทั้งเส้นสาย สีสด และแสงสีจากไฟ LED ของ The Ribbon Effect ที่ได้แรงบันดาลใจจากความไม่หยุดนิ่งของถนนพระราม 9 ตอบสนองกลุ่มคนรุ่นใหม่ในสไตล์ Work&Play - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสันซึ่งเป็น Flagship Store ที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในกรุงเทพฯ ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส พาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ OfficeMate รวมไปถึงโรงภาพยนตร์ระดับเว็ลด์คลาส และ The Rink Ice Arena ลาน Ice Skate ขนาดโอลิมปิก แห่งแรกในประเทศไทย และร้านค้าชั้นนำ
19. เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี 88 หมู่ 10 ตำบลวัดประดู่ อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000 โทรศัพท์: + 66 (0) 7796 3555 โทรสาร: + 66 (0) 7796 3599	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ทันสมัยที่ใหญ่และครบครันที่สุดในภาคใต้ The Most Complete Lifestyle Shopping Center in the South ด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมสไตล์รีสอร์ท รายล้อมด้วยธรรมชาติ Tropical Architecture Design บนพื้นฐานการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน (Sustainable Urban Development) - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส พาเวอร์บาย 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
20. เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง 319 ถนนไผ่เถยลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5401 0555 โทรสาร: + 66 (0) 5401 0599	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งใหม่ล่าสุดของภาคเหนือ ด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบล้ำหน้าที่เป็นเอกลักษณ์แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะหลุมผสมผสานกับรูปแบบกราฟิกประยุกต์ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส พาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต OfficeMate รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ และร้านค้าชั้นนำ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
21. เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี 311 หมู่ 7 ตำบลแจระแม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี 34000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4595 0699 โทรสาร: + 66 (0) 4595 0600	- ศูนย์กลางไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและครบครันที่สุดในภาคอีสานตอนล่างโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ได้รับแรงบันดาลใจจากรูปทรงเส้นสายของใบบัวและกลีบดอกบัว สัญลักษณ์ของจังหวัดอุบลราชธานีจนเข้ากันอย่างกลมกลืนกับสถาปัตยกรรมสไตล์โมเดิร์น - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหาร และเครื่องดื่ม รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพลกซ์ระบบดิจิตอล มาตรฐานระดับโลก และสวนสนุก Fun Planet
22. เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ 99/3 หมู่ที่ 4 ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 8999 โทรสาร: + 66 (0) 5200 1700	- สีสันใหม่ของเมืองเชียงใหม่ และจุดหมายปลายทางของท่องเที่ยวและนักช้อปปิ้งในภาคเหนือโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบสไตล์ “ฟิวเจอร์สติก ล้านนา” ผสานกับความเป็นธรรมชาติ โดยนำเทคโนโลยีในการประหยัดพลังงาน และความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าแฟชั่นทันสมัย ร้านอาหาร “ไลฟ์สไตล์ ไดโนเสาร์ แอนด์ แกลเลอรี บาร์ แลนด์มาร์ค” แห่งแรกและแห่งเดียวของภาคเหนือที่รวมร้านอาหารไลฟ์สไตล์และไนท์ไลฟ์ที่ใหญ่ที่สุดของเมืองเชียงใหม่ โดยมีสไตล์การตกแต่งในแนวคิด Flora Blossom นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติ
23. เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ 1520 ถนนกาญจนวนิชย์ ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110 โทรศัพท์: + 66 (0) 7480 1555 โทรสาร: + 66 (0) 7480 1599	- ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ใจกลางแหล่งท่องเที่ยวแห่งแรกและแห่งเดียวในจังหวัดสงขลาโดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบที่ทันสมัยด้วยแรงบันดาลใจจากรูปทรงของคริสตัล และการหักเหแสงของปริซึมผสมผสานกับรูปแบบกราฟิกสุดโมเดิร์น - 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
24. เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย 209 209/1-209/2 หมู่ที่ 2 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84140 โทรศัพท์: + 66 (0) 7796 2777 โทรสาร: + 66 (0) 7796 2799	- เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต และเป็นศูนย์กลางในการจัดกิจกรรมระดับประเทศ เพื่อเป็นการสนับสนุนส่งเสริมการท่องเที่ยว - บรรยากาศการช้อปปิ้งในสไตล์รีสอร์ทในรูปแบบ “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 อาหาร และเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร Beach Bazaar รองรับนักท่องเที่ยว และเอนเตอร์เทนเมนต์ โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัย

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
25. เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา 99/19 99/20 หมู่ 2 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73170 โทรศัพท์: + 66 (0) 3410 0888 โทรสาร: + 66 (0) 3410 0899	- ศูนย์กลางที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงในปัจจุบัน ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง มีโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางถึงสูงกว่า 100 โครงการ ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายหลักและกลุ่มเป้าหมายรองกว่า 700,000 ครัวเรือนในปัจจุบัน ครอบคลุมอาณาเขตของกรุงเทพฯ ผังตะวันตกและบริเวณชานเมือง โดยเฉพาะฝั่งพุทธมณฑล นครชัยศรี สามพราน จนถึงเมืองนครปฐม และมีแนวโน้มว่าจะเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต - โดดเด่นภายใต้แนวคิด “Contemporary Botanical” นำบรรยากาศ Outdoor เข้าไปไว้ในศูนย์การค้า ประดับด้วยพรรณไม้หลากหลายชนิด ทั้งแนวราบและแนวตั้ง ทั้งทั้งศูนย์การค้า และยังนำเอกลักษณ์ของศาลายาและนครปฐมมาเป็นองค์ประกอบหลักในการออกแบบตกแต่งศูนย์การค้า - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร และศูนย์รวมแห่งความบันเทิง เอนเตอร์เทนเมนต์ สวนสนุก โรงภาพยนตร์ ที่ทันสมัย
26. เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง 99 , 99/1 ถนนบางนา-ตราด ตำบลเชิงเนิน อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 21000 โทรศัพท์: + 66 (0) 3301 3333 โทรสาร: + 66 (0) 3301 3300	- เป็นศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดของจังหวัดระยอง ศูนย์กลางการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง ได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถันเพื่อเป็นแลนด์มาร์คของจังหวัด ด้วยการนำเอกลักษณ์ศิลปะท้องถิ่นและวรรณคดีของกวีชื่อดังของโลกอย่างสุนทรภู่มาเป็นแรงบันดาลใจทำให้บรรยากาศของศูนย์การค้าแห่งนี้โดดเด่น ปังบอกถึงเรื่องราวของจังหวัดระยองได้เป็นอย่างดี - นำเอกลักษณ์และวัฒนธรรมท้องถิ่นมาเป็นแรงบันดาลใจ ภายใต้แนวคิดหลัก 3 แนวทาง 1. Miracle Island เกาะแก้วพิสดารแห่งอนาคต ตัวอาคารโดยรอบเป็นเสมือนเกาะที่นำค้นหา และมีแรงบันดาลใจจากลอนทราฟและเกลียวคลื่น และตกแต่งภายในเน้นให้ความแวววาวของคริสตัลในรูปแบบโมเดิร์น 2. ผลไม้ Façade ประยุกต์เส้นสายการสาน “ตระกร้าผลไม้” ให้เป็นงานสถาปัตยกรรมร่วมสมัย สื่อถึงเอกลักษณ์ของระยอง ซึ่งเป็นจังหวัดที่ขึ้นชื่อด้านผลไม้ ตลอดจนประติมากรรมรูปผลไม้เพื่อให้เป็นจุดพักผ่อนและจุดถ่ายรูป 3. บทกวี มีการสอดแทรกบทกวีและลายกราฟฟิกตัวละครจากเรื่องพระอภัยมณี นางเงือก นางยักษ์ สินสมุทร สุดสาคร ฯลฯ - ศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, PowerBuy, SuperSports, Tops Market, B2S, OfficeMate และ Fashion Brand ระดับโลก อาทิ Uniqlo และโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยที่สุด และมี Fun Planet สำหรับเด็ก ๆ และครอบครัว

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
27. เซ็นทรัล ภูเก็ต - เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล 74 75 หมู่ที่ 5 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 โทรศัพท์: + 66 (0) 7629 1111 โทรสาร: + 66 (0) 7629 4000 - เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า 199 หมู่ที่ 4 ถนนวิชิตสงคราม ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 โทรศัพท์ : +66 (0) 76603 333 โทรสาร : +66 (0) 7629 4000	- เป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัยและมีขนาดใหญ่ที่สุดบนเกาะภูเก็ต ภายใต้กรอบแนวคิด เกตเวย์ที่แท้จริงของภูเก็ต (The Real Ultimate Gateway of Phuket) - โดยบริษัทได้วางแผนปรับปรุงศูนย์การค้าทั้งภายในและภายนอกเพื่อให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวมากขึ้น อีกทั้งมีแผนการขยายพื้นที่ขาย บริเวณลานลม ปรับผังพื้นที่ร้านค้าและจัดหาประเภทผู้เช่าใหม่ (Re-Merchandising Mix) เช่น เพิ่มประเภทร้านค้าใหม่ ๆ ให้มีความหลากหลายมากขึ้น 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 - เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เป็นส่วนต่อขยายจาก เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ Luxury Shopping Mall ประกอบด้วย ศูนย์การค้าสูง 3 ชั้น และได้ดิน 1 ชั้น - ภายในโครงการประกอบด้วย ร้านค้าจำหน่ายแบรนด์ชั้นนำระดับโลก เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต สปา โรงภาพยนตร์ รวมถึงแหล่งบันเทิงที่มอบประสบการณ์พิเศษ เช่น ย่านตลาดน้ำและของดีจากทั่วทุกภาค (Tales of Thailand) โลกใต้ทะเล (Aquaria) และไตรภูมิ (The Mystic of Three Worlds)

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
28. เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต 199 199/1, 199/2 หมู่ 6 ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140 โทรศัพท์: + 66 (0) 2102 7999 โทรสาร: + 66 (0) 2102 7900	- โครงการเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูง บริเวณสามแยกบางใหญ่ และถนนรัตนาธิเบศร์ เข้าถึงได้ด้วยระบบคมนาคมที่สมบูรณ์แบบของภาครัฐที่เชื่อมต่อทุกเส้นทางไว้ด้วยกัน ทั้งวงแหวนสายตะวันตกและโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) รวมถึงเส้นทางในอนาคต ทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ที่เชื่อมต่อท่าเรือทวาย ทะเลอันดามัน รองรับการเดินทางประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC - ออกแบบดีไซน์คอนเซ็ปต์สุดล้ำระดับโลกภายใต้แนวคิด “Beyond Imagination Larger Than Life” ศูนย์รวมสุดยอดไลฟ์สไตล์อันยิ่งใหญ่อลังการ มีทั้งศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์คอมเพล็กซ์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ Attraction ระดับโลก เป็นพื้นที่ “ชีวิตใหญ่มาก (Have a Big Life)” - ศูนย์การค้าประกอบด้วยแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและต่างประเทศกว่า 500 ร้านค้า Fashion Brand ระดับโลก Dining Destination แห่งใหม่ที่รวมร้านอาหาร คอนเสิร์ตใหม่ที่สุดของทุกไลฟ์สไตล์ และมี Entertainment Complex ที่ดีที่สุด มีทั้ง Attraction ระดับโลก โรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยที่สุด และฟิตเนส Virgin
29. เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ 69 69/1 69/2 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230 โทรศัพท์: + 66 (0) 2102 5000 โทรสาร: + 66 (0) 2102 5099	- โครงการตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนฯ เอกมัย-รามอินทรา) เป็นถนนที่สามารถเชื่อมโยงไปยังถนนสายสำคัญหลายสาย ได้แก่ ถนนรามอินทรา ลาดพร้าว และพระราม 9 - เป็นศูนย์การค้าแบบ Outdoor แห่งแรกที่สุดของไลฟ์สไตล์ได้ครบครัน สร้าง Lifestyle Format ให้คล้ายกับ East Village ย่านฮิปของมหานครนิวยอร์กบนเกาะแมนฮัตตันที่มีบาร์ ร้านหนังสือ คาเฟ่ คลับ และแกลเลอรีล้ำสมัยรองรับผู้คนทุกเพศทุกวัยไปจนถึงผู้ที่มีรสนิยมพิเศษที่สุด 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 เป็น “สวนสาธารณะ” บริการจอดรถจักรยาน Wellness Center และฟิตเนส Virgin

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
30. เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช 8, 9/8 หมู่ที่ 7 ตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช 80000 โทรศัพท์ : +66 (0) 7580 3333 โทรสาร : +66 (0) 7580 3399	- โลฟิสไคส์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่ สมบูรณ์แบบที่สุดแห่งแรกของจังหวัดต่อยอดความยิ่งใหญ่ให้จังหวัดนครศรีธรรมราช บนทำเลศักยภาพสูง เป็น “โลจิสติกส์ ฮับ” ของภาคได้รับสามเหลี่ยมเศรษฐกิจ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย Indonesia-Malaysia-Thailand Growth Triangle (IMT-GT) - มีดีไซน์คอนเซ็ปต์โดดเด่นภายใต้แนวคิดแสงเงา Shadow Play นำลวดลายหนังตะลุงซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมทางใต้ มาเป็นจุดเด่นในการสร้างบรรยากาศ และอรรถรสในการช้อปปิ้ง - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการแบรนด์ที่หลากหลาย และร้านค้าในศูนย์ฯ มี Fashion Hub แบรินด์ดัง ทั้งไทย และอินเตอร์ เพื่อรองรับกำลังซื้อมหาศาลในจังหวัดที่มีประชากรสูงที่สุดเป็นอันดับ 1 ของภาคได้ และมี Hangout Destination แห่งใหม่ ที่รวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่
31. เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา 990, 998 ถนนมิตรภาพ-หนองคาย ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000 โทรศัพท์ : +66 (0) 4400 1555 โทรสาร: +66 (0) 4400 1599	- ด้วยแนวคิด “มหานครแห่งอีสาน” โครงการนี้ประกอบด้วย ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม ตลาดไลฟ์สไตล์เอพาร์ทเมนต์ และสวนสาธารณะ บนที่ดินกว่า 65 ไร่ บนทำเลศูนย์กลางการคมนาคมบนถนนมิตรภาพ การจราจรสะดวกเชื่อมต่อใจกลางโคราชและจังหวัดใกล้เคียง - เป็นการผนึกกำลังครั้งแรกของกลุ่มเซ็นทรัลในภาคอีสานกับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปซูเปอร์สโตร์ โคเวิร์คกิ้งสเปซโดยบีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ตพร้อมสปอร์ตช้อปปิ้งเตอร์ และพื้นที่จัดการแข่งขันกีฬาอินดอร์ ร่วมด้วย พาวเวอร์บาย ออฟฟิศเมท ร้านค้าแบรนด์แฟชั่น และอาหารชั้นนำกว่า 500 ร้านค้า - สถาปัตยกรรมผสมผสานเอกลักษณ์ประจำภาคอีสานกับความทันสมัย สร้างแลนด์มาร์คแห่งใหม่ให้โคราช ตกแต่งในธีม “ซีซั่น ออฟ ไลฟ์” เพิ่มสีสัน 5ฤดูกาลให้ภาคอีสาน เสริมด้วยอินเตอร์ แอคทีฟ ฟิเจอร์ ที่มอบประสบการณ์แปลกใหม่ - นอกจากนี้ยังมี “โคราช ริเวอร์ วอล์ค” สวนสาธารณะ และไลฟ์สไตล์เดสทินเนชั่นแห่งใหม่ แหล่งพักผ่อนและศูนย์กลางกิจกรรม ตอบสนองไลฟ์สไตล์ยุคใหม่
32. เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย 98 หมู่ที่ 4 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000 โทรศัพท์ : +66 (0) 3411 2777 โทรสาร: +66 (0) 3411 2799	- ด้วยแนวคิด “มหาไลฟ์สไตล์” จึงมีสินค้าแบรนด์ดังรวมกว่า 300 ร้าน นำโดยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ที่มาในคอนเซ็ปต์ไลฟ์สไตล์ครั้งแรกกับ ‘Hello Beauty’ อาณาจักรความงามและเครื่องสำอางอลังการที่สุดในมหาชัย ร่วมด้วย “Dining Destination” ร้านอาหารหลากหลายมากที่สุดรวมถึง “EATALAY” ตลาดชีฟู้ด ที่เสิร์ฟความสดจากท้องทะเลถึงบนโต๊ะ และ “ศูนย์รวมบริการทางการเงินและบริการภาครัฐ” รวมสถาบันการเงินชั้นนำและ Government Center บริการประชาชนแบบครบวงจร - นอกจากนี้ยังตอบโจทย์ทุกความต้องการของคนทุกกลุ่มด้วยความเป็น “The Best Highway Destination” จุดแวะพักที่ดีและสมบูรณ์แบบที่สุดกับความสะดวกครบวงจรและ “ห้องน้ำสะอาด” ตกแต่งในคอนเซ็ปต์หมู่บ้านชาวประมงและโซน “ตลาดสามสมุทร” ศูนย์รวมของดีมหาชัยและของฝากจากทั่วประเทศ

โครงการในอนาคต

ศูนย์การค้าในประเทศ

เซ็นทรัล วิลเลจ

ศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ของ CPN ที่เป็น International Luxury Outlet ที่สมบูรณ์แบบแห่งแรกในประเทศไทย และเป็นจุดหมายใหม่แห่งการช้อปปิ้งระดับเวิลด์คลาสที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์หลากหลาย และเป็น A Must Visit Shopping Destination to Complete your Trip จุดเช็คอินที่นักท่องเที่ยวต้องแวะช้อปปิ้งทุกครั้งก่อนเข้าเมืองหรือก่อนเดินทางกลับเข้าสนามบิน

ที่ตั้ง: บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.14 ซึ่งเป็นเส้นทางหลักเข้าสนามบินสุวรรณภูมิ เดินทางสะดวกในเวลาเพียง 10 นาทีถึงสนามบิน และประมาณ 45 นาที ถึงใจกลางเมืองกรุงเทพฯ เป็นเกตเวย์สู่ภาคตะวันออก ด้วยจำนวนรถยนต์ที่วิ่งผ่านบนถนนบางนา-ตราด กว่า 200,000 คัน/วัน หรือ กว่า 75 ล้านคัน/ปี และสามารถเดินทางมาจากพญาได้ภายในเวลา 75-90 นาที

ขนาดโครงการ: ที่ดิน 100 ไร่ มีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 137,000 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า 40,000 ตร.ม. ออกแบบและตกแต่งในสไตล์ไทยร่วมสมัย ผสมผสานความร่วมรื่นของธรรมชาติกับพื้นที่เอาต์ดอร์ได้อย่างลงตัว แบ่งสัดส่วนเป็นร้านค้าปลีกช้อปปิ้งแบรนด์เนมประมาณร้อยละ 20 มีทั้งอินเตอร์แบรนด์ระดับหรูหลายแบรนด์และแบรนด์สินค้าหลากหลาย เช่น เสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา นาฬิกา สินค้าไลฟ์สไตล์ สินค้าตกแต่งบ้าน เป็นต้น ส่วนที่เหลือเป็นร้านอาหาร ร้านสินค้าไทยแบรนด์ สินค้าที่เป็นเครือของเซ็นทรัลเองด้วย รวมทั้งหมดกว่า 235 ร้านค้า พร้อมด้วยจุดบริการนักท่องเที่ยว สนามเด็กเล่น ซูเปอร์มาร์เก็ต และโรงแรมขนาดประมาณ 200 ห้อง เพื่อตอบสนองลูกค้าทุกวัย

ศักยภาพของโครงการ: ตั้งอยู่ในทำเลที่เข้าถึงง่ายและเดินทางสะดวก ทั้งจากสนามบินสุวรรณภูมิ กรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง และเป็นเกตเวย์สู่ภาคตะวันออกของประเทศไทย มีผู้คนสัญจรไปมาจำนวนมากต่อวัน ตอบโจทย์ทั้งกลุ่มลูกค้าคนไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่อัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่เดินทางมายังสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นสนามบินอันดับ 1 ที่มีผู้โดยสารมากที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และติด 1 ใน 10 อันดับสนามบินที่มีจำนวนผู้โดยสารมากที่สุดในเอเชีย และในอนาคตจะมีการสร้างส่วนต่อขยายเพิ่มเติม ควบคู่กับแผนการขยายตัวของการขนส่งสาธารณะรูปแบบราง หรือ Light Rail สายบางนา-สุวรรณภูมิ ที่มีแผนจะเปิดเพื่ออำนวยความสะดวกให้นักท่องเที่ยวรวมถึงคนไทยเอง เพื่อเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนในปัจจุบัน (BTS บางนา) มุ่งตรงไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ

ความคืบหน้าของโครงการ: อยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟส 1 คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในไตรมาส 3 ปี 2562

เงินลงทุน: ประมาณ 5,000 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างของธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัทในเครือเซ็นทรัล กรุ๊ป ซึ่งบริษัทเหล่านั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้างเอง)

เช็นทรัลพลาซา อยุธยา

ศูนย์กลางการใช้ชีวิตและจุดหมายด้านการท่องเที่ยวแห่งใหม่ของจังหวัดอยุธยา

ที่ตั้ง: ตั้งอยู่บนถนนสายเอเชีย ก่อนถึงทางแยกต่างระดับอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ขนาดโครงการ: พื้นที่โครงการ 150,000 ตร.ม. CPN มุ่งหวังให้เช็นทรัลพลาซา อยุธยา เป็นไลฟ์สไตล์เดสทินชันที่เติมเต็มความสุขที่จะมอบประสบการณ์การใช้ชีวิต ที่ผสมผสานบรรยากาศความเจริญรุ่งเรืองและเอกลักษณ์ความเป็นอยุธยา เข้ากับประสบการณ์ไลฟ์สไตล์ยุคปัจจุบัน แต่ยังคงกลิ่นอาย “คุณค่าแห่งความเป็นอยุธยาที่แท้จริง” ไว้ โดยนำเสนอ Experience the Essence of Ayutthaya Heritage ที่นักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติจะต้องแวะมาเพื่อสัมผัสประสบการณ์สุดพิเศษ อาทิ พื้นที่พักผ่อนสำหรับนักท่องเที่ยว ร้านอาหารไทยคาเฟ่ขนมหวาน บริการนวดและสปาไทย โชนขายของที่ระลึก ที่จอดรถสะดวกสบาย และศูนย์บริการนักท่องเที่ยว เป็นต้น

ศักยภาพของโครงการ: จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นเมืองมรดกโลกที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของชาวไทยและชาวต่างชาติ รวมถึงคนในพื้นที่ คนจากจังหวัดใกล้เคียง และกลุ่มผู้เดินทางขึ้นภาคเหนือ และเป็น Strategic Gateway to the North on Asian Highway จุดแวะพักที่ดีที่สุดสำหรับนักเดินทางบนถนนสายเอเชียที่มีปริมาณรถผ่านประมาณ 100,000 คันต่อวัน

ความคืบหน้าของโครงการ: อยู่ระหว่างการออกแบบ คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ใน ปี 2563

โครงการในอนาคต ศูนย์การค้าในต่างประเทศ

CPN ได้พิจารณาและศึกษาโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ เพื่อสร้างและรักษาการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง เช่น ประเทศมาเลเซีย และเวียดนาม เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม CPN ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาพการแข่งขัน และความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุตสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่ CPN สนใจ เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพ โอกาสทางธุรกิจ และความเหมาะสมต่อธุรกิจของ CPN โครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นความเป็นไปได้ของรอบคอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เป็นไปอย่างระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนทั้งการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้ว และการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจการลงทุนเองหรือการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพและสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้น ๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ CPN ยังได้รับการสนับสนุนข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มเช็นทรัลในต่างประเทศ มาช่วยในวิเคราะห์และพัฒนาโครงการในต่างประเทศให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยปัจจุบัน CPN ได้เข้าร่วมลงทุนในโครงการเช็นทรัล ไอ-ซิตี ประเทศมาเลเซีย เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของ CPN ในต่างประเทศ โดยเล็งเห็นถึงธุรกิจค้าปลีกในมาเลเซียที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต

เซ็นทรัล ไอ-ซิตี

รูปแบบการร่วมทุน : CPN จัดตั้งบริษัทย่อยร่วมกับบริษัท I-R&D Sdn. Bhd. (IRD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท I-Berhad จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เบอร์ซา ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย เพื่อพัฒนาโครงการ เซ็นทรัล ไอ-ซิตี โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และ IRD ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ในกิจการร่วมค้า นอกจากนี้ บริษัทร่วมทุนจะว่าจ้าง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โดย CPN จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง : ตั้งอยู่ในเขต 7 ของเมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ขนาบด้วยถนนหลวงสายหลัก 2 สาย คือ Federal Highway และ Baru Lembah Klang Highway มีทางเข้าออกที่สะดวกจากการคมนาคมในทุกทิศทาง ทั้งจากกัวลาลัมเปอร์ เขตแดน และเขตชาห์อลัม มีทางเชื่อมจาก Federal Highway เพื่อเข้าสู่โครงการโดยตรง โครงการอยู่ห่างจากเมืองหลวง กัวลาลัมเปอร์ 22 กิโลเมตร

ขนาดโครงการ : ที่ดินกรรมสิทธิ์ขนาด 11.12 เอเคอร์ หรือประมาณ 28 ไร่ ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยประมาณ 278,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าในรูปแบบ Regional Mall ซึ่ง CPN เป็นผู้ควบคุมการออกแบบ พัฒนา และบริหารศูนย์การค้าดังกล่าว โดยจะนำความแตกต่างและแปลกใหม่ไปสู่วงการค้าปลีกของมาเลเซีย ทั้งแบรนด์ชั้นนำของไทย และนวัตกรรมการออกแบบศูนย์การค้า โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 3,000 คัน

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

ความคืบหน้าของโครงการ : เปิดดำเนินการได้ในไตรมาส 1 ปี 2562

เงินลงทุน : ประมาณ 830 ล้านบาท (เงินลงทุนรวมทั้งโครงการรวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้า โดย CPN ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ในบริษัทย่อย)

โครงการคอนโดมิเนียม

รายละเอียดโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง : เปิดจองในปี 2560

ชื่อโครงการ	เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	เอสเซ็นท์ นครราชสีมา
ที่ตั้ง	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 118 ถ.เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ถ.พหลโยธิน (เก่า) ต.รอบเวียง อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 ถ.ทางหลวงท้องถิ่น ต.ในเมือง อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา
พื้นที่	5-1-10.76 ไร่	2-2-35.4 ไร่	2-3-78 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดสูง 8 ชั้น	อาคารชุดสูง 8 ชั้น	อาคารชุดสูง 21 ชั้น
จำนวนห้อง	450 ยูนิต	312 ยูนิต	380 ยูนิต
ขนาดห้องชุด	23-32 ตารางเมตร (ห้องมาตรฐาน) ตกแต่งพร้อมอยู่		
ระยะเวลาก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปี พร้อมโอนในปี 2562		
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	คนท้องถิ่นและคนทำงานในพื้นที่ ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก		
มูลค่าโครงการรวม	2,200 ล้านบาท		
ยอดจอง	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100

รายละเอียดโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง : เปิดจองในปี 2561

ชื่อโครงการ	เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	พีล พลา 34
ที่ตั้ง	ถ.ทางหลวงชนบท ต.แวงสะแม อ.เมืองอุบลราชธานี จ.อุบลราชธานี	ซอยพหลโยธิน 34 ถ.พหลโยธิน แขวงเสนาภิคม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
พื้นที่	3-2-24.6 ไร่	3-2-7.4 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย สูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร	อาคารพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และ อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ สูง 3 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนห้อง	395 ยูนิต	358 ยูนิต
ขนาดห้องชุด	24-63 ตร.ม.	25-56 ตร.ม.
ระยะเวลาก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปี พร้อมโอนในปี 2562-2563	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	คนท้องถิ่นและคนทำงานในพื้นที่ ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก	
มูลค่าโครงการรวม	749 ล้านบาท	1,451 ล้านบาท
ยอดจอง	ร้อยละ 46	ร้อยละ 30

โครงการบ้านเดี่ยว

ชื่อโครงการ	นิยาม บรมราชชนนี
ที่ตั้ง	ซอยบรมราชชนนี 62 ก.บรมราชชนนี แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ
พื้นที่	43-3-72 ไร่
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยวหรู 2 ชั้น
จำนวนบ้าน	71
ที่ดิน	100 ตร.ว. ขึ้นไป
พื้นที่ใช้สอย	387-708 ตร.ม.
ระยะเวลาก่อสร้าง	ทยอยก่อสร้างทีละเฟส พร้อมโอนในปี 2562-2564
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก
มูลค่าโครงการรวม	2,065 ล้านบาท

CPN Residence วางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง 3-4 โครงการต่อปี ควบคู่กับศูนย์การค้าของ CPN ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศ และที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ โดยจะพัฒนาโครงการเป็น Residential & Commercial Community อาศัยความเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกกับทีมงานที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์มาเป็นยุทธศาสตร์ในการขยายธุรกิจ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนเพื่อเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยได้ศึกษาและนำกรอบ COSO ERM 2017 มาประยุกต์ให้เข้ากับบริบทของบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจ และผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมการทำงานในองค์กรบริษัทฯ ทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงทั้งปัจจัยภายในและภายนอก พิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและผลกระทบของความเสี่ยงที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ แล้วกำหนดแผนงานรองรับอย่างเป็นรูปธรรมควบคู่กับมาตรการการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมในการป้องกัน กำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ เพื่อลดระดับความเสี่ยงที่สำคัญให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงหลัก ๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ มีดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

จากวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ ที่ต้องการเป็น “ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค ที่ได้รับความชื่นชมสูงสุดจากทุกคนและไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก” โดยมีแผนกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท (Asset Class) ทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในรูปแบบการลงทุนเองการร่วมทุน ตลอดจนการเข้าซื้อกิจการที่มีศักยภาพ เป็นต้น โดยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1.1 ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนทางการเมือง

ในปี 2561 เศรษฐกิจไทยเติบโตแบบชะลอตัวในช่วงท้ายของปีจากการส่งออกที่เริ่มมีสัญญาณชะลอตัวเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่ได้รับผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ประกอบกับการท่องเที่ยวที่เติบโตมาตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมาเริ่มชะลอตัวในช่วงครึ่งปีหลัง โดยเฉพาะการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวจีนอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่ถึงแม้จะมีแนวโน้มการฟื้นตัวจากการเพิ่มขึ้นในกลุ่มสินค้าคงทน เช่น รถยนต์ แต่สำหรับสินค้าไม่คงทนซึ่งเป็นตัวแทนการบริโภคภาคครัวเรือนกลับทรงตัวในระดับเดิมบริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับปัจจัยแวดล้อม โดยเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า เพิ่มอีก 1 แห่ง ในเดือนกันยายน 2561 ซึ่งเป็นโครงการประเภทต่อขยายจากศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม และการปรับปรุงศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการอยู่ ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงรายและเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบันรวมถึงเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์เพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจตามแผนระยะยาว

นอกจากนี้ จากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ทำให้เกิดโอกาสในการร่วมทุน และเข้าซื้อกิจการที่มีศักยภาพเพื่อเป็น ช่องทางในการเติบโตที่ยั่งยืนของบริษัทฯ โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีการเข้าซื้อกิจการที่สำคัญคือ การซื้อหุ้น GLAND หรือ บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการที่อยู่อาศัยและโครงการเชิงพาณิชย์ และเป็นเจ้าของที่ดินที่มีศักยภาพ หลายแห่งสามารถนำมาพัฒนาโครงการ สร้างการเติบโตให้บริษัทฯ ได้ในอนาคต

1.2 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขัน

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกยังคงมีภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากอุปทานที่เพิ่มขึ้น โดยมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพทั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลรวมถึงจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหรือเขต

เศรษฐกิจที่สำคัญและโครงการขนาดใหญ่อีกหลายโครงการที่คาดว่าจะเปิดให้บริการใน 2-3 ปีข้างหน้า ในขณะที่พฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่เปลี่ยนไปเลือกใช้บริการในช่องทางที่หลากหลายและตอบสนองไลฟ์สไตล์มากขึ้น เช่น การซื้อสินค้าและสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์ การทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น

ในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จะสำรวจตลาด วิเคราะห์คู่แข่ง และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอย่างถี่ถ้วนและได้กำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่มีรูปแบบของศูนย์การค้า พื้นที่การใช้งานรูปแบบใหม่ ๆ เพื่อสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ใหม่ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของลูกค้าแต่ละกลุ่ม การวางองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม ควบคู่กับการจัดกิจกรรมเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของคนที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน (Community) รวมทั้งการใช้ Digital Platform และระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพ ในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจรวมถึงทำให้การบริหารศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

1.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศ

ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งต้องใช้งบลงทุนสูงโดยมีปัจจัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานคือ การสรรหาที่ดินการวางแผนและออกแบบโครงการ และการหาร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าและลูกค้าโครงการที่พักอาศัย การสรรหาที่ดินในปัจจุบันมีการแข่งขันค่อนข้างสูงจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายกลุ่มโดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ บริษัทฯ จะคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพในพัฒนาโครงการในอนาคตและดำเนินการซื้อที่ดินไว้ล่วงหน้า รวมทั้งจัดหาที่ดินแปลงใหญ่เพื่อให้บริษัทฯ สามารถซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสมและสามารถรองรับการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า สำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัย ในอนาคตได้อีกด้วย

ในการวางแผนและออกแบบโครงการ บริษัทฯ จะศึกษาและสำรวจข้อมูลอย่างถี่ถ้วน เช่น กลุ่มลูกค้าเป้าหมายคู่แข่งทางตรงและทางอ้อม และรวมถึงข้อมูลการตลาดอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) และกลยุทธ์ที่จะชนะคู่แข่ง (Winning Strategy) ของโครงการ แล้วนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าในการลงทุน ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทั้งระดับจัดการและระดับบริหารพิจารณาอนุมัติแล้วจึงนำข้อมูลมาออกแบบและพัฒนาโครงการต่อไป

สำหรับบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ที่มีการขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง โดยมีแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ 1) การขยายฐานร้านค้าผู้เช่ารายใหม่และให้การสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพผู้เช่าในปัจจุบัน โดยได้ให้ความสำคัญกับร้านค้าผู้เช่าในฐานะที่เป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่จะเติบโตด้วยกันอย่างยั่งยืน ซึ่งทีมงานขายและทีมงานร้านค้าสัมพันธ์จะทำหน้าที่ดูแลและติดตามผลดำเนินงานของร้านค้าอย่างสม่ำเสมอเพื่อวางแผนร่วมกัน ให้คำปรึกษาและให้การสนับสนุนการดำเนินงานของร้านค้าในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดอบรม และสัมมนาเพื่อให้มุมมองและแนวคิดใหม่ ๆ ในการดำเนินธุรกิจ การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกันกับพันธมิตรต่าง ๆ เช่น บัตรเครดิต และบัตร The 1 เป็นต้นรวมทั้งรับฟังปัญหา/ข้อเสนอแนะ เพื่อนำมาปรับปรุงประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ร้านค้าต่อไป 2) เมื่อศูนย์การค้าเปิดให้บริการ มีการติดตามผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เช่น ปริมาณลูกค้าที่มาใช้บริการ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนของโครงการเปรียบเทียบกับเป้าหมายเพื่อติดตามประเมินผลของการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ หากศูนย์การค้าใดมีผลการดำเนินงานไม่บรรลุตาม

เป้าหมาย ทีมบริหารทรัพย์สิน ทีมขาย และทีมการตลาด จะดำเนินการวิเคราะห์และนำเสนอมาตรการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

สำหรับความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย จากสภาพการแข่งขันในตลาดที่พักอาศัยที่เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดในบางพื้นที่ ประกอบกับการระมัดระวังการใช้จ่ายของผู้บริโภคและการขาดมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ ทำให้สถานการณ์ของตลาดที่พักอาศัยอยู่ในภาวะชะลอตัว ในการลงทุนโครงการที่พักอาศัย บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญกับการศึกษาและวางแผนโครงการอย่างรอบคอบ ตั้งแต่การสำรวจตลาด วิจัยลูกค้าและคู่แข่ง การออกแบบโครงการ การบริหารการก่อสร้าง การขาย คุณภาพการก่อสร้าง และการบริการหลังการขาย และติดตามตัวชี้วัดหลัก ได้แก่ ยอดจองซื้อ ประวัติการชำระเงินของลูกค้า การอนุมัติสินเชื่อของลูกค้า และจำนวน Waiting List ที่สนใจโครงการ เป็นต้น โดยโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในปี 2559 ที่เชียงใหม่ ขอนแก่น และระยอง ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและมียอดการโอนตามที่คาดการณ์ไว้ ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในปี 2560 ที่นครราชสีมา เชียงราย และเชียงใหม่โครงการ 2 ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์การค้าประสบความสำเร็จอย่างสูง โดยมียอดจองซื้อร้อยละ 100 ทั้ง 3 โครงการ และสำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการเพิ่ม 2 โครงการ เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ บริเวณถนนพหลโยธิน 34 และโครงการบ้านเดี่ยว บริเวณถนนบรมราชชนนี ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าเช่นกัน

1.4 ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ

บริษัทฯ ขยายการลงทุนไปในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เพื่อเพิ่มโอกาสการเติบโตในระยะยาวและกระจายความเสี่ยงในเชิงภูมิศาสตร์ โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการแห่งแรกในประเทศมาเลเซียและศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุนในประเทศที่มีศักยภาพอื่น ๆ ในกลุ่ม CLMV อาทิ เวียดนาม เป็นต้นเพื่อรองรับกลยุทธ์การขยายธุรกิจต่างประเทศ บริษัทฯ ได้ศึกษาวิจัยในแง่มุมต่าง ๆ เช่น ลูกค้า คู่แข่ง การตลาด สภาพแวดล้อมทางสังคม วัฒนธรรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ควบคู่กับการใช้องค์ความรู้และข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล เพื่อนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และผลตอบแทนจากการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน โดยบริษัทฯ ใช้แนวทางการหาพันธมิตรที่มีความสามารถและประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศนั้น ๆ มาร่วมพัฒนาธุรกิจเพื่อเสริมความแข็งแกร่งให้กันและกัน เช่น โครงการ Central I-City ประเทศมาเลเซียนั้น เป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัทในเครือ I-Berhad ซึ่งเป็นบริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของมาเลเซีย โดยจัดตั้งกิจการร่วมค้าเพื่อลงทุนพัฒนาศูนย์การค้า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการใช้พื้นที่แบบผสม (Mixed-use Project) ที่มีทั้งสำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัยในโครงการ

เนื่องจากการลงทุนในต่างประเทศเป็นการดำเนินธุรกิจใหม่ บริษัทฯ จึงดำเนินการอย่างระมัดระวัง มีการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อกำหนดหน่วยงานที่ดูแลและติดตามความคืบหน้าการพัฒนาโครงการดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถวางแผนรองรับความเสี่ยงและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

2.1 ความเสี่ยงด้านการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง

จากการเปลี่ยนแปลงทั้งจากปัจจัยภายนอกและกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ ต้องมีการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ได้แก่

- กลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่มุ่งเติบโตทั้งจากการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำธุรกิจเดิมและแสวงหาโอกาสจากธุรกิจใหม่ เช่น การลงทุนในรูปแบบของการร่วมทุน การลงทุนในรูปแบบเข้าซื้อกิจการ การลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งการปรับตัวของบริษัทฯ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญต่อการประสบความสำเร็จของโครงการและชื่อเสียงของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้เตรียมความพร้อมในด้านต่าง ๆ เช่น การปรับเปลี่ยนนโยบาย การปรับปรุงโครงสร้างการบริหาร การทบทวนกระบวนการปฏิบัติงาน การพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงานให้หลากหลายรองรับการเติบโต เป็นต้น
- ความเสี่ยงด้านการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจอย่างมาก ทำให้บริษัทฯ ต้องปรับตัวในการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่งทางตรงและทางอ้อม และสามารถคว้าโอกาสใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้น โดยนำเทคโนโลยีใหม่ (เช่น Big Data Analysis, AI Technology, Internet of Thing, Augmented Reality เป็นต้น) มาพัฒนาเครื่องมือในการให้บริการและปฏิบัติงาน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและคู่ค้าให้ดียิ่งขึ้น รวมทั้งพัฒนาความรู้ความสามารถและการปรับตัวของพนักงานให้พร้อมรับมือกับความเปลี่ยนแปลง ซึ่งถือเป็นกลยุทธ์หลักในปี 2561 และดำเนินการต่อเนื่องในปีถัดไป

2.2 ความเสี่ยงในการบริหารทรัพยากรบุคคล

ทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งที่จะช่วยให้องค์กรประสบความสำเร็จ โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้เพียงพอและมีศักยภาพที่จะรองรับการขยายงาน รวมทั้งมีความสุขในการทำงานและพร้อมทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีให้กับบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งปัจจุบันตลาดแรงงานคุณภาพมีการแข่งขันสูง ทำให้บริษัทฯ พิจารณาเรื่องการสรรหาและการรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพเป็นความเสี่ยงที่สำคัญ โดยบริษัทฯ มีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ได้แก่

- การสรรหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถจากช่องทางต่าง ๆ ทั้งภายในบริษัทฯ เช่น การหมุนเวียนงาน การโอนย้ายไปปฏิบัติงานในสาขาภูมิภาคเดิม และการปรับเลื่อนตำแหน่ง เป็นต้น และภายนอกบริษัทฯ เช่น Social Media, Website, มหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียง และโครงการเพื่อนชวนเพื่อน เป็นต้น
- การกำหนดตำแหน่งงานสำคัญ (Key Position) ของฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor) ซึ่งจะทำให้ฝ่ายงานนั้นสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง เมื่อตำแหน่งงานสำคัญเกิดว่างขึ้น ไม่ว่าจะจากการเกษียณอายุ หรือจากการลาออกของพนักงานในตำแหน่งนั้น
- การพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร บริษัทฯ มีวิธีการพัฒนาความสามารถอย่างเป็นรูปธรรม เช่น การวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Path) และแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan) ที่เหมาะสม รวมทั้งมีการประสานพลัง (Synergy) กับกลุ่มเซ็นทรัลในการพัฒนาบุคลากรมากขึ้น เช่น การ

พัฒนาหลักสูตรอบรมร่วมกันการแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ ระหว่างผู้บริหารของบริษัทฯ ในเครือข่ายต่อเนื่อง เป็นต้น

- มาตรการเพื่อรักษาบุคลากรของบริษัทฯ ผ่านกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ต่อเนื่องระหว่างพนักงานกับบริษัทฯ เช่น กิจกรรม On Boarding สำหรับพนักงานเข้าใหม่กิจกรรม New Year Greeting กิจกรรม CommunicationDay กิจกรรม CPN อาสา กิจกรรม Family Day และกิจกรรมSport Day รวมถึงในทุกปีจะมีการสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันของพนักงาน (Power of Voice) เพื่อนำผลการสำรวจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงกระบวนการและสภาพแวดล้อมการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเสริมสร้างความผูกพันและความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน เป็นหนึ่งในพันธกิจด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ

2.3 ความเสี่ยงจากภัยคุกคามด้านไซเบอร์(Cyber Security Risk)

บริษัทฯ ตระหนักถึงภัยคุกคามด้านไซเบอร์ เนื่องจากปัจจุบันมีการพึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้น ทำให้เกิดความเสี่ยงถูกโจรกรรมข้อมูลและการโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber-Attack) เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานหรือชื่อเสียงของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีมาตรการจัดการความเสี่ยงนี้ในหลายด้าน ได้แก่ 1) ด้านความปลอดภัยของระบบ บริษัทฯ ได้พัฒนาและปรับปรุงระบบคอมพิวเตอร์ ทั้ง Hardware, Software และระบบเครือข่ายอย่างต่อเนื่อง มีการปรับปรุงระบบความปลอดภัยให้ทันสมัย เพื่อป้องกันภัยจากการโจมตีในรูปแบบใหม่ 2) ด้านบุคลากร บริษัทฯ มีการให้ความรู้และสร้างความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ ผ่านการสื่อสารด้วยช่องทางต่าง ๆ เช่น การให้ความรู้ผ่านอีเมล และNewsletter รวมทั้งการจัดอบรมเกี่ยวกับเรื่อง Cyber Risk โดยวิทยากรผู้เชี่ยวชาญภายนอก 3) ด้านการรับมือเมื่อเกิดเหตุบริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (BusinessContinuity Plan - BCP) และแผนกู้คืนข้อมูลเมื่อเกิดภัยพิบัติ(Disaster Recovery) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบเทคโนโลยีที่ใช้ในปัจจุบันและได้มีการซ้อมแผน BCP ประจำปี นอกจากนี้บริษัทฯ ยังจัดซื้อ ประกันภัยไซเบอร์ (Cyber Insurance) สำหรับการถ่ายโอนความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นหากเกิดเหตุ

3. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (Compliance Risk)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถเชื่อถือได้ มีความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ซึ่งความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

3.1 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ทั้งในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยนำระบบการบริหารมาตรฐานความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมเป็นแนวปฏิบัติให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เคารพต่อการปฏิบัติตามนโยบายและกฎหมายในปัจจุบันรวมถึงเตรียมความพร้อมสำหรับกฎหมายที่จะนำมาบังคับใช้ในอนาคต และได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกดำเนินการสอบทานและให้คำแนะนำ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและเหมาะสม

3.2 ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

เนื่องจากบริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน จึงให้ความสำคัญกับเรื่องบรรษัทภิบาลที่ดีและกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุม พร้อมกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) ที่

ชัดเจนและเคร่งครัดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) และได้การรับรองเป็นบริษัทที่มีการกำหนดนโยบายแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันการทุจริตครบถ้วนตามเกณฑ์ที่ CAC กำหนด รวมถึงมีการจัดทำและสื่อสารจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) ให้กับผู้ขายและผู้รับจ้างช่วงเพื่อเน้นย้ำถึงจุดยืนของบริษัทฯ (รายละเอียดนำเสนอในส่วนการบริหารจัดการเพื่อความยั่งยืน)

ด้านการป้องกันและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้ โดยมีทีมงานฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประเมินความเสี่ยงและสุ่มตรวจสอบ เพื่อสอบย้อนความถูกต้องของการปฏิบัติงานให้มีความสุจริต โปร่งใส และป้องกันการปฏิบัติงานที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริต พร้อมทั้งเปิดช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอนะหรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (whistleblower) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ และจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ตามกระบวนการที่เป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะรักษาการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจที่พักอาศัย และธุรกิจอื่น ๆ ที่สร้างโอกาสทางการลงทุนที่เหมาะสม ซึ่งการจะบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวมีความเสี่ยงด้านการเงินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

4.1 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

บริษัทฯ มีการดำเนินนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังในการใช้เงินทุน โดยมีการวิเคราะห์การลงทุนโดยละเอียดรอบด้านในทุก ๆ โครงการ เพื่อคัดเลือกและนำเสนอโครงการที่มีศักยภาพเข้าสู่การพิจารณากลับกรองจากคณะกรรมการการลงทุนอย่างรอบคอบก่อนที่จะพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการ ในขณะที่แหล่งที่มาของเงินทุน บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างเงินทุนที่พยายามคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนในระดับที่ยอมรับได้ คือไม่เกิน 1 เท่า ร่วมกับใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม เช่น การใช้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT: Real Estate Investment Trust) เป็นต้น มาเป็นแหล่งเงินทุนทางเลือกสำหรับบริษัทฯ

เมื่อเปิดโครงการแล้ว บริษัทฯ มีการประเมินผลตอบแทนของแต่ละโครงการอย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมที่จะทำให้อัตราผลตอบแทนตามเป้าหมาย ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยลดความเสี่ยงทางการเงิน และยังคงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง อันจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับการจัดหาเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ด้วยต้นทุนทางการเงินและผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม

4.2 ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ (Credit Risk)

บริษัทฯ กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ ได้แก่ 1) การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าไว้ล่วงหน้า 2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อการเจรจาและแก้ปัญหาหารือกับผู้เช่าพื้นที่ 3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทำให้สามารถเก็บหนี้ส่วนใหญ่ตามกำหนดชำระ ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาการผิดนัดชำระหนี้ให้มีประสิทธิภาพ

5. ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากภัยอันตราย (Hazard Risk)

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและผู้มีส่วนได้เสียหลายกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มลูกค้าที่มาจับจ่ายสินค้าและบริการ กลุ่มร้านค้าผู้เช่าพื้นที่ กลุ่มชุมชนรอบศูนย์การค้า ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่างมีความคาดหวังอย่างสูงต่อประเด็นเรื่องความปลอดภัยที่จะได้รับการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงตระหนักและใส่ใจต่อการบริหารความปลอดภัยจากภัยอันตรายที่สำคัญเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งได้แก่

5.1 ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อน ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น พายุฝนน้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น ซึ่งหลายครั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในทุกศูนย์การค้าเพราะแต่ละพื้นที่จะเผชิญความเสี่ยงที่แตกต่างกัน เช่น ภาคเหนือจะมีความเสี่ยงเรื่องพายุฤดูร้อนลูกเห็บ และแผ่นดินไหวมากกว่าภาคอื่น ขณะที่ภาคใต้จะมีความเสี่ยงน้ำท่วมฉับพลัน และลมมรสุม เป็นต้น พร้อมทั้งได้กำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอการเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เช่น ชุดลอกทางระบายน้ำและเพิ่มจำนวนเครื่องปั๊มน้ำในศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่เสี่ยงจากน้ำท่วมการเตรียมหาแหล่งน้ำสำรองไว้ล่วงหน้าเพื่อรองรับในกรณีที่เกิดภาวะภัยแล้ง การเชิญผู้เชี่ยวชาญด้านโครงสร้างอาคารประเมินผลกระทบจากแผ่นดินไหว พร้อมให้คำแนะนำเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตรวมทั้งมีการทบทวนและจัดทำแผนรองรับเหตุการณ์วิกฤต (Crisis Management) ให้ครอบคลุมเหตุการณ์ต่าง ๆ มากขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ ยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident Case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติและผลของการแก้ไขสถานการณ์ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และหามาตรการรองรับรวมทั้งพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพโดยมีการรายงานให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับทราบและสั่งการอย่างเป็นระบบ

5.2 ความเสี่ยงจากการก่อความไม่สงบ

ปัจจุบันเหตุการณ์การก่อความไม่สงบหรือภัยจากการก่อการร้ายนั้น เป็นประเด็นความเสี่ยงในระดับสากลที่นานาประเทศล้วนต้องเผชิญไม่ว่าประเทศนั้นจะตั้งอยู่ในภูมิภาคใดในโลก บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงนี้และมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยงดังนี้

- 1) การประสานงานและติดตามข่าวสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและรวดเร็ว สำหรับการประเมินสถานการณ์และสื่อสารกับผู้ที่เกี่ยวข้องโดยใช้ Color-Code Condition ซึ่งปรับเปลี่ยนตามระดับความรุนแรงของสถานการณ์ในขณะนั้น เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเตรียมความพร้อมและจัดการกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสมตามแนวปฏิบัติที่ได้วางไว้
- 2) การฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความสามารถในการเฝ้าระวังและสังเกตการณ์เหตุความไม่ปลอดภัยต่าง ๆ พร้อมกับการฝึกซ้อมแผนเผชิญเหตุอย่างสม่ำเสมอ

- 3) การติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยที่ทันสมัยและมีจำนวนที่เพียงพอ เช่น เครื่องตรวจจับโลหะแบบเดินผ่าน (Walkthrough Metal Detector) และกล้อง CCTV ซึ่งสามารถป้องปรามผู้ที่จะก่อเหตุความไม่สงบ รวมทั้งสามารถใช้รับรู้เหตุการณ์โดยละเอียดได้อย่างมีประสิทธิภาพ เมื่อเหตุการณ์เกิดขึ้น

5.3 ความเสี่ยงของธุรกิจหยุดชะงักจากภาวะวิกฤตต่าง ๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (Business Continuity Management: BCM) บริษัทฯ จึงมีแผนงานรองรับที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีคณะกรรมการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (BCM Committee) ซึ่งมีกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นประธานกรรมการ คณะกรรมการนี้จะเป็นผู้รับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย และกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ ดำเนินการซ้อมแผน และนำมาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนรวม 124,143 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของทรัพย์สิน	ปี 2561
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108,412
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,646
สิทธิการเช่า	14,085
รวม	124,143

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่ใช้สำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม คือ โครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 7,787 ล้านบาท

ลักษณะกรรมสิทธิ์ และภาระผูกพันของทรัพย์สินแยกตามโครงการ แสดงในตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ที่ดินและอาคาร : สิทธิการเช่า	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วง และจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ตลอดอายุสัญญาเช่า
เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ได้จ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า ให้กับ บจ.ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์โฮลดิ้ง
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	- 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	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายงวด ให้กับ บจ.เซ็นทรัลพัทยา
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วง ทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต กับ กองทุน CPNREIT เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เม.ย. 2587
เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกนำไปค้ำประกันต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท เจ้าหน้าที่ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 ในวงเงินไม่เกินมูลค่าหนี้ที่เหลืออยู่ ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 107 ล้านบาท

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT)	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน อาคาร และพื้นที่ภายในอาคาร บางส่วน แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNREIT เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยทาง CPNREIT มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT)	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	- บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินให้กับกลุ่ม บุคคลภายนอกเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา - บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ทำสัญญาขายระยะเวลาการเช่าที่ดินของโครงการ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ต่ออีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) - บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ทำสัญญาแบ่งให้เช่าช่วงที่ดิน 3 ฉบับ รวม 53 ไร่ 2 งาน 38.4 ตารางวา และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ แก่กองทุน CPNREIT เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568
เซ็นทรัลเวิลด์	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	- กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์เป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา - กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บจ.โรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ โดยจะ ได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583
อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNCG)	อาคาร: สิทธิการเช่าช่วง	- กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน แก่ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583 - กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน และที่ดินแก่กองทุน CPNCG เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575
เซ็นทรัลพลาซา รัตนนิบาศร์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนนิบาศร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับ นิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บริษัท มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา
โรงแรมเซ็นทารา อุตรธานี	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
เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน)ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน(บางส่วน) ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดา จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : สิทธิการเช่า	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินและอาคาร ให้แก่ บริษัท สรรพสินค้า เซ็นทรัล 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)
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี



โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า	ที่ดิน : สิทธิการเช่า อาคาร : กรรมสิทธิ์	■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา

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
ฟิลา พหล 34	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
นิยาม บรมราชชนนี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เอสเซ็นท์ อูบลราชธานี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

โครงการในอนาคต

โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
เซ็นทรัล ไอ-ซีดี	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัล วิลเลจ	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
เซ็นทรัลพลาซ่า อยุธยา	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2598
	ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2		2603
เซ็นทรัลพลาซ่า รามอินทรา	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร (กลุ่มเซ็นทรัล)	2566
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	ผู้ให้เช่า: บจ.ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	บจ.ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร (กลุ่มเซ็นทรัล)	2570
เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บุคคลธรรมดา	2570
เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	2570
เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	การรถไฟแห่งประเทศไทย	2571
เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น	นิติบุคคลอื่น	2577
	ผู้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์		2580

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลมารีนา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ.เซ็นทรัลพัทยา ผู้เช่าช่วง: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคลอื่น	2578
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่า: บจ.ซีพีเอ็น พัทยา	บจ.เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	2581
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



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	ผู้ให้เช่า: กลุ่มนิติบุคคล	กลุ่มนิติบุคคล	2587
	ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา		2588
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	ผู้ให้เช่า: บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ("CDS") ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ CDS คือกลุ่มจิราวัฒน์	2599
เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587
เซ็นทรัลภูเก็ต	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล	2599

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีความที่มีสาระสำคัญกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และความคืบหน้าของคดีมีดังนี้

บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

- (1) ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด(กิจการร่วมค้า) ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการบางกอกโดม ในราคา 7,350 ล้านบาท จากการเป็นผู้ชนะในการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลายโดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้ในคดีล้มละลาย(ลูกหนี้) ได้ขอให้ศาลพิจารณาเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวจำนวนรวม 3 คดี โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้ จำนวน 2 คดี แล้ว ณ ปัจจุบัน ยังเหลือคดีความที่ลูกหนี้ และเจ้าหนี้ไม่มีประกันของลูกหนี้ อีก 2 ราย (เจ้าหนี้) ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลล้มละลายกลาง (ศาลฯ) มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินส่วนที่กิจการร่วมค้าเป็นผู้ชนะในการประมูล และยื่นคำร้องขอให้ศาลฯ งดการบังคับคดีไว้ระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างเหตุว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขายให้กิจการร่วมค้าในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก ซึ่งศาลฯ ได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคำร้องดังกล่าวไว้ชั่วคราวเพื่อรอผลการพิจารณาของศาลฎีกาในคดีที่เกี่ยวข้องอื่นก่อน โดยศาลฎีกาได้พิจารณาคดีความอื่นเสร็จสิ้นแล้ว คดีนี้จึงกลับมาในการพิจารณาของศาลฯ อีกครั้งหนึ่ง ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 ศาลฯ ได้มีคำสั่งยกคำร้องของผู้ร้องทั้ง 3 ราย ในคดีดังกล่าวแล้ว

วันที่ 26 ธันวาคม 2561 ผู้ร้องที่ 1 ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ส่งจำนวนให้ศาลอุทธรณ์แผนกคดีขานัญพิเศษพิจารณาต่อไป ส่วนผู้ร้องที่ 2 และที่ 3 ศาลล้มละลายกลางอนุญาตให้ขยายเวลาอุทธรณ์ออกไปถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562

วันที่ 23 มกราคม 2562 ผู้ร้องที่ 1 ยื่นคำร้องขอถอนอุทธรณ์ ส่วนผู้ร้องที่ 2 และที่ 3 ยื่นคำร้องขอละสิทธิยื่นอุทธรณ์ คดีนี้จึงเป็นอันถึงที่สุดแล้ว

- (2) ในระหว่างปี 2560 กิจการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยฟ้องขอให้กิจการร่วมค้าจดทะเบียนให้ใช้ทางเข้าออกเป็นภาระจำยอม หรือขอให้ศาลแพ่งพิพากษาให้ทางพิพาทเป็นทางสาธารณะ ซึ่งในเดือนเมษายน 2561 ศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องของกลุ่มบุคคลธรรมดาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กลุ่มบุคคลธรรมดาดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ ปัจจุบันคดีดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลอุทธรณ์ ได้มีคำพิพากษายืน (ยกฟ้อง) ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบุคคลธรรมดายังมีสิทธิยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาต่อไป

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 10, 30-34 อาคาร ดิ ออฟฟิศเสส 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 เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย และศูนย์อาหาร รวมถึงการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNCG) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ
ข้อมูลหลักทรัพย์	หุ้นสามัญของ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2538 โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "CPN"
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,244,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
สอบถามข้อมูล :	เลขานุการบริษัท โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1665, 1684, 1685, 1686 และ 1687 อีเมล : co.secretary@cpn.co.th นักลงทุนสัมพันธ์: โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1614, 1632 และ 1689 อีเมล : ir@cpn.co.th

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

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)

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

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

หุ้นกู้ CPN21OA

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย

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

หุ้นกู้ CPN221A, CPN228A, CPN20DA, CPN21DA, CPN22DA, CPN218A และ CPN258A

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2296 3582 โทรสาร : + 66 (0) 2683 1298

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หุ้นกู้ CPN218A และ CPN258A

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : + 66 (0) 2296 3582 โทรสาร : + 66 (0) 2683 1298

ผู้สอบบัญชี

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

โดยนางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4098

ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

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

บริษัทจัดอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้

บริษัท ทริสเรตติ้ง 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	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ						
		ศูนย์การค้า	ศูนย์อาหาร	อาคาร สำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
1. บริษัท เ็นทรัลเฟสติวัล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	5,000,000		เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางบัวทอง) เซ็นทรัลพลาซา บางนา					
2. บริษัท เ็นทรัลพัฒนา เรือสำเภา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,003,658,000	เซ็นทรัลพลาซา อยุธยา	เซ็นทรัลพลาซา อยุธยา				ศูนย์การค้าและบริหาร สาธารณูปโภค เซ็นทรัลพลาซา สาทรพลาซ่า (บางสวน)	
3. บริษัท เ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด 160 ถ.พระรามที่ 2 แขวงสามก่า เขตบางขุนเทียน กทม. 10150 โทร +66 (0) 2866 4300	1,500,000,000	เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2					
4. บริษัท เ็นทรัลพัฒนา เรืองไพบู่ จำกัด 2 ถ.มศิตล 252-252/1 ถ.วิภาวดี ต.ทรายทอง อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100 โทร +66 (0) 5399 9199	1,000,000,000	เซ็นทรัลพลาซา เรืองไพบู่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพลาซา เรืองไพบู่ แอร์พอร์ต					
5. บริษัท เ็นทรัลพัฒนา รัตนโกสินทร์ จำกัด 562, 566 ถ.รัตนโกสินทร์ ต.บางกระเจา อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000 โทร +66 (0) 2834 6000	800,000,000	เซ็นทรัลพลาซา รัตนโกสินทร์	เซ็นทรัลพลาซา รัตนโกสินทร์					
6. บริษัท เ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงคลองจั่น เขตบางนา กทม. 10120 โทร +66 (0) 2649 6000	324,738,000	เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางบัวทอง) เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3					
7. บริษัท เ็นทรัลพัฒนา ซอนแท่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,000,000,000	เซ็นทรัลพลาซา ซอนแท่น	เซ็นทรัลพลาซา ซอนแท่น					
8. บริษัท เ็นทรัลพัฒนา โฉมใหม่ จำกัด 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงคลองจั่น เขตบางนา กทม. 10310 โทร +66 (0) 2103 5999	3,200,000,000	เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9		เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9				
9. บริษัท บางนา เ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค จำกัด 587, 589 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทร +66 (0) 2763 6000	1,160,563,400	เซ็นทรัลพลาซา บางนา		เซ็นทรัลพลาซา บางนา	เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์			ส่วนนี้: เซ็นทรัลพลาซา บางนา
10. บริษัท อีทีเอ็น ฟิทยา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,500,000,000	เซ็นทรัลเฟสติวัล ฟิทยา บี	เซ็นทรัลเฟสติวัล ฟิทยา บี					โรงแรมฮิลตัน ฟิทยา



บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ						
		ศูนย์การค้า	ศูนย์อาหาร	อาคาร สำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
11. บริษัท เอ็นกรีนเวสต์ จำกัด 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำเนิน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2640 7000	2,511,938,100	เซ็นทรัลพลาซา จุฬาราชบุรี เซ็นทรัลพลาซา พินิจโลก เซ็นทรัลพลาซา จุฬาราชบุรี เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	เซ็นทรัลพลาซา จุฬาราชบุรี เซ็นทรัลพลาซา พินิจโลก เซ็นทรัลพลาซา จุฬาราชบุรี เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย					โรงแรมเซ็นทารา และ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ จุฬาราชบุรี
12. บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด 587, 589, 589/7-9 ถ.รามอินทรา แขวงดินนายาว เขตดินนายาว กทม. 10230 โทร +66 (0) 2947 5000	500,000,000	เพชั่น ไลฟ์แลนด์						
13. บริษัท สแควร์ รีเทล พลาซ่า จำกัด 587 ถ.รามอินทรา แขวงดินนายาว เขตดินนายาว กทม. 10230 โทร +66 (0) 2947 5000	125,000,000					•		
14. บริษัท ออริยาเทคเซอร์วิส จำกัด 3/10 หมู่ที่ 17 ถ.บางนา-ตราด ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทร +66 (0) 2399 4510	400,000,000					•		
15. บริษัทเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โฮเทล บริหารงานโดยบริษัท ซีพีเอ็น รีเทล โฮเทล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	29,653,382,715						เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา เอ็มอเนอ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บี โรงแรมเซ็นทารา พัทยา	
16. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอนเวนชันเซ็นเตอร์ โฮเทล บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ จำกัด พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2949 1500	4,394,381,700						อาคารสำนักงาน ดี แวพพิทาส แวก เซ็นทรัลเวิลด์	
17. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 4 บริษัทโดย บลจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 1 อาคารเซ็นทรัลพลาซ่า ชั้น 32 ถ.สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทร +66 (0) 2686 6100	5,443,793,158						ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์	
18. บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,600,000				โครงการ ESSENT			
19. บริษัท เอ็นกรีนพัฒนา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	700,000,000	เซ็นทรัลพลาซา เอ็มอเนอ เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	เซ็นทรัลพลาซา เอ็มอเนอ เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง					
20. บริษัท ซีพีเอ็น โทเนล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000					•	•	
21. บริษัท ซีพีเอ็น ดี จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,863,485,000					•		



บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ศูนย์การค้า	ประเภทธุรกิจ					
			ศูนย์อาหาร	อาคาร สำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
22. บริษัท ซีพีแสบ คอนเพล็กซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,341,600,000					•		
23. บริษัท ซีพีแสบ รัชดอง จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000,000	เซ็นทรัลพลาชา รัชดอง	เซ็นทรัลพลาชา รัชดอง					
24. บริษัท ซีพีแสบ ไทราช จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000,000	เซ็นทรัลพลาชา นครราชสีมา	เซ็นทรัลพลาชา นครราชสีมา					
25. บริษัท ซีพีแสบ เรสซิเดนซ์ จอนแท่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	200,000,000					•		
26. บริษัท ซี.เอส. ธานี จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	500,000,000					•		
27. บริษัท ซีพีแสบ เวสเทก จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000					•		
28. บริษัท ฟินนิมอว กรีนเวสต์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000,000							พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต
29. บริษัท ซีพีแสบ รีก แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	10,000,000							ให้บริการจัดการกอง ขยะเพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
30. บริษัท วิภาเบญจรัชดา จำกัด 946 อาคารพาณิชย์อิมูโกลาดี อื่น 5 ถ.พระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กทม. 10500 โทร +66 (0) 2200 9999	1,100,000,000					•		
31. บริษัท ลอนดอน พรีเมียมพาร์ค จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	172,000,000					•		
32. บริษัท ทาชาแดง พรีเมียมพาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000					•		
33. บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000					•		



บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ศูนย์การค้า	ประเภทธุรกิจ				
			ศูนย์อาหาร	อาคาร สำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น
34. บริษัท คาร์ราสเตอร์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000,000					•	
35. บริษัท อินเนอวิสิตีค พริ๊ฟเวอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	465,000,000					•	
36. บริษัท อีทีเอ็น ฟิสิกส์ ไคโร จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	200,000,000						ผู้เช่าและผู้ประกอบการธุรกิจ โรงแรมและภัตตาคาร ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT
37. Global Retail Development & Investment Limited 30th FL, Jardine House One Connaught Place, Central, Hong Kong	HKD 10,000					•	
38. Global Commercial Property Limited 30th FL, Jardine House One Connaught Place, Central, Hong Kong	HKD 10,000					•	
39. CPN Ventures Sdn. Bhd. Unit 30-01, 30th FL, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	MYR 10,000,000						ให้บริการด้านการ บริหารและการจัดการ อสังหาริมทรัพย์
40. Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, 30th FL, Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	MYR 458,000,000					•	
41. บริษัท อีทีเอ็น เซอติฟิเคด แอพาร์ตเมนต์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000						บริการงานนิติบุคคล จากการจัดและบ้านจัดสรร
42. บริษัท อนุทิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	70,000,000					•	
43. บริษัท อีทีเอ็น วิลเลจ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000					•	
44. บริษัท อัสติลา จำกัด (มหาชน) 946 อาคารพาณิชย์อัสติลา 5 ชั้น 5 ถ.พระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กทม. 10500 โทร +66 (0) 2200 9999	850,000,000						ประกอบธุรกิจโรงแรม รับจ้างบริหารงานโรงแรม
45. บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	6,535,484,202			เดอะ โบนัส ทาวน์			



บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ						
		ศูนย์การค้า	ศูนย์อาหาร	อาคาร สำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
46. บริษัท บีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	2,064,261,300				Belle Grand Rama 9			
47. บริษัท บีล แอสเสทส์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	11,000,000				*			
48. บริษัท สแควร์ลิง ดีเวลท์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	1,800,000,000		ยูนิสแควร์ เวย์ส แกลอรี่ พระราม 9					
49. บริษัท ซี แอนด์ พรีเมียมพาร์ค แมนเนจเม้นท์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	500,000,000					*		
50. บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	1,900,000,000		ซี ทาวเวอร์ แกลอรี่ พระราม 9					
51. บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323*	16,000,000					*		
52. บริษัท ซีแอนด์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	10,000,000							ให้บริการจัดการกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
53. บริษัท รีทส์ แอสเสทส์ โฮลดิ้ง จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	6,000,000						*	
54. บริษัท เมย์มอลล์ จำกัด 21 ซอยเอะพ้อง ถ.วิภาวดี-รังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2273 8838	10,000,000					*		
55. บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลัส อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2949 1500	10,000,000						เดอะ ไบน์ ทาวเวอร์ ยูนิสแควร์ เวย์ส และพื้นที่จอดรถ	
56. บริษัท กอเมทราเวล (ประเทศไทย) จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000							ธุรกิจ Co-working Space

หมายเหตุ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ซอบุรี จำกัด และบริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด อยู่ระหว่างการชำระบัญชี