

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “เซ็นทรัลพัฒนา”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 300 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ “บริษัท เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด” มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร โดยในปี 2525 ได้เปิดโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าว ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทยและได้เปิดศูนย์การค้าใหม่อีก 3 แห่ง อาทิ รามอินทรา ปิ่นเกล้า และพญา เชนเตอร์ (ปัจจุบันคือ เซ็นทรัล มาร์รินา) ก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ ขยายธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจรอย่างต่อเนื่อง ด้วยการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ตามหัวเมืองหลักและจังหวัดใหญ่ที่เป็นเมืองท่องเที่ยว รวมถึงการซื้อโครงการศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ปี 2539) เซ็นทรัลวิลล์ (ปี 2545) เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ (ปี 2546) เซ็นทรัล อุดร (ปี 2552) และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล (ปี 2558) เป็นต้น และยังขยายธุรกิจไปในต่างประเทศและในรูปแบบใหม่ โดยในปี 2562 ได้เปิดตัวเซ็นทรัลไอ-ซีตี้ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของบริษัทฯ ในประเทศมาเลเซีย และเซ็นทรัล วิลเลจ ลักซูรีเอาท์เล็ตแห่งแรกในประเทศไทย

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้แสวงหาแหล่งเงินทุนที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากสินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่โดยจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ในปี 2548 และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) ในปี 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวและล่าสุดเมื่อปลายปี 2560 ได้ดำเนินการแปลงสภาพ CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) โดยบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารสินทรัพย์ที่ทรัสต์และกองทุนรวมได้ลงทุนอยู่

เมื่อปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND) ในสัดส่วนร้อยละ 67.53 โดยทรัพย์สินของ GLAND ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ 2) อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ทั้ง 2 โครงการถูกโอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) แล้ว 3) อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย เบิลล์ และ 5) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับนำไปพัฒนาในโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use Development) และอีก 2 แปลงสำหรับนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ GLAND ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ GLANDRT โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.13 โดยมีบริษัทย่อยของ GLAND คือ บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลา 39 ปี บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบการให้บริการเพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอยู่ตลอดเวลา โดยการปรับศูนย์การค้าให้กลายเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ของคนทุกกลุ่มด้วยกลยุทธ์ต่าง ๆ ดังนี้

- การบุกเบิกโครงการรูปแบบใหม่และการขยายไปในสถานที่ใหม่ (Innovation and Expansion) ด้วยแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม โดยนำร่องการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในรูปแบบใหม่ที่ทันสมัย และตอบโจทย์การใช้ชีวิตของทุกกลุ่มลูกค้าทุกเพศทุกวัย ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มลูกค้าและชุมชนในบริเวณโดยรอบ ศูนย์การค้าสามารถมาใช้ชีวิตได้เป็นประจำ หรือกลุ่ม นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่ต้องการมาพักผ่อน และแสวงหาประสบการณ์ที่ดีและน่าจดจำในศูนย์การค้า รวมถึงการปรับรูปแบบศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของชุมชนนั้น ๆ และชุมชนใกล้เคียง (Center of Community) ผ่านแนวคิดความเป็นจุดหมายแห่งการใช้ชีวิต (Destination Concept) โดยบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบศูนย์การค้าทั้งในศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าเดิมผ่านการปรับปรุงในแต่ละปี เพื่อให้ศูนย์การค้าเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับทุกกิจกรรมของลูกค้า อาทิ อาหารการกิน แฟชั่น กิจกรรมครอบครัว กีฬาและสุขภาพ และการสังสรรค์สำหรับคนที่มีความสนใจเหมือนกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ขยายรูปแบบการลงทุนไปสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งเป็นธุรกิจหลักและใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดถือเป็นการทำธุรกิจที่เกื้อหนุนกันในพื้นที่ซึ่งเริ่มตั้งแต่ปี 2559 บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในบริเวณพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ที่เปิดดำเนินการอยู่หรือพื้นที่ใกล้เคียง โดยรอบศูนย์การค้า
- การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ (Collaboration and Co-Creation) เพื่อสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ ให้แก่ลูกค้าอยู่ตลอด โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจเชิงรุกด้วยการเข้าร่วมลงทุนกับพันธมิตรเพื่อพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ 1) การร่วมมือกับ บมจ. ดุสิตธานี เพื่อพัฒนาโครงการดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค ในกรุงเทพฯ 2) การร่วมมือกับ IKEA เปิดตัวอิกีย บางใหญ่ ในรูปแบบ Flagship แห่งแรกในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการเชื่อมกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวสต์เกต ที่ผสมผสานอย่างไร้รอยต่อ 3) การร่วมทุนกับบริษัท ไรท์แมน จำกัด เปิดตัว “ไตรภูมิมหัศจรรย์สามโลก” World-Class Attractions แห่งใหม่ของจังหวัดภูเก็ต ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต 4) การร่วมมือกับ Common Ground Group จากประเทศมาเลเซีย ลงทุนในธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทยเพื่อเชื่อมโยงธุรกิจศูนย์การค้าเข้ากับอาคาร สำนักงานในอนาคต 5) การลงทุนใน ธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย (Grab) เพื่อสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในยุคเศรษฐกิจกระแสใหม่ (New Economy) และ 6) การจับมือกับ Mitsubishi Estate Asia (MEA) เข้าร่วมลงทุนในศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ ร้อยละ 30 เพื่อยกระดับคุณภาพโครงการให้เป็นผู้นำเอทิลิตี้แห่งภูมิภาคอาเซียน

1.1 นโยบายในการดำเนินงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

วิสัยทัศน์

“ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก”

พันธกิจ

บริษัทฯ มีพันธกิจ 4 ประการที่ต้องดำเนินการเพื่อบรรลุวิสัยทัศน์ขององค์กร

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

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม โดยสร้างคุณค่าที่โดดเด่นแตกต่างและเหนือความคาดหมายของทุกคน”

- เป็นศูนย์การค้าที่นักลงทุนเลือก โดยมอบผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และพันธมิตร
- เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือก โดยสร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับลูกค้า
- เป็นศูนย์การค้าที่ผู้เช่าและคู่ค้าเลือก โดยสร้างความสำเร็จทางธุรกิจร่วมกัน ควบคู่ไปกับการสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว
- เป็นศูนย์การค้าที่พนักงานเลือก โดยให้โอกาสในการเรียนรู้การพัฒนาด้านตนเองและการเติบโตทางหน้าที่การงาน ตลอดจนสร้างสังคมการทำงานที่มีความรักความผูกพันกัน
- เป็นศูนย์การค้าที่สังคมและชุมชนเลือก โดยพัฒนาศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นเป็นที่ภูมิใจของชุมชน ควบคู่ไปกับการดูแลสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชน

2. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่ง (Dynamic Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่งในการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ มีร้านค้าใหม่ที่หลากหลายและทันสมัย ตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย”

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า ความไม่หยุดนิ่งของลูกค้าคือความท้าทายที่สำคัญ ลูกค้ามีความคาดหวังที่สูงขึ้น มีความต้องการที่ซับซ้อนมากขึ้นเข้าถึงสารสนเทศได้ง่ายขึ้น ความไม่หยุดนิ่งของบริษัทฯ จะเป็นสิ่งที่ผลักดันให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหาร มีความทันสมัยที่สุดและสามารถตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้าได้ดี โดยการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ การสรรหาร้านค้าใหม่ที่มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการของลูกค้าเข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ การสร้างกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แตกต่าง และสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ตลอดจนการผสานพลังกับบริษัทในเครือเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความประทับใจสูงสุดให้กับผู้ใช้บริการ

3. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่จับตามองในตลาด”

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์กรระดับภูมิภาค คือ ก้าวต่อไป ดังนั้นบริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ บริษัทฯ ได้ระบุตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจนบนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันทั่วทั้ง ในขณะที่ยังคงกระตือรือร้นที่จะพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีศักยภาพและความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจในประเทศต่างได้ตามเป้าหมาย

4. เป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขที่เหนือกว่า (World-Class Rewarding Experience)

“เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือกจะมา เพื่อสัมผัสประสบการณ์ความสุขในการช้อปปิ้งที่เหนือกว่าคู่แข่งในทุกตลาดที่เปิดดำเนินการ”

บริษัทฯ ไม่ได้เป็นเพียงแค่ผู้พัฒนาศูนย์การค้าเท่านั้น แต่ยังเป็นผู้สร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับทุกคน ดังนั้นทุกองค์ประกอบในศูนย์การค้า บริษัทฯ จะคำนึงถึงผู้ให้บริการเสมอ ไม่ว่าจะเป็นการคัดสรรร้านค้าให้มีความหลากหลายและแปลกใหม่ การจัดกิจกรรมที่น่าสนใจ การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน บริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานที่สูงและเป็นสากลจะเป็นสิ่งที่ทำให้องค์กรเป็นผู้นำในตลาดได้ ความเป็นระดับสากลและระดับโลก (World-Class) จึงเป็นสิ่งที่บริษัทฯ มุ่งมั่นมาตลอดและเชื่อมั่นว่าการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับสากล จะเป็นสิ่งที่ทำให้บริษัทฯ ก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาคได้ในอนาคต

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ

1. การกระจายความเสี่ยงการลงทุนและการสร้างระบบนิเวศทางธุรกิจใหม่

บริษัทฯ มุ่งสร้างความแข็งแกร่งในการเติบโตของธุรกิจและลดความเสี่ยงทางธุรกิจโดยกระจายฐานธุรกิจทั้งในเชิงภูมิศาสตร์และประเภทการลงทุน เช่น การแสวงหาโอกาสในการขยายการลงทุนไปในต่างประเทศโดยเฉพาะประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มั่นคง การขยายธุรกิจในรูปแบบใหม่หรือธุรกิจประเภทอื่นที่เอื้อกับธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ คอนโดมิเนียม โรงแรม อาคาร สำนักงาน และการสร้างระบบนิเวศทางธุรกิจแบบใหม่ เช่น การสร้างโครงการขนาดใหญ่แบบผสมที่เชื่อมโยงกันตั้งแต่ห่วงโซ่อุปทาน กลุ่มธุรกิจในพื้นที่เดียวกัน และกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องซึ่งกันและกัน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการและตอบโจทย์ความต้องการและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป

2. การพัฒนาศูนย์การค้าสู่การเป็น Center of Life

บริษัทฯ มุ่งรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยการพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นสถานที่ที่เป็นจุดมุ่งหมายในการใช้ชีวิตที่มากกว่าการซื้อสินค้า เป็นจุดมุ่งหมายในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน โดยการสร้างสรรค์และประยุกต์ใช้นวัตกรรมในการพัฒนาออกแบบและก่อสร้างอาคาร การพัฒนาจุดหมายใหม่เพื่อให้ผู้บริโภคได้สัมผัสประสบการณ์ที่แปลกใหม่ แตกต่าง หรือมีประสบการณ์ด้านไลฟ์สไตล์ที่คล้ายกันร่วมกันบนพื้นที่เดียวกัน

3. การบริหารจัดการทรัพย์สินและการดูแลผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการบริหารจัดการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยยึดความต้องการของลูกค้าเป็นศูนย์กลาง การรับฟังเสียงและการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งใช้ศักยภาพและความเชี่ยวชาญของบริษัทฯ ในการสร้างคุณค่าร่วมตลอดห่วงโซ่คุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียภายใต้เจตนารมณ์ “การสร้างคุณค่าร่วมกัน” โดยจำแนกแผนดำเนินงานด้านความยั่งยืนกับแต่ละกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย อาทิ การพัฒนาร้านค้าให้เจริญเติบโต การพัฒนาและสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชน การสร้างความผูกพันและสุขภาวะที่ดีให้กับพนักงาน การบริหารห่วงโซ่อุปทานและพัฒนาคู่ค้าอย่างยั่งยืน และการบูรณาการเทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียให้เกิดประโยชน์สูงสุด

4. ความเป็นเลิศในการบริหารจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องโดยการปฏิบัติงานตามมาตรฐานสากล ลดการใช้ทรัพยากร เลือกใช้ทรัพยากรหมุนเวียน เพิ่มการใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลกระทบ

ที่จะเกิดขึ้นกับสังคมและสิ่งแวดล้อมในภาพรวม ปกป้อง ดูแล และสนับสนุนให้กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลักที่เกี่ยวข้องเกิดจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่าและร่วมกันสรรค์สร้างเศรษฐกิจหมุนเวียนให้เกิดขึ้นจริง

5. การจัดหาแหล่งเงินทุนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบ

บริษัทฯ มุ่งสร้างความเข้มแข็งทางการเงินเพื่อรองรับแผนการเติบโตของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการมีวินัยทางการเงินและควบคุมต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินให้เหมาะสมกับสภาพตลาดเงินและตลาดทุนในแต่ละช่วงเวลา มีความพร้อมในการสนับสนุนแผนการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจ เพิ่มโอกาสการเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่และการเข้าซื้อกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในระยะยาว และคำนึงถึงผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นโดยรักษาสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการจ่ายเงินปันผล โดยบริษัทฯ มีการจัดหาแหล่งเงินทุนหลากหลายรูปแบบ ทั้งเงินทุนจากการดำเนินธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ และการให้เข้าสินทรัพย์แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญในปี 2560 - 2562

2562

- **การเปิดให้บริการ “ไตรภูมิ มหัศจรรย์สามโลก”**

ไตรภูมิ มหัศจรรย์สามโลก ธีมพาร์ครูปแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟแห่งแรกของโลกเปิดให้บริการที่เซ็นทรัล ภูเก็ตพลอเรส ต่อยอดความเป็นจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวของโลก เพื่อมอบความสุขและประสบการณ์เรียนรู้เกี่ยวกับตำนานความเชื่อของไทยในรูปแบบสากลให้แก่กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติพร้อมเติมเต็มให้เซ็นทรัล ภูเก็ต เป็นศูนย์กลางระดับโลก ทั้งด้านการช้อปปิ้งและการพักผ่อนที่ผสมผสานกันอย่างลงตัว

- **การเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี**

การเปิดให้บริการบางส่วนของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแห่งแรกในต่างประเทศ และเป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 33 ของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในโครงการไอ-ซิตี อัลตราโพลิส ในเมืองซาห์อัลม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ซึ่งเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) โดยบริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับกลุ่ม ไอ-เบอร์ฮาด ผู้นำด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมาเลเซีย ในสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ

- **ประกาศโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค**

บริษัทฯ ร่วมกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DTC) ในการพัฒนาโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาวและสร้างผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดแห่งหนึ่งในใจกลางกรุงเทพฯ บนที่ดินกว่า 23 ไร่ บริเวณห้วยมถนสันติและถนนพระราม 4 เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้า BTS และรถไฟใต้ดิน MRT โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ และ โครงการที่พักอาศัย ภายใต้ชื่อ “ดุสิต เรสซิเดนเซส” และ “ดุสิต พาร์คไซด์” โดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป

- **การลงทุนในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (เบย์วอเตอร์)**

บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของเบย์วอเตอร์ จากบริษัททีโอเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของเบย์วอเตอร์ โดยการลงทุนครั้งนี้จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและเพิ่มฐานรายได้ในการเติบโต เนื่องจากเบย์วอเตอร์ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในอนาคต รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและลดความเสี่ยงในการเข้ามาถือหุ้นของบุคคลอื่น

- **การลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย (Grab)**

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท Chipper Global Limited (Chipper) ในสัดส่วนร้อยละ 100 และ Chipper ได้เข้าลงทุนสัดส่วนร้อยละ 33 ในบริษัท Porto Worldwide Limited (Porto) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง Chipper และบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพื่อลงทุนในธุรกิจ Grab ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ช่วยเพิ่มช่องทางในการขยายธุรกิจและเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้า และมีบริการส่งอาหาร (Food Delivery) ที่จะช่วยเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าที่อยู่ภายในศูนย์การค้าอีกด้วย

- **เปิดจองโครงการเอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่**

คอนโดมิเนียมในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แห่งที่สามภายใต้แบรนด์ เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ ถูกออกแบบสไตล์โคโลเนียลสะท้อนความหรูหรา ในขณะเดียวกันก็ยังให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวด้วยการออกแบบที่เน้นความร่มรื่นจากต้นไม้ เต็มเต็มความสดชื่นในช่วงเวลาแห่งการพักผ่อน โครงการเอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ ประกอบด้วยอาคารพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารจอดรถสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารสโมสร สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารเอนกประสงค์ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

- **การเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ**

ศูนย์การค้ารูปแบบลักซูรีเอนกประสงค์ระดับโลกแห่งแรกของประเทศไทย และเป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 34 ของบริษัทฯ ออกแบบโดยเชิดชูอัตลักษณ์ความเป็นไทยที่จะสร้างความภาคภูมิใจในฐานะเดสทินเนชันแห่งการช้อปปิ้งบนทำเลที่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ รองรับทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศโดยรวบรวมสินค้าแบรนด์เนมกว่า 130 ร้านค้า ซึ่งในเฟสแรกนั้นได้เปิดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 20,000 ตร.ม.

- **เปิดตัว Common Ground โคเวิร์คกิ้งสเปซแห่งแรกในประเทศไทย**

ที่อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ (G Tower) พระราม 9 ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 ด้วยพื้นที่เช่ากว่า 4,500 ตร.ม. โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท Common Ground จากประเทศมาเลเซีย เพื่อสร้างความเป็น Destination แห่งใหม่ ในใจกลางย่านธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ สำหรับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่และผู้ประกอบธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่มีไลฟ์สไตล์การทำงานนอกบ้านและนอกออฟฟิศ และผสมผสานการทำงานกับการใช้ชีวิตใกล้ศูนย์การค้า นอกจากนี้บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดตัว Common Ground อีกหนึ่งสาขาซึ่งอยู่ในอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศสเปส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

- **การให้เข้าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ CPNREIT**

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2562 บริษัทฯ มีมติตกลงให้ CPNREIT เข้าสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 4 โครงการ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา (บางส่วน) มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดปี 2578 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง (บางส่วน) มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 22 ปี สิ้นสุดปี 2584 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี (บางส่วน) มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดปี 2593 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล อุบล (บางส่วน) มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดปี 2593 โดยคาดว่าจะทั้ง 4 รายการดังกล่าวจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2563 และยังมีการขายระยะเวลาลิขสิทธิ์การเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (บางส่วน) ไปอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 โดยคาดว่าจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสินทรัพย์ทั้ง 4 แห่งและต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 แล้วเสร็จภายในปี 2563 ซึ่งมีมูลค่ารวมรายการทั้งหมดไม่เกิน 48,560 ล้านบาท

- **บริษัท มิตรูบิชิ เอสเตท เอเชีย เซ็นสัญญาเช่าถือหุ้น 'เซ็นทรัล วิลเลจ'**

บริษัทฯ ได้ผนึกพันธมิตรระดับโลกอย่างบริษัท มิตรูบิชิ เอสเตท เอเชีย (MEA) หนึ่งในกลุ่มบริษัท มิตรูบิชิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (MEC) ซึ่งเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในประเทศญี่ปุ่น ดำเนินงานครอบคลุมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการบริหารจัดการโครงการขนาดใหญ่ ประกอบด้วย โครงการที่พักอาศัย สำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรม และมีบริษัทในเครือเป็นผู้พัฒนาเอาท์เล็ตที่มีสาขากว่า 9 แห่งทั่วญี่ปุ่น อาทิ สาขาโกเทมบะ สาขาซิงกุ สาขาซึซุ มาร่วมลงทุนในโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ในสัดส่วนร้อยละ 30 (โดยบริษัทฯ ถือครองอีกร้อยละ 70) หวังผลักดันเซ็นทรัล วิลเลจ เป็นลัทธิเอาท์เล็ตที่ดีที่สุดในอาเซียนสู่ความสำเร็จร่วมกัน 'Two Nations, One Success'

2561

- **การเปิดตัว อิกีย บางใหญ่ ที่เซ็นทรัล เวสต์เกต**

อิกีย บางใหญ่ เป็นซูเปอร์สโตร์รูปแบบใหม่และใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พื้นที่รวมกว่า 50,000 ตร.ม. มีทางเข้าออกเชื่อมต่อกับเซ็นทรัล เวสต์เกต ถึง 3 ชั้น การมี IKEA ซึ่งเป็นแบรนด์เฟอร์นิเจอร์ระดับโลกเป็นพันธมิตรช่วยต่อยอดให้เซ็นทรัล เวสต์เกต เป็นสุดยอดศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Super Regional Mall) เพื่อรองรับความเจริญรุ่งเรืองกรุงเทพฯ ตะวันตกย่านบางใหญ่

- **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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนระยะยาวและไม่เข้าร่วมในการบริหารของ DTC แต่อย่างใด

- **การขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2**

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ต่ออีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถทำการบริหารและพัฒนาศูนย์การค้าได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขและราคาการต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินและการเช่าอาคารเพื่อเสนอสิทธิให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ได้พิจารณาเป็นลำดับต่อไป

- **เปิดให้บริการเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า (Central Phuket Floresta)**

เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561 เชื่อมต่อกับเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ทำให้เซ็นทรัล ภูเก็ต เป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองภูเก็ตบนพื้นที่ประมาณ 111 ไร่ ปักธงในการเป็นลัทธิแฟล็กชิพแห่งแรกของบริษัทฯ ที่ผสมผสานประสบการณ์การใช้ชีวิตและการพักผ่อนได้อย่างลงตัว ตอกย้ำความเป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination ระดับโลกอย่างสมบูรณ์ให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ และกลุ่มลูกค้าท้องถิ่น อีกทั้งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มี Attraction ได้แก่ 1) ไตรภูมิ การ

ผจญภัยเสมือนจริงแบบสามมิติในโลกแฟนตาซีอวลล์ทูแห่งแรกของโลก 2) Aquaria อควาเรียมที่มีสัตว์ต่าง ๆ รวมกว่า 25,000 ตัว และ 3) Tales of Thailand ศูนย์รวมวัฒนธรรมและวิถีชีวิตความเป็นไทยทั่วทุกภาค

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

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (ซีพีเอ็น พัทยา) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญ GLAND ในสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายทั้งหมด โดยแบ่งเป็นการซื้อจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 50.43 และจากการทำค้ำเสนอซื้อ (Tender Offer) อีกร้อยละ 17.10 ที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินรวม 13,607 ล้านบาท โดยการเข้าทำรายการดังกล่าว เนื่องจาก GLAND เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อขายและเพื่อให้เช่าและบริการ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีก และ GLAND ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และที่ดินเปล่า (Land Bank) หลายแปลงที่จะนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมสอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

- **เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ฟิล พหล 34**

โครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ โครงการแรกเป็นคอนโด Low Rise สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร จำนวน 358 ยูนิต พร้อมอาคารคลับเฮ้าส์และสระว่ายน้ำ ออกแบบด้วยแนวคิด Live Everyday in Urban Hideaway ตั้งอยู่ปากซอยพหลโยธิน 34 ทำเลเดินทางสะดวกติดกับรถไฟฟ้าสายสีเขียวสถานีเสนานิคม ใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว และมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

- **การร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทย**

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

- **เปิดขายโครงการบ้านเดี่ยว นิยาม บรมราชชนนี**

โครงการแนวราบระดับบนแห่งแรกของ CPN Residence ที่มีการออกแบบเฉพาะตัวในสไตล์ Modern Classic ออกแบบภายใต้แนวคิด นิยามของความสมบูรณ์แบบมีอยู่จริง เน้นความเป็นส่วนตัวและพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้าน ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนีเดินทางสะดวกทั้งคูขนานลอยฟ้า และทางด่วนศรีรัช - วงแหวนรอบนอก ใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล ศาลายา

- **เปิดจองโครงการคอนโดมิเนียม เอสเซ้นท์ อุบลราชธานี**

คอนโดมิเนียมในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัล อุบล เป็นอาคารสูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พร้อมดีไซน์ภายในสะท้อนเอกลักษณ์เฉพาะตัว แบบ Modern North East เฝียบพร้อมด้วยไลฟ์สไตล์แห่งความสุขที่ครบครัน

2560

- **ซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด เพื่อได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินสำหรับรองรับการขยายธุรกิจ บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26 ล้านหุ้น จากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในอำเภอศรีราชา**

จังหวัดชลบุรี สำหรับรองรับการขยายธุรกิจโดยบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อ วันที่ 12 พฤษภาคม 2560

- **คดีเรียกค่าสินไหมทดแทนจากเหตุเพลิงไหม้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์จากบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดลง**

ศาลฎีกาในคดีเรียกค่าสินไหมทดแทนจากเหตุเพลิงไหม้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ในปี 2553 จากบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) ตามกรรมธรรม์ประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกาและไม่รับฎีกาของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำประกันภัยการก่อการร้ายวงเงิน 3,500 ล้านบาท ไว้อีกหนึ่งกรรมธรรม์หนึ่ง และได้ดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนตามกรรมธรรม์ดังกล่าว โดยกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ได้รับเงินค่าสินไหมดังกล่าวในเดือนกันยายน 2560 เรียบร้อยแล้ว

- **เซ็นทรัล โคราช ศูนย์การค้าลำดับที่ 31**

เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมยิ่งใหญ่แบบ “มหานคร แห่งอีสาน” ประกอบด้วยศูนย์การค้า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 65 ไร่ มูลค่าการลงทุนกว่า 5,100 ล้านบาท โดยมุ่งเน้นเป็น Lifestyle Innovation และศูนย์กลางการใช้ชีวิตแห่งใหม่ที่ตอบรับกับรูปแบบการใช้ชีวิตของชาวโคราชและคนอีสานได้ครบ การออกแบบตัวอาคารภายนอกได้แรงบันดาลใจจากกลีบดอกสะเลเตหรือดอกมหางหงส์ โดยใช้โทนสีขาวตัดสีส้มเชดชมพูส่วนภายในศูนย์การค้าตกแต่งด้วยแนวคิด “Seasons of Life” ในบรรยากาศสี่สัณ 5 ฤดูกาล ด้วย Interactive Feature ลำโสมัย

- **เซ็นทรัล มหาชัย ศูนย์การค้าลำดับที่ 32**

เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 เพื่อเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของชาวจังหวัดสมุทรสาคร และสมุทรสงคราม และเป็นจุดหมายปลายทางของคนกรุงเทพฯ นักเดินทางท่องเที่ยว และคนจังหวัดใกล้เคียง ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 2 ขาเข้ากรุงเทพฯ บนที่ดิน 100 ไร่ มูลค่าการลงทุนกว่า 3,400 ล้านบาท การออกแบบอาคารทั้งภายในและภายนอกใช้แนวคิด “มหานคร” มีรูปทรงคล้ายเรือเดินสมุทรขนาดใหญ่พร้อมกับบรรยากาศของท่าเรือและหมู่บ้านประมงอันเป็นเอกลักษณ์ของสมุทรสาคร นอกจากนี้ ยังมีโซนที่เป็นจุดเด่นที่ไม่เคยมีมาก่อน คือ “EATALAY” ตลาดอาหารทะเลที่ตื่นตาตื่นใจที่สุดและปักหมุดเป็น “The Best Highway Destination” จุดแวะพักเติมความสดชื่นที่ดีและสมบูรณ์แบบที่สุดกับความสะอาดครบวงจรและห้องน้ำสะอาด

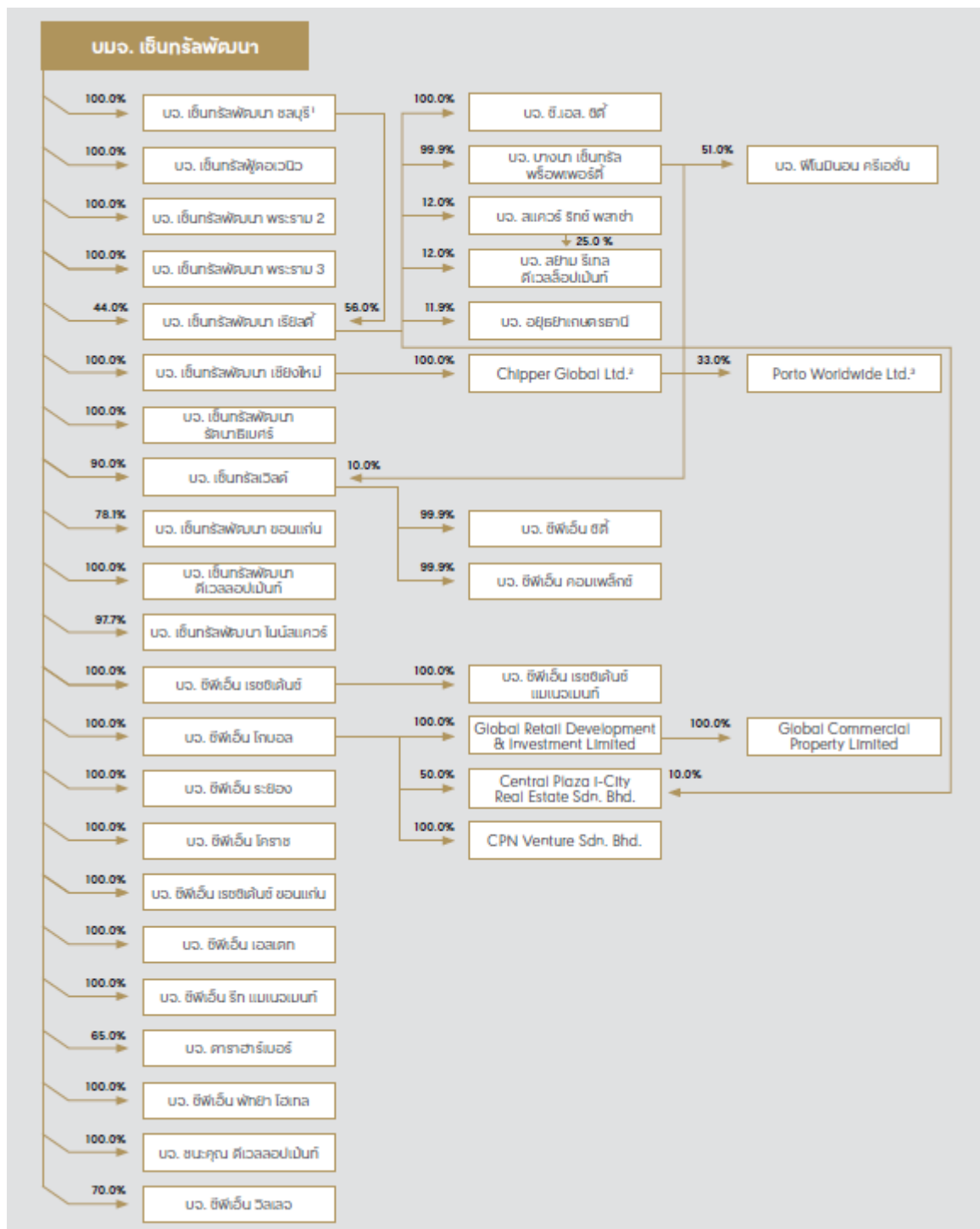
- **เปิดขายคอนโดมิเนียม 3 โครงการ ที่นครราชสีมา เชียงราย และเชียงใหม่**

- บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า 3 แห่ง คือ เซ็นทรัล โคราช เซ็นทรัล เชียงราย และเซ็นทรัล เชียงใหม่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,200 ล้านบาท โดยโครงการทั้ง 3 แห่ง ได้ผลตอบรับเป็นอย่างดีอันเนื่องมาจากความโดดเด่นด้านทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ คาดว่าจะเสร็จและพร้อมโอนได้ในปี 2562

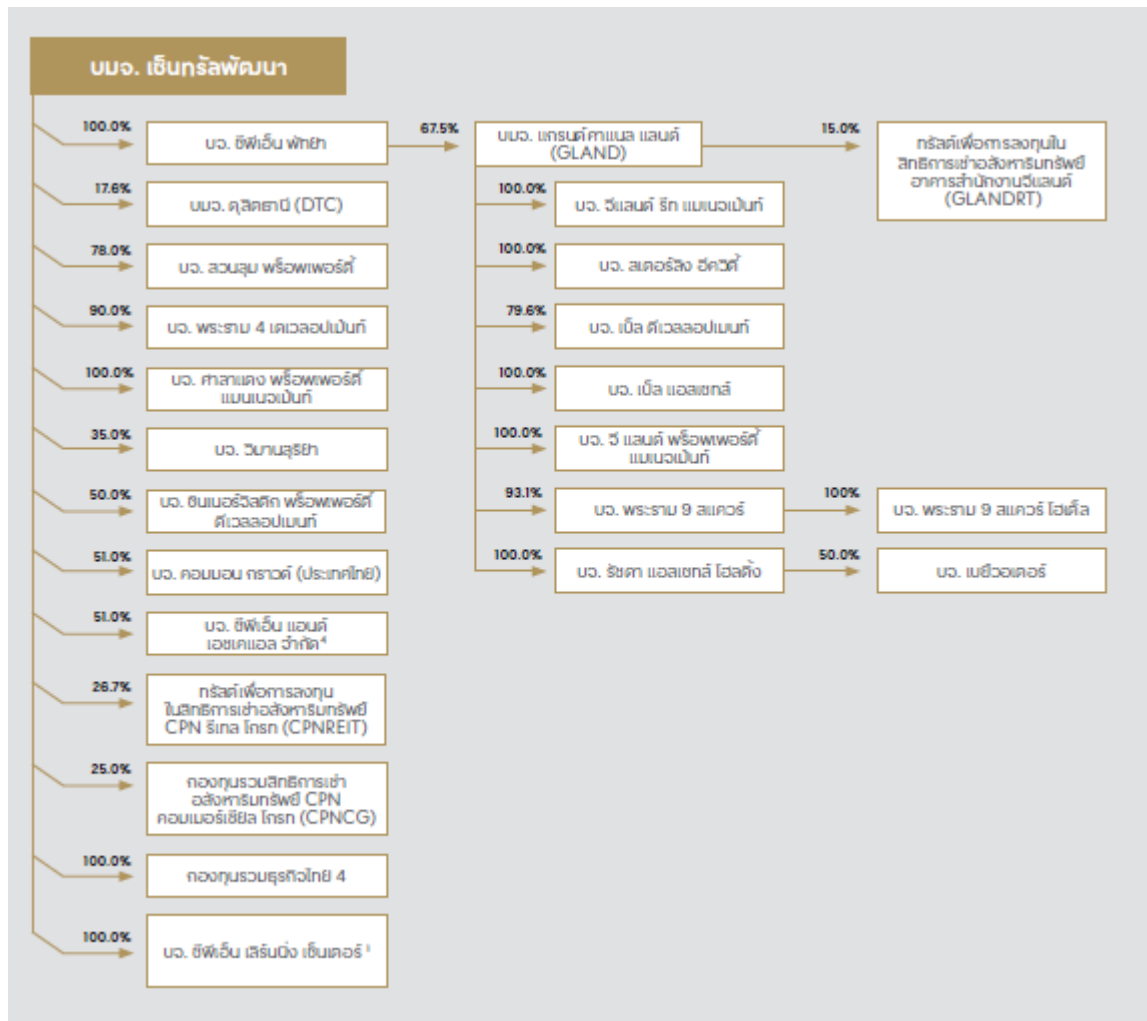
- การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT)

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ CPNRF เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT และการให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT ในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,908 ล้านบาท เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 และได้จัดตั้งบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และได้ดำเนินการเข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แล้วเสร็จในวันที่ 1 ธันวาคม 2560 โดยหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เปิดซื้อขาย วันแรกวันที่ 14 ธันวาคม 2560

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (ต่อ)



หมายเหตุ : ¹ บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

² Chipper Global Ltd. จัดตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2562

³ Porto Worldwide Ltd. จัดตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2562

⁴ บจ. ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อ มิ.ย. 2562

1.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ความสำเร็จตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของบริษัทฯ ๑ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ เป็นหนึ่งในสายธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกมายาวนาน โดยกลุ่มเซ็นทรัลมีธุรกิจที่หลากหลายทั้งธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจค้าปลีก สินค้าหลากหลายยี่ห้อและผลิตภัณฑ์ และธุรกิจในกลุ่มดังกล่าวเป็นผู้เช่าพื้นที่ใหญ่และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าในแต่ละศูนย์ของบริษัทฯ จึงอาจกล่าวได้ว่าธุรกิจต่าง ๆ ในกลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้ากับบริษัทฯ ที่ช่วยเพิ่มอัตราการเช่าและสร้างความมั่นใจแก่ลูกค้ารายอื่น ๆ ให้มาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ซึ่งมีส่วนช่วยยืนยันความสำเร็จของโครงการต่าง ๆ และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จากความสัมพันธ์ทางการค้าดังกล่าวข้างต้นระหว่างบริษัทฯ ๑ และกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นครอบครัวจิราธิวัฒน์ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล มีความเห็นว่าการความสัมพันธ์ทางการค้าดังกล่าวข้างต้นเป็นจุดแข็งในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จึงมีความจำเป็นสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้กำกับดูแลให้มีการทำรายการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินประจำปี 2562 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการในกลุ่มเซ็นทรัลและกลุ่มจิราธิวัฒน์ ดังรายละเอียดในหัวข้อ 12 รายการระหว่างกัน

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 34 แห่ง อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 แห่ง ในต่างจังหวัด 18 แห่ง และในประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง อาคารสำนักงาน 7 แห่งในกรุงเทพฯ โรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า 1 แห่ง และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายที่สร้างเสร็จและพร้อมโอน 8 แห่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการลงทุน และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน CPNREIT และ CPNCG

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของบริษัทฯ จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลังจากที่เปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ แหล่งสันทนาการและบันเทิงภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการโดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ สำหรับการบริหารธุรกิจโรงแรม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารโรงแรมเพื่อให้การบริหารจัดการเกิดประโยชน์สูงสุด

โครงสร้างรายได้แยกตามกลุ่มธุรกิจ

หน่วย: ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือหุ้น	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ศูนย์การค้า		21,577	81.5	24,537	81.5	25,340	79.3	27,934	77.5	29,918	75.6
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.0										
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.1										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรือดำน้ำ	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา โนนสีบัวทอง	97.7										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น โคราซ	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น โกบอล	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น วิลเลจ	70.0										
อาคารสำนักงาน		638	2.4	667	2.2	690	2.2	699	1.9	717	1.8
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา โนนสีบัวทอง	97.7										
โรงแรม		983	3.7	998	3.3	1,097	3.4	1,208	3.4	1,121	2.8
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.0										
อาคารที่พักอาศัย		10	0.0	1	0.0	1	0.0	2,680	7.4	2,576	6.5
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น เรซซิเดนซ์	100.0										
ศูนย์อาหาร		1,068	4.0	1,389	4.6	1,631	5.1	727	2.0	847	2.1
- บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
- บจ. เซ็นทรัลฟู้ดเคาน์ตี	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.0										
- บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรือดำน้ำ	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	100.0										
- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น โคราซ	100.0										
- บจ. ซีพีเอ็น วิลเลจ	70.0										
บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	67.5							519	1.4	1,984	5.0
ดอกเบี้ยรับ		24	0.1	27	0.1	23	0.1	26	0.1	64	0.1
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า		749	2.8	853	2.8	839	2.6	1,055	2.9	1,232	3.1
รายได้อื่น		1,431	6.4	1,600	6.3	2,309	7.2	1,203	3.3	1,134	2.9
รวมรายได้¹		26,486	100.0	30,114	100.0	31,956	100.0	36,051	100.0	39,583	100.0

หมายเหตุ : 1 ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

2.1 ลักษณะของธุรกิจ

การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ แบ่งตามแหล่งที่มาของรายได้ออกเป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้กว่าร้อยละ 80 ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ รายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา รายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลาง และธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนศูนย์การค้า จากการบริหารศูนย์การค้า 34 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 โครงการ ในต่างจังหวัด 18 โครงการ และในประเทศมาเลเซีย 1 โครงการ ในจำนวนนี้มีโครงการที่บริษัทฯ ให้เช่าช่วงแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) จำนวน 5 โครงการ โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNREIT

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts บริษัทฯ จะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้าเพื่อให้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

การเปิดศูนย์การค้าใหม่ในปี 2562 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าจำนวน 2 แห่ง คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ชิตี ในประเทศมาเลเซีย และศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ ซึ่งเป็นลักซัวรีเอนท์แห่งแรกของประเทศไทย บริษัทฯ ได้ประกาศเปิดตัวโครงการในอนาคต ประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล อโยธยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศรีราชา ในปี 2564 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล จันทบุรี ในปี 2565 โดยทั้ง 3 โครงการจะเป็นการพัฒนาในรูปแบบผสม ซึ่งมีองค์ประกอบอื่น อาทิ ศูนย์ประชุม โรงแรม อาคารสำนักงานและที่พักอาศัย นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงศูนย์การค้าระหว่างปี 2563-2565 ทั้งหมด 14 แห่ง ซึ่งเป็นการปรับปรุงใหญ่ 2 แห่ง ประกอบด้วย 1) เซ็นทรัล พระราม 2 เป็น The Largest Regional Mall - Gateway of South Bangkok และจะผลักดันให้ย่านพระราม 2 กลายเป็น New Urbanized District แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ และ 2) เซ็นทรัล รามอินทรา ภายใต้แนวคิด Living Lab of Ramindra รวมถึงมีแผนการปรับปรุงทั่วไปอีก 12 แห่งทั่วประเทศโดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2565

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนศูนย์การค้าทั้งโดยตรงและทางอ้อม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและคุณค่าให้กับธุรกิจหลัก ลูกค้า ชุมชน และผู้เกี่ยวข้องส่วนอื่น ๆ ประกอบด้วยธุรกิจแหล่งสันทนาการและบันเทิงที่ช่วยเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง อาทิ

- สวนน้ำบริเวณชั้น 6 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา ภายใต้ชื่อ “โพโรโร อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการตูนซีรีย์ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโร” (Pororo: The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสืบสานความสนุกให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัว
- สวนพักผ่อนในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” เป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ
- ไตรภูมิมหัศจรรย์สามโลกที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต เปิดให้บริการในปี 2562 เป็นธีมพาร์คผจญภัยรูปแบบ 3 มิติ อินเตอร์แอ็กทีฟ ที่บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความชำนาญ
- ธุรกิจเคาเวอร์คิงส์เปชภายใต้บริษัท คอมมอนกราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่เปิดตัวสาขาแรกในประเทศเมื่อปี 2562 ที่อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์
- บริษัทฯ ร่วมลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ และช่วยอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าในยุคเศรษฐกิจกระแสใหม่ (New Economy) โดยเพิ่มช่องทางในการให้บริการผ่านแอปพลิเคชันของ Grab ซึ่งจะเกื้อกูลต่อการเติบโตธุรกิจของบริษัทฯ อาทิ การเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าผ่านบริการรับ-ส่ง (Ride Hailing) และการเพิ่มยอดขายร้านค้าผ่านบริการส่งอาหาร (Food Delivery) เป็นต้น

2. อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงานเป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

การตัดสินใจพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าได้นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้น ๆ เป็นสำคัญซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก้อาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ 1) ลาดพร้าว 2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ 3) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี 4) บางนา 5) เซ็นทรัลเวิลด์ (อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์) 6) แจ้งวัฒนะ และ 7) พระราม 9 โดยแบ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ 4 โครงการ โครงการที่ให้เช่ากับ CPNREIT 2 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการที่ให้เช่ากับ CPNCG จำนวน 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าว เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล บางนา เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ และ เซ็นทรัล พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ

3. โรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสถานะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหาร ห้องสัมมนา และศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าห้องพัก รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากค่าเช่าห้องในอาคารและค่าบริการ เป็นต้น

บริษัทฯ เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง คือ

- โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ซึ่งมีห้องพักจำนวน 259 ห้อง (เดิมคือโรงแรมเจริญศรีแกรนด์รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552) โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา มีห้องพักจำนวน 302 ห้อง (ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553) และเมื่อเดือนธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้ให้ CPNREIT เข้าเป็นระยะเวลา 20 ปี โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรม

4. อาคารที่พักอาศัย

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ดำเนินการโดยบริษัทซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ จำกัด (ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์) โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้ของข้อมูลการตลาดและผลกระทบต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งนั้น ๆ จากนั้นบริษัทฯ จะจัดให้มีการเปิดซองประมูลราคาขายโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งจากผู้ผลิตโดยตรง เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพและได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด รวมทั้งมีการกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของราคา บริษัทฯ คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีผลงานและชื่อเสียงในแต่ละประเภทงานตามขั้นตอนและมาตรฐานในการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดรวมถึงมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดและรัดกุมอีกด้วย สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคของโครงการที่อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ซึ่งทุกโครงการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคารโดยคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมในบริเวณข้างเคียงให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้าจำนวน 8 โครงการ แบ่งเป็น

- โครงการที่สร้างและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเสร็จแล้วจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ้นท์ ระยอง อยู่บริเวณเซ็นทรัล ระยอง 2) เอสเซ้นท์ เชียงใหม่ อยู่บริเวณเซ็นทรัล เชียงใหม่ และ 3) เอสเซ้นท์ ขอนแก่น อยู่บริเวณเซ็นทรัล ขอนแก่น
- โครงการที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ้นท์ วิลล์ เชียงใหม่ เป็นโครงการที่พักอาศัยแห่งที่ 2 อยู่บริเวณเซ็นทรัล เชียงใหม่ 2) เอสเซ้นท์ วิลล์ เชียงราย อยู่บริเวณเซ็นทรัล เชียงราย และ 3) เอสเซ้นท์ นครราชสีมา อยู่บริเวณเซ็นทรัล โคราซ
- โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขายโดยเริ่มเปิดจองในปี 2561 จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ เอสเซ้นท์ อุบลราชธานี อยู่บริเวณเซ็นทรัล อุบล และ
- โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขายใหม่ในปี 2562 จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ เอสเซ้นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ เป็นโครงการที่พักอาศัยแห่งที่ 3 อยู่บริเวณเซ็นทรัล เชียงใหม่

นอกจากนี้ยังมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่นอกศูนย์การค้าจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ ฟील พหล 34 ซึ่งสร้างเสร็จแล้วและปัจจุบันอยู่ระหว่างการเปิดขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบแนวราบจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านเดี่ยว นิยาม บรมราชชนนี โดยอยู่นอกศูนย์การค้าซึ่งเปิดขายในปี 2561 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขาย และบริษัทฯ ยังมีที่พักอาศัยประเภทห้องชุดให้เช่าจำนวน 11 ยูนิต ภายใต้โครงการเซ็นทรัล ซิตี้เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเซ็นทรัล บางนา

ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ ได้วางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อควบคู่กับศูนย์การค้าของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศและมีที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ โดยจะพัฒนาโครงการเป็น Residential & Commercial Community อาศัยความเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกกับทีมงานที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์มาเป็นยุทธศาสตร์ในการขยายธุรกิจ

5. ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้ คือ เพื่อให้ลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว โดยบริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่จากร้านค้าที่เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

บริษัทฯ ได้พัฒนาและปรับปรุงศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าด้วยแนวคิด Food Destination ที่รวมร้านอาหารหลากหลายประเภทหลากหลายสไตล์ตอบรับทั้งไลฟ์สไตล์ แองเจ้าท์ กิน ดัม ซิลล์ ร้านอาหารแนวครอบครัว คาเฟ่ เบเกอรี่ และร้านอาหารแบบซื้อกลับบ้าน (Take Home)

6. การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ใน CPNREIT และ CPNCG ในสัดส่วนร้อยละ 26.69 และร้อยละ 25.00 ตามลำดับ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่สร้างขึ้นและได้รับส่วนแบ่งกำไรตามสัดส่วนการลงทุนโดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยมีการลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 (บางส่วน) เซ็นทรัล พระราม 3 (บางส่วน) เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า 2 อาคาร เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (บางส่วน) เซ็นทรัล พัทยา (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยมีมูลค่าลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 44,472 ล้านบาท

CPNREIT มีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และแต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า (Property Manager) และมีบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น บริหารโรงแรมต่อไป นอกจากนี้ ยังมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ดี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน

การแปลงสภาพจาก CPNRF เป็น CPNREIT เป็นไปตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติแบบมีเงื่อนไขสำหรับการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ CPNRF โดยรวม เนื่องจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน CPNRF ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้และสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560

- 2) CPNCG จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว CPNCG ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ (บางส่วน) โดยมีมูลค่าลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 4,734 ล้านบาท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมีบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ

โครงการศูนย์การค้า

ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ	รูปแบบการพัฒนา ³	สิทธิในที่ดิน ⁴ (ปีที่สิ้นสุด)	ISO 14001 ⁵	มูลค่าเงินลงทุน ณ สิ้นปี 2562 ⁶ (ล้านบาท)	พื้นที่ ใช้สอยรวม ⁷ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ เช่า (ร้อยละ)	จำนวน ร้านค้า	พื้นที่ จอดรถ (คัน)	ศูนย์อาหาร ⁸	ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์			โครงการรูปแบบผสมอื่น		
												พื้นที่ ใช้สอย (ตร.ม.)	ISO 2012 ⁹	TMVS ¹⁰	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	ที่พัก อาศัย
1. เซ็นทรัล ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	G	L (2571)	•	4,719	310,000	43,566	97	204	3,000		4,500	•	•	•		
2. เซ็นทรัล วามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	G	L (2566)	•	673	86,000	17,125	94	77	1,000							
3. เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ¹	มีนาคม 2538	G	L (2570)	•	3,071	370,000	63,189	100	287	3,500	•				•		
4. เซ็นทรัล มาวีนา	กรกฎาคม 2538	G	L (2578)	•	1,454	70,000	16,569	94	93	400	•						
5. เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ¹	มีนาคม 2539 ²	A	F	•	2,429	250,000	76,622	95	280	2,300	•	4,800	•	•			
6. เซ็นทรัล พระราม 3 ¹	ตุลาคม 2540	G	F	•	2,156	220,000	53,344	97	239	2,300	•						
7. เซ็นทรัล บางนา	ธันวาคม 2544 ²	A	F	•	5,807	500,000	64,163	88	259	3,250	•				•		•
8. เซ็นทรัล พระราม 2 ¹	ธันวาคม 2545	G	L (2598)	•	9,139	210,000	92,193	96	309	3,200	•	4,100					
9. เซ็นทรัล เวสต์	ธันวาคม 2545 ²	A	L (2583)		14,648	830,000	196,782	92	410	7,000	•				•		
10. เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546 ²	A	F&L (2577)	•	4,651	140,000	76,917	95	186	2,000	•						
11. เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	G	F	•	5,446	310,000	65,476	93	293	3,300	•	4,200		•	•		
12. เซ็นทรัล พญา ¹	มกราคม 2552	G	F&L (2581)	•	4,651	210,000	57,879	92	208	2,000	•					•	
13. เซ็นทรัล อุดร	เมษายน 2552 ²	A	F	•	4,619	250,000	71,886	89	223	2,000	•	5,000	•	•		•	
14. เซ็นทรัล รลบุรี	พฤษภาคม 2552	G	F&L (2570)	•	3,477	156,000	40,251	93	186	2,040	•						
15. เซ็นทรัล ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	G	F	•	3,968	200,000	47,267	95	262	2,100	•	4,100	•	•			•
16. เซ็นทรัล เชียงราย	มีนาคม 2554	G	F	•	2,207	110,000	25,924	96	121	1,000	•						•
17. เซ็นทรัล พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	G	F	•	1,550	100,000	26,474	97	142	1,440	•						
18. เซ็นทรัล พระราม 9	ธันวาคม 2554	G	L (2583)	•	5,183	214,000	59,167	99	218	2,400					•		
19. เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	G	F	•	2,253	130,000	31,022	97	130	1,400	•	4,700		•			
20. เซ็นทรัล ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	G	L (2584)	•	1,154	110,000	19,685	97	90	2,000	•						
21. เซ็นทรัล อุบล	เมษายน 2556	G	F	•	1,835	151,000	29,144	98	143	1,500	•						•
22. เซ็นทรัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	G	F	•	4,265	260,000	68,028	96	239	3,500	•						•



ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ	รูปแบบการพัฒนา ²	สิทธิในที่ดิน ⁴ (ปีที่ดิน)	ISO 14001 ⁵	มูลค่าเงินลงทุน ณ สิ้นปี 2562 ⁶ (ล้านบาท)	พื้นที่ ใช้สอยรวม ⁷ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ร้านค้า	พื้นที่ จอดรถ (คัน)	ศูนย์อาหาร ⁸	ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์			โครงการรูปแบบผสมอื่น		
												พื้นที่ ใช้สอย (ตร.ม.)	ISO 20121 ⁹	TMVS ¹⁰	อาคาร สำนักงาน	โรงแรม	ที่พัก อาศัย
23. เซ็นทรัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	G	F	•	4,926	295,000	66,801	83	214	2,500	•	5,000	•	•			
24. เซ็นทรัล สมุย	มีนาคม 2557	G	L (2586)	•	1,886	76,000	31,647	88	107	600	•						
25. เซ็นทรัล ศาลายา	สิงหาคม 2557	G	F&L (2587)	•	2,613	185,500	38,738	95	181	1,600	•						
26. เซ็นทรัล ระยอง	พฤษภาคม 2558	G	F	•	2,691	155,000	29,466	96	190	2,000	•	1,000					•
27. เซ็นทรัล ภูเก็ต																	
- เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล	มิถุนายน 2558 ²	A	L (2599)	•	8,478	137,000	48,559	86	144	1,100	•						
- เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา	กันยายน 2561	G	L (2599)		5,838	242,800	35,012	88	124	3,200	•						
28. เซ็นทรัล เวสต์เกต	สิงหาคม 2558	G	L (2586)	•	7,057	352,000	78,696	94	356	4,000	•	5,000	•	•			
29. เซ็นทรัล ซีอีโวลด์	พฤศจิกายน 2558	G	F&L (2588)	•	3,887	150,000	36,049	97	187	1,824	•						
30. เซ็นทรัล นครศรี	กรกฎาคม 2559	G	F	•	1,818	90,000	21,359	89	138	1,500	•						
31. เซ็นทรัล ไทรราช	พฤศจิกายน 2560	G	F		4,610	233,000	48,971	80	271	3,600	•	3,300	•	•			•
32. เซ็นทรัล มหาชัย	พฤศจิกายน 2560	G	F		2,839	131,250	24,344	94	160	1,500	•						
33. เซ็นทรัล ไอ-ซีดี	มีนาคม 2562	G	F		6,151	259,000	85,326	83	208	3,000							
34. เซ็นทรัล วิลเลจ	สิงหาคม 2562	G	F		2,720	80,000	21,377	96	114	1,500	•						
รวม					144,871	7,573,550	1,809,020	93	6,993	80,554		45,700					

หมายเหตุ :

¹ บริษัทในเครือ CPNREIT เข้าซื้อจากบริษัทฯ เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ตามการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT พร้อมลงทุนเพิ่มเติมในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทธยา (บางส่วน)

และโรงแรมลิ้งค์พัน พัทธยา โดยที่ดินที่อยู่ใน CPNREIT มีที่ดินดังนี้

- ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567

- ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)

- ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568

- ร้อยละ 49 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซียงไฮ้ แอร์พอร์ต สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2587

- ร้อยละ 50 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทธยา สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580

² ปีที่เข้าซื้อกิจการ³ รูปแบบการพัฒนาโครงการ (A = Acquisition การซื้อกิจการ) (G = Greenfield การก่อสร้าง)⁴ สิทธิในที่ดิน (F = Freehold เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) (L = Leasehold สิทธิการเช่า)⁵ ISO 14001 คือ มาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อม (Environmental Aspects) ขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการรักษา

สิ่งแวดล้อม การป้องกันมลพิษและการดำเนินงานอื่นๆขององค์กร

⁶ รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงานอาคารที่พักอาศัย/โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ไม่ได้ให้เช่าเข้าร่วมกับ CPNREIT⁷ GFA รวม พื้นที่ได้เช่า พื้นที่ไม่เช่า พื้นที่ยอดรถ ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ พื้นที่ส่วนกลาง อาคารสำนักงาน และโรงแรม⁸ เฉพาะศูนย์อาหารที่ให้บริการโดยบริษัทฯ⁹ ISO 20121 คือ มาตรฐานการจัดการและบริหารงานเพื่อออกแบบสำหรับธุรกิจ การจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน¹⁰ TMVS (Thailand MICE Venue Stand) คือ มาตรฐานที่ใช้ประเมินมาตรฐานของสถานที่จัดงานในประเทศไทย โดยสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)

โครงการอาคารสำนักงาน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2662

อาคารสำนักงาน	เริ่มดำเนินการ	รูปแบบการพัฒนา ⁴	สิทธิในที่ดิน ⁵ (ปีที่สิ้นสุด)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่า พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวนร้านค้า
1. ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	G	L (2571)	16,171	97	75
2. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ ¹	มีนาคม 2538	G	L (2570)	22,680	87	52
3. บางนา	ธันวาคม 2544 ³	A	F	10,007	82	24
4. เซ็นทรัลเวิลด์ ²	พฤศจิกายน 2547 ³	G	L (2583)	84,356	97	74
5. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ¹	มีนาคม 2549	G	L (2570)	11,627	97	58
6. แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	G	F	19,955	94	36
7. พระราม 9	ธันวาคม 2554	G	L (2583)	7,378	94	33
รวม				172,173	94	352

หมายเหตุ :

¹ ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าช่วงจากบริษัทฯ เดิมพื้นที่ เมื่อเดือนธันวาคม 2660 ตามแผนการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2667

² ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคาร ดี ออฟฟิศเทล แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2665 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2676 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่ธันวาคม 2666 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2676 (ส่วนที่ 2)

³ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

⁴ รูปแบบการพัฒนาโครงการ (A = Acquisition การซื้อกิจการ) (G = Greenfield การก่อสร้าง)

⁵ สิทธิในที่ดิน (F = Freehold เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) (L = Leasehold สิทธิการเช่า)

โครงการโรงแรม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2662

โรงแรม	เริ่มดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	อัตราการเช่า เฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)
1. โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ชูद्धธานี ¹	เมษายน 2552 ³	259	71
2. โรงแรมฮิลตัน พัทยา ²	พฤศจิกายน 2553	302	89
รวม		561	81

หมายเหตุ :

¹ บริษัทฯ เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม

² ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าช่วงจากบริษัทฯ เมื่อเดือนธันวาคม 2660 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2680 และให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

³ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2662

ที่พักอาศัยเพื่อเช่า	เริ่มดำเนินการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ เฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)
1. เซ็นทรัล ซิตี้ เวสซิเดนซ์ ¹	ธันวาคม 2544 ²	1,567	27

หมายเหตุ :

¹ บริษัทฯ เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 11 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย

² ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

คอนโดมิเนียม	เปิดตัว	พร้อมโอน	จำนวนหน่วย ทั้งหมด	อัตราการขาย (ร้อยละ)	จำนวนหน่วย ที่โอนแล้ว (ร้อยละ)
1. เซลล์เซ็นท์ เชียงใหม่	ปี 2559	ปี 2561	400	100	100
2. เซลล์เซ็นท์ ชอนแก่น	ปี 2559	ปี 2561	408	100	100
3. เซลล์เซ็นท์ ระยอง	ปี 2559	ปี 2561	419	100	100
4. เซลล์เซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	ปี 2560	ปี 2562	450	100	99
5. เซลล์เซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	ปี 2560	ปี 2562	312	100	82
6. เซลล์เซ็นท์ นครราชสีมา	ปี 2560	ปี 2562	380	100	65
7. ฟील พหล 34	ปี 2561	ปี 2562	358	~40	17
8. เซลล์เซ็นท์ อุบลราชธานี	ปี 2561	ปี 2563	395	~80	N/A
9. เซลล์เซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	ปี 2562	ปี 2563	450	~50	N/A

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ที่พักแนวราบ	เปิดตัว	พร้อมโอน	จำนวนหน่วย ทั้งหมด	จำนวนหน่วย พร้อมขาย และโอน	จำนวนหน่วย ที่โอนแล้ว
1. นิยาม บรมราชชนนี	ปี 2561	ปี 2562	71	9	5

2.2 ภาวะตลาดและการแข่งขัน

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2562

ในปี 2562 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทย (GDP) ขยายตัวร้อยละ 2.4 ปรับลดลงจากปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.2 ซึ่งเป็นการขยายตัวต่ำสุดในรอบ 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2557 โดยมีการปรับลดประมาณการการขยายตัวเศรษฐกิจลงตลอดปี 2562 เป็นผลมาจาก 1) การชะลอตัวของประเทศกลุ่มเศรษฐกิจหลักของโลกอย่างสหรัฐอเมริกา (สหรัฐฯ) ยุโรป และจีน ตามวัฏจักรของการเติบโตช่วงปลาย (Late Cycle) และได้รับผลกระทบของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ส่งผลให้ทั้งปีมูลค่าการส่งออกสินค้าของไทยหดตัว 2) การขยายตัวในอัตราที่ต่ำของรายได้ครัวเรือนทั้งในและนอกภาคเกษตร โดยเฉพาะนอกภาคเกษตรที่ได้รับผลกระทบจากภาคอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก ที่มีการปรับลดรายได้ค่าล่วงเวลาและแรงงาน อย่างไรก็ตาม มีการออกมาตราการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐตลอดปีช่วยประคองให้การบริโภคภาคเอกชนโดยรวมยังขยายตัวได้ดี 3) การชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่ได้รับผลกระทบจากการหดตัวของภาคส่งออก และความล่าช้าของโครงการลงทุนของภาครัฐและโครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน (Public-Private Partnership) และ 4) การฟื้นตัวช้าของการท่องเที่ยวไทยที่อยู่ในภาวะซบเซาในช่วงครึ่งแรกของปี โดยมาจากความกังวลของนักท่องเที่ยวจีนหลังจากเหตุการณ์เรือล่มที่ภูเก็ตเมื่อกลางปี 2561 รวมทั้งปัญหามลพิษฝุ่นละอองในช่วงต้นปี 2562 ผสมกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีนเดินทางมาเที่ยวไทยลดลงแต่เริ่มฟื้นตัวในครึ่งปีหลังจากมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียม Visa on Arrival (VOA) และผลบวกจากการประท้วงที่ย่อมนลงและปัญหาระหว่างเกาหลีใต้และญี่ปุ่น ทำให้นักท่องเที่ยวมาเที่ยวไทยมากขึ้น

การบริโภคภาคเอกชนในประเทศขยายตัวลดลงเล็กน้อยโดยขยายตัวร้อยละ 4.5 เทียบกับร้อยละ 4.6 ในปี 2561 การใช้จ่ายภาคเอกชน (วัดจากการจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของภาคเหนือขยายตัวร้อยละ 5.3 ภาคกลางขยายตัวร้อยละ 2.1 ภาคตะวันออกขยายตัวร้อยละ 4.0 และภาคใต้ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.5 อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายภาคเอกชนในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลหดตัวร้อยละ 1.1 ภาคตะวันออกหดตัวร้อยละ 6.0 และภาคตะวันตกหดตัวร้อยละ 1.3 ซึ่งเป็นผลมาจาก 1) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ชะลอตัว 2) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มุ่งกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้มีรายได้น้อยและการท่องเที่ยวภายในประเทศ และ 3) มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ที่ส่งผลต่อการหดตัวของยอดขายบ้านและคอนโดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเมืองอุตสาหกรรมสำคัญต่าง ๆ โดยรวมส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางลดลงแต่ช่วยกระตุ้นการบริโภคของผู้มีรายได้ระดับล่างซึ่งเป็นฐานรากของประเทศ ทั้งนี้ หนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 79.1 ต่อ GDP ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีก่อนหน้าสะท้อนการขยายตัวของหนี้ครัวเรือนที่สูงกว่ารายได้ที่ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4-5 ซึ่งจะยังคงเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของการใช้จ่ายให้สอดคล้องโดยรวมของประเทศและความสามารถชำระหนี้ของผู้บริโภคในระยะต่อไป

การส่งออกสินค้าในปี 2562 หดตัวร้อยละ 3.2 จากเดิมที่ขยายตัวร้อยละ 7.5 ในปี 2561 ซึ่งเป็นการหดตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 4 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 เป็นผลมาจากการหดตัวของเกือบทุกตลาดส่งออกที่สำคัญ โดยการส่งออกไปตลาดหลักขยายตัวร้อยละ 1.9 (สหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 11.8 สหภาพยุโรปหดตัวร้อยละ 6.6 และญี่ปุ่นหดตัวร้อยละ 1.5 โดยสหรัฐฯ มีการนำเข้าสินค้าไทยบางส่วนทดแทนสินค้าจากจีน) ขณะที่ตลาดศักยภาพสูงหดตัวร้อยละ 6.6 (อาเซียน (9) หดตัวร้อยละ 8.2 และจีน

หดตัวร้อยละ 3.8) ส่วนตลาดศักยภาพระดับรอง (ทวีปออสเตรเลีย ตะวันออกกลาง รัสเซีย และเครือรัฐเอกราช Commonwealth of Independent States - CIS) หดตัวร้อยละ 5.2 โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 การส่งออกของไทยยังได้รับผลกระทบจากการแข็งค่าของเงินบาทส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยเมื่อเทียบกับคู่แข่ง ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นตัวของ การส่งออกไทยในระยะต่อไป

การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวชะลอลงโดยขยายตัวร้อยละ 2.8 เทียบกับร้อยละ 4.1 ในปี 2561 เนื่องจากความสามารถในการทำกำไรและความเชื่อมั่นต่อการลงทุนของภาคธุรกิจปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ส่งผลต่อการขยายการลงทุนในระยะกลางและยาวของภาคเอกชน อีกทั้งมีการเลื่อนแผนลงทุนโครงการร่วมลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐและเอกชน รวมทั้งการชะลอลงของการลงทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์ (บ้าน คอนโดฯ อาคารพาณิชย์) ที่ชะลออย่างมากโดยผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงร้อยละ 12 ซึ่งเป็นผลมาจากอุปสงค์ลดลงจากผลของมาตรการ LTV เป็นสำคัญ

การใช้จ่ายภาครัฐโดยรวมขยายตัวได้น้อยกว่าที่คาดไว้ โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวเพียงร้อยละ 0.2 ส่วนการบริโภคภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.4 เทียบกับในปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 และ 2.6 ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากความล่าช้าของการจัดตั้งรัฐบาลที่ส่งผลต่อความต่อเนื่องของการดำเนินงาน เช่น การเบิกจ่ายงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจในโครงการลงทุนขนาดใหญ่ การดำเนินนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญต่อการกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะสั้นและการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2563 ที่ล่าช้ากว่าคาด อย่างไรก็ตาม การกระตุ้นเศรษฐกิจตั้งแต่การใช้จ่ายระดับฐานรากจนถึงระดับประเทศมีส่วนช่วยพยุหมิให้เศรษฐกิจชะลอตัวแรง

การท่องเที่ยวไทยปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยจำนวน 39.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากปี 2561 โดยสัญชาติของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามามากที่สุดสี่อันดับแรก คือ จีนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 มาเลเซียเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 อินเดียเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 และเกาหลีใต้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติหลักที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ อินเดียเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 ลาวเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 และญี่ปุ่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 ขณะที่มียารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยอยู่ที่ 1.9 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1

ค่าเงินบาทโดยเฉลี่ยทั้งปี 2562 อยู่ที่ 31.0 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ แข็งค่าขึ้นร้อยละ 4.0 จากปี 2561 ตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลายเพิ่มเติมของประเทศไทยสำคัญ ๆ โดยเฉพาะธนาคารกลางสหรัฐฯ ธนาคารกลางยุโรป ธนาคารกลางญี่ปุ่น และธนาคารกลางของประเทศอื่น ๆ ในเอเชีย ประกอบกับความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของไทยที่ยังคงมีการเกินดุลบัญชีเดินสะพัดสูงส่งผลให้มีเงินทุนไหลเข้าไทยอย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563

ทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี 2563 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ปรับลดลงจากร้อยละ 2.4 ในปี 2562 โดยปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ภายในประเทศ ทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือนจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำการดำเนินมาตรการของภาครัฐในการดูแลผู้มีรายได้น้อยและเกษตรกร การลงทุนของภาครัฐและเอกชนที่หลายโครงการมี

กำหนดแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี 2563-2564 ซึ่งจะทำให้การเบิกจ่ายเม็ดเงินเร่งตัวขึ้น และการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ 2) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการส่งออกตามแรงสนับสนุนจากเศรษฐกิจโลกและการค้าโลกที่ปรับดีขึ้น โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดการณ์เศรษฐกิจโลกจะขยายตัวร้อยละ 3.3 จากร้อยละ 2.9 ในปี 2562 และปริมาณการค้าโลกจะขยายตัวร้อยละ 2.9 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.0 ในปี 2562 3) การดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ ทั้งการใช้เครื่องมือทางการคลังและการเงินผ่านการอัดฉีดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจตามรายการงบประมาณต่าง ๆ และการรักษาระดับดอกเบี้ยนโยบายให้อยู่ในระดับต่ำเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่องตลอดปี 2563

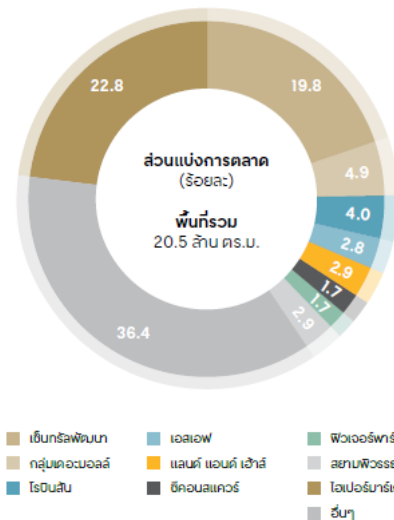
อย่างไรก็ดี ความท้าทายในปี 2563 ที่เศรษฐกิจไทยยังต้องเผชิญประกอบด้วย 1) ความเสี่ยงที่เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าและเศรษฐกิจโลกในภาพรวมจะขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ และการแข็งค่าของค่าเงินบาทที่จะส่งผลกระทบต่อส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวของไทย 2) เสถียรภาพทางการเงิน การขับเคลื่อนโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานรวมถึงนโยบายภาครัฐ ซึ่งเป็นตัวแปรหลักที่มีส่วนเกื้อหนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่องและเข้มแข็งขึ้น 3) หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและขยายตัวเร็วกว่ารายได้ซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนโดยรวม 4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งที่จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของเกษตรกร และ 5) การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (COVID-19) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยและภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย เนื่องจากคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญระหว่างอยู่ในช่วงเฝ้าระวังการแพร่ระบาดของไวรัสดังกล่าว

อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2562

อุตสาหกรรมค้าปลีกในไทยคิดเป็นร้อยละ 15.0 ของ GDP รวมทั้งประเทศและในปี 2562 มีอัตราการเติบโตที่ชะลอตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.1 จากร้อยละ 10.8 ในปี 2561 ในส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้าและร้านค้าทั่วไปขยายตัวร้อยละ 5.5 โดยเป็นการขยายตัวของสินค้าอุปโภคบริโภคเป็นสำคัญขณะที่สินค้าคงทนหดตัว โดยกำลังซื้อส่วนใหญ่ขับเคลื่อนจากกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลาง-ล่างและการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ขณะที่ผู้มีรายได้ปานกลางมีแนวโน้มใช้จ่ายน้อยลงเนื่องจากรายได้ครัวเรือนทั้งในและนอกภาคเกษตรขยายตัวในระดับต่ำและภาระหนี้ครัวเรือนสะสมอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ในกรุงเทพฯ และตามเมืองท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ เป็นแรงสนับสนุนสำคัญของเศรษฐกิจในแต่ละภูมิภาค

รายงานวิจัยของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ ประเทศไทย จำกัด (JLL) เปิดเผยว่า พื้นที่ตลาดค้าปลีกมีการขยายตัวต่อเนื่อง โดยในปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 4 มีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 294,000 ตร.ม. ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 7,011,202 ตร.ม. โดยพื้นที่ค้าปลีกเปิดในปี 2562 แบ่งเป็น ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าประมาณร้อยละ 65.0 ตามด้วยคอมมูนิตีมอลล์ร้อยละ 19 ไฮเปอร์มาร์เก็ตร้อยละ 14 ตามลำดับ และภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) สูงกว่าร้อยละ 90.0

จากการประมาณการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มี
ส่วนแบ่งตลาดในประเทศไทยประมาณร้อยละ 19.8 โดยพิจารณาจาก
ขนาดพื้นที่ค้าปลีกรวม (Retail Gross Floor Area)



● กลุ่มศูนย์การค้า (Shopping Centers) และห้างสรรพสินค้า (Department Stores)

พื้นที่โครงการของศูนย์การค้าทั้งหมด (Retail Gross Floor Area) ในประเทศไทยปี 2562 อยู่ที่ 20.5 ล้าน ตร.ม. และคาดการณ์ภายในปี 2563 จะอยู่ที่ 21.1 ล้าน ตร.ม. โครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2562 ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ศูนย์การค้าเดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ศูนย์การค้าคอสโม บาซาร์ เมืองทองธานี ศูนย์การค้ามิคซ์ จตุจักร ศูนย์การค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ ลาดกระบัง ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลปาดทอง และหลายโครงการที่มีการจัดสรรพื้นที่ให้สามารถเปิดได้ 24 ชั่วโมงมากขึ้น เช่น โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ และศูนย์การค้าคอสโม มอลล์ ทองหล่อ เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปของลูกค้า และภายในปี 2563 จะมีโครงการศูนย์การค้าสำคัญเปิดใหม่ ได้แก่ โครงการสยาม พรีเมียม เอาท์เล็ต โครงการเดอะปาร์ค โครงการสยามสแควร์ โครงการเซ็นทรัลลาดพร้าว โครงการสยามสแควร์ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์บ่อวิน และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์กลาง เป็นต้น

ในภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้เผชิญกับความท้าทายจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยเน้นการสร้างประสบการณ์การตอบสนองที่ตรงใจลูกค้า (Personalization) และความสะดวกรวดเร็ว รวมทั้งความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) การเกิดขึ้นของ Lifestyle Retail และ New Concept Retail ซึ่งออกแบบการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้บริโภคและนักท่องเที่ยว รวมทั้งการเติบโตอย่างรวดเร็วของบริการส่งอาหาร (Food Delivery Services) ส่งผลให้ความถี่ในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้ามีแนวโน้มน้อยลงปัจจัยเหล่านี้เพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ผู้ประกอบการจึงต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้าและส่งมอบประสบการณ์ใหม่ ๆ อยู่เสมอ

● กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Retail)

ในปี 2562 ธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและมีจุดเด่นที่สามารถตอบสนองลูกค้าในชุมชนมากขึ้นในเชิงของอัตลักษณ์ และยังมีร้านขายสินค้าและบริการที่เป็นเซนส์ดีและซูเปอร์มาร์เก็ตที่มีชื่อเสียงมาเปิดใน

ศูนย์การค้าขนาดย่อมมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้มีความหลากหลายโดยมีการเปิดศูนย์การค้าขนาดย่อมควบคู่กับโรงแรม โรงพยาบาล บัมม้าน้ำมัน และมีร้านค้าไลฟ์สไตล์มากขึ้น รวมถึงมีการขยายเวลาเปิดบริการของซูเปอร์มาร์เก็ต ฟิตเนส และร้านอาหารเป็น 24 ชั่วโมง โดยในปี 2562 มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 190,000 ตร.ม. และมีโครงการที่เปิดตัวในปี 2562 ได้แก่ โครงการฟิเลปาร์ค อ่อนนุช โครงการเวลาสินธรวิลเลจ โครงการวิสซ์ดอม 101 โครงการมาร์เก็ตเพลสดูสิต โครงการพอร์โต้โก ท่าจีน โครงการแพทย์ ปาร์ค สุวรรณภูมิ โครงการวีฟลาซ่า โรงพยาบาลวิภาวดี โครงการแอมไชน่าทาวน์ และโครงการดราگونทาวน์ เป็นต้น

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันสูงทั้งจากร้านค้าชุมชนรอบข้าง ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และบริการส่งอาหาร (Food Delivery Services) ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ยังต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างให้สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตและตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และนักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นการเลือกสถานที่ตั้งให้อยู่ในชุมชน การปรับปรุงและขยายโครงการ การหาผู้เช่าใหม่ ๆ ที่มีความหลากหลายและเทียบเคียงกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ การใช้กิจกรรมทางการตลาดเพื่อรักษาสถานลูกค้าเดิมที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าในกลุ่มใหม่ ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ความเสี่ยงและต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

● กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarkets) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Stores)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่มีไม่มากนัก แต่ได้มีการพัฒนาห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ให้มีความหลากหลายของสินค้าและบริการ เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของลูกค้าในชุมชนมากขึ้น และผู้ประกอบการยังคงมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กอย่างต่อเนื่องในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อกึ่งซูเปอร์มาร์เก็ตหรือที่เรียกว่าซูเปอร์คอนวีเนียน สโตร์ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิบิ๊กซี เทสโก้โลตัส เอกซ์เพรสท็อปส์เดลี และแม็กซ์แวลู ทันใจ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาดเพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่าย ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายและเข้าถึงพื้นที่ห่างไกลมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์และบริการส่ง เข้ามาอำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ช่องทางนี้น่าจะช่วยให้เพิ่มรายได้ได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนมาสู่การเน้นความสะดวกรวดเร็วเป็นสำคัญสำหรับภาพรวมกลุ่มร้านค้าสะดวกซื้อเน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากที่สุดและเริ่มมุ่งเน้นการขยายสาขาผ่านการขายแฟรนไชส์ นอกจากนี้ ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยเน้นการเป็นร้านอิมสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายในราคาที่เหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว รูปแบบทันสมัย และนำเทคโนโลยีมาใช้มากขึ้น โดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการใช้สื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การลงทุนจากกลุ่มทุนต่างประเทศที่มีมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องมุ่งเน้นการขยายสาขาและจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดเพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มากขึ้น

แนวโน้มอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2563

ในปี 2563 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 2.0 - 3.0 ในอัตราที่ใกล้เคียงกับปี 2562 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มขยายตัวในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและจะยังคงมีการเปิดตัวโครงการค้าปลีกรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use Project) และรูปแบบใหม่อย่างต่อเนื่องโดยในปี 2563 จะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเป็น 150,000 ตร.ม. ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากการเปิดให้บริการของโครงการสำคัญ ๆ หลายโครงการ โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานเป็นไปตามอุปสงค์ในตลาดที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวของการใช้จ่ายของผู้บริโภคในเมือง และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตและการทำงานที่เปลี่ยนไปของคนในเมือง ส่งผลให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่าพื้นที่และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทำให้อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าในปี 2563 ยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2563 ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ โครงการสยาม พรีเมียม เอาท์เล็ต โครงการเดอะปาร์ค และโครงการสมายล์แควร์ สำหรับโครงการที่จะเปิดในต่างจังหวัด ได้แก่ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์บ่อวิน ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์กลาง และโครงการปอร์ต เดอ ภูเก็ต ของกลุ่มเซ็นทรัล เป็นต้น

ในปี 2564-2566 คาดว่าจะมีแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่เกิดขึ้น 6 แห่งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่วนใหญ่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (มิกซ์ยูส) ที่สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้ครบและสะดวกมากขึ้น ได้แก่ 1) โครงการวัน แบงค็อก ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมทุนระหว่างบริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ตรงถนนพระราม 4 2) โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ตรงถนนพระราม 4 3) ศูนย์การค้าดิ เอ็มสเฟียร์ เป็นศูนย์การค้าแห่งที่ 3 ในกลุ่มดิเอ็มดิสทริค ย่านพร้อมพงษ์ ของกลุ่มเดอะมอลล์ 4) ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ รามคำแหง 2 ของกลุ่มเดอะมอลล์ 5) โครงการแบงค็อก มอลล์ ของกลุ่มเดอะมอลล์ ตรงแยกบางนา-ตราด และ 6) โครงการเดอะฟอร์เทรส เทียร์ ของแม็คโนเลีย

นอกจากนี้ การเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐบาล การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศจะมีความชัดเจนมากขึ้นในปีนี้ ซึ่งจะส่งผลให้มีการเชื่อมโยงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศมากขึ้นในระยะยาวรวมทั้งเม็ดเงินลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติที่จะมีการลงทุนต่อเนื่องในอีกหลายปี ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการจ้างงานในหลายพื้นที่ของประเทศและเพิ่มกำลังซื้อในวงกว้าง ทำให้กลุ่มค้าปลีกมีความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะเมืองที่โครงการ EEC และพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงเส้นทางที่มีถนนเชื่อมผ่านไปยังท่าขนส่งต่าง ๆ รวมทั้งหัวเมืองหลัก เมืองใกล้หัวเมืองหลัก และตามแนวชายแดนในทุกภาคของประเทศไทย ด้วยปัจจัยเหล่านี้ทำให้เกิดโครงการมิกซ์ยูส ซูเปอร์สโตร์มอลล์และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง รวมทั้งศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในขนาดที่เล็กลงหลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการ

การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกไม่ได้ถูกจำกัดเพียงแค่กลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกอีกต่อไป แต่ยังมีผู้ประกอบการนอกกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้น โดยเฉพาะผู้ประกอบการในกลุ่มสำนักงานที่มีการนำร้านค้าปลีกเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของระบบธุรกิจในรูปแบบของรีเทลโพลีเดียมเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของลูกค้ามากขึ้น รวมทั้งผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจอื่นที่ต้องการมีหน้าร้านเพื่อเข้าถึงลูกค้ามากขึ้นในยุคที่ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง อีกทั้งผู้แข่งขันกลุ่มเดิมอย่างผู้ประกอบการ E-Commerce ที่มีจำนวนผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มมากขึ้นและมีการแข่งขันสูงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราเติบโตและส่วนแบ่งในตลาดเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่ได้แข่งขันในด้านของราคาเท่านั้นแต่เริ่มมีบริการใหม่เข้ามาเพื่อสร้างประสบการณ์ให้กับลูกค้ามากขึ้น

การเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วของเทคโนโลยีและความต้องการของลูกค้า ส่งผลให้การเข้าใจพฤติกรรมหรือไลฟ์สไตล์ของลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดคือกุญแจสำคัญในการทำธุรกิจ รวมทั้งการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อเข้าใจลูกค้าและลดต้นทุนการบริหารงานจึงเป็นสิ่งที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ซึ่งใน ปี 2563 คาดว่าผู้ประกอบการค้าปลีกทุกรายจะนำเทคโนโลยีเพื่อช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค (Big Data) มาใช้กันแพร่หลายมากขึ้น ทั้งเทคโนโลยี Data Analytics หรือเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ และนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาบริหารจัดการและเชื่อมโยงธุรกิจค้าปลีก Online to Offline (O2O) รวมทั้งเพิ่มความสะดวกสบายและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้แก่ลูกค้ามากขึ้น

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ปี 2562

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ตลาดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ซบเซาอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ต้นปี 2562 เป็นต้นมาจากสภาวะเศรษฐกิจโลก สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน อีกทั้งยังถูกซ้ำเติมด้วยมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อหรือ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ทำให้กระทรวงการคลัง ต้องออกมาตรการเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม โดยได้ออกมาตรการให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยกู้ดอกเบี้ยต่ำร้อยละ 2.50 วงเงิน 50,000 ล้านบาท ควบคู่กับกระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่พร้อมโอน ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่ตุลาคม 2562 จนถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2563 นอกจากนี้ ธนาคารออมสินยังออกสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำร้อยละ 2.90 วงเงิน 25,000 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยเกิน 3 ล้านบาท และล่าสุดออกโครงการดอกเบี้ยต่ำร้อยละ 0.01 หรือเดือนละ 10 บาท เพื่อสร้างสีสันในช่วงท้ายปี 2562 ทั้งนี้ ประเมินว่ามาตรการต่าง ๆ ที่รัฐบาลออกมาช่วยกระตุ้นกำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัย นอกจากจะช่วยระบายที่พักอาศัยคงค้างแล้วยังช่วยให้จีดีพีของประเทศเพิ่มสูงขึ้นได้

● สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จากการประมวลผลการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล ในปี 2562 ของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด มีโครงการเปิดใหม่ 109,336 หน่วย หดตัวร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับการเปิดตัวในปี 2561 ที่มีจำนวน 125,118 หน่วย และหากพิจารณาในแง่มูลค่าคาดว่าจะมีโครงการเปิดใหม่ 438,373 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีมูลค่า 565,811 ล้านบาทและจากข้อ มูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(REIC) เปิดเผยถึงภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ของตลาดที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัยหรืออุปสงค์ โดยประเมินจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ คาดว่าจะมีจำนวนลดลงร้อยละ 10.2 และมูลค่าจะลดลงร้อยละ 7.1 ส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยหรืออุปทานของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 12.7 และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่คาดว่าจะมีจำนวนลดลงร้อยละ 9.1 เป็นผลมาจากการปรับตัวตามสภาพตลาดที่กำลังซบเซาลดลงจากผลกระทบคัมเข้มสินเชื่อ (LTV) และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดย REIC ประมาณการ “อุปทานเหลือขายที่อยู่อาศัย” ในตลาดเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมาณลดลง ในปี 2562 ว่าจะมีจำนวนประมาณ 154,367 หน่วย โดยหน่วยที่มีมากที่สุด คือ อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) จำนวน 65,639 หน่วย สัดส่วนร้อยละ 42.5 รองลงมา คือ ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนร้อยละ 31.8 บ้านเดี่ยวมีสัดส่วนร้อยละ 17.1 ในส่วนที่เหลือจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ โดยอัตราเหลือขายถือว่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง 5 ปี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 138,900 หน่วย

● สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาค

ณ สิ้นปี 2562 REIC ได้ประมาณการจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในจังหวัดหลัก 20 จังหวัด อยู่ที่ประมาณ 109,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนหน่วยเหลือขายประมาณ 87,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 20.1 เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2562 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาตรการช่วยกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยให้มีการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือเพียงร้อยละ 0.01 ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 ไปจนถึงสิ้นปี 2563 เฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จากผู้ประกอบการโดยไม่นับรวมบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการและดูดซับอุปทานเหลือขายในตลาดออกไปจนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ที่มีจำนวนเหลือขายเฉลี่ย 106,790 หน่วยได้

แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2563

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมาณลดลง REIC ได้นำตัวแปรสำคัญที่ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในไตรมาส 4 ปี 2562 คือ การที่รัฐบาลได้มีการออกมาตรการสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางมากขึ้น โดยได้ออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 ครอบคลุมถึงบ้านในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ออกเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 และยังมีโครงการ “บ้านดีมีดาว” ซึ่งให้การสนับสนุนเงินดาวน์ 50,000 บาท แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งคาดว่าจะทำให้จำนวนหน่วยเหลือขายลดลงร้อยละ 0.6 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงร้อยละ 2.2 ในปี 2562 เทียบกับปี 2561 หรืออาจจะไม่ลดลงเลย จากเดิมที่คาดว่าจะจำนวนหน่วยเหลือขายในปี 2562 จะลดลงร้อยละ 7.7 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจะลดลงร้อยละ 2.7 นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ยังได้ช่วยให้เกิดการดูดซับอุปทานได้ดี และส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดปีหน้าลดลงเมื่อเทียบกับการที่ไม่มีมาตรการ

ทั้งนี้คาดว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยมีปัจจัยสำคัญ คือ อัตราดอกเบี้ยขาลง และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ซึ่งจะทำให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2562 แต่อาจจะมีการขยายตัวไม่เกินร้อยละ 5 และโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะมีการเปิดตัวต่อเนื่องจากช่วงปลายปีรองรับมาตรการรัฐ ซึ่งคาดว่า

จะมีจำนวนใกล้เคียงกับยอดการเปิดตัวในปี 2562 ดังนั้น ผู้ประกอบการยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขายเพื่อให้อุปทานไม่ค้างอยู่มากเกินไปและยังต้องระมัดระวังการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ที่อาจจะมากเกินไปจนตลาดไม่สามารถดูดซับได้ทัน แม้กำลังซื้อในตลาดถึงแม้ยังมีอยู่แต่มีอยู่ไม่มากเท่ากับ 2 ปีก่อน

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ คือ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย และศูนย์อาหารในศูนย์การค้า มีลำดับขั้นการพัฒนาโครงการดังนี้

• การจัดหาที่ดินและบริหารโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าหรือซื้อศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่หรือซื้อโครงการศูนย์การค้าครบวงจรที่เปิดดำเนินการแล้วในพื้นที่ที่มีแนวโน้มของประชากรหนาแน่น ซึ่งจะจัดหาที่ดินโดยการซื้อหรือเช่าบนทำเลที่มีความเป็นไปได้ในการเติบโตสูง และมีความเสี่ยงน้อย องค์ประกอบที่สำคัญในการพิจารณาจัดหาที่ดินหรือโครงการของบริษัทมีสาระสำคัญดังนี้

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

1. การซื้อขาด

- ในกรณีที่เราสามารถหาผลและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาศูนย์การค้า

2. การเช่าที่ดิน

- ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดีที่จะขายขาด
- ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาด
- เจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน

3. การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน

- ในกรณีที่เงินเป็นเงินจากเจ้าของที่ดิน และทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง อย่างไรก็ดี ทุก ๆ ทำเลที่ตั้งที่บริษัทจัดหาเพื่อพัฒนานับว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดในย่านนั้นเสมอ และราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาตลาด

• ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด: เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับคืนมาอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ คำนึงถึงการศึกษาส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางด้านการตลาด

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง: เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักลงทุนและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน: เพื่อการศึกษาคือผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทฯ กำหนด

• การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้างภายใต้การบริหารจัดการงบประมาณให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการคัดเลือกผู้รับเหมาบริษัทฯ จะพิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบงาน และขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิตใหม่ ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯ จะเปิดการประมูลงานโดยให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 ราย โดยการประมูลจะเป็นไปในลักษณะ Close Bid และทำการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้และสอดคล้องกับราคากลางที่ประเมินโดยผู้สำรวจปริมาณงานอิสระและมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของบริษัทฯ ประกอบกับการพิจารณาประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านต่าง ๆ ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

- **ขั้นตอนและเทคนิคการบริหารโครงการก่อสร้าง**

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

ลักษณะโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
1) เซ็นทรัล ลาดพร้าว	- ศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกที่อยู่คู่กับคนไทยมานานกว่า 30 ปี ได้ปรับโฉมใหม่ในปี 2562 ไปสู่การเป็น “Urbanized Livebrant Lifestyle Mall” เพื่อตอบทุกไลฟ์สไตล์ของ Ladprao Story สะดวกสบายมากยิ่งขึ้นกับการเป็น Transportation Hub ที่ดีที่สุดอีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ เพียงไม่กี่กิโลจากสถานีห้าแยกลาดพร้าว เสร็จปี 2563 พร้อมทั้งปรับปรุงพื้นที่บริเวณชั้น G ในแนวคิด “The Weekenderland - where weekday turns weekend and shopping is never end” ด้วยร้านค้ากว่า 200 ร้าน นอกจากนั้นยังมี Food Destination และ Green Public Outdoor Space
2) เซ็นทรัล รามอินทรา	- ศูนย์การค้าแห่งนี้สร้างขึ้นตามแนวคิดเพื่อให้เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชน ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร พร้อมโรงภาพยนตร์ มีการจัดกิจกรรมสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสม่ำเสมอ และมีบริการขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงอย่างสะดวก
3) เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	- ศูนย์การค้าครบวงจรทางตะวันตกของกรุงเทพฯ อยู่ในทำเลที่สามารถตอบสนองความต้องการของกำลังซื้อหลากหลายกลุ่มอย่างเหมาะสม เพิ่มเติม Destination Concept เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโฉมให้เป็น Center of Life ในการปรับปรุงศูนย์การค้าครั้งใหญ่ในปี 2558 เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาคารสำนักงาน 2 อาคาร โรงภาพยนตร์ ร้านค้า ร้านอาหาร รวมถึงโซน Food Destination และพื้นที่นั่งพักผ่อนในพื้นที่ส่วนกลาง
4) เซ็นทรัล มารินา	- โครงการที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ทั้งผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปร่วมการประชุมสัมมนา ชาวกรุงเทพฯ ที่เดินทางไปพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ และนักท่องเที่ยวอีกกว่าสองล้านคนที่เดินทางไปเยือนพัทยาในแต่ละปี นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนที่ตกแต่งไว้อย่างสวยงามภายใต้แนวคิด “หมู่บ้านชาวประมง”
5) เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	- ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่รองรับลูกค้าทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ห้องประชุมเอนกประสงค์ ร้านค้าปลีกและโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย
6) เซ็นทรัล พระราม 3	- ปรับโฉมใหม่ปี 2561 ภายใต้แนวคิด The New Lifestyle Shopping Center where Nature meets Urban Living ผสานชีวิตคนเมืองให้ใกล้ชิดธรรมชาติ เพิ่มส่วนประกอบของธรรมชาติ เพื่อให้เซ็นทรัล พระราม 3 กลายเป็น Center of Life ของลูกค้า โดยตั้งเป้าผลักดันพระราม 3 สู่การเป็นริเวอร์แบงค์แห่งกรุงเทพฯ ผสานเสน่ห์ของเจ้าพระยากับไลฟ์สไตล์นานาชาติบนถนนสายธุรกิจและการค้าระดับโลก โดยปรับผังร้านค้าใหม่ให้เหมาะสม จัดเดสทินชันสำหรับร้านค้ากลุ่มต่างๆ อาทิ จุดศูนย์รวมของร้านอาหารหลากหลายประเภท Family Destination พร้อมพื้นที่ Co-working Space

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
7) เซ็นทรัล บางนา	- เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยและการค้าขายที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โครงการประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า และอาคารสำนักงานสูง 37 ชั้น นอกจากนั้นยังมีโรงภาพยนตร์ สวนน้ำ และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัยไว้บริการ
8) เซ็นทรัล พระราม 2	- เป็นศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นในเขตกรุงเทพฯ ตอนใต้ บนพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมืองที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว ร้านค้าภายในประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านแฟชั่น ศูนย์อาหาร ศูนย์รวมแห่งความบันเทิง โรงภาพยนตร์ และศูนย์ประชุมที่สามารถจัดกิจกรรมและงานบันเทิง นอกจากนี้ยังมีสวนพักผ่อนที่ร่มรื่นสำหรับออกกำลังกายและพักผ่อนตามอัธยาศัย
9) เซ็นทรัลเวิลด์	- ปรับโฉมใหม่ในปี 2561 ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Central to your wOrld” ที่จะตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของคนยุคใหม่ ที่มีรูปแบบการใช้ชีวิตเฉพาะตัว ด้วยการจัดโซนต่าง ๆ หรือ wOrld ประเภทต่าง ๆ ให้ตอบสนองไลฟ์สไตล์ และความต้องการของลูกค้าได้อย่างสมบูรณ์แบบ อาทิ World of Luxe, World of highstreet, World of Sport Culture, World of Inno-Experience, World of Co-Living Culture, World of One's People และ World of Ultimate Dinning
10) เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์	- บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการสยามจัสมินรัตนาธิเบศร์เมื่อเดือนธันวาคม 2546 พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อปรับโฉมให้เป็นศูนย์การค้าเพื่อชุมชนที่มีบรรยากาศของความเป็นครอบครัวที่ให้ความอบอุ่นสะดวกสบายและครบครัน ร้านค้าภายในประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ ออฟฟิศเมท พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์ และร้านค้าปลีกครบครัน
11) เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ	- ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ทางฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ มีความโดดเด่นด้านเทคโนโลยีดีไซน์ที่คำนึงถึงการออกแบบอาคารให้ประหยัดพลังงาน โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาด 7 ชั้น และอาคารสำนักงานขนาด 16 ชั้น และด้วยทำเลศักยภาพแวดล้อมด้วยศูนย์ราชการและสำนักงานต่าง ๆ ทำให้โครงการสามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดี
12) เซ็นทรัล พัทยา	- ปรับโฉมใหม่ในปี 2562 กับแนวคิด “Lifestyle Resort Shopping Center” ในบรรยากาศกลิ่นอายของทะเลและหาดทราย พร้อมตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ กับแบรนด์ชั้นนำและความบันเทิงรูปแบบใหม่ และพร้อมด้วยสินค้าและบริการที่ตอบสนองทุกความต้องการของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ อาทิ Tourist Services (Tourist Information Center, Tourist Lounge) Family Destination และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
13) เซ็นทรัล อุดร	- ศูนย์การค้าในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นประตูเชื่อมสู่อินโดจีน ที่ได้รับความนิยมทั้งจากชาวไทยและประเทศใกล้เคียง ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านค้าแฟชั่น นอกจากนี้ยังตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
14) เซ็นทรัล ชลบุรี	- ปรับโฉมครั้งใหม่ในปี 2562 ภายใต้แนวคิด “มหัศจรรย์แห่งสายน้ำ” ซึ่งเป็นแนวคิดที่ผสมผสานอยู่ในทุก ๆ การออกแบบ ทั้งดีไซน์ บรรยากาศ และร้านค้าภายในศูนย์ที่พร้อมเติมพลัง สีสัน เพิ่มความสดชื่นและความสุขให้แก่ลูกค้าในทุกวัน อาทิ Food Destination, Teenager Destination, Service Destination และ Entertainment Destination ภายในศูนย์การค้ายังประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์สปอร์ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ออฟฟิศเมท โรงภาพยนตร์ ยูนิโคล และยิมออกกำลังกาย
15) เซ็นทรัล ขอนแก่น	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัยที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ผสมผสานศิลปวัฒนธรรมพื้นบ้านและคำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงาน ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม พร้อมด้วยศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับการเป็นศูนย์กลางการศึกษา หน่วยงานราชการ และการค้าขายของจังหวัดขอนแก่นในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
16) เซ็นทรัล เชียงราย	- ปรับโฉมใหม่ในปี 2562 ภายใต้แนวคิด “Lanna Art” ผสมผสานความเป็นล้านนา ที่สะท้อนเอกลักษณ์ท้องถิ่น และเป็นรวมความครบครันทันสมัย ความสะดวกสบาย และใหญ่ที่สุดในจังหวัดเชียงราย โดดเด่นด้วยโซนต่าง ๆ อาทิ Lanna Art Center, Lanna Art of Living และ Lanna Food Art ภายในศูนย์การค้ามีร้านค้าชั้นนำ อาทิ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์สปอร์ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ออฟฟิศเมท โรงภาพยนตร์ และ Uniqlo
17) เซ็นทรัล พิษณุโลก	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่มีทำเลที่ตั้งใจกลางศูนย์กลางทางธุรกิจที่เชื่อมต่อระหว่างภาคกลางและภาคเหนือ โดดเด่นด้วยการออกแบบที่นำจุดเด่นของวัฒนธรรมท้องถิ่น อาทิ เรือนแพ ลวดลายของเครื่องเบญจรงค์ และลวดลายผ้าทอที่เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดพิษณุโลกมาผนวกเข้ากับแนวคิดอันทันสมัย สถาปัตยกรรมของภายนอกตัวอาคารได้รับแรงบันดาลใจจาก ขบวนเรือสินค้าที่จะนำพาธุรกิจมุ่งหน้าสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน และมีกลมกลืนกับธรรมชาติ ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ และร้านค้าปลีกชั้นนำ
18) เซ็นทรัล พระราม 9	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ One Stop Lifestyle Entertainment Shopping Complex ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ ตอบสนองกลุ่มคนรุ่นใหม่ในสไตล์ Work&Play ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสันซึ่งเป็น Flagship Store ที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในกรุงเทพฯ ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ OfficeMate รวมไปถึงโรงภาพยนตร์ นอกจากนี้โครงการตั้งอยู่ในทำเลอาคารสำนักงานหลายแห่ง อาทิ อาคารสำนักงานพระราม 9 ของบริษัทฯ อาคารยูนิลีเวอร์เฮาส์ อาคารเดอะ ไนน์ อาคาร G Tower และโครงการที่พักอาศัยเบลล์

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
19) เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ทันสมัยและครบครันแห่งหนึ่งในภาคใต้ ด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมสไตล์รีสอร์ท รายล้อมด้วยธรรมชาติ Tropical Architecture Design บนพื้นฐานการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และออฟฟิศเมท รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ SF สวนสนุก Fun Planet และ Pet Planet นอกจากนี้ ยังมีสุราษฎร์ธานีฮอลล์ 4,000 ตร.ม. และลานจัดกิจกรรมพื้นที่กว่า 1,000 ตร.ม. และร้านค้าชั้นนำ
20) เซ็นทรัล ลำปาง	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งใหม่ล่าสุดของภาคเหนือ ด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบล้ำหน้าที่เป็นเอกลักษณ์แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุผสมผสานกับรูปแบบกราฟิกประยุกต์ - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต OfficeMate รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์ และร้านค้าชั้นนำ
21) เซ็นทรัล อุบล	- ศูนย์กลางไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและครบครันที่สุดในภาคอีสานตอนล่าง โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ได้รับแรงบันดาลใจจากรูปทรงเส้นสายของใบบัวและกลีบดอกบัว สัญลักษณ์ของจังหวัดอุบลราชธานีจนเข้ากันอย่างกลมกลืนกับสถาปัตยกรรมสไตล์โมเดิร์น - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหาร และเครื่องดื่ม รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพลกซ์ระบบดิจิตอล มาตรฐานระดับโลก และสวนสนุก Fun Planet
22) เซ็นทรัล เชียงใหม่	- ศูนย์การค้าที่ถือว่าเป็นสีสันใหม่ และจุดหมายปลายทางของท่องเที่ยวและนักช้อปปิ้งในภาคเหนือ โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบสไตล์ “ฟิวเจอร์สติก ล้ำหนา” ผสานกับความเป็นธรรมชาติ โดยนำเทคโนโลยีในการประหยัดพลังงาน และความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าแฟชั่นทันสมัย ร้านอาหาร “ไลฟ์สไตล์ ไคน์นิ่ง แอนด์ แกสโตร บาร์ แลนด์มาร์ค” ที่รวมร้านอาหารไลฟ์สไตล์และไนท์ไลฟ์ที่ใหญ่ที่สุดของเมืองเชียงใหม่ โดยมีสไตล์การตกแต่งในแนวคิด Flora Blossom นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ IMAX 3 มิติ

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
23) เซ็นทรัล หาดใหญ่	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ใจกลางแหล่งท่องเที่ยวแห่งแรกและแห่งเดียวในจังหวัดสงขลา โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบที่ทันสมัยด้วยแรงบันดาลใจจากรูปทรงของคริสตัล และการหักเหแสงของปริซึมผสมกับรูปแบบกราฟิกสุดโมเดิร์น ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล 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) เซ็นทรัล สมุย	- ศูนย์กลางการใช้ชีวิตและเป็นศูนย์กลางในการจัดกิจกรรมระดับประเทศเพื่อเป็นการสนับสนุนส่งเสริมการท่องเที่ยว บรรยากาศการช้อปปิ้งในสไตล์รีโทรในรูปแบบ “Reminiscence of Southern Lifestyle” ด้วยธีมการตกแต่งหลัก 4 ธีม คือ 1) ธีมท่าเรือเฉง ที่เป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบคอนเทมโพรารีที่แทรกเสน่ห์ของท่าเรือเก่าเข้าไปอย่างลงตัว 2) ธีมกรงนก ที่มีกลิ่นอาย ชิโน-โปรตุกีส 3) ธีมหมู่บ้านชาวประมง และ 4) ธีมตลาดเก่า ในสไตล์โคโลเนียล ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร Beach Bazaar รองรับนักท่องเที่ยว และโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย
25) เซ็นทรัล ศาลายา	- ตั้งอยู่บนทำเลที่มีความหนาแน่นของประชากรที่เป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง มีโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางถึงสูงกว่า 100 โครงการ โครงการครอบคลุมอาณาเขตของกรุงเทพฯ ผังตะวันตกและปริมณฑล ออกแบบภายใต้แนวคิด “Contemporary Botanical” นำบรรยากาศ Outdoor เข้าไปไว้ในศูนย์การค้า ประดับด้วยพรรณไม้นานา และยังนำเอกลักษณ์ของศาลายาและนครปฐมมาเป็นองค์ประกอบหลักในการออกแบบตกแต่ง ศูนย์การค้า ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร และศูนย์รวมแห่งความบันเทิง เอนเตอร์เทนเมนต์ สวนสนุก โรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย
26) เซ็นทรัล ระยอง	- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ระยอง ได้รับการออกแบบเพื่อเป็นแลนด์มาร์คของจังหวัดระยอง ด้วยการนำเอกลักษณ์ศิลปะท้องถิ่นและวรรณคดีของกวีชื่อดังมาอย่างสุนทรภู่มามีแรงบันดาลใจทำให้บรรยากาศของศูนย์การค้าแห่งนี้โดดเด่น บ่งบอกถึงเรื่องราวของจังหวัดระยองได้เป็นอย่างดี ภายใต้แนวคิดหลัก 3 แนวทาง 1) Miracle Island เกาะแก้วพิสดารแห่งอนาคต ตัวอาคารโดยรอบเป็นเสมือนเกาะ 2) ผลไม้ Façade ประยุกต์เส้นสายการสาน “ตระกร้าผลไม้” ให้เป็นงานสถาปัตยกรรมร่วมสมัย สื่อถึงเอกลักษณ์ของระยอง 3) บทกวี โดยสอดแทรกลายกราฟิกตัวละครจากเรื่องพระอภัยมณี นางเงือก นางยักษ์ สินสมุทร สุธาสคร ฯลฯ ภายในศูนย์การค้า ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท โรงภาพยนตร์ และ Fun Planet สำหรับเด็ก ๆ และครอบครัว

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
27) เซ็นทรัล ภูเก็ต - เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล - เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า	- ศูนย์การค้าได้รับการออกแบบใหม่ภายใต้กรอบแนวคิด เกตเวย์ที่แท้จริงของภูเก็ต (The Real Ultimate Gateway of Phuket) โดยมีแผนปรับปรุงศูนย์การค้าทั้งภายในและภายนอกเพื่อให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยว แผนการขยายพื้นที่ขายบริเวณลานลม ปรับผังพื้นที่ร้านค้า จัดหาประเภทผู้เช่าใหม่ เพิ่มร้านค้าแฟชั่น และร้านอาหารประเภท Lifestyle เป็นต้น ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท แฟมมิลีมาร์ท โลก เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ สถาบันการเงิน ศูนย์บริการความงาม ร้านค้าแฟชั่น และ สินค้าประเภท IT เป็นต้น - ศูนย์การค้าส่วนต่อขยายจากเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ Luxury Shopping Mall ภายในโครงการประกอบด้วย ร้านค้าจำหน่ายแบรนด์ชั้นนำระดับโลก เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต สปา โรงภาพยนตร์ รวมถึงแหล่งบันเทิงที่มอบประสบการณ์พิเศษ เช่น ย่านตลาดน้ำและของดีจากทั่วทุกภาค (Tales of Thailand) โลกใต้ทะเล (Aquaria) และไตรภูมิ (The Mystic of Three Worlds)
28) เซ็นทรัล เวสต์เกต	- ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และตั้งอยู่บริเวณสามแยกบางใหญ่ และถนนรัตนานิเบศร์ เข้าถึงได้ด้วยระบบคมนาคมที่เชื่อมต่อทุกเส้นทาง ทั้งวงแหวนสายตะวันตกและโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) รวมถึงเส้นทางในอนาคต ทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ที่เชื่อมต่อท่าเรือทวาย ทะเลอันดามัน รองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC - ออกแบบภายใต้แนวคิด “Beyond Imagination Larger Than Life” มีทั้งศูนย์การค้า โลฟิสไคล์คอมเพล็กซ์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ Attraction ภายใต้แนวคิด “ชีวิตใหญ่มาก (Have a Big Life)” - ศูนย์การค้าประกอบด้วยแบรนด์ชั้นนำทั้งไทยและต่างประเทศกว่า 500 ร้านค้า Dining Destination แห่งใหม่ที่รวมร้านอาหาร คอนเสิร์ตใหม่ ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ และมี Entertainment Complex โรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย และฟิตเนส Virgin
29) เซ็นทรัล อีสต์วิลล์	- ศูนย์การค้าตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนฯ เอกมัย-รามอินทรา) เป็นศูนย์การค้าแบบ Outdoor แห่งแรกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ได้ครบครัน สร้าง Lifestyle Format ที่มีบาร์ ร้านหนังสือ คาเฟ่ คลับ และแกลเลอรีล้ำสมัยรองรับผู้คนทุกเพศทุกวัย ผสานแนวคิด “The New Nature Experience of Bangkok” โดยเป็นศูนย์การค้าครบวงจรแบบ Outdoor ที่ผสมผสานธรรมชาติและความสะดวกสบายได้อย่างลงตัว ซึ่งบางโซนเปิดให้บริการตั้งแต่ 7 โมงเช้าจนถึงเที่ยงคืน ภายในประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล PowerBuy B2S SuperSports Central Food Hall สถาบันการเงิน ศูนย์บริการความงาม ร้านค้าแฟชั่น สินค้าประเภท IT และ Pet Lovers Zone นอกจากนี้มี Jogging Track สำหรับให้คนในย่านนั้นได้มาออกกำลังกาย คล้ายกับเป็น “สวนสาธารณะ” บริการจัดกิจกรรม Wellness Center และฟิตเนส Virgin

โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
30) เซ็นทรัล นครศรี	- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบแห่งแรกของจังหวัดนครศรีธรรมราช บนทำเลที่เป็น “โลจิสติกส์ ฮับ” ของภาคใต้ รับสามเหลี่ยมเศรษฐกิจ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย Indonesia-Malaysia-Thailand Growth Triangle (IMT-GT) ภายใต้คอนเซ็ปต์ “แสงเงา” Shadow Play นำลวดลายหนังตะลุงซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมทางใต้มาเป็นจุดเด่น ภายใน ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และร้านค้าชั้นนำทั้งไทยและต่างประเทศ เพื่อรองรับกำลังซื้อในจังหวัดที่มีประชากรสูงที่สุดเป็นอันดับ 1 ของภาคใต้ และมี Hangout Destination ที่รวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่
31) เซ็นทรัล โคราช	- ด้วยแนวคิด “มหานครแห่งอีสาน” โครงการนี้ประกอบด้วย ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม ตลาดไลฟ์สไตล์เอนเทอร์เทนเมนต์ และสวนสาธารณะ เป็นการผนึกกำลังครั้งแรกของกลุ่มเซ็นทรัลในภาคอีสานกับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปซูเปอร์สโตร์ โคเวิร์คกิ้งสเปซโดยปั๊มเอส ซูเปอร์สปอร์ตพร้อมสปอร์ตชิมูเลเตอร์ และพื้นที่จัดการแข่งขันกีฬาอินดอร์ ร่วมด้วย พาวเวอร์บาย ออฟฟิศเมท ร้านค้าแบรนด์แฟชั่น และอาหารชั้นนำกว่า 500 ร้านค้า พร้อมกับสร้างแลนด์มาร์คแห่งใหม่ให้โคราช ตกแต่งในธีม “ซีซั่น ออฟ ไลฟ์” เพิ่มสีสัน 5 ฤดูกาลให้ภาคอีสาน เสริมด้วยอินเตอร์ แอคทีฟ ฟิเจอร์ ที่มอบประสบการณ์แปลกใหม่ นอกจากนี้ยังมี “โคราช ริเวอร์ วอล์ค” สวนสาธารณะ และไลฟ์สไตล์เดสทินเนชั่นแห่งใหม่ แหล่งพักผ่อนและศูนย์กลางกิจกรรม ตอบสนองไลฟ์สไตล์ยุคใหม่
32) เซ็นทรัล มหาชัย	- ด้วยแนวคิด “มหาไลฟ์สไตล์” มีสินค้าแบรนด์ดังรวมกว่า 300 ร้าน อาทิ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ที่มาในคอนเซ็ปต์ ‘Hello Beauty’ พร้อมด้วย “Dining Destination” ร้านอาหารหลากหลายมากที่สุดรวมถึง “EATALAY” ตลาดชีฟู้ด และ “ศูนย์รวมบริการทางการเงินและบริการภาครัฐ” รวมสถาบันการเงินชั้นนำและ Government Center สำหรับบริการประชาชนแบบครบวงจร เน้นตอบโจทย์ทุกความต้องการของคนทุกกลุ่มด้วยความ เป็น “The Best Highway Destination” จุดแวะพักที่ดีและสมบูรณ์แบบที่สุดกับความสะดวกครบวงจรและ “ห้องน้ำสะอาด” ตกแต่งในคอนเซ็ปต์หมู่บ้านชาวประมงและโซน “ตลาดสามสมุทร” ศูนย์รวมของดีมหาชัยและของฝากจากทั่วประเทศ
33) เซ็นทรัล ไอ-ซิตี	- โครงการต่างประเทศแห่งแรกของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในโครงการ i-City “Malaysia Cybercenter” ขนาด 72 เอเคอร์ ในเขตตะวันตกของรัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ที่ประกอบด้วยย่านธุรกิจหลักของเมือง แหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งพักผ่อนหย่อนใจที่มีความบันเทิงครบสมบูรณ์แบบ ที่ประกอบด้วย ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารที่พักอาศัย พื้นที่ค้าปลีก รวมถึงสวนน้ำ โดมหิมะ และชิงช้าสวรรค์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ร่วมมือ กับพาร์ทเนอร์สำคัญทางธุรกิจสร้างความแข็งแกร่งให้กับศูนย์การค้า อาทิ Sogo (ห้างสรรพสินค้า) Village Grocer (ซูเปอร์มาร์เก็ต) และ TGV ที่มาพร้อมกับโรงภาพยนตร์ IMAX (โรงภาพยนตร์)



โครงการศูนย์การค้า	รายละเอียดโครงการ
34) เซ็นทรัล วิลเลจ	- ศูนย์การค้ารูปแบบ International Luxury Outlet แห่งแรกในประเทศไทย และเป็นจุดหมายใหม่แห่งการช้อปปิ้งระดับเวิลด์คลาสที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์หลากหลาย และเป็น A Must Visit Shopping Destination to Complete your Trip จุดเช็คอินที่นักท่องเที่ยวต้องแวะช้อปปิ้งทุกครั้งก่อนเข้าเมืองหรือก่อนเดินทางกลับเข้าสนามบิน จุดเด่นโครงการ คือสินค้าคุณภาพราคาพิเศษมาพร้อมส่วนลด 35-70% ทุกวันตลอดปี ของแบรนด์ชั้นนำจากทั่วโลกกว่า 235 ร้านค้า พร้อมทั้ง Customer Centric Services & Facilities เทียบเท่ากับศูนย์การค้า เน้นการให้บริการที่มุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก อาทิ ร้านอาหาร จุดบริการนักท่องเที่ยว playground และซูเปอร์มาร์เก็ต

โครงการในอนาคต

1. ศูนย์การค้าในประเทศ

เซ็นทรัล ออยุธยา - The Prosperity of the Capital

ที่ตั้ง: อยู่บนทางหลวงสายเอเชียหมายเลข 1 (AH1) กับถนนอโยธยา (อย.2053) ต.คลองสวนพลู อ.พระนครศรีอยุธยา จ.พระนครศรีอยุธยา (ใกล้ศูนย์ราชการจังหวัด) ถือเป็นประตูสู่ทางเหนือสำคัญสำหรับผู้เดินทางจากกรุงเทพฯ และปริมณฑล สู่อำเภอในภาคกลางตอนบนและภาคเหนือ ด้วยจำนวนรถที่วิ่งบนทางหลวงสายเอเชียหมายเลข 1 กว่า 100,000 คัน/วัน

ขนาดโครงการ: อยู่บนที่ดิน 47 ไร่ และศูนย์การค้ามีพื้นที่ GFA 68,000 ตร.ม.

ศักยภาพของโครงการ: เมืองอยุธยาถือเป็นท่า เอยุทธศาสตร์ เป็น 'Hub' ของภาคกลางตอนบน' ครอบคลุมจังหวัดอ่างทอง สิงห์บุรี ชัยนาท สุพรรณบุรี ประชากรเกือบ 2,500,000 คน และยังเป็นเมืองอุตสาหกรรมสำคัญที่ต่อขยายจากกรุงเทพฯ อีกทั้งยังได้รับเลือก ให้เป็นเมืองมรดกโลกโดยยูเนสโก เปรียบเสมือนย้อนรอยความเจริญรุ่งเรืองและสร้างชีวิตชีวาให้อยุธยา กลับมาเรืองรองอีกครั้ง โดยการนำ Kyoto Model มาเป็นต้นแบบเพื่อผลักดันอยุธยาเป็นอีกหนึ่ง Top Destination เมืองท่องเที่ยวของโลก ซึ่งปัจจุบันมีนักท่องเที่ยวกว่า 8.2 ล้านคนต่อปี โครงการมิกซ์ยูสนี้ประกอบด้วย ศูนย์การค้าศูนย์ประชุม Tourist Attraction พื้นที่สาธารณะสำหรับทุกคนในชุมชน โครงการที่พักอาศัย และโรงแรม

ความคืบหน้าของโครงการ: อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในปี 2564

มูลค่าลงทุน: ประมาณ 6,200 ล้านบาท

เซ็นทรัล ศรีราชา - Living Green in Smart City of EEC Center

ที่ตั้ง: อยู่บน ถ.สุขุมวิท เป็นพื้นที่ที่มีกำลังซื้อหนาแน่นที่สุดในศรีราชา บริเวณโดยรอบมีหมู่บ้านจัดสรร คอนโดเกรด A+ โรงเรียนนานาชาติ และโรงพยาบาลระดับนานาชาติ รวมกว่า 1,300 โครงการ

ขนาดโครงการ: อยู่บนที่ดิน 27 ไร่ และศูนย์การค้ามีพื้นที่ GFA 71,000 ตร.ม.

ศักยภาพของโครงการ: โครงการมิกซ์ยูสที่ครบครันที่สุดแห่งแรกใจกลางเมืองศรีราชา ที่จะเสริมทั้งด้านเศรษฐกิจและไลฟ์สไตล์แบบ Urbanization และส่งเสริมการเป็น MICE HUB ของ EEC ในอนาคต โครงการมิกซ์ยูสนี้ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้าแบบ Semi-Outdoor Lifestyle, Thematic Mall, Outdoor Walking Street ศูนย์การประชุมมาตรฐานระดับสากล โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงาน และศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก

ความคืบหน้าของโครงการ: อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในปี 2564

มูลค่าลงทุน: ประมาณ 4,200 ล้านบาท

เซ็นทรัล จันทบุรี - The Shining Gem of EEC Plus 2

ที่ตั้ง: อยู่บน ถ.ตรัง ที่เชื่อมต่อกับ ถ.สุขุมวิท ขนาบข้างด้วยถนนเลียบคลองภักดีรำไพ อยู่ใกล้กับบริเวณที่เป็น CBD ของ จ.จันทบุรี รายล้อมด้วยแหล่งที่พักอาศัย โรงเรียน และโรงพยาบาลที่มีชื่อเสียงเป็นพื้นที่ที่มีกำลังซื้อหนาแน่นของ อ.เมืองจันทบุรี

ขนาดโครงการ: อยู่บนที่ดิน 46 ไร่ และศูนย์การค้ามีพื้นที่ GFA 64,000 ตร.ม.

ศักยภาพของโครงการ: เป็นการลงทุนโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ครั้งแรกของ จ.จันทบุรี ด้วยศักยภาพและความพร้อมของจังหวัดในฐานะมหานครแห่งผลไม้เมืองร้อนของโลก ศูนย์กลางเพชรพลอย และศูนย์กลางการซื้อ-ขายอัญมณีที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก และเป็นแหล่งท่องเที่ยวเมืองรองที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว

ความคืบหน้าของโครงการ: อยู่ระหว่างการออกแบบ คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในปี 2565

มูลค่าลงทุน: ประมาณ 3,500 ล้านบาท

2. ศูนย์การค้าในต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้พิจารณาและศึกษาโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศเพื่อสร้างและรักษาการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืนโดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง เช่น ประเทศมาเลเซีย และประเทศเวียดนาม เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาดสภาวะการแข่งขันและความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุตสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่บริษัทฯ สนใจ เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพโอกาสทางธุรกิจและความเหมาะสมต่อธุรกิจของบริษัทฯ โครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นไปได้รอบรอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เป็นไปอย่างระมัดระวัง และตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนทั้งการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจเป็นการลงทุนเองหรือการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้น ๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการสนับสนุนข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัลในต่างประเทศมาช่วยในการวิเคราะห์และพัฒนาโครงการในต่างประเทศได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

3. โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย

ชื่อโครงการ	เอสเซ็นท์ วิลล่า เชียงใหม่	เอสเซ็นท์ วิลล่า เชียงราย	เอสเซ็นท์ นครราชสีมา
สถานะโครงการ	สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอน (เปิดขายปี 2560)		
ที่ตั้ง	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 118 ต.เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ต.พหลโยธิน (เก่า) ต.รอบเวียง อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 ต.ในเมือง อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา
พื้นที่	5-1-10.76 ไร่	2-2-35.4 ไร่	2-3-78 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร	อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร	อาคารสูง 21 ชั้น และ 17 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
จำนวนห้อง	450 ยูนิต	312 ยูนิต	380 ยูนิต
ขนาดห้องชุด	23-32 ตร.ม. (ห้องมาตรฐาน) ตกแต่งพร้อมอยู่		
ระยะเวลาก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปี พร้อมโอนปี 2562		
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	คนท้องถิ่นและคนทำงานในพื้นที่ ชื้อเพื่ออยู่อาศัย		
มูลค่าโครงการ	มูลค่ารวมประมาณ 2,200 ล้านบาท		
ยอดจอง	ร้อยละ 100		
ยอดโอน	~ร้อยละ 99	~ร้อยละ 82	~ร้อยละ 85

ชื่อโครงการ	ฟัล พหล 34	เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่
สถานะโครงการ	สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอน (เปิดขายปี 2561)	อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขาย (เปิดขายปี 2561)	อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขาย (เปิดขายปี 2562)
ที่ตั้ง	ช.พหลโยธิน 34 ถ.พหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	ถ.ทางหลวงชนบท ต.แจระแม อ.เมืองอุบลราชธานี จ.อุบลราชธานี	ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 118 ถ.เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
พื้นที่	3-2-7.4 ไร่	3-2-25.3 ไร่	7-5-50.5 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร	อาคารสูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร	อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
จำนวนห้อง	358 ยูนิต	395 ยูนิต	450 ยูนิต
ขนาดห้องชุด	25-35 ตร.ม.	24-63 ตร.ม.	24-63 ตร.ม.
ระยะเวลาก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปี พร้อมโอนปี 2563		
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	คนท้องถิ่นและคนทำงานในพื้นที่ ชื้อเพื่ออยู่อาศัย		
มูลค่าโครงการ	มูลค่ารวมประมาณ 3,000 ล้านบาท		
ยอจวง	~ร้อยละ 40	~ร้อยละ 80	~ร้อยละ 50
ยอจวน	~ร้อยละ 17	N/A	N/A

ชื่อโครงการ	นิยาม บรมราชชนนี
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขาย (เปิดขายปี 2561)
ที่ตั้ง	ช.บรมราชชนนี 62 ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ
พื้นที่	43-3-72.4 ไร่
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนบ้าน	71 ยูนิต
ที่ดิน	100 ตร.ว. ขึ้นไป
พื้นที่ใช้สอย	387-708 ตร.ม.
ระยะเวลาก่อสร้าง	ทยอยก่อสร้างทีละเฟส พร้อมโอนปี 2562-2566
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ซื้อเพื่ออยู่อาศัย
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,000 ล้านบาท
โอนแล้ว	5 ยูนิต

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อการบรรลุเป้าหมายให้กับผู้มีส่วนได้เสียและลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ศึกษาและนำกรอบ COSO ERM 2017 มาประยุกต์ให้เข้ากับบริบทของบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจ และผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมการทำงานในองค์กร บริษัทฯ ทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องโดยคำนึงทั้งปัจจัยภายในและภายนอกพิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง และผลกระทบของความเสี่ยงที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ แล้วกำหนดกลยุทธ์การจัดการที่เหมาะสมเพื่อกำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจมี ดังนี้

3.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

จากวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ ที่จะก้าวขึ้นเป็นผู้พัฒนาสังการิมทรัพย์ระดับแนวหน้าในภูมิภาคด้วยแผนกลยุทธ์ขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนนั้น หนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญ คือ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท (Asset Class) ทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในรูปแบบการลงทุนเอง การร่วมทุน ตลอดจนการเข้าซื้อกิจการที่มีศักยภาพ โดยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องด้านแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

3.1.1 ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนทางการเมือง

ในปี 2562 เศรษฐกิจไทยเติบโตแบบชะลอตัวจากภาคการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีนการแข็งค่าของเงินบาท ประกอบกับภาคการท่องเที่ยวที่เริ่มเติบโตแบบชะลอตัวโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีน รวมทั้งการบริโภคและการลงทุนของภาครัฐและภาคเอกชนที่ไม่ได้เป็นปัจจัยบวกต่อเศรษฐกิจชัดเจน บริษัทฯ จึงมีนโยบายขยายการลงทุนที่สอดคล้องกับปัจจัยแวดล้อม โดยเปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง คือ เซ็นทรัลวิลเลจ ในเดือนสิงหาคม 2562 นอกจากนี้ยังดำเนินการปรับปรุงและขยายพื้นที่ศูนย์การค้า 2 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล เชียงราย และเซ็นทรัล ชลบุรี และดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าบางส่วนเพื่อรองรับการต่อเชื่อมกับรถไฟฟ้าสายสีเขียวที่เซ็นทรัล ลาดพร้าว โดยการดำเนินการทั้งหมดเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบัน รวมถึงเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์เพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจตามแผนระยะยาว

นอกจากนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ บริษัทฯ ให้การสนับสนุนและพัฒนาศักยภาพของผู้เช่าในฐานะพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้สามารถดำเนินธุรกิจได้ในสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและมีความสามารถเติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน ซึ่งทีมงานขายและทีมงานร้านค้าสัมพันธ์จะทำหน้าที่ดูแลและติดตามผลดำเนินงานของร้านค้าอย่างสม่ำเสมอเพื่อวางแผนงานร่วมกัน ให้คำปรึกษาและให้การสนับสนุนการดำเนินงานของร้านค้าในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดอบรมและสัมมนาเพื่อให้มุมมองและแนวคิดใหม่ ๆ ในการดำเนินธุรกิจการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกันกับพันธมิตรต่าง ๆ เช่น บัตรเครดิต และบัตร The 1 เป็นต้น รวมทั้งรับฟังปัญหา/ข้อเสนอแนะ เพื่อนำมาปรับปรุงการสนับสนุนและให้บริการแก่ร้านค้าต่อไป

3.1.2 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขัน

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกยังคงมีภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากอุปทานที่เพิ่มขึ้น โดยผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่หลายรายดำเนินการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหรือเขตเศรษฐกิจที่สำคัญ ในขณะที่พฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่เปลี่ยนไป ที่เลือกซื้อสินค้าและใช้บริการในช่องทางที่หลากหลาย ที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์มากขึ้น เช่น การซื้อสินค้าและสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์ การทำธุรกรรมทางการเงินผ่านระบบออนไลน์ หรือ อี-วอลเลท เป็นต้น

ในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการแบบยั่งยืนให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่มีรูปแบบและพื้นที่การใช้งานของศูนย์การค้า การวางองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม เพื่อสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของลูกค้าแต่ละกลุ่มควบคู่กับการจัดกิจกรรมที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน รวมทั้งการใช้ Digital Platform และเทคโนโลยีในการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าเพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มุ่งพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่เพื่อสร้างความแตกต่างและตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เช่น การพัฒนาศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ ซึ่งเป็น ศูนย์การค้ารูปแบบเปิดในลักษณะของลักซูรีเอนท์แรกแห่งแรกของบริษัทฯ รวมทั้งการพัฒนาและเปิดให้บริการลักซูรีโซนแห่งแรกของบริษัทฯ ในเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสตา เพื่อรองรับทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เป็นลูกค้ากลุ่มสำคัญและมีบทบาทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3.1.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศ

ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการใหม่ซึ่งต้องใช้งบลงทุนสูงโดยมีปัจจัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน คือ การสรรหาที่ดินการวางแผนและออกแบบโครงการ และการหาร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าและลูกค้าโครงการที่พักอาศัย การสรรหาที่ดินในปัจจุบันมีการแข่งขันสูงจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายกลุ่มโดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ บริษัทฯ จะคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการและดำเนินการซื้อที่ดินไว้ล่วงหน้า รวมทั้งจัดหาที่ดินแปลงใหญ่เพื่อให้บริษัทฯ สามารถซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสมและสามารถรองรับการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า สำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัยในอนาคตได้อีกด้วย

ในการวางแผนและออกแบบโครงการ บริษัทฯ จะสำรวจตลาดวิเคราะห์คู่แข่ง และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอย่างถี่ถ้วน เช่น กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คู่แข่งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงข้อมูลการตลาดอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) และกลยุทธ์ที่จะชนะคู่แข่ง (Winning Strategy) ของโครงการนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าในการลงทุนก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทั้งระดับจัดการและระดับบริหารพิจารณาอนุมัติ แล้วจึงนำข้อมูลมาออกแบบและพัฒนาโครงการต่อไป

บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่และปรับปรุงศูนย์การค้าให้ทันสมัยอย่างต่อเนื่อง โดยมีแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ 1) การขยายฐานร้านค้าผู้เช่ารายใหม่และให้การสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพผู้เช่าในปัจจุบัน 2) เมื่อศูนย์การค้าเปิดให้บริการ บริษัทฯ จะติดตามผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เช่น จำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนของโครงการเปรียบเทียบกับเป้าหมาย เพื่อติดตามประเมินผลของการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ หากศูนย์การค้าใดมีผลการดำเนินงานไม่บรรลุตามเป้าหมาย ทีมบริหารทรัพย์สิน ทีมขาย และทีมการตลาด จะดำเนินการวิเคราะห์และนำเสนอมาตรการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

สำหรับความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย จากสภาพการแข่งขันในตลาดที่พักอาศัยที่เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดในบางพื้นที่การระมัดระวังการใช้จ่ายของผู้บริโภค และการเข้มงวดในการปล่อยสินค้าของสถาบันการเงิน ทำให้สถานการณ์ของตลาดที่พักอาศัยอยู่ในภาวะชะลอตัว ในการลงทุนโครงการที่พักอาศัย บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการศึกษาและวางแผนโครงการอย่างรอบคอบตั้งแต่การสำรวจตลาด วิจัยลูกค้าและคู่แข่ง การออกแบบโครงการการบริหารการก่อสร้าง การขาย การบริการหลังการขายและติดตามตัวชี้วัดหลัก ได้แก่ ยอดจองซื้อ ประวัติการชำระเงินของลูกค้า การอนุมัติสินเชื่อของลูกค้า และจำนวน Waiting List ที่สนใจโครงการเป็นต้น โดยโครงการที่เปิดขายในเดือนกรกฎาคม 2562 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการเอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ (โครงการเชียงใหม่แห่งที่ 3) โดยได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า

3.1.4 ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ

บริษัทฯ ขยายการลงทุนไปในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เพื่อเพิ่มโอกาสการเติบโตในระยะยาวและกระจายความเสี่ยงในเชิงภูมิศาสตร์ โดยศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุนในประเทศที่มีศักยภาพ ได้แก่ มาเลเซีย และเวียดนาม เป็นต้น โดยได้ศึกษาวิจัยในแง่มุมต่าง ๆ รอบด้าน เช่น ลูกค้า คู่แข่ง การตลาด สภาพแวดล้อมทางสังคม วัฒนธรรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องควบคู่กับการใช้องค์ความรู้และข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลเพื่อนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และผลตอบแทนจากการลงทุนและนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพิจารณาอนุมัติตัดสินใจลงทุน โดยบริษัทฯ ใช้แนวทางการหาพันธมิตรที่มีความสามารถและประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศนั้น ๆ มาร่วมพัฒนาธุรกิจเพื่อเสริมความแข็งแกร่งให้กันและกัน

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าแห่งแรกในประเทศมาเลเซีย คือ โครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ในเดือนมีนาคม โดยเป็นโครงการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มไอ-เบอร์ฮาด ซึ่งเป็นบริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของมาเลเซียในสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ เพื่อลงทุนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในโครงการไอ-ซิตี อัลตราโพลิส ในเมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ซึ่งเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมที่มีทั้งสำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัย

เนื่องจากการลงทุนในต่างประเทศเป็นการดำเนินธุรกิจใหม่ บริษัทฯ จึงดำเนินการอย่างระมัดระวัง มีการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อกำหนดหน่วยงานที่ดูแลและติดตามความคืบหน้าการพัฒนาโครงการดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถวางแผนรองรับความเสี่ยงและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทัน่วงที

3.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

3.2.1 ความเสี่ยงด้านการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและการทำธุรกิจรูปแบบใหม่

โดยปัจจุบันเทคโนโลยีมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและรุนแรง ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับบริษัทฯ แสวงหาโอกาสในการเติบโตเพิ่มจากการทำ ธุรกิจรูปแบบหรือประเภทใหม่ ซึ่งการปรับตัวของบริษัทฯ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญต่อการประสบความสำเร็จของโครงการและชื่อเสียงของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ 1) ด้านการพัฒนาบุคลากร ได้ทบทวนและพัฒนาหลักสูตร Functional Course ของฝ่ายงานต่าง ๆ ให้รองรับ และจัดให้มีการแบ่งปันความรู้ด้าน Digital ระหว่างพนักงาน 2) ด้านการปรับรูปแบบและวิธีการทำงาน ได้นำ หลักการ Agile และ OKRs มาพัฒนาใช้ในหลาย ๆ ส่วนของการทำ งาน 3) ด้านการปรับเปลี่ยนสู่ Digital HR ได้นำ เทคโนโลยีและเครื่องมือด้าน Digital มาประยุกต์ใช้กับงานด้าน HR ทั้งการรับสมัครงาน การพัฒนาบุคลากร งานทะเบียนประวัติ งานสวัสดิการ เป็นต้น

3.2.2 ความเสี่ยงในการบริหารทรัพยากรบุคคล

ทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้องค์กรประสบความสำเร็จ โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารทรัพยากรบุคคลให้มีจำนวนที่เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และมีความสุขพร้อมทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีให้กับบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันมีการแข่งขันสูงในตลาดแรงงานคุณภาพ ทำให้บริษัทฯ พิจารณาเรื่องการสรรหาและการรักษามูลค่าที่มีคุณภาพเป็นความเสี่ยงที่สำคัญ โดยบริษัทฯ มีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ได้แก่

- การสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพจากช่องทางต่าง ๆ ทั้งจากภายในบริษัทฯ เช่น การหมุนเวียนงาน การโอนย้ายไปปฏิบัติงานในสาขาภูมิภาคเดิม และการปรับเลื่อนตำแหน่ง เป็นต้นและจากภายนอกบริษัทฯ เช่น Social Media, Website, มหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียง และโครงการเพื่อนชวนเพื่อน เป็นต้น
- การกำหนดตำแหน่งงานสำคัญ (Key Position) ของฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor) ซึ่งจะช่วยให้ฝ่ายงานนั้นสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง เมื่อตำแหน่งงานสำคัญเกิดว่างขึ้นไม่ว่าจะจากการเกษียณอายุหรือจากการลาออกของพนักงานในตำแหน่งนั้น
- การพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร บริษัทฯ มีวิธีการพัฒนาความสามารถอย่างเป็นรูปธรรม เช่น การวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Path) และแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan) ที่เหมาะสม รวมทั้งมีการประสานพลัง (Synergy) กับกลุ่มเซ็นทรัลในการพัฒนาบุคลากรมากขึ้น เช่น การพัฒนาหลักสูตรอบรมร่วมกัน การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ ระหว่างผู้บริหารของบริษัทฯ ในเครือข่ายต่อเนื่อง เป็นต้น
- มาตรการเพื่อรักษามูลค่าของของบริษัทฯ ผ่านกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีอย่างต่อเนื่องระหว่างพนักงานกับบริษัทฯ เช่น กิจกรรม On Boarding สำหรับพนักงานเข้าใหม่ กิจกรรม New Year Greeting

กิจกรรม Communication Day กิจกรรม CPN อาสา กิจกรรม Family Day และกิจกรรม Sport Day รวมถึงในทุกปีจะมีการสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันของพนักงาน (Power of Voice) เพื่อนำผลการสำรวจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงกระบวนการและสภาพแวดล้อมการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเสริมสร้างความผูกพันและความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน เป็นหนึ่งในพันธกิจด้านความยั่งยืนของบริษัท

3.3 ความเสี่ยงจากภัยคุกคามด้านไซเบอร์(Cyber Security Risk)

บริษัทฯ ปฏิบัติตามข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถเชื่อถือได้ มีความโปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ซึ่งความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

3.3.1 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนทั้งในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยนำระบบการบริหารด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมเป็นแนวปฏิบัติให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเคร่งครัดต่อการปฏิบัติตามนโยบายและกฎหมายในปัจจุบัน รวมถึงเตรียมความพร้อมสำหรับกฎหมายที่จะนำมาบังคับใช้ในอนาคต และได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกดำเนินการสอบทานและให้คำแนะนำเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและเหมาะสม

3.3.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Act - PDPA)

ประเทศไทยประกาศ พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในเดือนพฤษภาคม 2563 โดยการดำเนินงานของบริษัทฯ มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ของบริษัทฯ เช่น ลูกค้า ร้านค้า คู่ค้า พนักงาน เป็นต้น บริษัทฯ ได้ทบทวนกระบวนการทำงานของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ การได้มา การจัดเก็บ การนำไปใช้ การโอนย้าย และการทำลายข้อมูล เป็นต้น เพื่อกำหนดมาตรการในด้านต่าง ๆ ทั้งการปรับวิธีปฏิบัติงาน การปรับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการเปลี่ยนแปลงนโยบายเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าวก่อนวันมีผลบังคับใช้

3.3.3 ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องบรรษัทภิบาลที่ดีและกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุม พร้อมกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) ที่ชัดเจนและเคร่งครัดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) และได้การรับรองเป็นบริษัทที่มีการกำหนดนโยบายแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันการทุจริตครบถ้วนตามเกณฑ์ที่ CAC กำหนด รวมถึงมีการจัดทำและสื่อสารจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) ให้กับผู้ขายและผู้รับจ้างช่วงเพื่อเน้นย้ำถึงจุดยืนของบริษัทฯ

ด้านการป้องปรามและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้ โดยมีทีมงานฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประเมินความเสี่ยง

และสุ่มตรวจสอบ เพื่อสอบยืนยันความถูกต้องของการปฏิบัติงานให้มีความสุจริตโปร่งใสและป้องกันการปฏิบัติงานที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริต พร้อมทั้งเปิดช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอนะหรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (Whistleblower) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ และจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ตามกระบวนการที่เป็นระบบโปร่งใสและตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

3.4 ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะรักษาการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจที่พักอาศัย และธุรกิจอื่น ๆ ที่สร้างโอกาสทางการลงทุนที่เหมาะสม ซึ่งการจะบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวมีความเสี่ยงด้านการเงินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

3.4.1 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

บริษัทฯ มีการดำเนินนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังในการใช้เงินทุนโดยมีการวิเคราะห์การลงทุนโดยละเอียดรอบด้านในทุก ๆ โครงการ เพื่อคัดเลือกและนำเสนอโครงการที่มีศักยภาพเข้าสู่การพิจารณาลั่นกรองจากคณะกรรมการการลงทุนอย่างรอบคอบก่อนที่จะพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการ ในขณะที่แหล่งที่มาของเงินทุน บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างเงินทุนที่พยายามคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนในระดับที่ยอมรับได้ คือ ไม่เกิน 1 เท่า ร่วมกับใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม เช่น การซื้อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT: Real Estate Investment Trust) เป็นต้น มาเป็นแหล่งเงินทุนทางเลือกสำหรับบริษัทฯ

เมื่อเปิดโครงการแล้ว บริษัทฯ มีการประเมินผลตอบแทนของแต่ละโครงการอย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมที่จะทำให้บรรลุผลตอบแทนตามเป้าหมายซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยลดความเสี่ยงทางการเงิน และยังคงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งจะช่วยให้เพิ่มความยืดหยุ่นให้กับการจัดหาเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจในอนาคตได้อย่างเพียงพอด้วยต้นทุนทางการเงินและผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม

3.4.2 ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ (Credit Risk)

บริษัทฯ กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ ได้แก่ 1) การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าไว้ล่วงหน้า 2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อการเจรจาและแก้ปัญหาหารือร่วมกันกับผู้เช่าพื้นที่ 3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิดทำให้สามารถเก็บหนี้ส่วนใหญ่ตามกำหนดชำระ ทั้งนี้หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้นจะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาการผิดนัดชำระหนี้ให้มีประสิทธิภาพ

3.5 ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากภัยอันตราย (Hazard Risk)

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและผู้มีส่วนได้เสียหลายกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มลูกค้าที่มาซื้อสินค้าและใช้บริการในศูนย์การค้ากลุ่มร้านค้าผู้เช่าพื้นที่ กลุ่มชุมชนรอบศูนย์การค้า ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่างมีความคาดหวังอย่างสูงต่อ

ประเด็นเรื่องความปลอดภัยที่จะได้รับการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงตระหนักและใส่ใจต่อการบริหารความปลอดภัยจากภัยอันตรายที่สำคัญ ได้แก่

3.5.1 ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น พายุฝน น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น ซึ่งหลายครั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในทุกศูนย์การค้าเพราะแต่ละพื้นที่จะเผชิญความเสี่ยงที่แตกต่างกัน เช่น ภาคเหนือจะมีความเสี่ยงเรื่องพายุฤดูร้อน ลูกเห็บ และแผ่นดินไหว ขณะที่ภาคใต้จะมีความเสี่ยงน้ำท่วมฉับพลัน และลมมรสุม เป็นต้น พร้อมทั้งได้กำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เช่น ชุดลอกทางระบายน้ำและเพิ่มจำนวนเครื่องปั้มน้ำในศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่เสี่ยงจากน้ำท่วม การเตรียมหาแหล่งน้ำสำรองไว้ล่วงหน้าเพื่อรองรับในกรณีที่เกิดภาวะภัยแล้ง การเชิญผู้เชี่ยวชาญด้านโครงสร้างอาคารมาประเมินผลกระทบจากแผ่นดินไหวพร้อมให้คำแนะนำเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีการสื่อสารอบรมฝึกซ้อมแผนรองรับเหตุการณ์วิกฤต (Crisis Management) อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident Case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติและผลของการแก้ไขสถานการณ์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์และหามาตรการรองรับรวมทั้งพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพโดยมีการรายงานให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับทราบและสั่งการอย่างเป็นระบบ

3.5.2 ความเสี่ยงจากการก่อความไม่สงบ

ปัจจุบันเหตุการณ์การก่อความไม่สงบหรือภัยจากการก่อการร้ายนั้น เป็นประเด็นความเสี่ยงในระดับสากลที่นานาประเทศล้วนต้องเผชิญไม่ว่าประเทศนั้นจะตั้งอยู่ในภูมิภาคใดในโลก บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงนี้และมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยงดังนี้

- 1) การประสานงานและติดตามข่าวสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและรวดเร็วสำหรับการประเมินสถานการณ์และสื่อสารกับผู้ที่เกี่ยวข้องโดยใช้ Color-Code Condition ซึ่งปรับเปลี่ยนตามระดับความรุนแรงของสถานการณ์ในขณะนั้นเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเตรียมความพร้อมและจัดการกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสมตามแนวปฏิบัติที่ได้วางไว้
- 2) การฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ความสามารถในการเฝ้าระวังและสังเกตการณ์เหตุความไม่ปลอดภัยต่าง ๆ พร้อมกับการฝึกซ้อมแผนเผชิญเหตุอย่างสม่ำเสมอ
- 3) การติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยที่ทันสมัยและมีจำนวนที่เพียงพอ เช่น เครื่องตรวจจับโลหะแบบเดินผ่าน (Walkthrough Metal Detector) และกล้อง CCTV ซึ่งสามารถป้องปรามผู้ที่ก่อ

เหตุความไม่สงบ รวมทั้งสามารถใช้รับรู้เหตุการณ์โดยละเอียดได้อย่างมีประสิทธิภาพเมื่อเหตุการณ์เกิดขึ้น

3.5.3 ความเสี่ยงของธุรกิจหยุดชะงักจากภาวะวิกฤตต่าง ๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (Business Continuity Management: BCM) บริษัทฯ จึงมีแผนงานรองรับที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีคณะกรรมการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (BCM Committee) ซึ่งมีกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นประธานกรรมการ คณะกรรมการนี้จะเป็นผู้รับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ ดำเนินการซ้อมแผนและนำมาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่า โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนรวม 126,881 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของทรัพย์สิน	ปี 2562
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	104,503
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,596
สิทธิการเช่า	20,782
รวม	126,881

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่ใช้สำหรับพัฒนาโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 8,361 ล้านบาท

ลักษณะกรรมสิทธิ์ และภาระผูกพันของทรัพย์สินแยกตามโครงการ แสดงในตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้



ตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว

1.1 โครงการศูนย์การค้า

ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
1	เซ็นทรัล ลาดพร้าว 1693 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์: + 66 (0) 2793 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2541 1341	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วง และจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ตลอดอายุสัญญาเช่า
2	เซ็นทรัล งามอินทรา 109/10 ถ.รามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220 โทรศัพท์: + 66 (0) 2790 3000 โทรสาร: + 66 (0) 2552 5513	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ได้จ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า ให้กับ บจ. ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี
3	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT) 7/222 ถ.บรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700 โทรศัพท์: + 66 (0) 2877 5000 โทรสาร: + 66 (0) 2884 8486	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า กับ กองทุน CPNREIT เป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ■ ในปี 2558 ทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินสัญญาหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570
4	เซ็นทรัล มารินา 78/54 ม.9 ถ.พญาสาย 2 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3888 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3888 ต่อ 1225-6	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายงวด ให้กับ บจ. เซ็นทรัลพญา

ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
5	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT) 2 ถ.มหิดล 252-252/1 ถ.วิไลย ต.หายยา อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 9199 โทรสาร: + 66 (0) 5399 9122-3	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ให้เช่า/เช่าช่วง ทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต กับ กองทุน CPNREIT เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เม.ย. 2587
6	เซ็นทรัล พระราม 3 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT) 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: + 66 (0) 2649 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2673 6009	ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ อาคาร : กรรมสิทธิ์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน อาคาร และพื้นที่ภายในอาคารบางส่วน แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNREIT เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยทาง CPNREIT มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
7	เซ็นทรัล บางนา 587, 589 ถ.เทพรัตน แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กทม 10260 โทรศัพท์: +66 (0) 2763 6000 โทรสาร: +66 (0) 2399 5777	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	ไม่มี
8	เซ็นทรัล พระราม 2 (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT) 160 ถ.พระราม 2 แขวงสามต้น เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150 โทรศัพท์: + 66 (0) 2866 4300 โทรสาร: + 66 (0) 2872 4560	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	- บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินให้กับกลุ่มบุคคลภายนอกเป็นรายเดือน ไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา - บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ทำสัญญาขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล 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 สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2568

ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
9	เซ็นทรัลเวิลด์ 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์: + 66 (0) 2640 7000 โทรสาร: + 66 (0) 2255 9767	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า	■ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา ■ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บจ. โรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583 ■ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าเช่าพื้นที่ลานเอนกประสงค์ต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นรายปีจนกว่าจะครบอายุสัญญา
10	เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ 68/100, 68/919 ม.8 ถ.รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000 โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 5777 โทรสาร: + 66 (0) 2526 6092	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา
11	เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ 99, 99/9 ม.2 ถ.แจ้งวัฒนะ ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120 โทรศัพท์: + 66 (0) 2101 0000 โทรสาร: + 66 (0) 2101 1343	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
12	เซ็นทรัล พัทยา (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNREIT) 333/9 ม.9 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3999 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3999 ต่อ 1225-6	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บริษัท มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา ■ บจ. ซีพีเอ็น พัทยา ได้ให้เช่าที่ดิน อาคาร และพื้นที่ภายในอาคารบางส่วน แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNREIT เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580



ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
13	เซ็นทรัล อุดร 277/1-3 , 271/5 ถ.ประชาภัยศิลปาคม ต.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี 41000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4224 9192 โทรสาร: + 66 (0) 4224 4639	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
14	เซ็นทรัล ชลบุรี 55/88-89, 55/91 ม.1 ต.เสม็ด อ.เมือง จ.ชลบุรี 20000 โทรศัพท์: + 66 (0) 3300 3333 โทรสาร: + 66 (0) 3300 3179	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา และบุคคลภายนอก จนกว่าจะครบอายุสัญญา
15	เซ็นทรัล ขอนแก่น 99, 99/1 ถ.จันทร์ ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น 40000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4300 1000 โทรสาร: + 66 (0) 4300 1209	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
16	เซ็นทรัล เชียงราย 99/9 ม.13 ต.รอบเวียง อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย 57000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5202 0999 โทรสาร: + 66 (0) 5202 0900	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
17	เซ็นทรัล พิษณุโลก 9/99 ม.5 ต.พลาชุมพล อ.เมือง จ.พิษณุโลก 65000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5500 0999 โทรสาร: + 66 (0) 5500 0990	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
18	เซ็นทรัล พระราม 9 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 5999 โทรสาร: + 66 (0) 2103 5990	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่าไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา



ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
19	เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี 88 ม.10 ต.วัดประดู่ อ.เมือง จ.สุราษฎร์ธานี 84000 โทรศัพท์: + 66 (0) 7796 3555 โทรสาร: + 66 (0) 7796 3599	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
20	เซ็นทรัล ลำปาง 319 ถ.ไฮเวย์ลำปาง-งาว ต.สวนดอก อ.เมืองลำปาง จ.ลำปาง 52100 โทรศัพท์: + 66 (0) 5401 0555 โทรสาร: + 66 (0) 5401 0599	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดา จนกว่าจะครบอายุสัญญา
21	เซ็นทรัล อุบล 311 ม.7 ต.แจระแม อ.เมืองอุบลราชธานี จ.อุบลราชธานี 34000 โทรศัพท์: + 66 (0) 4595 0699 โทรสาร: + 66 (0) 4595 0600	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
22	เซ็นทรัล เชียงใหม่ 99/3 ม.4 ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000 โทรศัพท์: + 66 (0) 5399 8999 โทรสาร: + 66 (0) 5200 1700	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
23	เซ็นทรัล หาดใหญ่ 1520 ถ.กาญจนวนิรัชย์ ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา 90110 โทรศัพท์: + 66 (0) 7480 1555 โทรสาร: + 66 (0) 7480 1599	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี



ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
24	เซ็นทรัล สมุย 209, 209/1-209/2 ม.2 ต.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี 84140 โทรศัพท์: + 66 (0) 7796 2777 โทรสาร: + 66 (0) 7796 2799	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บจ. เซ็นทรัลเวิลด์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา
25	เซ็นทรัล ศาลายา 99/19 99/20 ม.2 ต.บางเตย อ.สามพราน จ.นครปฐม 73170 โทรศัพท์: + 66 (0) 3410 0888 โทรสาร: + 66 (0) 3410 0899	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดา จนกว่าจะครบอายุสัญญา
26	เซ็นทรัล ระยอง 99, 99/1 ถ.บางนา-ตราด ต.เชิงเนิน อ.เมืองระยอง จ.ระยอง 21000 โทรศัพท์: + 66 (0) 3301 3333 โทรสาร: + 66 (0) 3301 3300	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
27	เซ็นทรัล ภูเก็ต เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล 74-75 ม.5 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 83000 โทรศัพท์: + 66 (0) 7629 1111 โทรสาร: + 66 (0) 7629 4000 เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า 199 ม.4 ถ.วิชิตสงคราม ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 83000 โทรศัพท์: +66 (0) 76603 333 โทรสาร : +66 (0) 7629 4000	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินและอาคาร ให้แก่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) นิติบุคคลซึ่งมีความเกี่ยวข้อง บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา และ CDS คือ กลุ่มจิราธิวัฒน์ ■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล จนกว่าจะครบอายุสัญญา



ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
28	เซ็นทรัล เวสต์เกต 199, 199/1, 199/2 ม.6 ต.เสาธงหิน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี 11140 โทรศัพท์: + 66 (0) 2102 7999 โทรสาร: + 66 (0) 2102 7900	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน ให้แก่ บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา และ Vantage คือ กลุ่มจิราธิวัฒน์)
29	เซ็นทรัล อีสต์วิลล์ 69, 69/1, 69/2 ถ.ประดิษฐานอนุธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230 โทรศัพท์: + 66 (0) 2102 5000 โทรสาร: + 66 (0) 2102 5099	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่กลุ่มนิติบุคคลจนกว่าจะครบอายุสัญญา
30	เซ็นทรัล นครศรี 8, 9/8 ม.7 ต.นาสาร อ.พระพรหม จ.นครศรีธรรมราช 80000 โทรศัพท์: +66 (0) 7580 3333 โทรสาร: +66 (0) 7580 3399	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
31	เซ็นทรัล โคราซ 990, 998 ถ.มิตรภาพ-หนองคาย ต.ในเมือง อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา 30000 โทรศัพท์: +66 (0) 4400 1555 โทรสาร: +66 (0) 4400 1599	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
32	เซ็นทรัล มหาชัย 98 ม.4 ต.นาดี อ.เมืองสมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร 74000 โทรศัพท์: +66 (0) 3411 2777 โทรสาร: +66 (0) 3411 2799	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี



ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
33	เซ็นทรัล ไอ-ซิตี No1, Level B1, I-City, Persiaran Multimedia, Seksyen 7, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan. Malaysia 40000 โทรศัพท์: +60 (0) 3 5525 0099	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
34	เซ็นทรัล วิลเลจ 98, 98/1 หมู่ 5 ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์: +66 (0) 2550 6555	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

1.2 โครงการอาคารสำนักงาน

ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
1	อาคารสำนักงานลาดพร้าว 1693 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์: + 66 (0) 2793 6000 โทรสาร: + 66 (0) 2541 1341	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า	■ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วง และจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ตลอดอายุสัญญาเช่า
2	อาคารสำนักงานบางนา 587, 589 ถ.เทพรัตน แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กทม 10260 โทรศัพท์: +66 (0) 2763 6000 โทรสาร: +66 (0) 2399 5777	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี



ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
3	อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (ส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNCG) 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์: + 66 (0) 2640 7000 โทรสาร: + 66 (0) 2255 9767	อาคาร: สิทธิการเช่าช่วง	- กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน แก่ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2583 - กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอาคารสำนักงาน และที่ดินแก่กองทุน CPNCG เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575
4	อาคารสำนักงานแจ้งวัฒนะ 99, 99/9 ม.2 ถ.แจ้งวัฒนะ ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120 โทรศัพท์: + 66 (0) 2101 0000 โทรสาร: + 66 (0) 2101 1343	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	ไม่มี
5	อาคารสำนักงาน พระราม 9 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์: + 66 (0) 2103 5999 โทรสาร: + 66 (0) 2103 5990	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินให้กับนิติบุคคลอื่นเป็นรายเดือนตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่าไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

1.3 โครงการโรงแรม

ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
1	โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี 212-214 ถ.ประจักษ์ศิลปาคม ต.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี 41000 โทรศัพท์: + 66 (0) 42 34 3555 โทรสาร: + 66 (0) 42 34 3550	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	ไม่มี



ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
2	โรงแรมฮิลด์ล พัทยา 333/101 ม.9 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง พัทยา จ.ชลบุรี 20260 โทรศัพท์: + 66 (0) 38 25 3000 โทรสาร: + 66 (0) 38 25 3001	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า อาคาร: กรรมสิทธิ์	- บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดิน (บางส่วน) ให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาจนกว่าจะครบอายุสัญญา - บจ. ซีพีเอ็น พัทยา ให้เช่า/เช่าช่วงโรงแรมฮิลด์ล พัทยา แก่กองทุน CPNREIT เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580

1.4 โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า

ลำดับที่	โครงการ	ที่อยู่	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
1	เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์	587, 589 ถ.เทพรัตน แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กทม 10260 โทรศัพท์: +66 (0) 2763 6000 โทรสาร: +66 (0) 2399 5777	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์	ไม่มี

1.5 โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย

ลำดับที่	โครงการ	ที่อยู่	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
1	เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	98 หมู่ 4 ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50000 โทรศัพท์: + 66 (0) 52 08 8318	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	ไม่มี
2	เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	199 ต.ในเมือง อ.ขอนแก่น จ.ขอนแก่น 40000 โทรศัพท์: + 66 (0) 43 04 3600	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	ไม่มี
3	เอสเซ็นท์ ระยอง	89 ถ.บางนา-ตราด ต.เชิงเนิน อ.เมือง จ.ระยอง 21000 โทรศัพท์: + 66 (0) 33 10 0388	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	ไม่มี
4	เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	97 หมู่ 4 ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50000 โทรศัพท์: + 66 (0) 52 00 1191	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	ไม่มี
5	เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	299 หมู่ 13 ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย 57000 โทรศัพท์: + 66 (0) 52 02 3588	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	ไม่มี



ลำดับที่	โครงการ	ที่อยู่	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
6	เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	988 ถ.มิตรภาพ-หนองคาย ต.ในเมือง อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา 30000 โทรศัพท์: + 66 (0) 44 00 7995	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
7	ฟีด พหล 34	2098 ซ.พหลโยธิน 34 แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กทม 10900 โทรศัพท์: + 66 (0) 25 50 6874	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
8	นิยาม บรมราชชนนี	62 ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กทม 10170 โทรศัพท์: + 66 (0) 21 19 4646	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

2. โครงการในอนาคต

2.1 โครงการศูนย์การค้า

ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
1	เซ็นทรัล อยุธยา	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
2	เซ็นทรัล ศรีราชา	ที่ดิน: สิทธิการเช่า	■ บจ.ดาราฮาร์เบอร์ มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินให้กับกลุ่มบุคคลธรรมดาเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 มกราคม 2593 ■ บจ.ดาราฮาร์เบอร์ ได้ทำสัญญาให้เช่า/เช่าช่วงที่ดินบางส่วนแก่ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา โดยจะได้รับค่าเช่าเป็นรายปีจนกว่าจะครบอายุสัญญาในปี 2593
3	เซ็นทรัล จันทบุรี	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

2.2 โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย

ลำดับที่	โครงการ	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
1	เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี
2	เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์	■ ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว)

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัล ลาดพร้าว	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ. เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ผู้เช่าช่วง: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	การรถไฟแห่งประเทศไทย	2571
เซ็นทรัล งามอินทรา	ผู้ให้เช่า: บจ. ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร ผู้เช่า: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	บจ. ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร (กลุ่มเซ็นทรัล)	2566
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	ผู้ให้เช่า: บจ. ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร ผู้เช่า: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	บจ. ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร (กลุ่มเซ็นทรัล)	2570
เซ็นทรัล มารินา (เดิมชื่อ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	ผู้ให้เช่าช่วง: บจ. เซ็นทรัลพัทยา ผู้เช่าช่วง: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคลอื่น	2578
เซ็นทรัล พระราม 2	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2598 2603
เซ็นทรัลเวิลด์	ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า: กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 , บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2583
เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	นิติบุคคลอื่น	2577 2580
เซ็นทรัล พัทยา (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่า: บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	2581



โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
เซ็นทรัล พัทยา (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ผู้เช่าช่วง: บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2581
เซ็นทรัล ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บุคคลธรรมดา	2570
เซ็นทรัล ชลบุรี (บางส่วน)	ผู้ให้เช่า: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	2570
เซ็นทรัล พระราม 9	ผู้ให้เช่า: นิติบุคคลอื่น ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	นิติบุคคลอื่น	2583
เซ็นทรัล ลำปาง	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2584
เซ็นทรัล สมุย	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล ผู้เช่า: บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	กลุ่มบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล	2586
เซ็นทรัล ศาลายา	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดา ผู้เช่า: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดา	2587
เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล	ผู้ให้เช่า: บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ("CDS") ผู้เช่า: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ CDS คือกลุ่มจิราธิวัฒน์	2599
เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า	ผู้ให้เช่า: กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล	2599
เซ็นทรัล เวสต์เกต	ผู้ให้เช่า: บจ. แวนเทจ กราวด์ ("Vantage") ผู้เช่า: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	นิติบุคคล ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือ กลุ่มจิราธิวัฒน์	2586
เซ็นทรัล ซีเอสดี	ผู้ให้เช่า: กลุ่มนิติบุคคล ผู้เช่า: บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	กลุ่มนิติบุคคล	2587 2588

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายสามารถเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2562

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 10, 30-34 อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ 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	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง และ ส่งเสริมธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย และ ศูนย์ อาหาร เป็นต้น รวมถึงการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNCG) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNREIT) และ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ
ข้อมูลหลักทรัพย์	หุ้นสามัญของ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อ ขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 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 1688 อีเมล : ir@cpn.co.th

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์: + 66 (0) 2009 9999

โทรสาร: + 66 (0) 2009 9991

นายทะเบียนหุ้นกู้

หุ้นกู้ CPN225A, CPN235A, CPN227A และ CPN297A

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 44 ถนนหลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

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

หุ้นกู้ CPN210A

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

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ 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 ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

โดยนางสาววรรณภาพร จงพิรเดชานันท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4098

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

โทรศัพท์: + 66 (0) 2677 2000 โทรสาร: + 66 (0) 2677 22

สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทฯ ถือร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ						
		ศูนย์การค้า	ศูนย์อาหาร	อาคารสำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
1. บริษัท เซ็นทรัลฟู้ดเอเวนิว จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	5,000,000		เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) เซ็นทรัล บางนา					
2. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรย์ลต์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,003,658,000	เซ็นทรัล ชลบุรี	เซ็นทรัล ชลบุรี				ศูนย์การค้าและบริการ สาธารณูปโภค : เซ็นทรัล ลาดพร้าว (บางส่วน)	
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด 160 ถ.พระรามที่ 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กทม. 10150 โทร +66 (0) 2866 4300	1,500,000,000	เซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัล พระราม 2					
4. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด 2 ถ.มทิตล 252-252/1 ถ.วชิราวุฒย อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100 โทร +66 (0) 5399 9199	1,000,000,000	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต					
5. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนวิเบศร์ จำกัด 562, 566 ถ.รัตนวิเบศร์ ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000 โทร +66 (0) 2834 6000	800,000,000	เซ็นทรัล รัตนวิเบศร์	เซ็นทรัล รัตนวิเบศร์					
6. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร +66 (0) 2649 6000	324,738,000	เซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) เซ็นทรัล พระราม 3					
7. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,000,000,000	เซ็นทรัล ขอนแก่น	เซ็นทรัล ขอนแก่น					
8. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2103 5999	3,200,000,000	เซ็นทรัล พระราม 9		เซ็นทรัล พระราม 9				
9. บริษัท บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค จำกัด 587, 589 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทร +66 (0) 2763 6000	1,160,563,400	เซ็นทรัล บางนา		เซ็นทรัล บางนา	เซ็นทรัล ซิตี้ เวิลด์ไชน์			สวนน้ำ: เซ็นทรัล บางนา
10. บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,500,000,000	เซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัล พัทยา				ถือหุ้นใน GLAND สัดส่วนร้อยละ 67.53	โรงแรมอีสตัน พัทยา
11. บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2640 7000	2,511,938,100	เซ็นทรัล อุดร เซ็นทรัล พัชณโลก เซ็นทรัล อุบล เซ็นทรัล สมุย	เซ็นทรัล อุดร เซ็นทรัล พัชณโลก เซ็นทรัล อุบล เซ็นทรัล สมุย					โรงแรมเซ็นทาราและ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี
12. บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 587, 589, 589/7-9 ถ.รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร +66 (0) 2947 5000	500,000,000					•		

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ						
		ศูนย์การค้า	ศูนย์อาหาร	อาคารสำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
บริษัท สแควร์ รีท พลาซ่า จำกัด 13. 587 ถ.รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร +66 (0) 2947 5000	125,000,000					•		
บริษัท อยูเอเยาเกษตรธานี จำกัด 14. 3/10 หมู่ที่ 17 ถ.บางนา-ตราด ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทร +66 (0) 2399 4510	400,000,000					•		
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท บริหารงานโดย บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	29,653,382,715						ลงทุนสิทธิการเช่าใน : เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา โรงแรมฮิลตัน พัทยา	
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท บริหารงานโดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2949 1500	4,394,381,700						ลงทุนสิทธิการเช่าใน : อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสต แอท เซ็นทรัลเวิลด์	
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 บริหารงานโดย บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถ.สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทร +66 (0) 2686 6100	5,443,793,158						ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์	
บริษัท ซีพีเอ็น เวชชีเด็นท์ จำกัด 18. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,600,000				โครงการที่พักอาศัย เพื่อขาย			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 19. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	700,000,000	เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี เซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี เซ็นทรัล ลำปาง					
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด 20. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,500,000,000					•	ลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อประกอบ ธุรกิจในประเทศมาเลเซีย	
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด 21. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,863,485,000					•		
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด 22. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,341,600,000					•		
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด 23. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000,000	เซ็นทรัล ระยอง	เซ็นทรัล ระยอง					
บริษัท ซีพีเอ็น โคราซ จำกัด 24. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000,000	เซ็นทรัล โคราซ	เซ็นทรัล โคราซ					

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ						
		ศูนย์การค้า	ศูนย์อาหาร	อาคารสำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ ซอนแก่น จำกัด 25. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	200,000,000					•		
บริษัท ซี.เอส. ซิตี้ จำกัด 26. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	500,000,000					•		
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด 27. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000					•		
บริษัท พีโนมินอน ศรีเอช จำกัด 28. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000,000							พัฒนาโครงการซีเอ็มปาร์ค ภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัล ภูเก็ต
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 29. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	10,000,000							ให้บริการจัดการ กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด 30. 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถ.พญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2200 9999	1,100,000,000					•		
บริษัท สเวนลูม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 31. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	172,000,000					•		
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 32. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000					•		
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด 33. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000					•		
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด 34. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000,000					•		
บริษัท ซินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 35. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	465,000,000					•		
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด 36. 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	200,000,000							ผู้เช่าช่วงและประกอบ ธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ						
		ศูนย์การค้า	ศูนย์อาหาร	อาคารสำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
37. Global Retail Development & Investment Limited 30 th Fl., Jardine House One Connaught Place, Central, Hong Kong	HKD 10,000					•		
38. Global Commercial Property Limited 30 th Fl., Jardine House One Connaught Place, Central, Hong Kong	HKD 10,000					•		
39. CPN Ventures Sdn. Bhd. Unit 30-01, 30 th Fl., Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	MYR 10,000,000							ให้คำปรึกษาด้านการ บริหารและการจัดการ อสังหาริมทรัพย์
40. Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, 30 th Fl., Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	MYR 458,000,000					•		
41. บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000							บริหารงานนิติบุคคล อาคารชุดและ บ้านจัดสรร
42. บริษัท ชนาคอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	70,000,000					•		
43. บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555 0	1,000,000	เซ็นทรัล วิลเลจ	เซ็นทรัล วิลเลจ					
44. บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถ.พญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2200 9999	850,000,000							ประกอบธุรกิจโรงแรม รับจ้างบริหารงานโรงแรม
45. บริษัท แกรนด์คานาล แลนด์ จำกัด (มหาชน) 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	6,535,484,202			เดอะ โนนี ทาวเวอร์				
46. บริษัท เบิ้ล 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 เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	11,000,000				•			
48. บริษัท สเตอริลิง อีคิวตี้ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	1,800,000,000			ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9				

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ						
		ศูนย์การค้า	ศูนย์อาหาร	อาคารสำนักงาน	ที่พักอาศัย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ลงทุน และ/หรือ ถือหุ้นในบริษัทอื่น	อื่น ๆ
49. บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	1,300,000,000					*		
50. บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	1,900,000,000			จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9				
51. บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	16,000,000					*		
52. บริษัท จี แลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	10,000,000							ให้บริการจัดการ กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์
53. บริษัท ริชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	6,000,000						ลงทุนใน บจ. เบย์วอเตอร์ สัดส่วนร้อยละ 50	
54. บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	10,000,000					*		
55. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2949 1500	4,558,489,354						ลงทุนสิทธิการเช่าใน : เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และพื้นที่จอดรถ	
56. บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	150,000,000							ธุรกิจ Co-working Space
57. Chipper Global Limited Commence Chambers P.O. Box 2208, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	USD 65,780,000					*	ลงทุนใน Porto Worldwide Limited สัดส่วนร้อยละ 33	
58. Porto Worldwide Limited 2503 Bank of America Tower, 12 Harcourt Road, Central, Hong Kong	USD 199,301,000							ลงทุนในธุรกิจ แกะรับ ประเทศไทย (Grab)
59. บริษัท ซีทีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด 53 อาคารคิวเทล ทาวเวอร์ ชั้น 12A ห้อง 12A03-04 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330	4,000,000					*		

หมายเหตุ : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ซบลูรี จำกัด และบริษัท ซีทีเอ็น เติร์นนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด อยู่ระหว่างการเข้า