CPN
PROPERTY DEVELOPMENT & INVESTMENT
A Member of Central Group

CPN ANNUAL REPORT 2012

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง :
ชั้น 30 –33 อาคารดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66(0) 2667 5555
โทรสาร : +66(0) 2264 5593

เว็บไซต์ของบริษัท :
www.cpn.co.th

เลขทะเบียนบริษัท :
0107537002443

ปีที่ก่อตั้ง :
ปี พ.ศ. 2523

ประเภทธุรกิจ :
พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

ข้อมูลหลักทรัพย์ :
หุ้นสามัญของ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2538 โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “CPN”

ทุนจดทะเบียน :
2,178,816,000 บาท

ทุนที่ออกและชำระแล้ว :
2,178,816,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,178,816,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

สอบถามข้อมูล :
เลขานุการบริษัท
โทรศัพท์ : +66(0) 2667 5555 ต่อ 1678 และ 1687
โทรสาร : +66(0) 2264 5593
อีเมลล์ : co.secretary@cpn.co.th

นักลงทุนสัมพันธ์
โทรศัพท์ : +66(0) 2667 5555 ต่อ 1614 และ 1688
โทรสาร : +66(0) 2264 5593
อีเมลล์ : ir@cpn.co.th

GET READY FOR A GREAT DESTINATION

ANNUAL REPORT 2012

สารบัญ

14 จุดเด่นด้านการดำเนินงานและการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย

18 สารจากคณะกรรมการบริษัท

22 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

24 รายงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

25 รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

28 รายงานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

57 โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ CPN

66 โครงการในอนาคต

70 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

73 กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

76 ค่านิยมองค์กร

77 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

107 การบริหารจัดการความยั่งยืน

122 ปัจจัยความเสี่ยง

125 โครงสร้างเงินทุน

132 ผังองค์กร

134 โครงสร้างการจัดการ

144 การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

243 รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

253 สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น 10% ขึ้นไป

257 รายชื่อกรรมการในบริษัทย่อย

258 รายชื่อโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPN

261 บุคคลอ้างอิงอื่น

262 ข้อมูลสำหรับนักลงทุน

30 คณะกรรมการและคณะผู้บริหารของบริษัท

32 รางวัลแห่งความภาคภูมิใจในปี 2555

36 เหตุการณ์สำคัญในรอบปี 2555

38 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยและอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2555

42 ผลการดำเนินงานประจำปี 2555

49 เซ็นทรัลพัฒนาในวันนี้

82 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ

83 โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

85 การกำกับดูแลกิจการ

99 การพัฒนาองค์กร

102 การบริหารทรัพยากรมนุษย์

106 การพัฒนาบุคลากร

147 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

150 รายการระหว่างกัน

161 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

162 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

163 งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

242 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

GET READY
FOR A GREAT DESTINATION

เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้า
ที่ทุกคนชื่นชม

เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้า
ที่ไม่หยุดนิ่ง

เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้า
ระดับภูมิภาค

เป็นผู้สร้างประสบการณ์
ความสุขที่เหนือกว่า

เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค
ที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน
และไม่หยุดนิ่ง ในการสร้าง
ประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก

BE
THE BEST
IN BUSINESS

BRING
SMILES TO
EVERY FACE

จากผู้บุกเบิกที่สั่งสมความรู้ ความเข้าใจและประสบการณ์ สู่การเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าชั้นนำของประเทศไทย เรายังคงมุ่งมั่นและก้าวเดินต่อไปเพื่อความสำเร็จในเวทีระดับสากล **ความสำเร็จที่นำมาซึ่งความสุขและรอยยิ้ม**

BE A LEADER
LOCALLY

GET READY TO GO GLOBAL

จากผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าที่มีศักยภาพและมีประสบการณ์อันยาวนานจนเป็นที่ยอมรับในประเทศไทย **วันนี้เราพร้อมที่จะก้าวออกไปสู่สากล**

MAKE A BIGGER CHANGE

CREATE BETTER OPPORTUNITIES

เรานำนวัตกรรม และรังสรรค์ความแปลกใหม่มาพัฒนาศูนย์การค้า
เราไม่หยุดนิ่งที่จะสร้างสรรค์ สรรหาสิ่งที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า และคู่ค้า
เพื่อให้**เป็นศูนย์การค้าที่อยู่ในใจ และได้รับการชื่นชมสูงสุด**

ONESTOP
SHOPPING
CENTER
WORLD-CLASS
STANDARD
★★★
Hilton

SHINE LIKE
A STAR

&

EXCEED ALL
EXPECTATIONS

จากความสำเร็จ และผลงานที่เป็นที่ยอมรับจากสถาบันชั้นนำระดับโลก เรายังคงมุ่งมั่นพัฒนาต่อไป เพื่อนำความสุข ความทันสมัย ความหลากหลาย ที่จะ**สร้างประสบการณ์ใหม่เหนือความคาดหมายสำหรับทุกคน**

AUDREY HEPBURN
AUDREY HEPBURN

DOUBLE
THE SUCCESS WITH
DREAM TEAM

**MULTIPLY
YOUR TRUST WITH
PARTNERSHIP**

ความสำเร็จของเราเกิดจากความทุ่มเท ร่วมแรงร่วมใจ ของทีมงานที่มีคุณภาพและมากด้วยประสบการณ์ เพื่อบรรลุเป้าหมายเดียวกัน คือ **สร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้า คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้เช่าพื้นที่ ให้เกิดความไว้วางใจอย่างสูงสุด**

จุดเด่นด้านการดำเนินงาน
และการเงินของกลุ่มและบริษัทย่อย

82% ศูนย์การค้า

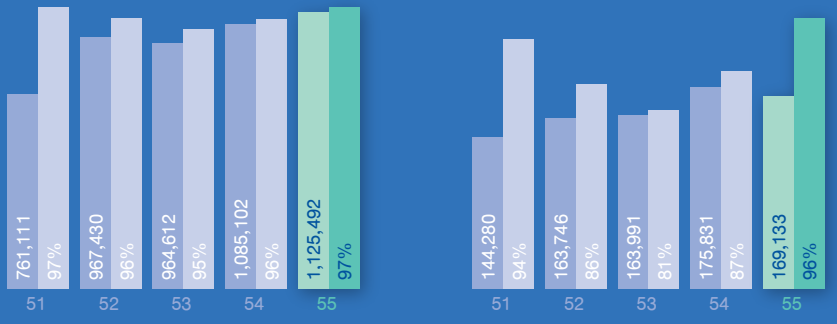
5% อาคารสำนักงาน

4% โรงแรม

4% ศูนย์อาหาร

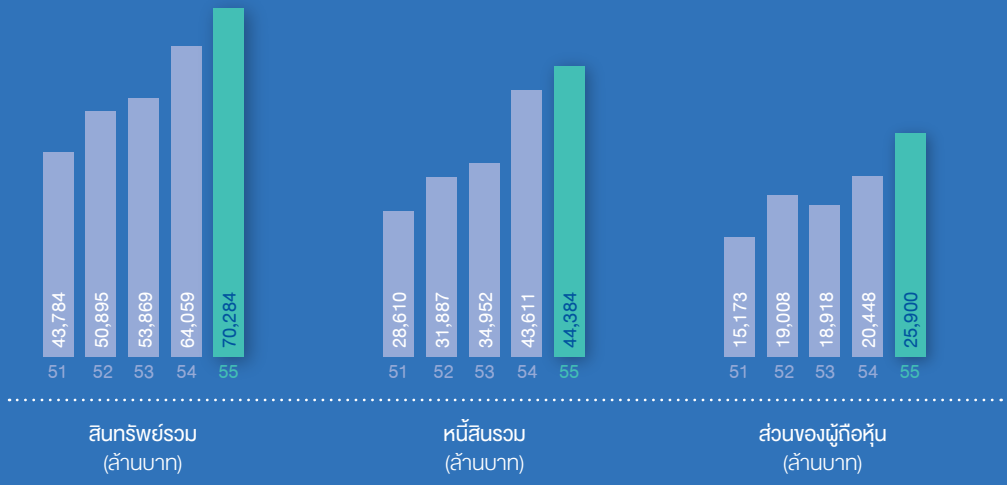
5% รายได้อื่น ๆ

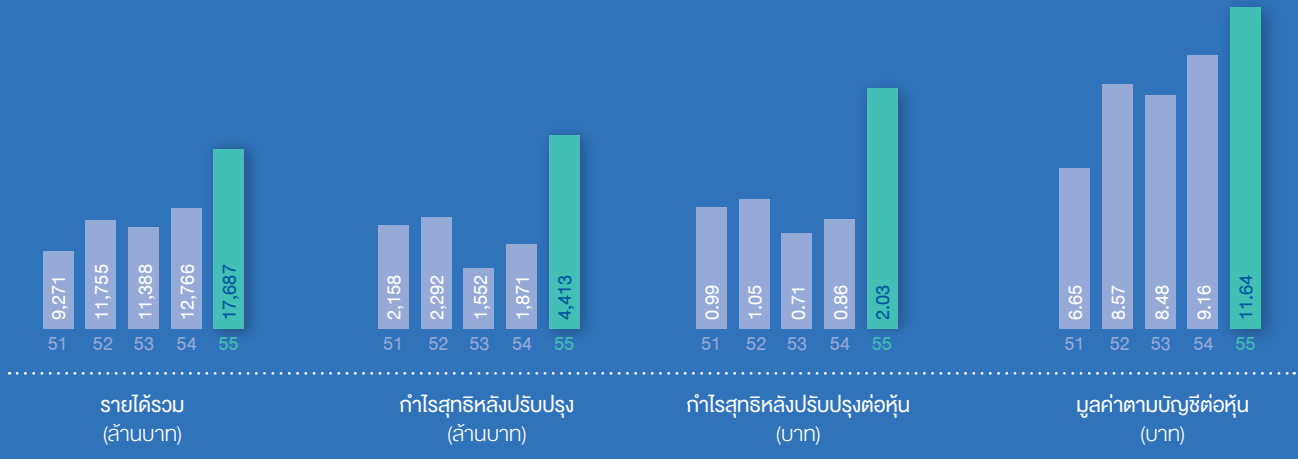
หมายเหตุ : ไม่รวม ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ที่มิเกิดขึ้นเป็นประจำ



ศูนย์การค้า
- พื้นที่เช่าศูนย์การค้า (ตร.ม.)
- อัตราการเช่าพื้นที่ (%)
- พื้นที่เช่าศูนย์การค้า (ตร.ม.)
- อัตราการเช่าพื้นที่ (%)

อาคารสำนักงาน
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (ตร.ม.)
- อัตราการเช่าพื้นที่ (%)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (ตร.ม.)
- อัตราการเช่าพื้นที่ (%)


43,784
50,895
53,869
64,059
70,284
51 52 53 54 55
สินทรัพย์รวม
(ล้านบาท)
28,610
31,887
34,952
43,611
44,384
51 52 53 54 55
หนี้สินรวม
(ล้านบาท)
15,173
19,008
18,918
20,448
25,900
51 52 53 54 55
ส่วนของผู้ถือหุ้น
(ล้านบาท)


9,271
11,755
11,388
12,766
17,687
51 52 53 54 55
รายได้รวม
(ล้านบาท)
2,158
2,292
1,552
1,871
4,413
51 52 53 54 55
กำไรสุทธิหลังปรับปรุง
(ล้านบาท)
0.99
1.05
0.71
0.86
2.03
51 52 53 54 55
กำไรสุทธิหลังปรับปรุงต่อหุ้น
(บาท)
6.65
8.57
8.48
9.16
11.64
51 52 53 54 55
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น
(บาท)

จุดเด่นด้านการดำเนินงาน และการเงินของกลุ่มและบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2551	2552	2553	2554	2555
ผลการดำเนินงานภายใต้การบริหารงานของ CPN					
พื้นที่ให้เช่ารวม (ตารางเมตร)	911,764	1,137,549	1,134,976	1,267,306	1,300,998
> ศูนย์การค้า	761,111	967,430	964,612	1,085,102	1,125,492
> อาคารสำนักงาน	144,280	163,746	163,991	175,831	169,133
> โรงแรม(ห้อง)	–	255	557	561	561
> อาคารสำหรับพักอาศัย	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)					
> ศูนย์การค้า	97%	96%	95%	96%	97%
> อาคารสำนักงาน	94%	86%	81%	87%	96%
> โรงแรม	–	68%	50%	45%	76%
> อาคารสำหรับพักอาศัย	69%	67%	67%	52%	59%
ข้อมูลสำคัญจากงบกำไรขาดทุน					หน่วย : พันบาท
รายได้รวม [1]	9,270,743	11,754,650	11,387,613	12,765,702	17,687,323
รายได้จากการเช่าและบริการ ขายอาหารและเครื่องดื่ม โรงแรม	8,598,631	10,934,257	10,529,901	11,950,730	16,761,773
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ขายอาหารและเครื่องดื่ม โรงแรม	4,889,596	6,696,678	6,924,476	7,783,446	9,433,399
กำไรขั้นต้น[2]	4,381,147	5,057,972	4,463,137	4,982,256	8,253,924
กำไรสุทธิ	2,185,788	4,951,623	1,124,866	2,058,123	6,188,698
กำไรสุทธิหลังปรับปรุง [2]	2,157,858	2,292,460	1,551,950	1,871,108	4,412,862

หมายเหตุ

1) ไม่รวม ดอกเบี้ยรับ, เงินปันผลรับ, ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม, และรายได้ที่มิเกิดขึ้นเป็นประจำ
2) ไม่รวม รายการที่มิเกิดขึ้นเป็นประจำ
3) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย
5) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ

ณ 31 ธันวาคม	2551	2552	2553	2554	2555
ข้อมูลสำคัญจากงบดุล					หน่วย : พันบาท
สินทรัพย์รวม	43,783,780	50,895,450	53,869,402	64,059,165	70,283,819
หนี้สินรวม	28,610,457	31,887,348	34,951,652	43,610,988	44,383,845
หนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย [3]	12,768,404	14,128,862	17,452,337	24,300,067	21,357,620
ส่วนของผู้ถือหุ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	15,173,322	19,008,102	18,917,749	20,448,177	25,899,974
กำไรสะสม	10,089,338	14,539,840	14,339,464	15,828,190	21,210,726
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
จำนวนหุ้น ('000 หุ้น)	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
อัตราส่วนทางการเงินรวม					
อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น [3] (เท่า)	0.84	0.74	0.92	1.19	0.82
อัตรากำไรขั้นต้น [2] (%)	47.26	43.03	39.19	39.03	46.67
อัตรากำไรสุทธิ [2] (%)	22.02	18.74	13.03	14.06	24.05
อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ (%)	5.40	10.46	2.15	3.49	9.21
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น [4] (%)	15.89	29.85	6.06	10.71	27.31
กำไรต่อหุ้น [5] (บาท)	1.00	2.27	0.52	0.94	2.84
กำไรสุทธิหลังปรับปรุงต่อหุ้น [2] [5] (บาท)	0.99	1.05	0.71	0.86	2.03
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	6.65	8.57	8.48	9.16	11.64
เงินปันผลต่อหุ้น (จ่ายปีถัดไป) (บาท)	0.33	0.58	0.25	0.37	0.95

สารจาก
คณะกรรมการ
บริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในปี 2555 ที่ผ่านมา การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปในทิศทางที่ดีมาก การเปิดดำเนินการสาขาต่างๆ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ไม่มีปัจจัยด้านลบที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน และผลประกอบการอย่างมีนัยสำคัญ ดังเช่นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาที่ได้รับผลกระทบจากการปิดปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว และแม้ว่าสภาพเศรษฐกิจโดยรวมจะมีการขยายตัวในอัตราที่ลดลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก แต่ CPN ก็ยังมีผลประกอบการที่โดดเด่น สามารถขยายสาขาได้ตามแผนกลยุทธ์ และราคาหุ้นได้ปรับตัวสูงขึ้น 117% จากสิ้นปี 2554

พัฒนาศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

ในปีที่ผ่านมา CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ 2 โครงการ อันประกอบด้วย “ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี” ในเดือนตุลาคม และ “ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง” ในเดือนพฤศจิกายน ซึ่งทั้ง 2 โครงการได้รับการตอบรับจากร้านค้าและลูกค้าเป็นอย่างดี ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่เกินกว่า 95% ณ วันเปิดให้บริการ นอกจากนี้ CPN ได้เปิดให้บริการส่วนขยายของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี โดยมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นกว่า 25,000 ตารางเมตร พร้อมทั้งปรับปรุง ปรับโฉม และปรับเปลี่ยนร้านค้าในส่วนของศูนย์การค้าเดิม ทำให้ศูนย์การค้าดังกล่าวเป็นศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่ในภาคอีสานด้วยพื้นที่โครงการรวมกว่า 250,000 ตารางเมตร ซึ่งยังคงได้รับการตอบรับอย่างดีจากลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการและร้านค้าชั้นนำที่เข้ามาเสริมความแข็งแกร่งและเพิ่มความหลากหลายให้แก่ศูนย์การค้าแห่งนี้เช่นกัน นับเป็นอีกหนึ่งความภาคภูมิใจของ CPN ในปีที่ผ่านมา

สำหรับโครงการปัจจุบันอื่นๆ ของ CPN ยังคงมีการพัฒนาปรับปรุงโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPN มีความครบถ้วน ทันสมัย และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างแท้จริง และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้ในระยะยาว

เพื่อสร้างรากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงภายในประเทศ CPN ได้กำหนดแผนงานการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องตลอด 5 ปีข้างหน้า ซึ่งภายใต้แผนธุรกิจระยะ 5 ปี (ปี 2554–2558) CPN มีเป้าหมายที่จะมีรายได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว CPN ได้วางแผนพัฒนาโครงการใหม่ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยจะมีโครงการใหม่เปิดให้บริการอย่างต่อเนื่องปีละ 3–4 โครงการ สำหรับโครงการระหว่างการพัฒนาในประเทศที่ได้ประกาศอย่างเป็นทางการไปแล้ว ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ทั้ง 3 โครงการนี้ มีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2556 สำหรับแผนงานในการขยายธุรกิจไปยังประเทศอื่นในภูมิภาคเอเชียนั้น เนื่องจากเป็นตลาดใหม่ บริษัทฯ จึงต้องใช้เวลาในการดำเนินการและความระมัดระวังในการพิจารณาลงทุนมากกว่าการขยายธุรกิจในประเทศ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงเน้นการเติบโตของรายได้ในศูนย์การค้าปัจจุบันควบคู่ไปกันกับการขยายศูนย์การค้าใหม่

CPN ยังครองความเป็นผู้นำในตลาดในกลุ่มผู้พัฒนาศูนย์การค้า ด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 1 ล้านตารางเมตรในปัจจุบัน

ฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 19,541 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากปีก่อน และมีกำไรสุทธิ 6,189 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201% จากปีก่อน ผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างชัดเจนนี้ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากรายการพิเศษที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ อันได้แก่ กำไรจากการนำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) หากไม่นับรวมรายการดังกล่าวนี้ รายได้รวมและกำไรสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในปี 2555 ก็สามารถเติบโตอย่างโดดเด่นถึง 31% และ 130% ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการเปิดให้บริการโครงการใหม่และการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในโครงการปัจจุบัน ประกอบกับการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

การจัดหาเงินทุนผ่านการนำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) ได้รับการตอบรับจากนักลงทุนเป็นอย่างดี มีผู้สนใจจองซื้อ

กองทุนเมื่อเสนอขายครั้งแรกเกินกว่า 6 เท่า สำหรับนักลงทุนรายย่อย และ 3.5 เท่า สำหรับนักลงทุนสถาบัน และมีผู้ถือหุ้นกว่า 17,000 ราย มากที่สุดในกลุ่ม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ราคาเมื่อเปิดซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรกคือ 13 บาท/หน่วย เพิ่มขึ้น 26% จากราคาเสนอขาย 10.30 บาท/หน่วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดำรงนโยบายโครงสร้างเงินทุนที่ระมัดระวัง โดยสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน ณ สิ้นปี 2555 อยู่ที่ 0.82 เท่า ทั้งนี้เพื่อความมั่นใจต่อฐานะทางการเงินของ CPN และส่งเสริมให้ CPN สามารถเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

เมื่อพิจารณาผลประกอบการและฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ ในปี 2555 ประกอบกับศักยภาพในการจัดหาเงินทุนของบริษัทฯ และแผนการลงทุนในอนาคต คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 26 เมษายน 2556 เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.95 บาทต่อหุ้น ซึ่งคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผล 33.4% ของกำไรสุทธิในปี 2555

การบริหารงานอย่างมืออาชีพ

ปี 2555 CPN อยู่ระหว่างดำเนินการปรับโครงสร้างและกระบวนการทำงานภายในองค์กรให้รองรับและสนับสนุนการขยายธุรกิจในอนาคต ภายใต้ภารกิจที่เรียกว่า "Transformation Mission (T-Mission)" ภารกิจที่แล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อย คือ การปรับโครงสร้างองค์กรใหม่ และการพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารทรัพยากรบุคคล หรือ Human Resources Information System (HRIS) ส่วนการปรับกระบวนการทำงานซึ่งดำเนินการควบคู่ไปกับการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการบริหารจัดการ หรือ Enterprise Resource Planning (ERP) นั้น ได้เริ่มต้นแล้วและยังอยู่ระหว่างดำเนินการ โดยมีกำหนดแล้วเสร็จและทดสอบการใช้งานจริง (soft launch) ภายในไตรมาส 2 ปี 2556 นี้

จากความมุ่งมั่นในการพัฒนาองค์กรสู่ความเป็นเลิศ วันนี้การบริหารงานและผลงานของ CPN ได้รับการยอมรับทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ หลากหลายรางวัลที่ CPN ได้รับในปี 2555 ทั้งในด้านการออกแบบพัฒนาโครงการ การสร้างแบรนด์และการตลาด การบริหารและการเงิน รวมถึงรางวัลด้านบรรษัทภิบาล และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าของ CPN และการไม่หยุดพัฒนาตนเอง อันจะนำพา CPN ให้เติบโตอย่างยั่งยืนพร้อมก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค

ความสำเร็จในปีที่ผ่านมา จะไม่สามารถเกิดขึ้นได้หากขาดความร่วมมือร่วมใจของพนักงานและผู้บริหาร CPN คณะกรรมการบริษัทจึงขอถือโอกาสนี้ ขอบคุณพนักงานและผู้บริหารทุกท่านที่ได้ทุ่มเทปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ นับเป็นรากฐานแห่งความสำเร็จ และเป็นส่วนสำคัญที่ผลักดันให้ CPN เติบโตขึ้นอย่างมั่นคง

และที่สำคัญ คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ผู้เช่าพื้นที่ พันธมิตรทางการค้า สถาบันการเงิน องค์การภาครัฐและเอกชน สื่อมวลชน และลูกค้าของ CPN ทุกท่าน ที่ไว้วางใจและให้การสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ CPN ด้วยดีมาโดยตลอด คณะกรรมการบริษัทขอให้ทุกท่านเชื่อมั่นว่า CPN จะมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยหลักคุณธรรมและบรรษัทภิบาลเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และจะมุ่งพัฒนาบริษัทฯ ให้ก้าวขึ้นเป็น "ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค ที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก" ตามวิสัยทัศน์ที่วางไว้

สุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการบริษัท

กอบชัย จิราธิวัฒน์
กรรมการผู้จัดการใหญ่

ด้วยความอาลัย...คุณวันชัย จิราธิวัฒน์

พวกเราชาว CPN ขอไว้อาลัยกับการจากไปของคุณวันชัย จิราธิวัฒน์ ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์ คุณวันชัยเป็นผู้ร่วมบุกเบิกสร้างห้างเซ็นทรัลอันเป็นต้นแบบแห่งแรกของห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีวิสัยทัศน์ในการบริหารจัดการธุรกิจในกลุ่มเซ็นทรัลให้เป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกมายาวนานกว่า 60 ปี

ด้วยความสำเร็จตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของ CPN ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ CPN เป็นหนึ่งในสายธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล เนื่องจากกลุ่มเซ็นทรัลมีธุรกิจที่หลากหลายทั้งธุรกิจห้างสรรพสินค้าธุรกิจโรงแรม ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายประเภท และธุรกิจต่างๆ ในกลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งและมีสายสัมพันธ์อันแน่นแฟ้นกับ CPN จึงเป็นปัจจัยที่สนับสนุนการเติบโตของ CPN มาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน และต่อเนื่องไปในอนาคต

รายงาน
คณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเป็นอิสระ 4 คน โดยมีนายไพฑูรย์ ทวีผล ซึ่งเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงิน เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์ นางสุนันทา ตุลยธัญ และนายการุณ กิตติสถาพร เป็นกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2555 การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 11 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง การประชุมในบางครั้งคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และกรรมการจากภายนอกอื่นที่ไม่เป็นผู้บริหารตามวาระอันควร และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 6 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชีที่สำคัญ รายการทางการเงินที่มีนัยสำคัญ และจากการพิจารณาขอบเขตแผนการตรวจสอบ วิธีการตรวจสอบและประเด็นที่ตรวจพบ ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ การเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล

ความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของสำนักตรวจสอบภายในและของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการประเมินระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งการปรับปรุงการปฏิบัติงานของผู้บริหารตามข้อเสนอแนะในรายงานดังกล่าว และพิจารณากระบวนการภายในเกี่ยวกับการรับแจ้งเบาะแสและการรับข้อร้องเรียน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและเหมาะสม

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีที่จัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ตามฐานความเสี่ยง (Risk-based Audit Plan) ผลการปฏิบัติงานตามแผนงานดังกล่าว และการประเมินผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้หารือกับผู้บริหารสำนักตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนั้น ผลการประเมินคุณภาพของงานตรวจสอบภายใน (Quality Assurance Review) จากบริษัทภายนอกแห่งหนึ่งที่มีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสม อยู่ในระดับน่าพอใจ คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าการตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระและเหมาะสม

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญเป็นกรณีพิเศษในการพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นประจำทุกไตรมาส และให้สำนักตรวจสอบภายในติดตามสอบทานความถูกต้องในเบื้องต้น รวมทั้งให้ผู้สอบบัญชีสอบทาน

รายการดังกล่าวเป็นประจำทุกปี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวโยงกันที่ได้พิจารณานั้น เป็นรายการที่เข้าข่ายเป็นธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป มีความสมเหตุสมผล เป็นธรรม และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติงานสำหรับปี 2555 ซึ่งเป็นปีที่ 7 ของบริษัทสอบบัญชี แต่ได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีที่ลงนามรับรองงบการเงินตั้งแต่ปี 2552 แล้ว ผลการปฏิบัติงานโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ มีความเป็นอิสระเพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้ประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการจำนวน 2 ครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องการปฏิบัติงานและการประสานงานร่วมกับฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้อง

ในการพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2556 นั้น เนื่องจากในปี 2554 ได้เปรียบเทียบราคาค่าบริการสอบบัญชีแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ขอบเขต และปริมาณงานเทียบกับค่าบริการสอบบัญชีสำหรับปี 2556 ที่เสนอมา โดยมีความเห็นชอบเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2556 มีค่าตอบแทนคิดเป็นจำนวนเงินรวม 6,010,000 บาท

ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยประเมินผลในภาพรวมเป็นรายคณะประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2556 ใน 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 การทำหน้าที่โดยรวมของคณะกรรมการตรวจสอบ ส่วนที่ 2 การปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งส่วนที่ 2 นี้ แบ่งเป็น 6 ด้าน ได้แก่ (1) การสอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ (2) การสอบทานให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล (3) การสอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ (4) การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี (5) การพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันและ (6) การจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นโดยรวมว่า คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานอย่างเพียงพอและครบถ้วน

นายไพฑูรย์ ทวีผล
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงาน
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ในปี 2555 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง และได้รายงานสรุปผลการดำเนินงานทุกครั้งให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2555 สรุปได้ดังนี้

>> พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2555 โดยบริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2554 ถึง 15 มกราคม 2555 แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ ดังนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจึงเสนอให้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2555 กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการทุกท่านตามที่เสนอ

>> พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2555 สำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยพิจารณาให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติตามที่เสนอ

>> พิจารณาและให้ความเห็นต่อแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงให้มีความต่อเนื่องและสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ เพื่อรองรับการขยายธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

>> พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ ประจำปี 2554 และกำหนดเป้าหมายรวมทั้งวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ ประจำปี 2555 โดยกรรมการผู้จัดการใหญ่มีส่วนร่วมในการกำหนดเป้าหมายและวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง

>> พิจารณาติดตามความคืบหน้า และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายและการดำเนินงานด้านการบริหารทุนมนุษย์และการบริหารองค์กร เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนแนวทางการพัฒนาบุคลากร การสื่อสารนโยบายกับพนักงาน และการเสริมสร้างความผูกพันกับองค์กรของพนักงาน

>> พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยเห็นว่ากฎบัตรฉบับปัจจุบันยังมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาวการณ์และแนวปฏิบัติที่ดีของหน่วยงานกำกับดูแลต่าง ๆ

>> พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ASEAN CG Scorecard ในหมวดความรับผิดชอบของคณะกรรมการ เพื่อนำไปสู่การพัฒนางานที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ ซื่อสัตย์สุจริต ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่สมดุลและยั่งยืนของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายงาน
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดเป็นนโยบายอย่างชัดเจนในการให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การเจริญเติบโตของบริษัทฯ เป็นไปอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและส่งเสริมให้มีการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร รวมถึงได้กำหนดเป็นนโยบายการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืน เพื่อระบุปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ (Key Risk Factors) ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจให้ครอบคลุมทุกมิติทั้งในระดับองค์กร และในระดับปฏิบัติการ เพื่อการจัดการกับปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวให้ลดลงในระดับที่องค์กรยอมรับได้หรือได้มีการถ่ายโอนความเสี่ยงนั้นอย่างเหมาะสม โดยมีคณะกรรมการกำกับดูแลงานบริหารความเสี่ยงเป็น 2 ระดับ ได้แก่

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงระดับปฏิบัติการ (Operational Risk Management Committee) รับผิดชอบในการพิจารณากำหนดนโยบาย กลยุทธ์ โครงสร้าง และกรอบการจัดวางระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบในระดับปฏิบัติการ ทั้งที่สำนักงานใหญ่และศูนย์การค้าแต่ละแห่ง และนำเสนอภาพรวมความเสี่ยงในระดับปฏิบัติการที่สำคัญ วิธีการจัดการ และประเมินผลการติดตามความเสี่ยงต่าง ๆ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร โดยจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงระดับปฏิบัติการและมีแผนพัฒนาระบบงานอย่างต่อเนื่องในทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้อง

2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร (Corporate Risk Management Committee) รับผิดชอบในการพิจารณากำหนดนโยบาย แผนกลยุทธ์ โครงสร้าง และกรอบการจัดวางระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบอย่างกว้างขวางในระดับองค์กร และสนับสนุนการบริหารงานของผู้บริหารระดับสูง ในการกำหนดโครงสร้างของการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร รวมถึงมีการสอบทานความเสี่ยง ติดตาม และประเมินความเพียงพอ ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงในภาพรวม โดยจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง คณะกรรมการฯ ส่งเสริมการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรให้เป็นรูปธรรมมากขึ้น ทบทวนปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญโดยมีการทำแบบสำรวจความเสี่ยงองค์กร (Corporate Risk Survey) และจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกับผู้บริหารระดับสูง เพื่อจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (Risk Prioritization Workshop) กำหนดเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) เพื่อทำแผนปฏิบัติการจัดการกับปัจจัยเสี่ยงให้ลดลงในระดับที่องค์กรยอมรับได้ และในปี 2555 ที่ผ่านมา คณะกรรมการฯ ได้กำหนดและวางแผนป้องกันความเสี่ยงไว้ดังนี้

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ได้แก่

>> ความเสี่ยงด้านความพร้อมทางธุรกิจ (Business Readiness) เพื่อรองรับกับนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาและรองรับการแข่งขันภายในประเทศที่รุนแรงขึ้น บริษัทฯ มีแผนการขยายธุรกิจในประเทศอย่างต่อเนื่องโดยยึดหลักการบริหารความเสี่ยงด้านการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพผ่านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าของโครงการ การพัฒนาบุคลากร การวิเคราะห์ความพร้อมของคู่ค้า การบริหารศูนย์การค้าให้คงศักยภาพและประสิทธิภาพในการแข่งขัน

>> ความเสี่ยงด้านการลงทุนในต่างประเทศ (Foreign Investment Risk) บริษัทฯ มีแผนการขยายธุรกิจไปในต่างประเทศเพื่อตอบสนองต่อนโยบายการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดตั้งทีมงานต่างประเทศ เพื่อศึกษาทิศทางโอกาสและรูปแบบทางธุรกิจที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดการลงทุนที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมในแต่ละประเทศที่บริษัทฯ จะเข้าไปขยายธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) ได้แก่

>> ความเสี่ยงจากการบริหารความเปลี่ยนแปลงเพื่อรองรับระบบงานใหม่ บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงพัฒนาและติดตั้งระบบสารสนเทศขององค์กรที่นำแนวคิดและวิธีการบริหารของ ERP (Enterprise Resource Planning) เพื่อรองรับความต้องการที่จำเป็นทางด้านธุรกิจ โดยมีเทคโนโลยีด้านสารสนเทศที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพครอบคลุมกระบวนการที่สำคัญขององค์กร รวมทั้งเป็นระบบที่ต้องสอดคล้องตามวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ที่มุ่งเน้น

การเติบโตทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีการคัดเลือกผู้ค้าที่เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการติดตั้งระบบที่เป็นที่น่าเชื่อถือ

>> ความเสี่ยงด้านการสรรหาบุคลากรและสร้างความผูกพันให้กับองค์กร (Engagement) บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาบุคลากร (People Development Committee) โดยมีบทบาทหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ด้านการบริหารและพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ขององค์กร รวมถึงดูแลการบริหารและพัฒนาพนักงานในทุกระดับเพื่อรองรับนโยบายการเติบโตทางธุรกิจ และการแข่งขันภายในประเทศ เพื่อให้เกิดมาตรฐานและคุณภาพของบุคลากรที่สอดคล้องต่อการขยายธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน (Hazard Risk) ได้แก่

>> ความเสี่ยงด้านอุบัติภัยและภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารศูนย์การค้า บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งทีมงานป้องกันการสูญเสียภายใต้การกำกับดูแลของสำนักส่งเสริมและกำกับดูแลมาตรฐาน (สสม.) เพื่อตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัย ทั้งในส่วนของการเกิดอัคคีภัย อุทกภัย และภัยอื่นๆ โดยมีการกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติการ เพื่อให้ทุกสาขาปฏิบัติ รวมทั้งทำแผนเพื่อจำลองสถานการณ์การเกิดเหตุการณ์กรณีต่างๆ และฝึกซ้อมตามแผนนั้นๆ โดยมีการติดตามผลการฝึกซ้อมให้เป็นไปตามที่กำหนด

>> ความเสี่ยงด้านความไม่แน่นอนทางการเมืองและเหตุการณ์รุนแรงทางการเมือง บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารสถานการณ์ฉุกเฉิน เพื่อบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพในแต่ละระดับความรุนแรงของสถานการณ์ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Planning : BCP) โดยบริษัทฯ คำนึงถึงการบรรเทาผลกระทบอันอาจเกิดจากเหตุการณ์ต่างๆ ให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด รวมถึงการมีแผนป้องกันไม่ให้เกิดการหยุดชะงักทางธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ได้แก่

>> ความเสี่ยงจากการหาแหล่งเงินทุนให้เพียงพอ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูงเพื่อให้บริษัทฯ คงศักยภาพในการดำเนินทางธุรกิจ มีการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและพอเพียงโดยมีต้นทุนอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยพยายามคงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำ ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสภาพคล่องในการดำเนินการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงด้านการเงิน บริษัทฯ จึงดำเนินการสร้างความมั่นคงในสถานะทางการเงินและผลประกอบการ บริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยใช้เครื่องมือทางการเงินระดมทุนหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทฯ ในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงทางด้านการเงินเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการบริหารความเสี่ยงเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ มีการทบทวนแผนการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อให้ครอบคลุมปัจจัยเสี่ยงตามลำดับความสำคัญ โดยนำปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวไปบริหารจัดการทั้งในระดับกลยุทธ์และระดับปฏิบัติการ ให้ครอบคลุมแผนการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร

นายไพฑูรย์ ทวีผล
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น

รายงาน
คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนโยบายให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้จรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีคณะกรรมการบรรษัทภิบาลกำกับดูแลแผนงานและสื่อสารให้มีการปฏิบัติตามนโยบายอย่างทั่วถึงทั้งองค์กร ในปี 2555 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 3 ครั้ง ซึ่งได้รายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทรับทราบตามลำดับ การดำเนินงานที่สำคัญในปี 2555 มีดังนี้

1. พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโครงการส่งเสริมด้านการกำกับดูแลกิจการ สอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและหลักการกำกับดูแลกิจการของ Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) ใน 5 หมวด ดังนี้

   >> สิทธิของผู้ถือหุ้น
   >> การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
   >> การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
   >> การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
   >> ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

   โดยมุ่งเน้นการสื่อสารเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ผ่านการจัดกิจกรรมผู้บริหารพบพนักงาน การจัดทำสื่อการเรียนรู้ทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-learning) เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ การจัดทำสื่อปลูกฝังจริยธรรมและความซื่อสัตย์สุจริต การประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนผ่านช่องทางต่างๆ ตลอดจนการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส เป็นต้น

   นอกจากนี้ ในปี 2555 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสื่อสารจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ปรับปรุงใหม่ในปี 2554 อย่างต่อเนื่อง โดยประชาสัมพันธ์ผ่านหลากหลายช่องทาง เช่น อีเมลล์ อินทราเน็ต วารสารภายในบริษัทฯ แผ่นป้ายประชาสัมพันธ์ การจัดทำ E-learning และการปฐมนิเทศพนักงาน เพื่อให้พนักงานปัจจุบันและพนักงานใหม่รับทราบและยึดถือปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยกำหนดให้จรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นส่วนหนึ่งของวินัย โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องลงนามในแบบรับทราบและถือปฏิบัติตาม

2. รับทราบผลการประเมินการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ และนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ โดยผลสรุปจากข้อมูลที่พนักงานกรอกและลงนามในแบบประเมินการปฏิบัติตามฯ สามารถนำมาจัดลำดับความสำคัญในการสื่อสารให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ และนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ ได้อย่างเหมาะสม

3. พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโครงการส่งเสริมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ตลอดจนติดตามการดำเนินโครงการและกิจกรรมต่างๆ ให้มีความครบถ้วนและต่อเนื่องทั้งในด้านอนุรักษ์พลังงาน ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย เช่น โครงการ CPN เพาะกล้าปัญญาไทย และโครงการ CPN อาสา เป็นต้น รวมทั้งส่งเสริมให้ทุกศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPN มีส่วนร่วมในการริเริ่มโครงการต่างๆ เพื่อให้การดำเนินงานครอบคลุมในทุกสังคมและชุมชนที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอันจะนำไปสู่การเติบโตทางธุรกิจและสังคมควบคู่กันไปอย่างเข้มแข็ง

4. พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะการจัดตั้งหน่วยงานด้านการพัฒนาสู่ความยั่งยืน (Sustainable Development : SD) เพื่อดูแลรับผิดชอบการดำเนินงานด้าน SD ของบริษัทฯ โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาโครงสร้างและแนวทางการดำเนินงานที่เหมาะสมกับองค์กร

5. พิจารณารับทราบและติดตามความคืบหน้าการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ASEAN CG Scorecard รวมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอสอดคล้องตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

ด้วยความมุ่งมั่นและให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานและการรายงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เป็นพลังสำคัญในการดำเนินนโยบาย โครงการ

และกิจกรรมต่างๆ เพื่อการพัฒนาสู่ความยั่งยืน ส่งผลให้ในปี 2555 บริษัทฯ ได้รับรางวัลจากหน่วยงานทั้งในระดับประเทศและระดับสากล อาทิ

>> รางวัล SET Awards 2012 ประเภทรายงานบรรษัทภิบาลดีเยี่ยม เป็นครั้งที่ 3 และนับเป็นการรับรางวัลต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยร่วมกับวารสารการเงินธนาคาร

>> การประเมินรายงานการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2555 อยู่ในเกณฑ์ "ดีเลิศ" ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association: IOD) ทั้งนี้ ผลการประเมินดังกล่าวของบริษัทฯ อยู่ในระดับ Top Quartile ของกลุ่มบริษัทที่มีมูลค่าทางการตลาด (Market Capitalization) ตั้งแต่ 10,000 ล้านบาทขึ้นไป

>> รางวัล Corporate Governance Asia Annual Recognition Awards 2012 และรางวัล Asian Corporate Director Recognition Awards 2012 จัดโดยวารสาร Corporate Governance Asia ประเทศฮ่องกง

นายนริศ เชยกลิ่น
ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการ
และคณะผู้บริหาร
ของบริษัท

01 นายทนง พิธวนิช ประธานกรรมการ
02 นายฉัตรชัย ศิริไพบูลย์ กรรมการ
03 นายวิจิตร สุพินิจจุลชาติ กรรมการ
04 นางพรรณี ตรีวิศวชัย กรรมการ
05 นายศุภชัย เจียรวนนท์ กรรมการ
06 นายศรีเทพ ปัญญาประเสริฐ กรรมการ
07 นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ กรรมการ

01

02

03

08 นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
09 นายวิจิตร สุพินิจจุลชาติ กรรมการ
10 นายสุเมธ ตันติเวชกุล กรรมการ
11 นายปกรณ์ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
12 นายณรงค์ ณรงค์เดชา กรรมการ
13 นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
14 นายนรศ เชยกีเจิน กรรมการ

08

09

10

15 นางสาวพจน จิราธิวัฒน์ กรรมการ
16 นายพงษ์ศิริ ตันมหาสมุทร กรรมการ
17 นายวิบูลย์ ศรีวิบูลย์ กรรมการ
18 นายกวิน ลิขิตวนิชกุล กรรมการ
19 นายวิรัช ตันประธานกิจ กรรมการ
20 ดร.ณัฐกิตติ์ ศิตปรีชาวุธ กรรมการ
21 นายวิชา เตชะโกมล กรรมการ

15

16

17

04

05

06

07

11

12

13

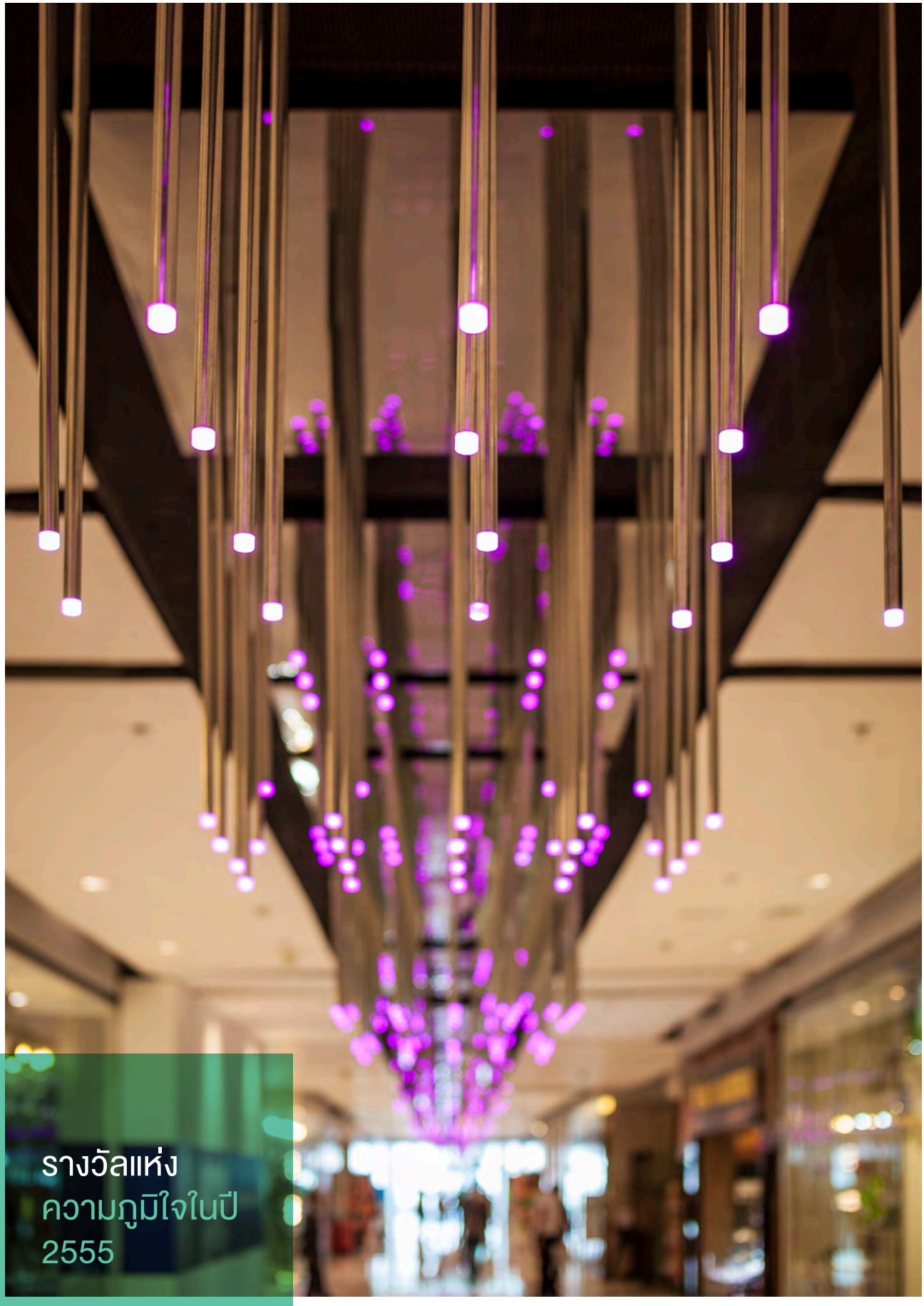
14

18

19

20

21



รางวัลแห่งความภูมิใจในปี 2555

ปี 2555 เป็นอีกปีหนึ่งแห่งความภาคภูมิใจของ CPN รางวัลเกียรติยศทั้ง 15 รางวัล จากองค์กรชั้นนำทั้งในประเทศและนานาชาติเป็นเพียงก้าวหนึ่งแห่งความสำเร็จ CPN เชื่อมั่นว่าการนำนวัตกรรมด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามาปรับใช้ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการสู่ความเป็นเลิศนั้น จะนำพา CPN ให้เติบโตอย่างยั่งยืน และก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคนและไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก

รางวัลความสำเร็จด้านการออกแบบพัฒนาโครงการ

01 รางวัล “อาคารโดดเด่นด้านความปลอดภัย ประเภทอาคารสำนักงาน” แก่ อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ โดย สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

02 รางวัล “Best Hotel Architectural Design-Thailand Property Awards 2012” แก่ โรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย Inside Media

03 รางวัล “Best Luxury Emerging Hotel-World Luxury Hotel Awards 2012” แก่ โรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย World Luxury Hotel Award

04 รางวัล” Asia Pacific Property Awards 2012 in Retail Development for Thailand (National Awards) ประเภท Commercial Renovation / Redevelopment” แก่ เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว โดย International Property Awards ร่วมกับ Bloomberg Television

05 รางวัล” Asia Pacific Property Awards 2012 in Retail Development for Thailand (National Awards) ประเภท Retail Architecture” แก่ เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย โดย International Property Awards ร่วมกับ Bloomberg Television

06 รางวัล “BCI Asia Top 10 Developer Awards 2012” แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท บีซีไอ เอเชีย คอนสตรัคชั่น อินฟอร์เมชั่น จำกัด และ FuturArc Journal

รางวัลความสำเร็จด้านการสร้างแบรนด์และการตลาด

07 รางวัล “2012 Best-of-The Best VIVA Award Honoree-Marketing” แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ โดย International Council of Shopping Centers (ICSC)

รางวัลความสำเร็จด้านการบริหารและการเงิน

08 รางวัล “SET Awards 2012 ด้านการรายงานบรรษัทภิบาลดีเยี่ยม (Top Corporate Governance Report Awards)” แก่ บริษัท เซ็นทรัล-พัฒนา จำกัด (มหาชน) โดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นครั้งที่ 3 ซึ่งนับเป็นการรับรางวัลต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

09 รางวัล “Corporate Governance Asia Annual Recognition Awards 2012” แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดย วารสาร Corporate Governance Asia

10 รางวัล “Asian Corporate Director Recognition Awards 2012” แก่ คุณกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยวารสาร Corporate Governance Asia

11 รางวัล “ผู้ประกอบการยอดเยี่ยมแห่งปี Entrepreneur of the Year” แก่ คุณกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดย Enterprise Asia

12 รางวัล “สถานประกอบกิจการดีเด่นด้านแรงงานสัมพันธ์และสวัสดิการแรงงาน ปี 2555” แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดย กระทรวงแรงงาน

13 รางวัล “การจัดการด้านยาเสพติดในสถานประกอบกิจการ” แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดย กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน กระทรวงแรงงาน

รางวัลความสำเร็จด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

14 รางวัลรองชนะเลิศอันดับ 1 “ASEAN Energy Awards 2012 ประเภทการบริหารจัดการพลังงานดีเด่นในอาคารขนาดใหญ่” แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ โดย ที่ประชุมรัฐมนตรีด้านพลังงานอาเซียน

15 รางวัล Thailand Energy Awards 2012 โดย กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน จำนวน 5 รางวัล ดังนี้

>> ประเภทผู้ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานและพลังงานทดแทน ประเภทสมาคม องค์กร หน่วยงาน แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

>> ประเภทอาคารควบคุมดีเด่น แก่ เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

>> ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ประเภทอาคารใหม่ แก่ เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น

04
เมษายน

>> เปิดให้บริการส่วนขยายของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี โดยมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นกว่า 25,000 ตารางเมตร พร้อมทั้งปรับปรุง ปรับโฉม และปรับเปลี่ยนร้านค้าในส่วนของศูนย์การค้าเดิม ทำให้ศูนย์การค้าดังกล่าวเป็นศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่ในภาคอีสานด้วยพื้นที่โครงการรวมกว่า 250,000 ตารางเมตร ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีจากลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการและร้านค้าชั้นนำที่เข้ามาเสริมความแข็งแกร่งและเพิ่มความหลากหลายให้แก่ศูนย์การค้าแห่งนี้

>> จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 โดยมีวาระที่สำคัญ คือ เพื่อพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2554 ในอัตรา 0.37 บาทต่อหุ้น

05
พฤษภาคม

>> ได้รับการคงอันดับเครดิตบริษัทและหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันที่ระดับ A+ โดยทริสเรตติ้ง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่ง ความน่าเชื่อถือและการเติบโตของ CPN

06-08
มิถุนายน – สิงหาคม

>> ลงนามในสัญญาวงเงินกู้ระยะยาว 5-7 ปี กับสถาบันการเงิน วงเงินรวม 3,000 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงความน่าเชื่อถือและความแข็งแกร่งทางการเงินของ CPN

>> ออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่นักลงทุนสถาบันเป็นวงเงินรวม 1,500 ล้านบาท กำหนดการไถ่ถอน 1.5 ปี และ 5 ปี ซึ่งได้รับการตอบรับจากนักลงทุนสถาบันเป็นอย่างดี

เหตุการณ์สำคัญ
ในรอบปี 2555

09
กันยายน

>> นำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) มูลค่า 4,394 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับจากนักลงทุนเป็นอย่างดี มีผู้สนใจจองซื้อกองทุนเมื่อเสนอขายครั้งแรกเกินกว่า 6 เท่า สำหรับนักลงทุนรายย่อย และ 3.5 เท่าสำหรับนักลงทุนสถาบัน และมีผู้ถือหุ้นกว่า 17,000 ราย มากที่สุดในกลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ราคาเมื่อเปิดซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรกคือ 13 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้น 26% จากราคาเสนอขาย 10.30 บาทต่อหน่วย

10
ตุลาคม

>> เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา สุราษฎร์ธานี ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าของภาคใต้ตอนบน ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจสายใหม่ที่เชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองกับสนามบิน ทำให้สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองและเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องได้ นอกจากนี้ โครงการยังรายล้อมด้วยสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา สถานที่ราชการ และมีอาณาเขตเชื่อมต่อ 5 จังหวัด ซึ่งถือเป็นพื้นที่การค้าและการท่องเที่ยวที่สำคัญของภาคใต้

11
พฤศจิกายน

>> เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา ลำปาง ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ใจกลางเมืองลำปางบนถนนซูเปอร์ไฮเวย์ ลำปาง-ลาวที่เชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองกับสนามบิน โครงการยังรายล้อมด้วยสถานที่สำคัญ ได้แก่ มหาวิทยาลัย สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา วิทยาลัย โรงพยาบาล ธนาคาร อีกทั้งจังหวัดลำปางยังมีเส้นทางคมนาคมที่ถือเป็นเส้นทางเศรษฐกิจสายสำคัญ เชื่อมต่อไทย ลาว จีน และมีอาณาเขตติดกับจังหวัดที่มีศักยภาพสูงทางภาคเหนือ 7 จังหวัด ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญของไทยทั้งโบราณสถานและอุทยานแห่งชาติ จึงนับเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญทางภาคเหนืออีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ ที่มีนักท่องเที่ยวทั้งจากชาวไทยและต่างชาติเดินทางมาตลอดทั้งปี ซึ่งช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตในด้านกำลังซื้อเป็นอย่างมาก

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย และอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2555

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2555

ในปี 2555 เศรษฐกิจโดยรวมฟื้นตัวจากอุทกภัยในปีก่อนจนเข้าสู่ระดับปกติ ภาคการผลิตมีการขยายตัวทุกภูมิภาคและสามารถตอบสนองอุปสงค์ของตลาดภายในประเทศได้อย่างเต็มที่ การขยายตัวของเศรษฐกิจนี้เป็นผลจากการสนับสนุนทั้งด้านรายได้และความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม ภาคการส่งออกยังคงไม่สามารถขยายตัวได้อย่างรวดเร็วเนื่องจากผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจในยุโรป

ในช่วงไตรมาสแรก เศรษฐกิจฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากการบริโภคที่เพิ่มขึ้นเพื่อซ่อมแซมและทดแทนส่วนที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย และความต้องการที่สะสมมาจากช่วงก่อนหน้า ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการการช่วยเหลือด้านการเงินแก่ผู้ประสบอุทกภัยจากรัฐบาลและสถาบันการเงิน นอกจากนี้ การลงทุนของภาคอุตสาหกรรมเพื่อซ่อมแซมฟื้นฟูสถานประกอบการ เครื่องจักร และโรงงาน ตลอดจนการลงทุนเพื่อการป้องกันน้ำท่วม ยังส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว การขยายตัวของอุตสาหกรรมต่างๆ ก็ได้ทยอยกลับมาผลิตสินค้าและให้บริการได้ดังเดิม ทำให้ภาคการผลิตและการส่งออกมีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน

ในไตรมาสที่สอง ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการรณรงค์และการกระตุ้นจากทั้งภาครัฐและเอกชน การผลิตและการบริโภคภายในประเทศยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะสินค้าในกลุ่มรถยนต์ รถจักรยานยนต์ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า มีการเร่งผลิตเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของตลาดภายในประเทศและสะสมสินค้าคงคลังมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการฟื้นตัวของภาคการส่งออกตามลำดับ อย่างไรก็ตาม การส่งออกเริ่มมีการชะลอตัวอันเป็นผลมาจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มยูโร

แม้ภาวะเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีแรกจะมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง แต่ผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกและการชะลอตัวของการส่งออกที่มีความชัดเจนมากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง ทำให้ภาพรวมการส่งออกค่อนข้างซบเซาเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มีเพียงกลุ่มผลิตภัณฑ์อาหารที่ยังขยายตัวได้ดี ธุรกิจส่งออกต่างๆ ต้องปรับตัวโดยเริ่มรุกตลาดใหม่ในตะวันออกกลางและอาเซียน เพื่อบรรเทาผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจยุโรปและการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน อย่างไรก็ตามตลาดใหม่ๆ เหล่านี้ยังคงทดแทนตลาดเก่าได้เพียงแค่ในระดับหนึ่งเท่านั้น ธุรกิจต่างๆ ยังคงต้องใช้เวลาในการดำเนินกลยุทธ์ทั้งการผลิต การขาย และการตลาดเพื่อที่จะสามารถพัฒนาความสามารถในการแข่งขันภายในตลาดเหล่านี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพในระยะยาว

สำหรับภาพรวมการผลิตและการบริโภคภายในประเทศในช่วงครึ่งปีหลังยังคงมีการเติบโตในเกณฑ์ดี ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการจากภาครัฐ การขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำและเงินเดือนข้าราชการ ตลอดจนปัจจัยทางด้านการเงินจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งเงินกู้ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต่างเผชิญปัญหาต้นทุนแรงงานที่สูงขึ้นและไม่สามารถจะส่งผ่านต้นทุนนี้ไปยังผู้บริโภคได้อย่างเต็มที่เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงในตลาด นอกจากนี้ ธุรกิจต่างๆ ยังคงได้รับผลกระทบจากภาคการท่องเที่ยว เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจในยุโรปส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวจากยุโรปที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยลดลง ซึ่งทำให้ยอดการใช้จ่ายซื้อสินค้าและบริการในประเทศไทยโดยนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ลดลงตามไปด้วย

ในฝั่งของการลงทุนของภาคเอกชน มีการชะลอตัวลงหลังจากธุรกิจต่างๆ ได้ทำการลงทุนเพื่อฟื้นฟูซ่อมแซมความเสียหายไปโดยส่วนใหญ่แล้วในช่วงครึ่งปีแรก อย่างไรก็ตาม ยังคงมีการลงทุนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการผลิตและเพื่อทดแทนแรงงานอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) มีการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องและคาดว่าจะสามารถขยายตัวได้อีกตามความต้องการและพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค

ในปี 2555 อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นเป็น 5.7% จาก 0.1% ในปี 2554 อันเป็นผลมาจากฐานที่ต่ำในปี 2554 เนื่องจากผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยและการฟื้นฟูซ่อมแซมความเสียหายในช่วงต้นปี 2555 ตลอดจนความต้องการที่สะสมมาจากช่วงปี 2554 ที่มามีผลในปี 2555 อุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวค่อนข้างดี ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และอาหาร อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานลดลงจาก 2.4% ในปี 2554 เป็น 2.2% ในปี 2555 และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงจาก 3.8% ในปี 2554 เป็น 2.9% ในปี 2555 การลดลงของอัตราเงินเฟ้อนี้เป็นผลมาจากแนวโน้มของเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบ

จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ตลอดจนการลงทุนในการฟื้นฟูซ่อมแซมความเสียหายของภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมที่หมดลงอย่างรวดเร็ว

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกและค้าส่งในปี 2555

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

ปี 2555 ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการใหม่ ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดใหม่ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง ศูนย์การค้าเมกะ บางนา และการปรับปรุงศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี นอกจากนี้ยังมีโครงการศูนย์การค้าระหว่างพัฒนาอีกจำนวนหนึ่งที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปีหน้า อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอ็มบาสซี่ ศูนย์การค้าดิเอ็มโพเรี่ยม II และศูนย์การค้าเกตท์เวย์เอกมัย รวมไปถึงโครงการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา และเดอะมอลล์ บางแค

สำหรับพื้นที่ต่างจังหวัด ปัจจุบันมีโครงการสำคัญที่อยู่ระหว่างก่อสร้างคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าพรอมเมนาดา (Promenada) เชียงใหม่ รวมถึงห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุพรรณบุรี เป็นต้น

จากภาพรวมสภาวะตลาดและการแข่งขันในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ในปีนี้มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่กระจายตัวอยู่มากมาย ทำให้โอกาสทางธุรกิจในพื้นที่ดังกล่าวมีค่อนข้างจำกัดในปัจจุบัน ดังนั้นผู้ประกอบการจึงมุ่งแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากแถบชานเมือง รวมถึงตลาดต่างจังหวัดที่มีกำลังซื้อมากพอ การรุกไปยังตลาดใหม่ๆ เหล่านี้ถือว่าเป็นโอกาสทางธุรกิจที่ดีเนื่องจากในต่างจังหวัดโดยส่วนใหญ่ยังไม่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่นอกเหนือจากไฮเปอร์มาร์เก็ต และมีการเติบโตของกำลังซื้ออย่างต่อเนื่อง ดังนั้นศูนย์การค้าที่มีศักยภาพจะสามารถตอบสนองความต้องการทางด้านรสนิยมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในท้องถิ่นซึ่งไฮเปอร์-มาร์เก็ตยังไม่สามารถตอบสนองได้อย่างเพียงพอในปัจจุบัน ผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มีความพร้อมในเรื่องเงินทุน มีเครือข่ายร้านค้าอยู่ในกลุ่มธุรกิจ และมีความยืดหยุ่นในการปรับร้านค้าให้มีความทันสมัยอยู่เสมอ จะมีข้อได้เปรียบในการช่วงชิงความเป็นผู้นำในการขยายธุรกิจไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพ รวมถึงจะสามารถครอบครองและสร้างความผูกพันกับตลาดได้ในที่สุด

ในด้านการบริหารจัดการศูนย์การค้า กลยุทธ์ทางการตลาดยังคงเป็นเครื่องมือสำคัญอย่างยิ่งในการกระตุ้นให้ผู้ใช้บริการมีการจับจ่ายใช้สอย ผู้ประกอบการได้นำการตลาดในรูปแบบต่างๆ มาใช้ในการดึงดูดกลุ่มเป้าหมายตลอดจนสร้างประสบการณ์ของผู้ใช้บริการที่มีความคาดหวังใหม่ๆ เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง การตลาดเหล่านี้นอกจากจะช่วยกระตุ้นการเข้าใช้บริการ (Traffic) และการจับจ่ายใช้สอยแล้ว ยังช่วยสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับผู้ใช้บริการซึ่งสามารถนำไปสู่การรักษาฐานผู้ใช้บริการ (Customer Retention) และการสร้างความจงรักภักดีของผู้ใช้บริการ (Customer Loyalty) ในระยะยาว นอกเหนือจากการจัดอีเวนท์เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายให้มาใช้บริการแล้ว ผู้ประกอบการยังมุ่งเน้นการจัดกิจกรรมที่สนับสนุนการขายของร้านค้า (Sale Promotion) ควบคู่ไปกับการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อร่วมจัดกิจกรรมทางการตลาดขนาดใหญ่ เพื่อให้งบประมาณการตลาดที่มีจำกัดใช้ไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เครื่องมือด้านการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้าต่างๆ และสื่อทางสังคม (Social Media) ถูกนำมาใช้มากขึ้นเพื่อรักษาฐานผู้ใช้บริการและกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอย โดยการสื่อสารกับผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีสิทธิพิเศษสำหรับผู้ใช้บริการในโอกาสต่างๆ

จากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 ทำให้ผู้บริโภคได้มีการใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าเพิ่มขึ้นในปี 2555 ในหลายๆ หมวด โดยเฉพาะสินค้ากึ่งคงทน เช่น เครื่องใช้ในครัวเรือน เสื้อผ้า และรองเท้า เพื่อทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งส่งผลในทางบวกต่อผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ ในช่วงปี 2555–2558 ผู้ประกอบการกลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้ามีแผนที่จะขยายสาขาอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในจังหวัดชายแดนไทยกับพม่า ลาว และกัมพูชา เนื่องจากการเปิดตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 จะช่วยขยายโอกาสทางการค้าในบริเวณดังกล่าว ผู้ประกอบการจะต้องเตรียมความพร้อมเพื่อจะรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวอาเซียนและนานาชาติที่คาดว่าจะเดินทางเข้ามาใช้จ่ายในประเทศไทยมากขึ้น ในขณะเดียวกัน

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันที่สูงขึ้นจากคู่แข่งต่างชาติซึ่งจะสามารถขยายธุรกิจเข้ามาในประเทศไทยได้ง่ายขึ้น ดังนั้น ผู้ประกอบการที่สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพจะสามารถใช้ประโยชน์จากโอกาสทางการค้าที่มากขึ้นได้อย่างสูงสุด

กลุ่ม Community Mall และ Lifestyle Mall

โครงการในกลุ่มนี้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งในใจกลางเมือง ชานเมือง หรือปริมณฑล ตามพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางและการทำกิจกรรมต่างๆ ในชีวิตประจำวันในบริเวณใกล้เคียงชุมชนที่พักอาศัยอยู่ โดยแนวทางการพัฒนาโครงการประเภทนี้ จะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้ชิดชุมชน การออกแบบโดยมุ่งเน้นให้มีความรื่นรมย์น่าพักผ่อนและมีเอกลักษณ์สวยงาม ตลอดจนการใช้แม่เหล็กที่หลากหลายในการดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการ อาทิ ร้านอาหาร ร้านเบเกอรี่ ซุปเปอร์มาร์เก็ต สถานเสริมความงาม โรงเรียนกวดวิชา ร้านหนังสือ ร้านขายยา ธนาคาร ฯลฯ ซึ่งครอบคลุมความต้องการหลักๆ ของผู้ใช้บริการทั้งในแง่การพักผ่อน การจับจ่ายใช้สอย และการพบปะสังสรรค์

ในปี 2555 โครงการในกลุ่มนี้ยังคงได้รับกระแสความสนใจจากกลุ่มผู้ประกอบการในหลายๆ ธุรกิจนอกเหนือจากธุรกิจค้าปลีก โดยมีการลงทุนจากทั้งกลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มทุนอื่นๆ ที่มีที่ดินอยู่ โดยจะมีทั้งรูปแบบที่พัฒนาศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) อย่างเดียวหรือโครงการรูปแบบผสม (mixed-use development) การพัฒนาศูนย์การค้าขนาดย่อมพร้อมๆ กับโครงการที่พักอาศัยขนาดใหญ่ หรือการพัฒนาเป็นโครงการต่อเนื่องเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไปแล้ว การพัฒนาศูนย์การค้าในกลุ่มนี้ไม่ต้องอาศัยพื้นที่มากเหมือนไฮเปอร์-มาร์เก็ตหรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จึงทำให้มีโอกาสหาทำเลที่ตั้งได้ง่ายและใกล้ชิดชุมชนมากกว่า นอกจากนี้ ศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) ในปัจจุบันยังครอบคลุมแทบทุกกลุ่มเป้าหมายตั้งแต่ผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไปจนถึงพรีเมี่ยมอีกด้วย โครงการสำคัญที่เปิดตัวในปี 2555 ได้แก่ เรนฮิลล์ เดอะวอล์ค เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟร้อนท์ เดอะพรอ-มานาด รามอินทรา เพียวเพลส จตุจักรกรีนอินท์-อินเตอร์เซค ท่อนซุงอเวนิว เป็นต้น ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ ธัญญะปาร์ค ศรีนครินทร์ เสนาเฟสต์ เจริญนคร นวมินทร์ Festival Walk เป็นต้น กระแสศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) นี้ได้แพร่กระจายไปยังต่างจังหวัดอย่างรวดเร็ว โดยผู้ประกอบการท้องถิ่นได้ทยอยพัฒนาโครงการลักษณะนี้มากขึ้นเรื่อยๆ สำหรับหัวเมืองสำคัญที่มีการขยายการลงทุน ได้แก่ ภูเก็ต นครราชสีมา ขอนแก่น และประจวบคีรีขันธ์

ในอนาคตศูนย์การค้ากลุ่มนี้จะยังมีการเพิ่มจำนวนอย่างต่อเนื่อง และยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้อีกมาก โดยในปี 2556 คาดว่าศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) จะมีการขยายตัวในแง่ของพื้นที่ขึ้นมาเป็นอันดับหนึ่ง แทนที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) ซึ่งทำให้การแข่งขันในกลุ่มนี้รุนแรงมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) ยังเริ่มการปรับรูปแบบ ลดขนาดและเพิ่มความเป็นศูนย์การค้ามากขึ้น ผู้ประกอบการศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) ต้องมีการปรับตัวมากขึ้นเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคอย่างลงตัวอยู่เสมอ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การดึงร้านค้าใหม่เพื่อสร้างความแตกต่าง การมี Magnet Shop ประเภทต่างๆ ที่ครบถ้วนทุกมิติความต้องการของผู้ใช้บริการ การรักษาฐานลูกค้าประจำและขยายฐานลูกค้าให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง การบริหาร Facility ต่างๆ ที่ต้องอาศัยความชำนาญในการดูแลรักษา ภายใต้ต้นทุนแรงงานที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งหมดล้วนเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมายผังเมืองโดยเฉพาะการกำหนดโซนนิ่งในการขยายสาขาขนาดใหญ่ในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตในปี 2555 ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์ Multi Format โดยการพัฒนารูปแบบโครงการที่หลากหลาย ทั้งที่เป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่เพียงอย่างเดียว รูปแบบผสมผสานระหว่างห้างค้าปลีกและศูนย์การค้าขนาดย่อม และรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อ เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการรุกเข้าสู่ตลาด ในส่วนของกลยุทธ์เพื่อเพิ่มยอดขาย ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำตลาด จากที่เคยมุ่งเน้นแค่

เรื่องราคาถูก โปรโมชั่นลดแลกแจกแถม และการจัดการตัวสินค้า เป็นการให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการพฤติกรรมการจับจ่ายใช้สอยของผู้ใช้บริการโดยใช้โปรแกรมลูกค้าสัมพันธ์ผ่านบัตรสมาชิกและบัตรเครดิตของห้าง มีการแบ่งแยกกลุ่มของผู้ใช้บริการอย่างชัดเจน ทั้งกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับเรื่องราคา กลุ่มที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม และกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับการบริการ เพื่อที่จะบริหารลูกค้าที่มีความต้องการแตกต่างกันอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ยังมุ่งสร้างความมั่นใจในเรื่องคุณภาพพร้อมทั้งการรับประกันความพอใจ โดยการสื่อสารกับผู้บริโภคผ่านทางสื่อหลัก ทั้งโทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ และ Direct Mail เพื่อประชาสัมพันธ์โปรโมชั่นที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจากการทำ Benchmark Campaign อย่างเข้มข้น

นอกเหนือจากกลยุทธ์ดังกล่าว ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังเริ่มรุกสู่ตลาดในระดับบนกว่ากลุ่มผู้ใช้บริการห้างค้าปลีกขนาดใหญ่โดยการเปิดร้านค้าปลีกในรูปแบบ “เอ็กซ์ตร้า” ซึ่งมีการปรับปรุงทั้งในด้านภาพลักษณ์คุณภาพของสินค้า และการให้บริการ เพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการกลุ่มดังกล่าวที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพระดับพรีเมี่ยม

โดยภาพรวม ผู้ประกอบการกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ต ได้มุ่งเน้นการพัฒนาร้านค้าในขนาดเล็กลงในรูปแบบร้านสะดวกซื้อกึ่งซูเปอร์มาร์เก็ต หรือที่เรียกว่า ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์ (Super Convenient Store) และร้านสะดวกซื้อ (Convenient Store) เช่น โลตัส เอ็กซ์เพรส (Lotus Express) มินิ บิ๊กซี (Mini BigC) ท็อปส์ เดลี่ (Tops Daily) ซีพี ฟู้ด มาร์เก็ต (CP Food Market) และแม็กซ์แวลู (Max Value) โดยมีการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพฯ และหัวเมืองหลักต่าง ๆ เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคในย่านที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า และในชุมชนที่เกิดใหม่ภายในปีที่ผ่านมา แนวโน้มธุรกิจในอนาคตคาดว่าผู้ประกอบการกลุ่มนี้จะเริ่มเจาะตลาดหัวเมืองรองในต่างจังหวัดและมีการขยายสินค้าในกลุ่มอาหารมากขึ้น

ผลการดำเนินงาน ประจำปี 2555

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2555 ดีขึ้นกว่าปีก่อนจากปัจจัยด้านอุปสงค์ภายในประเทศเป็นหลัก ดัชนีค้าปลีกขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสแรกปี 2555 หลังเหตุการณ์อุทกภัยในไตรมาสสุดท้ายปี 2554 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเพิ่มสูงสุดในรอบ 6 ปี อุตสาหกรรมค้าปลีกและภาคการค้ามีการขยายตัวดีในปี 2555 จากอุปสงค์ภายในประเทศอันเนื่องมาจากนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ความสงบทางการเมืองและการคลายความกังวลในเรื่องการเกิดอุทกภัย

ในปี 2555 บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจได้ตามแผนงาน โดยเปิดให้บริการ 2 โครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง และมีผลประกอบการตามเป้าหมาย โดยบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 จำนวน 6,189 ล้านบาท เติบโต 201% จากปีก่อน และมีรายได้รวม 19,463 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากปีก่อน

งบการเงินประจำปี 2554 และปี 2555 ประกอบด้วยรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ดังนี้

ปี 2554 :

>> รายได้อื่นจากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 187 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 28 ปี 2554)

ปี 2555 :

>> กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 1,776 ล้านบาท จากการนำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) โดยบันทึกกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 1,602 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2555 และ 174 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 35 ปี 2555)

กองทุน CPNCG จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555 โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ระยะเวลา 20 ปี ทั้งนี้หน่วยลงทุนมีการซื้อขายอย่างเป็นทางการในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ วันที่ 21 กันยายน 2555 ซึ่งการลงทุนนี้ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ข้อมูลสรุปการทำรายการ

ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)
จำนวนเงินลงทุน	4,394.4 ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	426,639,000 หน่วย
จำนวนหน่วยของ CPN	106,660,000 หน่วย (25% ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด)
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	10.30 บาท
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ

สินทรัพย์ที่ลงทุนส่วนที่ 1

ที่ดิน	2-1-4 (ไร่-งาน-ตารางวา)
อาคารสำนักงาน	พื้นที่รวม 116,028 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 74,605 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่าของอาคารสำนักงานทั้งหมด ยกเว้น >> พื้นที่ค้าปลีก ชั้น B1-B3 ชั้น G และชั้น 3 >> ชั้น 6 (บางส่วน) ชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44 (ซึ่งอยู่ในการลงทุนในส่วน 2)
งานระบบพื้นที่จอดรถ	ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์ และระบบบันไดเลื่อน สิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,218 คัน
ลงทุนครั้งแรก	14 กันยายน 2555
มูลค่าสินทรัพย์	4,370.3 ล้านบาท (ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน)
แหล่งเงินทุน	4,394.4 ล้านบาท จากการขายหน่วยลงทุน

สินทรัพย์ที่ลงทุนส่วนที่ 2

พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ให้เช่า 5,961 ตร.ม. (ชั้น 6 (บางส่วน) ชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44)
พื้นที่จอดรถ	สิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 53 คัน
ลงทุนครั้งแรก	ภายในสิ้นเดือนธันวาคม 2555
มูลค่าสินทรัพย์	366.0 ล้านบาท
แหล่งเงินทุน	เงินกู้ยืมระยะยาว 370.0 ล้านบาท (~8% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ)

หน่วย: ล้านบาท

สรุปรายการขายสินทรัพย์เข้ากองทุน CPNCG	ส่วนที่ 1 (14 กันยายน 2555)	ส่วนที่ 2 (21 ธันวาคม 2555)	รวม
ราคาสินทรัพย์	4,366	366	4,732
กำไรสุทธิ	1,602	174	1,776

หากไม่นับรวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว บริษัทฯ จะมีรายได้รวมสำหรับปี 2555 เติบโต 39% จากปีก่อน และมีกำไรสุทธิเติบโต 130% จากปีก่อน โดยไม่รวมรายได้จากอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ หลังนำเข้ากองทุน CPNCG ตั้งแต่ 21 กันยายน 2555

การเติบโตของผลการดำเนินงานประจำปี 2555 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา มีสาเหตุหลัก คือ

>> การเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งรวมส่วนของห้างสรรพสินค้าเซน ในเดือนมกราคม 2555

>> การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว ในเดือนสิงหาคม 2554 หลังจากการปิดปรับปรุง ซึ่งมีการดำเนินการเต็มปีในปี 2555

>> การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี ในเดือนพฤษภาคม 2555 หลังจากการปรับปรุงและเพิ่มพื้นที่เช่า 25,000 ตารางเมตร

>> กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน 1,776 ล้านบาท จากการนำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุน CPNCG

>> การปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าในทุกโครงการ โดยเฉพาะที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก รวมถึงการเพิ่มค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่ของโครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2552 (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี)

>> การลดลงของส่วนลดที่ให้แก่ร้านค้าในทุกโครงการ

>> ความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

หากไม่นับรวมศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 และศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 2 โครงการ ที่เปิดในปี 2555 ศูนย์การค้าอื่นภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยสุทธิเพิ่มขึ้น 14% จากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 20 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 10 โครงการ และต่างจังหวัด 10 โครงการ) อาคารสำนักงานให้เช่า 7 อาคาร และอาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ (รวม 62 ยูนิต) ซึ่งนับรวมอสังหาริมทรัพย์ที่โอนไปยังกองทุน CPNRF และกองทุน CPNCG แต่ยังอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง (รวม 561 ห้องพัก) ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงานแทน

ณ สิ้นปี 2555 อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เฉลี่ย ยังคงอยู่ที่ 97% ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ซึ่งมีเหตุผลหลักมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่ค่อนข้างสูงของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี และจากศูนย์การค้าโครงการใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 (เปิดดำเนินการ ธันวาคม 2554) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี (เปิดดำเนินการ ตุลาคม 2555) และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง (เปิดดำเนินการ ธันวาคม 2555) อย่างไรก็ดี อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา มีการลดลงชั่วคราวระหว่างการปรับปรุงโครงการและปรับเปลี่ยนร้านค้า เพื่อเพิ่มตราสินค้าที่มีความทันสมัยรวมถึงตราสินค้าแฟชั่นจากต่างประเทศ คาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่จะกลับสู่ภาวะปกติในไตรมาสแรกปี 2557

สำหรับอาคารสำนักงานของบริษัทฯ นั้น มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นปี 2555 อยู่ที่ 96%

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวม 20 โครงการ อาคารสำนักงานให้เช่า 7 โครงการ อาคารที่พักอาศัย 2 โครงการ และบริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรมอีก 2 แห่ง ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความชำนาญให้เป็นผู้บริหารงาน

รายได้รวม

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ เติบโต 41% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 15,325 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

>> รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าใหม่ทั้ง 2 โครงการ ที่เปิดในปี 2555

>> ค่าเช่าพื้นที่ซึ่งปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง และการลดลงของส่วนลดที่ให้แก่ร้านค้าในทุกโครงการ จากศูนย์การค้าเดิม รวมถึงการเพิ่มค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่ของโครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2552

>> การเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ในเดือนมกราคม 2555

>> การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว ในเดือนสิงหาคม 2554 หลังจากการปิดปรับปรุงซึ่งมีการดำเนินการเต็มปีในปี 2555

>> การเปิดให้บริการอีกครั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี ในเดือนพฤษภาคม 2555 หลังจากการปรับปรุงและเพิ่มพื้นที่เช่า ด้วยอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 50%

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 15% จากปีก่อน จากรายได้ที่เพิ่มเข้ามาจากศูนย์อาหารใหม่ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของศูนย์อาหารในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี (หลังจากการปรับปรุง) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก

รายได้จากธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมถือเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยในปี 2555 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเติบโต 53% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 712 ล้านบาท จากผลประกอบการที่ดีของโรงแรมฮิลตัน พัทยาและรายได้ที่เข้ามาเต็มปีของโรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ อุดรธานี

ต้นทุนรวม

ในปี 2555 บริษัทฯ ประสบกับความท้าทายในการบริหารต้นทุนเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุน 3 ประเภท ได้แก่ ต้นทุนค่าแรงขั้นต่ำ ค่าใช้จ่ายเงินเดือนขั้นต่ำ และต้นทุนค่าสาธารณูปโภคจากค่าไฟฟ้าที่ปรับเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งโดยทั่วไป มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 20-40% แต่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปี 2555 อยู่ที่ 12,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% จากปีก่อน เป็นผลมาจากความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายของพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย และ ภาษีโรงเรือนของทรัพย์สินที่ครอบครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 8,556 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21% จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจาก

>> ค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานีหลังจากการปรับปรุงและขยายพื้นที่ในไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ดังที่กล่าวในข้างต้น

>> ค่าเสื่อมราคาของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2554 รับรู้เต็มปีในปี 2555

>> ต้นทุนการดำเนินงานของศูนย์การค้าใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2555

ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมอุปกรณ์และงานตกแต่งภายในศูนย์อาหาร

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 13% จากปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มตามที่กล่าวในข้างต้น

ต้นทุนจากธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 40% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 269 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนนี้สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรม

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากรส่วนกลางและผู้บริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ รวมถึงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอุปกรณ์สำนักงาน

สำหรับปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เพิ่มขึ้น 14% จากปีก่อน บริษัทฯ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ได้ 2% เมื่อเทียบกับปีก่อน

หากไม่รวมค่าใช้จ่ายสำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในปี 2555 คิดเป็น 2.3% ของรายได้รวม เทียบกับ 3.5% ในปี 2554 และ 4.8% ในปี 2553 แสดงถึงผลสัมฤทธิ์ของการบริหารค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่มีประสิทธิภาพ

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2555 บริษัทมีอัตราการเติบโตของรายได้รวมสูงถึง 39% ในขณะที่อัตราการเติบโตของต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมสูงขึ้นเพียง 19% โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้นเป็น 46.7% จาก 39.9% ในปี 2554 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้นเป็น 31.6% เพิ่มขึ้นจาก 22% จากปีก่อน แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการเพิ่มรายได้ และประสิทธิภาพในการจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างชัดเจน

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 6,189 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201% จากปีก่อน หากไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ กำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2555 จะเติบโต 130% จากปีก่อน จากการปรับขึ้นของค่าเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่องและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

โครงการระหว่างการพัฒนา

ตามที่บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี ที่จะมีรายได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) 15% ต่อปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการขยายธุรกิจ ประกอบไปด้วย การปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่า การปรับขึ้นค่าเช่าตามปกติ การประหยัดต้นทุนและค่าใช้จ่าย และการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายในการขยายพื้นที่ค้าปลีกให้มีการเติบโตเฉลี่ย 10% ต่อปี และภายใต้ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่ทั้งในและรอบนอกกรุงเทพมหานคร บริษัทฯ มีการศึกษารูปแบบอื่นอีกอย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอศูนย์การค้าที่ทันสมัย อีกทั้งยังมีการศึกษาตลาดในต่างประเทศด้วยเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

สำหรับปี 2555 นี้ บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจได้ตามแผนงาน โดยเปิดให้บริการ 2 โครงการใหม่ โดยเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2555 มีพื้นที่ให้เช่ารวม 25,100 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ส่วนห้างสรรพสินค้าโรบินสัน) และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 16,100 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ส่วนห้างสรรพสินค้าโรบินสัน) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานีในเดือนพฤษภาคม 2555 หลังจากการปรับปรุงและเพิ่มพื้นที่เช่า 22,000 ตารางเมตร

ในปี 2556 บริษัทฯ มี 4 โครงการใหม่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสท์เกต

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีที่ดินเปล่าซึ่งอยู่ระหว่างศึกษาแผนการพัฒนาขั้นละเอียดอีก 3 แปลง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ ใช้เงินลงทุน (CAPEX) ในปี 2555 ที่ผ่านมา เท่ากับ 9,502 ล้านบาท ประกอบด้วยการลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีเดิมจำนวน 2,388 ล้านบาท การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 7,144 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มประมาณ 8,300 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 1,500 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 6,800 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายคืนหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 7,480 ล้านบาท จำนวนเงินส่วนที่เหลือใช้สำหรับการขยายงานในอนาคต

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 25,565 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วน 87% และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วน 13% โดยมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 4.38% ต่อปี และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.82 เท่า ลดลงจาก 0.88 เท่า ในไตรมาสก่อนและ 1.2 เท่าในปีก่อน เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้หลังจากนำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุน CPNCG

เงินปันผลจากการดำเนินงานปี 2555

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2556 ให้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.95 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 2,070 ล้านบาท) เทียบกับ 0.37 บาทต่อหุ้น (จำนวนเงินรวม 806 ล้านบาท) ในปี 2554 โดยเงินปันผลดังกล่าวคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 33.4% ของกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 ซึ่งคำนวณมาจาก 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ และ 17.2% ของกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินจากการนำอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุน CPNCG

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย

เซ็นทรัลพัฒนา
ในวันนี้

20
โครงการศูนย์การค้าชั้นนำ
ในประเทศไทย

10
โครงการในเขตกรุงเทพฯ
และปริมณฑล

10
โครงการในต่างจังหวัด

จากประสบการณ์นานกว่า 30 ปี ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN กับการขึ้นเป็นผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในประเทศไทย และก้าวต่อไปเพื่อบรรลุวิสัยทัศน์ “ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค ที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก”

ณ วันนี้ CPN ได้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าจำนวน 20 ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน 7 อาคาร โรงแรม 2 แห่งและอาคารที่พักอาศัยอีก 2 แห่ง โดยในปี 2555 CPN ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง

กลยุทธ์ทางธุรกิจในระยะยาวของ CPN คือ การพัฒนาศูนย์การค้าภายใต้มาตรฐานระดับสากล ในทำเลที่มีศักยภาพทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ที่สามารถสร้างผลตอบแทนทางธุรกิจได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ CPN ยังมีแผนขยายธุรกิจมุ่งสู่ต่างประเทศที่มีศักยภาพการเติบโตสูงอีกด้วย

ศักยภาพด้านทำเลที่ตั้ง

ในฐานะผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก CPN ตระหนักดีว่าทำเลที่ตั้งคือสิ่งสำคัญยิ่งต่อความสำเร็จในอันที่จะก้าวสู่ความเป็นผู้นำอุตสาหกรรมการค้าปลีก ด้วยประสบการณ์ในการเลือกสรรทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าแต่ละแห่งและความเข้าใจในธุรกิจค้าปลีกอย่างลึกซึ้ง ถือเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้ CPN ได้มาซึ่งทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดสำหรับการสร้างศูนย์การค้าและธุรกิจต่อเนื่อง

centralplaza
LARDPRAO

พื้นที่รวม (GFA) 31,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 3,000 คัน
Hall 2,500 ตร.ม.

เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว

กรุงเทพมหานคร

ศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกที่อยู่คู่กับคนไทยมานานกว่า 30 ปี ที่มีความครบครันและทันสมัย มีความโดดเด่นด้านการออกแบบที่นำเส้นสายและผิวสัมผัสของธรรมชาติในรูปแบบ Organic form และนำ Skylight มาใช้ได้อย่างสอดคล้อง เพื่อให้มีแสงธรรมชาติเกิดความรู้สึกโปร่งสบายรวมถึงการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก และนวัตกรรมล่าสุดด้านการบริการมาใช้กับศูนย์การค้า โดยทั้งโครงการประกอบด้วยโรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าที่รวบรวมด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล Flagship Store และศูนย์รวมร้านค้าทั้ง Inter brand และ local brand

centralplaza
RAMINDRA

พื้นที่รวม (GFA) 86,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 1,000 คัน

เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา

กรุงเทพมหานคร

ศูนย์การค้าแห่งนี้สร้างขึ้นตามแนวคิดเพื่อให้เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชน ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร พร้อมโรงภาพยนตร์ขนาด 6 โรง และด้วยการจัดให้มีกิจกรรมสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสม่ำเสมอ และมีบริการขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงอย่างสะดวก เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา จึงเป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวและชุมชนอย่างสมบูรณ์

centralplaza
PINKLAO

พื้นที่รวม (GFA) 340,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 3,500 คัน

เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

กรุงเทพมหานคร

เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าครบวงจรทางตะวันตกของกรุงเทพมหานคร อยู่ในทำเลที่สามารถตอบสนองความต้องการของกำลังซื้อหลากหลายกลุ่มอย่างเหมาะสม อาทิ สถาบันการศึกษา สำนักงานและชุมชนที่พักอาศัยที่มีกำลังซื้อและมีการขยายตัวสูง โครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาคารสำนักงาน 2 อาคาร โรงภาพยนตร์จำนวน 11 โรง และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำหลากหลายตอบสนองไลฟ์สไตล์อย่างครบครัน

CENTRAL CENTER PATTAYA

พื้นที่รวม (GFA) 62,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 400 คัน

เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา

ชลบุรี

เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เป็นโครงการที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ทั้งผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปร่วมการประชุมสัมมนา ชาวกรุงเทพมหานครที่เดินทางไปพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ และนักท่องเที่ยวอีกกว่าสองล้านคนที่เดินทางไปเยือนพัทยาในแต่ละปี เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา นอกจากจะเป็นศูนย์รวมสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนที่ตกแต่งไว้อย่างสวยงามแล้ว ยังประกอบด้วยบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์จำนวน 6 โรง

centralplaza
CHIANGMAI AIRPORT

พื้นที่รวม (GFA) 180,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,300 คัน
Hall 2,800 ตร.ม.

เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

เชียงใหม่

เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือ รองรับลูกค้าผู้เข้ามาใช้บริการถึง 6 ล้านคนต่อปี ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์จำนวน 7 โรง ห้องประชุมเอนกประสงค์ ร้านค้าปลีกและโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย

centralplaza
RAMA 3

พื้นที่รวม (GFA) 220,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,300 คัน

เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

กรุงเทพมหานคร

เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร ใกล้สำนักงานใหญ่ของธนาคารชั้นนำถึง 5 แห่ง และเป็นศูนย์การค้าครบวงจรที่พร้อมด้วยสถานบันเทิงเพียงแห่งเดียวในรัศมี 5 กิโลเมตร ประกอบไปด้วยร้านค้าปลีกหลากหลาย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์จำนวน 9 โรง และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัย

centralplaza BANGNA

พื้นที่รวม (GFA) 450,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 3,250 คัน

เซ็นทรัลพลาซา บางนา

กรุงเทพมหานคร

เซ็นทรัลพลาซา บางนา ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยและการค้าขายที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โครงการประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าสูง 6 ชั้น คอนโดมิเนียม ทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานสูง 37 ชั้น นอกจากนั้นยังมีโรงภาพยนตร์ สวนน้ำ และศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ทันสมัยไว้บริการ

centralplaza RAMA 2

พื้นที่รวม (GFA) 210,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 3,200 คัน

เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

กรุงเทพมหานคร

เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เป็นศูนย์การค้าที่มีความโดนเด่นในเขตกรุงเทพตอนใต้ บนพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว โครงการศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ออฟฟิศเมท โฮมเวิร์ค บีทูเอส ร้านค้าปลีกครบครัน ศูนย์อาหารและศูนย์รวมแห่งความบันเทิง ทั้งโบว์ลิ่งจำนวน 40 เลน โรงภาพยนตร์จำนวน 10 โรง นอกจากนี้ยังมีสวนพักผ่อนที่ร่มรื่นสำหรับออกกำลังกายและพักผ่อนตามอัธยาศัย

centralplaza RATTANATHIBET

พื้นที่รวม (GFA) 140,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,200 คัน

เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์

นนทบุรี

CPN เข้าซื้อกิจการสยามจัสโก้รัตนาธิเบศร์ เมื่อเดือนธันวาคม 2546 พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อและปรับโฉมให้เป็นศูนย์การค้าเพื่อชุมชนที่มีบรรยากาศของความเป็นครอบครัวที่ให้ทั้งความอบอุ่นสะดวกสบายครบครัน ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ โฮมเวิร์ค และออฟฟิศเมท พร้อมทั้งโรงภาพยนตร์และโบว์ลิ่ง เพื่อเพิ่มความหลากหลายให้เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ เป็นศูนย์การค้าสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริง

centralworld

พื้นที่รวม (GFA) 800,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 7,000 คัน
Hall 2,500 ตร.ม.

เซ็นทรัลเวิลด์

กรุงเทพมหานคร

เซ็นทรัลเวิลด์ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร และมีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ภายในประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็น และห้างสรรพสินค้าอิเซตัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ เวิลด์ อุทยานการเรียนรู้ทีเค ปาร์ค และ Flagship Store ของร้านค้าแบรนด์ดังระดับสากล ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลาย พร้อมด้วยอาคารสำนักงาน 45 ชั้น ด้วยทำเลศักยภาพและความหลากหลายครบครันทำให้เซ็นทรัลเวิลด์เป็นศูนย์การค้ายอดนิยมของชาวไทยและชาวต่างประเทศ

centralplaza CHAENGWATTANA

พื้นที่รวม (GFA) 310,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 3,300 คัน
Hall 2,500 ตร.ม.

เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ

นนทบุรี

ไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบมากที่สุดทางฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ มีความโดดเด่นด้านเทคโนโลยีดีไซน์ที่คำนึงถึงการออกแบบอาคารให้ประหยัดพลังงาน โครงการประกอบด้วยศูนย์การค้าขนาด 7 ชั้นและอาคารสำนักงานขนาด 16 ชั้น และด้วยทำเลศักยภาพแวดล้อมด้วยศูนย์ราชการและสำนักงานต่าง ๆ ทำให้โครงการสามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดี ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์ ร้านค้าแฟชั่น ร้านอาหาร และร้านค้าปลีกครบครัน

centralfestival PATTAYA BEACH

พื้นที่รวม (GFA) 210,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,000 คัน
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ขนาด 302 ห้อง

เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

ชลบุรี

ศูนย์การค้าติดชายหาดธรรมชาติที่ใหญ่และครบครันที่สุดในเอเชีย โครงการประกอบด้วยศูนย์การค้าและโรงแรมที่เป็นศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่งความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยว โดดเด่นด้วยระเบียงชมวิวชายหาดพัทยาได้ 360 องศา ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงภาพยนตร์เอส เอฟ เอ็กซ์ และร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติและร้านค้าปลีกที่ตอบสนองไลฟ์ไตล์อย่างครบครัน พร้อมด้วยลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ

centralplaza
UDONTHANI

พื้นที่รวม (GFA) 250,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,000 คัน
โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ขนาด 259 ห้อง
Hall 2,800 ตร.ม.

เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี

อุดรธานี

ศูนย์การค้าที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นประตูเชื่อมสู่อินโดจีน ที่ได้รับความนิยมทั้งจากชาวไทยและประเทศเพื่อนบ้าน โดย CPN ได้ปรับภาพลักษณ์ศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ขยายพื้นที่เพิ่มเป็น 2 เท่า ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์โบว์ลิ่ง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และร้านค้าปลีกครบครัน นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบที่ช่วยเสริมศักยภาพความสมบูรณ์พร้อมของโครงการด้วยโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ที่มีห้องพักรองรับจำนวน 259 ห้อง ห้องสัมมนา และห้องประชุมอเนกประสงค์ขนาดใหญ่

centralplaza
CHONBURI

พื้นที่รวม (GFA) 130,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,040 คัน

เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี

ชลบุรี

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่ทันสมัย และสมบูรณ์แบบที่สุดในเมืองชลบุรี ด้วยการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่นให้ศูนย์การค้าได้รับแสงธรรมชาติอย่างทั่วถึง ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ ซิตี้ และคาราโอเกะที่ทันสมัยแห่งแรกในเมืองชลบุรี ร้านค้าปลีก ศูนย์รวมแฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม โซนสันทนาการ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

centralplaza
KHONKAEN

พื้นที่รวม (GFA) 200,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,100 คัน
Hall 2,540 ตร.ม.

เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น

ขอนแก่น

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัยที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ผสมผสานศิลปวัฒนธรรมพื้นบ้านและคำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงาน ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์เอส เอฟ ซิตี้ ลานโบว์ลิ่ง ร้านค้าปลีกชั้นนำ แฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม พร้อมด้วยศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับการเป็นศูนย์กลางการศึกษา หน่วยงานราชการและการค้าขายของจังหวัดขอนแก่นในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

centralplaza
CHIANGRAI

พื้นที่รวม (GFA) 110,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 1,000 คัน

เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย

เชียงราย

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งแรกใจกลางเมืองเชียงราย ที่ออกแบบโดยผสานความทันสมัยกับศิลปะวัฒนธรรมล้านนาที่ทรงคุณค่าและความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติได้อย่างลงตัว และยังเป็นศูนย์การค้า Eco-Friendly ครบวงจรแห่งแรกของไทย มีความเป็นมิตรต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแบบ 360 องศา ด้วยนวัตกรรมทันสมัยที่ประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์-สปอร์ต โรงภาพยนตร์ในเครือเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ และคาราโอเกะ รวมถึงร้านค้าแฟชั่น ศูนย์รวมร้านอาหารและร้านค้าชั้นนำที่มีความหลากหลาย

centralplaza
PHITSANULOK

พื้นที่รวม (GFA) 100,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 1,400 คัน

เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก

พิษณุโลก

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ ที่มีทำเลที่ตั้งใจกลางศูนย์กลางทางธุรกิจที่เชื่อมต่อระหว่างภาคกลางและภาคเหนือ รวมไปถึงประเทศในภูมิภาคอินโดจีน โดดเด่นด้วยการออกแบบที่นำจุดเด่นของวัฒนธรรมท้องถิ่น อาทิ เรือนแพ ลวดลายของเครื่องเบญจรงค์และลวดลายผ้าทอที่เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดพิษณุโลก มาผนวกเข้ากับแนวคิดอันทันสมัย สถาปัตยกรรมของภายนอกตัวอาคารได้รับแรงบันดาลใจจากขบวนเรือสินค้า ที่จะนำพาธุรกิจมุ่งหน้าสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืนและกลมกลืนกับธรรมชาติ ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โรงภาพยนตร์ในเครือเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ และร้านค้าปลีกชั้นนำ

centralplaza
GRAND RAMA 9

พื้นที่รวม (GFA) 214,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,400 คัน

เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9

กรุงเทพมหานคร

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ One Stop Lifestyle Entertainment Shopping Complex ที่ครบครัน ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพ มีความโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ล้ำสมัยในรูปแบบ Futuristic สะดุดทุกสายตาตามเทรนด์การออกแบบล่าสุดของโลก ทั้งเส้นสาย สีสัน และแสงสีจากไฟ LED ของ The Ribbon Effect ที่ได้แรงบันดาลใจมาจากความไม่หยุดนิ่งของถนนพระราม ๙ ตอบสนองกลุ่มคนรุ่นใหม่ในสไตล์ Work&Play ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสันซึ่งเป็น Flagship Store ที่ยิ่งใหญ่และทันสมัยที่สุดในกรุงเทพฯ ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ ออฟฟิศเมท รวมไปถึงโรงภาพยนตร์ระดับเวิลด์คลาส เอสเอฟเอ็กซ์ ๑๑ โรง และ The Rink Ice Arena ลาน Ice Skate ขนาดโอลิมปิก แห่งแรกในประเทศไทย และร้านค้าชั้นนำ

centralplaza
SURATTHANI

พื้นที่รวม (GFA) 130,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 1,400 คัน
Hall 2,500 ตร.ม.

เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี

สุราษฎร์ธานี

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ทันสมัยที่ใหญ่และครบครันที่สุดในภาคใต้ The Most Complete Lifestyle Shopping Center in the South ด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมสไตล์รีสอร์ท รายล้อมด้วยธรรมชาติ Tropical Architecture Design บนพื้นฐานการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน (Sustainable Urban Development) ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และ ออฟฟิศเมท และร้านค้าชั้นนำ รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์เอสเอฟ 7 โรง สวนสนุก Fun Planet และ Pet Planet สวนสัตว์ขนาดเล็กที่สัตว์หายากอย่าง Meerkat และ Raccoon

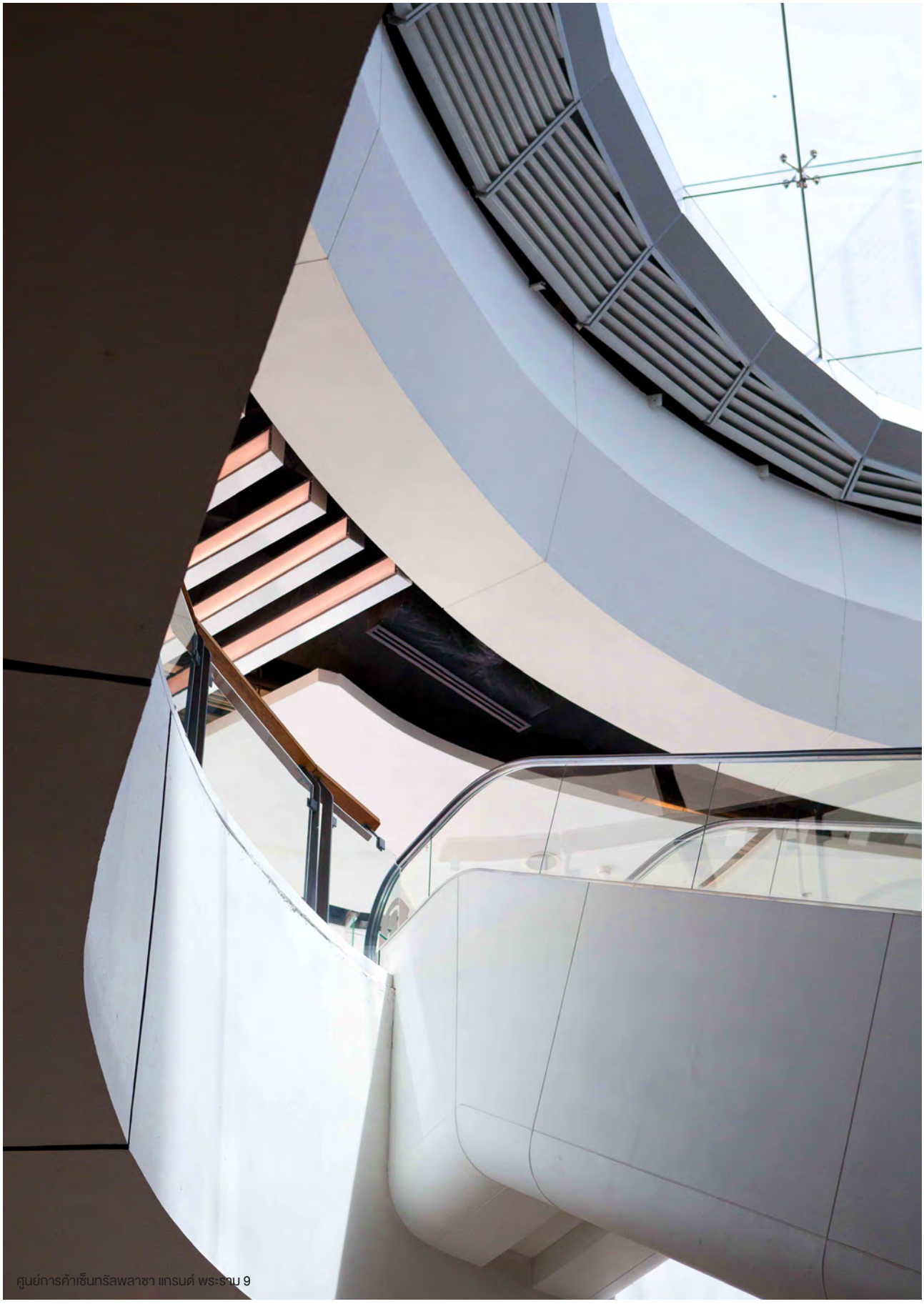
centralplaza
LAMPANG

พื้นที่รวม (GFA) 111,000 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ 2,000 คัน

เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง

ลำปาง

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์แห่งใหม่ล่าสุดของภาคเหนือ ด้วยสถาปัตยกรรมการออกแบบล้านนาที่เป็นเอกลักษณ์แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุผสมผสานกับรูปแบบกราฟฟิกประยุกต์ ศูนย์การค้าประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศ-เมท และร้านค้าชั้นนำ รวมไปถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ โรงภาพยนตร์เอสเอฟ 4 โรง สวนสนุก Fun Planet ฟาร์มแกะ Hug You



ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9

โครงการอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้การบริหารงานของ CPN

โครงการศูนย์การค้า	01 เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	02 เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา	03 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า [1]	04 เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา
ปีที่เริ่มดำเนินการ	ธันวาคม 2525	พฤศจิกายน 2536	มีนาคม 2538	กรกฎาคม 2538
รูปแบบการพัฒนาโครงการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง
สิทธิในที่ดิน	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2571	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2566	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2567	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2558
มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2555 [2]	4,350	634	1,215	373
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	48,140	17,156	57,538	15,226
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	100%	100%	99%	96%
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	291	80	249	129
ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 5 อันดับแรก [3]	โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ เอ็กซ์	โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ ซิตี้ พาวเวอร์ บาย ซูเปอร์สปอร์ต	โรงภาพยนตร์อีจีวี เอสบี เฟอร์นิเจอร์ บีทูเอส	โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ ซิตี้ ซูเปอร์สปอร์ต

หมายเหตุ:

1) 42% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567 81% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ได้ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 96% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ได้ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568 ผลการดำเนินงานของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า พระราม 3 และพระราม 2 รวมผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF ซึ่ง CPN เป็นผู้บริหารโครงการ

2) รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงาน/อาคารที่พักอาศัย/โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF

3) ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเกิน 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป

โครงการศูนย์การค้า	05 เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	06 เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 [1]	07 เซ็นทรัลพลาซา บางนา	08 เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 [1]
ปีที่เริ่มดำเนินการ	มีนาคม 2539 [4]	ตุลาคม 2540	ธันวาคม 2544 [4]	ธันวาคม 2545
รูปแบบการพัฒนาโครงการ	โครงการซื้อกิจการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการซื้อกิจการ	โครงการก่อสร้าง
สิทธิในที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2568
มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2555 [2]	3,218	1,289	4,356	1,013
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	75,891	55,245	58,112	94,882
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	99%	94%	89%	100%
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	517	289	277	341
ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 5 อันดับแรก [3]	ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน ท็อป มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไอที ซิตี้	โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ฟิตเนส เฟิร์ส ไอที ซิตี้	โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ทอย อาร์ อัส ไอที ซิตี้	ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล โฮมเวิร์ค โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์และโบว์ล ท็อป ซูเปอร์ ออฟฟิศเมท

หมายเหตุ:

1) 42% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567 81% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ได้ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 96% ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ได้ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568 ผลการดำเนินงานของเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า พระราม 3 และพระราม 2 รวมผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF ซึ่ง CPN เป็นผู้บริหารโครงการ

2) รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงาน/อาคารที่พักอาศัย/โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF

3) ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเกิน 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป

4) ปีที่เข้าซื้อกิจการ

09	10	11	12	13
เซ็นทรัลเวิลด์	**เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์**	**เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ**	**เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช**	**เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี**
ธันวาคม 2545 [4]	ธันวาคม 2546 [4]	พฤศจิกายน 2551	มกราคม 2552	เมษายน 2552 [4]
โครงการซื้อกิจการ	โครงการซื้อกิจการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการซื้อกิจการ
สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2575	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์
12,614	2,299	5,252	6,385	4,854
187,054	77,238	64,857	57,161	68,806
96%	100%	93%	96%	99%
441	222	346	285	278
ห้างสรรพสินค้าเซน ห้างสรรพสินค้าอิเซตัน โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ เวิลด์ เซ็นทรัล ฟูด ฮอลล์ เอสบี ดีไซน์ สแควร์ พาวเวอร์ บาย	ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน โฮมเวิร์ค โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ ซิตี้ และ สไตร์ค โบว์ล อินเด็กซ์ลิฟวิ่งมอลล์ ท็อป มาร์เก็ต	โรงภาพยนตร์ เอสเอฟเอ็กซ์ ฟิตเนส เฟิร์ส	โรงภาพยนตร์เอสเอฟ เอ็กซ์และสไตร์ค โบว์ล ทอย อาร์ อัส	ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์และโบว์ลิ่ง สปอร์ต เวิลด์

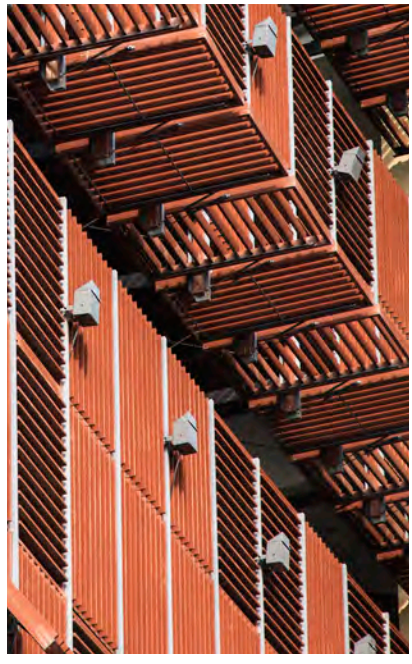
โครงการศูนย์การค้า	14 เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	15 เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	16 เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย	17 เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก
ปีที่เริ่มดำเนินการ	พฤษภาคม 2552	ธันวาคม 2552	มีนาคม 2554	ตุลาคม 2554
รูปแบบการพัฒนาโครงการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง
สิทธิในที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์
มูลค่าเงินลงทุนทั้งโครงการ ณ สิ้นปี 2555 [2]	2,839	3,855	1,604	1,568
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	40,386	50,146	21,459	24,974
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	96%	95%	99%	99%
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ร้านค้า)	273	338	115	152
ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 5 อันดับแรก [3]	โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ ซิตี้ ท็อป มาร์เก็ต พาวเวอร์ บาย ฟิตเนส เฟิร์ส ซุปเปอร์สปอร์ต	โรงภาพยนตร์เอสเอฟ ซิตี้ และสไตร์ค โบว์ล ท็อป มาร์เก็ต พาวเวอร์ บาย	โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต	โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต

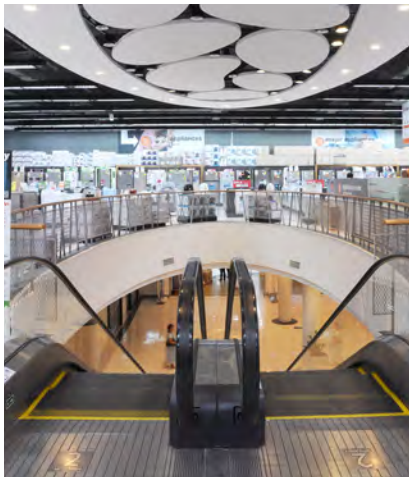
หมายเหตุ:

2) รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงาน/อาคารที่พักอาศัย/โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่า/เช่าช่วงแก่ CPNRF

3) ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเกิน 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป

18	19	20
เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	**เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี**	**เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง**
ธันวาคม 2554	ตุลาคม 2555	พฤศจิกายน 2555
โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง
สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2583	เจ้าของกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2584
5,279	2,129	1,069
59,505	30,104	21,612
99%	96%	99%
227	134	93
โรงภาพยนตร์ เอสเอฟเอ็กซ์ ซีนีม่า ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต	โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ ซิตี้ ท็อป มาร์เก็ต พาวเวอร์ บาย ออฟฟิศเมท บีทูเอส	โรงภาพยนตร์ เอสเอฟ ซิตี้ ท็อป มาร์เก็ต พาวเวอร์ บาย ซูเปอร์สปอร์ต บีทูเอส





โครงการอาคารสำนักงาน	01 อาคารสำนักงาน ลาดพร้าว	02 อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ [1)]
ปีที่เริ่มดำเนินการ	ธันวาคม 2525	มีนาคม 2538
รูปแบบการพัฒนาโครงการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง
สิทธิในที่ดิน	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2571	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2567
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	16,250	22,426
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	97%	98%
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ห้อง)	74	55
ลักษณะธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์ คลินิค สถาบันความงามและสุขภาพ สำนักงานทั่วไป	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์ หน่วยงานราชการ สำนักงานทั่วไป

หมายเหตุ:

1) 100% ของพื้นที่อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
2) ปีที่เข้าซื้อกิจการ
3) 97% ของพื้นที่อาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575

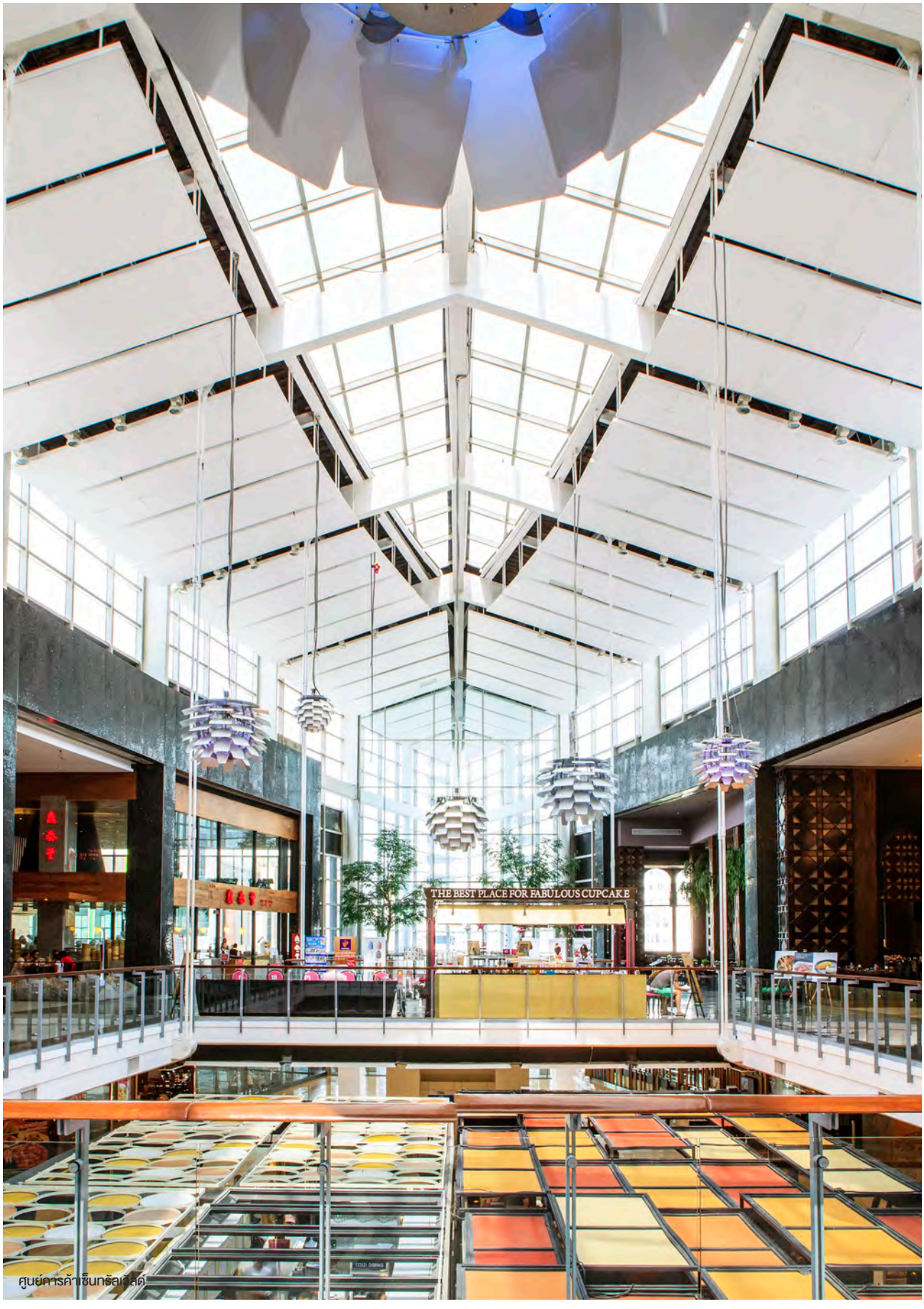
03	04	05	06	07
อาคารสำนักงาน บางนา	**อาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์** [3]	**อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี** [1]	**อาคารสำนักงาน แจ้งวัฒนะ**	**อาคารสำนักงาน แกรนด์ พระราม 9**
ธันวาคม 2544 [2]	พฤศจิกายน 2547	มีนาคม 2549	มีนาคม 2552	ธันวาคม 2554
โครงการซื้อกิจการ	โครงการซื้อกิจการ	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง	โครงการก่อสร้าง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2575	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2567	เจ้าของกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2583
10,007	82,796	11,334	19,867	6,454
98%	98%	98%	85%	95%
30	104	45	45	32
โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์ คลินิค สถาบันความงามและสุขภาพ สำนักงานทั่วไป	บริษัทข้ามชาติ ธนาคารและสถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางธุรกิจและกฎหมาย ธุรกิจสื่อสารและบริการ	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์ คลินิค สถาบันความงามและสุขภาพ สำนักงานทั่วไป	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์ คลินิค สถาบันความงามและสุขภาพ ธุรกิจสื่อสารและบริการ สำนักงานทั่วไป	โรงเรียนสอนภาษา กวดวิชา คอมพิวเตอร์ คลินิค สถาบันความงามและสุขภาพ สำนักงานทั่วไป

โครงการโรงแรม	01 โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี [1]	02 โรงแรมฮิลตัน พัทยา [2]
ปีที่เริ่มดำเนินการ	เมษายน 2552 [3]	พฤศจิกายน 2553
จำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการ	259	302
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	70%	80%

หมายเหตุ:
1) CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม
2) CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชัน จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม
3) ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการที่พักอาศัย	01 หลังสวนโคโลเนต	02 เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ [1]
ปีที่เริ่มดำเนินการ	ธันวาคม 2541	ธันวาคม 2544 [2]
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	4,466	1,907
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	63%	50%

หมายเหตุ:
1) CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 12 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย
2) ปีที่เข้าซื้อกิจการ



ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

โครงการในอนาคต

โครงการเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี

ที่ตั้ง :

ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 231 ตำบลแจระแม อำเภอเมือง จังหวัดอุบลราชธานี

ขนาดโครงการ :

ที่ดินรวมประมาณ 76 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 140,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 118,000 ตารางเมตร โครงการนี้ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสันและผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ และสวนสนุก ฟันแพลนเน็ต ผู้เช่ารายย่อยประเภท ร้านค้าแฟชั่น ธนาคาร ศูนย์รับบริการต่างๆ ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม รวมกว่า 250 ร้านค้า โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ :

โครงการตั้งอยู่ในจังหวัดอุบลราชธานี ซึ่งถือเป็นจังหวัดเศรษฐกิจสำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยตั้งอยู่บนถนนเลี่ยงเมืองซึ่งเชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองกับสนามบิน โครงการยังรายล้อมด้วยสถานที่สำคัญ มหาวิทยาลัย สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา วิทยาลัย โรงพยาบาล ธนาคาร ทั้งนี้ จังหวัดอุบลราชธานีเป็นประตูการค้าการท่องเที่ยวสู่อินโดจีน ทั้งไทย ลาว กัมพูชา และเวียดนาม นอกจากนี้ ในอนาคตกรมการขนส่งทางบกจะขยายเส้นทางการเดินรถสายระหว่างประเทศ คือ สายอุบลราชธานี-จำปาสัก คอนพะเพง และเสียมราฐ จึงนับเป็นเมืองเศรษฐกิจที่

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสท์เกต

สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ เหมาะแก่การลงทุนและพัฒนาให้เติบโตขึ้นได้อีกมากในอนาคต

ความคืบหน้าของโครงการ :

อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ :

โครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในเดือนเมษายน 2556

เงินลงทุน :

ประมาณ 1,800 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ซึ่งห้างสรรพสินค้าโรบินสันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี

โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่

ที่ตั้ง :
ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ บริเวณทางแยก บนถนนเชียงใหม่–ดอยสะเก็ด มีด้านหน้าติดถนน 2 ด้าน คือ ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ และถนนเชียงใหม่–ดอยสะเก็ด

ขนาดโครงการ :
ที่ดินรวมประมาณ 68 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 250,000 ตารางเมตร โครงการนี้ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และผู้เช่าหลัก อาทิ เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ โรงภาพยนตร์ 3 มิติ และสวนสนุก ฟันแพลนเน็ต ผู้เช่ารายย่อยประเภท ร้านค้าแฟชั่น ธนาคาร ศูนย์รับบริการต่างๆ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมกว่า 250 ร้านค้า โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 1,500 คัน

ศักยภาพของโครงการ :
โครงการตั้งอยู่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นเมืองหลวงแห่งภาคเหนือ และถือเป็นเมืองที่มีศักยภาพในการพัฒนาและเติบโตอย่างรวดเร็วทางเศรษฐกิจ การลงทุน การท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือรองจากกรุงเทพมหานคร โดยตั้งอยู่บนถนนซูเปอร์ไฮเวย์เชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองกับสนามบิน โครงการยังรายล้อมด้วยสถานที่สำคัญ มหาวิทยาลัย สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา วิทยาลัย โรงพยาบาล ธนาคาร นอกจากนี้ จังหวัดเชียงใหม่ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและธรรมชาติที่สวยงาม ซึ่งมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาตินิยมเดินทางมาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก ที่ช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตในด้านกำลังซื้อเป็นอย่างมาก

ความคืบหน้าของโครงการ :
อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ :
คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556

เงินลงทุน :
ประมาณ 4,500 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งบริษัทห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่

ที่ตั้ง :
ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ถนนกาญจนวนิชย์ ตำบลคอหงษ์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลาด้านหน้าติดทางหลวงแผ่นดินด้านข้างเชื่อมสู่ถนนโชติวิทยะกุล 1 ซึ่งเป็นทางเข้าออกสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก

ขนาดโครงการ :
ที่ดินรวมประมาณ 50 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 250,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ของ CPN จำนวน 210,000 ตารางเมตร โครงการนี้ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต, พาวเวอร์บาย, บีทูเอส, ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ โรงภาพยนตร์ 3 มิติ และสวนสนุก ฟันแพลนเน็ต ลานสเก็ตน้ำแข็ง และห้องประชุมเอนกประสงค์ขนาดใหญ่ ผู้เช่ารายย่อยประเภท ร้านค้าแฟชั่น ธนาคาร ศูนย์รับบริการต่างๆ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมกว่า 250 ร้านค้า โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 2,100 คัน

ศักยภาพของโครงการ :
โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ใจกลางเมืองหาดใหญ่ ซึ่งจังหวัดหาดใหญ่ถือเป็นเมืองหลวงขนาดใหญ่และเป็นศูนย์กลางด้านการค้าและธุรกิจของภาคใต้ โดยตั้งอยู่บนถนนที่เชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองกับสนามบินซึ่งเป็นท่าอากาศยานนานาชาติขนาดใหญ่ที่มีเที่ยวบินมากเป็นลำดับที่ 5 ของประเทศ และเป็นประตูนำไปสู่ประเทศมาเลเซียและสิงคโปร์ซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อมหาศาล นอกจากนี้ ยังรายล้อมด้วยสถานที่สำคัญต่างๆ มหาวิทยาลัยและวิทยาลัย โรงพยาบาล ธนาคาร ซึ่งถือเป็นเมืองเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศ ที่มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก อีกทั้งโครงการยังตั้งอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจสามฝ่าย อินโดนีเซีย–มาเลเซีย–ไทย ซึ่งช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตในด้านกำลังซื้อเป็นอย่างมากและพัฒนาให้เติบโตขึ้นได้อีกมากในอนาคต

ความคืบหน้าของโครงการ :
อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ :
คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556

เงินลงทุน :
ประมาณ 5,200 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งบริษัทห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการเซ็นทรัลเวสท์เกต

ที่ตั้ง :
บริเวณแยกบางใหญ่ ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี มีด้านหน้าติดถนน 2 ด้าน คือถนนรัตนาธิเบศร์ และถนนกาญจนาภิเษกซึ่งเป็นถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก

ขนาดโครงการ :
ที่ดินรวมประมาณ 98 ไร่ (CPN เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 330,000 ตารางเมตร โครงการมีลักษณะเป็นศูนย์การค้ารูปแบบ Super Regional Mall เป็นไลฟ์สไตล์คอมเพล็กซ์ และเป็นเอ็นเตอร์เทนเมนท์คอมเพล็กซ์ที่ทันสมัยที่สุด ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และผู้เช่าหลัก อาทิ ท็อปส์ มาร์เก็ต พาวเวอร์บาย บีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต โฮมเวิร์ค เป็นต้น นอกจากนี้จะเป็นศูนย์รวมร้านค้าแบรนด์ชั้นนำกว่า 1,000 ร้านค้า และเป็นแหล่งรวมร้านอาหารคอนเซ็ปต์ใหม่ที่ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ โดยโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับกว่า 2,000 คัน

ศักยภาพของโครงการ :
โครงการเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูง มีระบบคมนาคมที่สมบูรณ์ของภาครัฐที่เชื่อมต่อทุกเส้นทางไว้ด้วยกัน ทั้งวงแหวนสายตะวันตก ซึ่งจุดตัดถนนกาญจนาภิเษก ขนาด 12 เลน และถนนรัตนาธิเบศร์ ขนาด 10 เลน ที่รองรับรถยนต์ได้ถึง 85 ล้านคันต่อปี มีแนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) ตัดผ่านบริเวณโครงการ มีทางเดินลอยฟ้า หรือสกายวอล์กเชื่อมตรงจากสถานี ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายกว่า 13 ล้านคน รวมถึงเส้นทางในอนาคต ทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ที่เชื่อมต่อท่าเรือทวายและทะเลอันดามัน เพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC ในปี 2558 และรับกำลังซื้อและอัตราของการเติบโตด้านต่าง ๆ หลังจากเปิด AEC อีกทั้งในอนาคตยังมีโครงการทางด่วนขั้นที่ 3 เชื่อมวงแหวนตะวันตกและมอเตอร์เวย์ ชลบุรี และจะเป็นศูนย์กลางแหล่งที่อยู่อาศัยในอนาคต

ความคืบหน้าของโครงการ :
อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้าตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

กำหนดการเปิดให้บริการ :
คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558

เงินลงทุน :
ประมาณ 6,500 ล้านบาท (ไม่รวมเงินลงทุนในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งบริษัทห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการก่อสร้าง)

โครงการในต่างประเทศ

ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา CPN ได้พิจารณาและศึกษาถึงโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ด้วยเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจและเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ดี CPN ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาวะการแข่งขัน และความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศ จึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาในรายละเอียดของสภาพเศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุตสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่ CPN ได้ให้ความสนใจ เพื่อให้การลงทุนในต่างประเทศเป็นไปอย่างระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

วิสัยทัศน์

ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่ง ในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

พันธกิจ

01 เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม (Most Admired Retail Developer of All Stakeholders)

"เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม โดยสร้างคุณค่าที่โดดเด่นแตกต่างและเหนือความคาดหมายของทุกคน"

- >> เป็นศูนย์การค้าที่นักลงทุนเลือก โดยมอบผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน ให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และพันธมิตร
- >> เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือก โดยสร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับลูกค้า
- >> เป็นศูนย์การค้าที่ผู้เช่า คู่ค้าเลือก โดยสร้างความสำเร็จทางธุรกิจควบคู่กับการสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว
- >> เป็นศูนย์การค้าที่พนักงานเลือก โดยให้โอกาสที่สดใสในหน้าที่การงาน และสร้างสังคมการทำงานที่มีความรักความผูกพันกัน
- >> เป็นศูนย์การค้าที่สังคมและชุมชนเลือก โดยพัฒนาศูนย์การค้าที่มีความโดดเด่นเป็นที่ภูมิใจของชุมชน ควบคู่ไปกับการดูแลสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชน

02 เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่ง (Dynamic Retail Developer)

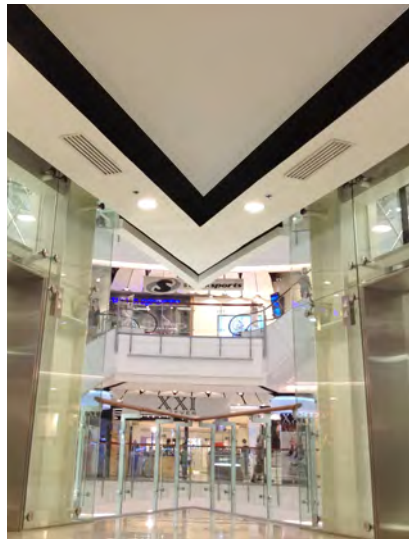
"เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่งในการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ มีร้านค้าใหม่ที่หลากหลายและทันสมัย ตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย"

CPN ตระหนักดีว่า ความไม่หยุดนิ่งของลูกค้าคือความท้าทายที่สำคัญ ลูกค้ามีความคาดหวังที่สูงขึ้น มีความต้องการที่ซับซ้อนมากขึ้น เข้าถึงสารสนเทศได้ง่ายขึ้น ความไม่หยุดนิ่งของ CPN จะเป็นสิ่งที่ผลักดันให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPN มีความทันสมัยที่สุด และสามารถตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้าได้ดี โดยการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ การสรรหาร้านค้าใหม่ที่มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการของลูกค้าเข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ การสร้างกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แตกต่าง และสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ตลอดจนการผสานพลังกับบริษัทในเครือเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความประทับใจสูงสุดกับผู้ใช้บริการ

03 เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

"เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่จับตามองในตลาด"

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์กรระดับภูมิภาคคือก้าวต่อไปของ CPN ดังนั้น CPN จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ CPN ได้ระบุตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจน บนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ มีแผนธุรกิจ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันท่วงที ในขณะที่องค์กรและทีมงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีศักยภาพ และความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจในต่างประเทศได้ตามเป้าหมาย



04 เป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขที่เหนือกว่า (World-Class Rewarding Experience)

"เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือกจะมา เพื่อสัมผัสประสบการณ์ความสุขในการ Shopping ที่เหนือกว่าคู่แข่ง ในทุกตลาดที่เปิดดำเนินการ"

CPN ตระหนักอยู่เสมอว่า CPN ไม่ได้เป็นเพียงแค่ผู้พัฒนาศูนย์การค้าเท่านั้น แต่ยังเป็นผู้สร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับทุกคน ดังนั้น ทุกองค์ประกอบในศูนย์การค้า CPN จะคำนึงถึงผู้ใช้บริการเสมอ ไม่ว่าจะเป็นการคัดสรรร้านค้าให้มีความหลากหลายและแปลกใหม่ การจัดกิจกรรมที่น่าสนใจ การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีความครบครัน CPN เชื่อว่ามาตรฐานที่สูงและเป็นสากลจะเป็นสิ่งที่ทำให้องค์กรเป็นผู้นำในตลาดได้ ความเป็นระดับสากล/ระดับโลก (World-Class) จึงเป็นสิ่งที่ CPN มุ่งมั่นมาตลอดและเชื่อมั่นว่าการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับสากลจะเป็นสิ่งที่ทำให้ CPN ก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาคได้ในอนาคต

กลยุทธ์
ในการดำเนินธุรกิจ

CPN มุ่งเน้นการสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยการสร้างการเติบโตทางการเงิน (Financial Growth) ควบคู่ไปกับการสร้างความแข็งแกร่งให้กับองค์กรในทุกมิติ เพื่อให้แน่ใจว่าองค์กรสามารถตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสมและสุดความสามารถเพื่อจะก้าวไปสู่จุดหมายปลายทางอย่างมั่นคงและยั่งยืนร่วมกัน และเพื่อให้องค์กรสามารถบรรลุวิสัยทัศน์และพันธกิจได้อย่างแท้จริง โดยกลยุทธ์หลักของบริษัทมีอยู่ 4 ด้าน ดังนี้

01 กลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าในประเทศ (Mall Development Strategy)

CPN มุ่งเน้นการขยายสาขาทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดอย่างต่อเนื่อง จากทั้งการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่ในปัจจุบันและการมองหาโอกาสใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างความแข็งแกร่งและเตรียมพร้อมกับโอกาสและความท้าทายจากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 การพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้านั้น จะมุ่งเน้นการพัฒนาและการบริหารโครงการให้ได้ผลตอบแทนที่ดี มีคุณภาพและมีประสิทธิภาพ โดย

>> การพัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพผ่านการศึกษาวิจัยตลาด เพื่อเลือกตลาดที่มีศักยภาพ การเลือกทำเลที่ตั้งที่ดีกำหนดรูปแบบของศูนย์ (Mall Format) ที่เหมาะสมกับตลาด และสัดส่วนร้านค้า (Merchandising Mix) ที่เหมาะสมตอบสนองลูกค้าและเหนือกว่าคู่แข่ง

>> การพัฒนากระบวนการพัฒนาศูนย์การค้าให้มีประสิทธิภาพ เป็นระบบตั้งแต่การศึกษาโครงการ สรรหาที่ดิน ออกแบบ ก่อสร้าง การติดต่อร้านค้า การตลาด จนกระทั่งเปิดศูนย์การค้าได้ตามเวลาที่กำหนด และได้คุณภาพตามที่ต้องการ เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้หลายโครงการในเวลาเดียวกันและควบคุมโครงการให้เป็นไปตามกำหนดเวลาและงบประมาณที่วางไว้

>> การปรับปรุงการพัฒนาศูนย์การค้าให้มีความเป็นมาตรฐานในเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง เพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ลดต้นทุนการก่อสร้างภายใต้คุณภาพที่กำหนด ตลอดจนลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

02 กลยุทธ์การบริหารศูนย์การค้า (Mall Management Strategy)

มุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มจากศูนย์การค้าที่มีอยู่โดยการเสริมความแข็งแกร่งทั้งมิติด้านร้านค้า การตลาด และการบริหารศูนย์ฯ เพื่อผลักดันให้การค้าขายในศูนย์ฯ มีการเติบโตและค่าเช่าพื้นที่สามารถเติบโตควบคู่กันไปได้ ตลอดจนการควบคุมเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การบริหารศูนย์การค้าเน้นการบริหารจัดการ 3 ด้าน เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง

>> ความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandising Mix) โดยการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับร้านค้าภายในศูนย์การค้าใหม่อย่างเหมาะสม ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้าตลอดเวลา

>> การทำการตลาด (Marketing Strategy) ที่มุ่งเน้นดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ ผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างสรรค์ประสบการณ์ที่ดีกับลูกค้าโดยจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สร้างคุณค่าที่เหนือกว่า โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาด และทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า บริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Event) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

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

03 กลยุทธ์การพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน

มุ่งเน้นการสร้างรากฐานความยั่งยืนขององค์กรให้เข้มแข็ง ผ่านการพัฒนากระบวนการบริหารภายในสู่ความเป็นสากล การพัฒนาบุคลากรให้เป็นคนเก่ง คนดีมีความผูกพันต่อองค์กร และการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนรอบข้างบนพื้นฐานของการปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี

>> การพัฒนากระบวนการบริหารภายในสู่ความเป็นเลิศ โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการบริหารคุณภาพ ที่มุ่งตอบสนองกับความต้องการทางธุรกิจที่ไม่หยุดนิ่ง ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศจะถูกพัฒนาให้มีความพร้อมสามารถรองรับการเติบโตขององค์กรในอนาคต โดยบริษัทฯ มีการพัฒนากระบวนการทำงานและนำระบบ Enterprise Resource Planning (ERP) มาสนับสนุนการบริหารจัดการ ตลอดจนปรับปรุงการบริหารจัดการองค์กรตามแนวทางรางวัลคุณภาพแห่งชาติ (Thailand Quality Award : TQA)

>> การพัฒนาทุนบุคลากรสู่ความเป็นมืออาชีพควบคู่กับการเป็นคนดี ให้มีความพร้อมและเพียงพอกับการเติบโตขององค์กรในอนาคตผ่านกลยุทธ์การบริหารคนเก่ง ตั้งแต่การสรรหา การพัฒนาทักษะความรู้ของบุคลากรควบคู่ไปกับการเสริมสร้างความเป็นผู้นำ โดยอาศัยเครื่องมือการพัฒนาแบบบูรณา–การผ่านศูนย์การเรียนรู้ CPN หรือ CPN Academy การพัฒนาเส้นทางการเติบโตทางอาชีพ การพัฒนาระบบประเมินผลพนักงาน ตลอดจนการสร้างความรักความผูกพันกับองค์กรให้เกิดกับพนักงาน ในส่วนของการพัฒนาองค์กรมุ่งส่งเสริมค่านิยม วัฒนธรรมองค์กร หลักบรรษัทภิบาล การพัฒนาภาพลักษณ์องค์กรในการเป็นนายจ้างที่ดี (Employer Branding) และการสื่อสารภายในองค์กรที่ดี

>> การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน (CSR Strategy) โดยเน้นที่ 3 ส่วนหลัก คือ CPN Green Experience CPN อาสา CPN เพาะกล้าปัญญาไทย โดยมุ่งเน้นการอนุรักษ์พลังงาน การมีจิตสาธารณะสร้างสรรค์โครงการเพื่อชุมชนโดยรอบ และการส่งเสริมการเรียนรู้ให้กับกลุ่มที่ด้อยโอกาสและห่างไกล

04 กลยุทธ์พัฒนาโครงการต่างประเทศ (Regional Strategy)

ในส่วนของกลยุทธ์การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้ทำการศึกษาโอกาสและวิเคราะห์เพื่อการลงทุนในภูมิภาคต่าง ๆ โดยเน้นที่ภูมิภาคเอเชียเป็นหลัก เพื่อสร้างศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันให้ CPN ก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค ดังวิสัยทัศน์ที่ได้ตั้งไว้ โดย CPN มุ่งเน้นการคัดเลือกพันธมิตรในต่างประเทศที่มีจุดแข็งซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจของ CPN ได้อย่างสูงสุดในประเทศนั้น ๆ

ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ CPN ได้มองโอกาสในส่วนของการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจมีการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้น ๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น

การลงทุนในต่างประเทศได้ผ่านกระบวนการศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งในแง่ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจสังคม การเมือง กฎหมายและข้อบังคับตลอดจนตลาดค้าปลีกโดยรวม เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพ โอกาสทางธุรกิจ และความเหมาะสมต่อธุรกิจของ CPN นอกจากนี้ โครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นไปได้อย่างรอบคอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิผลสูงสุด

05 กลยุทธ์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานองค์กร (Organization Excellence Strategy)

บริษัทต้องการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดเพื่อรองรับกับการเติบโตอย่างต่อเนื่องของ CPN ทั้งในและต่างประเทศ โดยทั้งนี้ได้มีลงทุนเพื่อการพัฒนาระบบการจัดการทั้งในส่วนของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศพื้นฐานและระบบการพัฒนาทรัพยากรบุคคล รวมไปถึงการปรับปรุงขั้นตอนและระบบการบริหารจัดการในกระบวนการหลักต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้มีความคล่องตัว รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่านิยมองค์กร

จากเป้าหมายทางธุรกิจที่ท้าทาย และการพัฒนาปรับปรุงภายในองค์กรเพื่อรองรับวิสัยทัศน์ของบริษัทในระยะยาว CPN ยังคงมุ่งมั่นปฏิบัติงานภายใต้ค่านิยม “สร้างสรรค์ด้วยความเชื่อมั่น สู่ความเป็นเลิศร่วมกัน” ที่ถ่ายทอดสืบต่อกันมาเพื่อผลักดันและสร้างสรรค์ผลงานที่มีคุณภาพให้กับสังคมไทย

“ทุ่มเทเพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์แห่งความพึงพอใจ”

CPN มุ่งมั่นให้ทุกคนมีความคิดริเริ่ม จุดประกายสร้างสรรค์แนวคิด วิธีการ หรือนวัตกรรมใหม่ๆ ในเชิงบวก เพื่อพัฒนาปรับปรุงการทำงานและผลงานที่ดีขึ้น ให้โดดเด่นและมีเอกลักษณ์ อาจเป็นความคิดที่แปลก แตกต่าง แต่สามารถนำมาพัฒนาและประยุกต์ให้เกิดผลประโยชน์ และสร้างความประทับใจ

“ทุ่มเทเพื่อความเชื่อมั่นศรัทธา”

CPN ยึดมั่นในการสร้างความไว้วางใจและเป็นที่ยอมรับของผู้อื่น โดยแสดงถึงการมีวุฒิภาวะ ความน่าเชื่อถือ ความเที่ยงตรง ความยุติธรรม การร่วมคิดร่วมทำและความรับผิดชอบ รวมถึงกระทำการใดๆ โดยคิดถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและองค์กรโดยรวม

“ทุ่มเทเพื่อความเป็นเลิศ”

CPN มุ่งเน้นให้บุคลากรทุกส่วนทำงานให้บรรลุผลสำเร็จ สามารถผลักดันให้เกิดผลงานตามเป้าหมายที่กำหนด โดยใส่ใจและตระหนักถึงทุกประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพงาน แสดงถึงความเป็นมืออาชีพและรู้จริงในงานที่ทำ ใส่ใจต่อการพัฒนาตนเองอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเพิ่มคุณค่าและสนับสนุนให้องค์กรประสบผลสำเร็จตามทิศทางและกลยุทธ์ที่มุ่งหวัง

“ทุ่มเทเพื่อความสำเร็จร่วมกันของพันธมิตร”

CPN เน้นย้ำให้บุคลากรสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อื่น โดยให้ความร่วมมือ ช่วยเหลือ สนับสนุน ให้ข้อมูล และมีส่วนร่วมในการทำงานกับทีมหรือบุคคลต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกหน่วยงาน/องค์กร ด้วยความเต็มใจ มีความสามารถในการบริหารจัดการความขัดแย้งและแก้ไขปัญหาต่างๆ ได้อย่างสร้างสรรค์ โดยเคารพและให้เกียรติผู้อื่นเสมอ เพื่อสร้างและดำรงรักษาสัมพันธภาพที่ดีกับทุกฝ่าย

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

CPN ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,178,816,000 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ธุรกิจหลักของ CPN ประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่และธุรกิจให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า ปัจจุบัน CPN มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 20 โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการที่เป็นของ CPN 17 โครงการ และโครงการที่ CPN ให้เช่าช่วงแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) 3 โครงการ นอกจากนี้ยังประกอบธุรกิจพัฒนา บริหารและให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นธุรกิจสนับสนุนเพื่อเพิ่มประโยชน์จากการใช้ที่ดิน การขยายฐานรายได้ และสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าให้มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมกัน อาทิ การให้บริการสวนน้ำ สวนพักผ่อน และศูนย์อาหาร ภายในศูนย์การค้าบางโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ

การประกอบธุรกิจแยกตามกลุ่มธุรกิจ
การแบ่งธุรกิจตามแหล่งที่มาของรายได้
สามารถแบ่งได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

01 ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักซึ่งเป็นที่มาของรายได้มากกว่า 79% ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้านั้นประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย และรายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าจำนวน 17 โครงการ นอกจากนี้ CPN ยังมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNRF จำนวน 3 โครงการ และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน CPNRF

จากข้อมูลประมาณการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 CPN มีส่วนแบ่งทางการตลาดในเขตกรุงเทพมหานครประมาณ 22%

การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าหลังจากที่ศูนย์การค้าเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า

02 อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ ในการตัดสินใจที่จะพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าใดนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้นๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานนั้น ประกอบไปด้วยรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่แก่ร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

การพัฒนาอาคารสำนักงานของ CPN เริ่มจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขายและการเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานหลังจากที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในอาคารสำนักงาน

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ

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

03 โรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้า และเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วยห้องพัก ห้องสัมมนาและศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) ปัจจุบัน CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ซึ่งมีขนาด 259 ห้อง (เดิมคือ โรงแรมเจริญศรี แกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน ปี 2552) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีขนาด 302 ห้อง (ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553) ทั้งนี้ CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรมเซ็นทารา

อุดรธานี และโรงแรมฮิลตันพัทยา ตามลำดับ เพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

04 อาคารสำหรับพักอาศัย

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

05 สวนน้ำ และสวนพักผ่อน

ธุรกิจสวนน้ำและสวนพักผ่อน จัดเป็นธุรกิจสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN เพื่อให้ศูนย์การค้ามีความหลากหลายขององค์ประกอบและการให้บริการ วัตถุประสงค์ของการสร้างสวนน้ำและสวนพักผ่อนขึ้นในบริเวณโครงการศูนย์การค้านั้น นอกจากจะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นแล้ว ยังเป็นการตอบแทนความสุขให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและตอบแทนชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของที่ดินและพื้นที่ภายในโครงการนั้นๆ ปัจจุบัน CPN ได้เปิดให้บริการสวนน้ำภายใต้ชื่อ “สวนน้ำลีโอแลนด์” บริเวณชั้น 6 ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา และสวนพักผ่อนภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” ซึ่งเป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ

06 ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือ เพื่อลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว ในขณะที่ CPN จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN

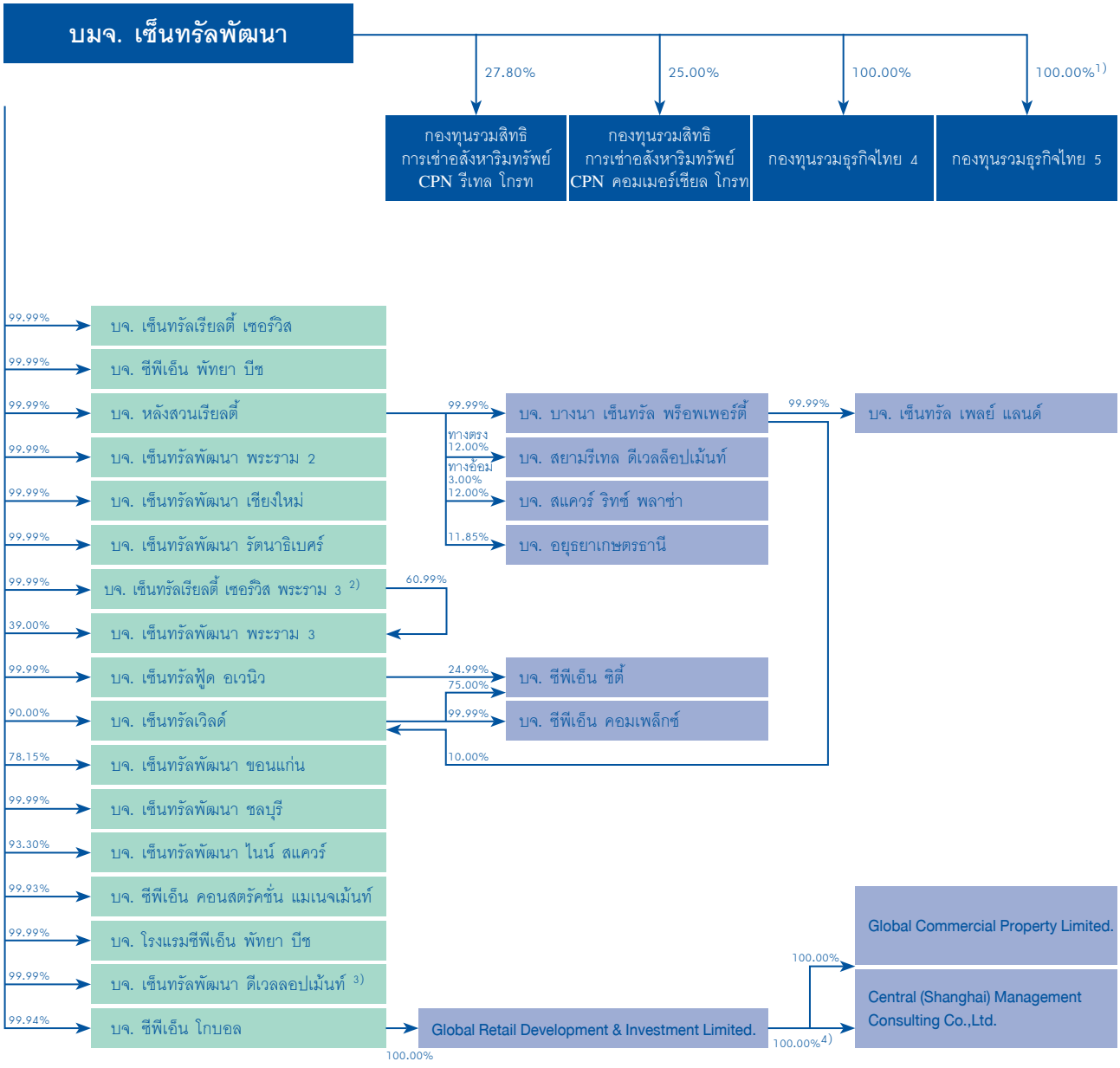
CPN เป็นเจ้าของโครงการ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว	•	•			
เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา	•				
เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา	•				
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	•				•
หลังสวนโคโลเนต				•	
เซ็นทรัลพลาซา บางนา	•	•		•	•
เซ็นทรัลเวิลด์	•				
เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์	•				•
เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ	•	•			•
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	•		•		•
เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี	•		•		•
เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	•				•
เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	•				•
เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย	•				•
เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	•				•
เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	•	•			
เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี	•				•
เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	•				•

CPN เป็นผู้บริหาร	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า [1]	•	•			•
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 [2]	•				•
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 [3]	•				•
เซ็นทรัลเวิลด์ [4]		•			

หมายเหตุ

1) 42% ของพื้นที่ศูนย์การค้าและ 100% ของพื้นที่อาคารสำนักงาน CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
2) 81% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้งๆ ละ 30 ปี)
3) 96% ของพื้นที่ศูนย์การค้า CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNRF ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2568
4) 97% ของพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ
ของบริษัทและบริษัทในเครือ



หมายเหตุ :
1) สัดส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทเจ้าของ ไม่รวมผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทเจ้าหนี้
2) จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อ 2 สิงหาคม 2553 และขณะนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี
3) บจ.ซีพีเอ็น เชียงราย ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2555
4) ชำระทุนครบเต็มตามจำนวนแล้ว เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2555

โครงสร้างรายได้ของบริษัท
และบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น	ปี 2555 จำนวน	ปี 2555 %	ปี 2554 จำนวน	ปี 2554 %	ปี 2553 จำนวน	ปี 2553 %	ปี 2552 จำนวน	ปี 2552 %	ปี 2551 จำนวน	ปี 2551 %
ศูนย์การค้า		14,505	79.10%	10,062	75.60%	9,142	76.70%	9,254	75.70%	7,244	73.90%
> บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%										
> บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%										
> บจ. ซีพีเอ็น พัทยา บีช	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.13%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	93.30%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	99.99%										
อาคารสำนักงาน		794	4.30%	767	5.80%	655	5.50%	898	7.30%	868	8.90%
> บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
> บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%										
โรงแรม		712	3.90%	465	3.50%	157	1.30%	116	1.00%	–	–
> บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%										
> บจ. โรงแรมซีพีเอ็น พัทยา บีช	99.99%										
อาคารสำหรับพักอาศัย		18	0.10%	18	0.10%	20	0.20%	21	0.20%	24	0.20%
> บจ. หลังสวนเรียลตี้	99.99%										
> บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	99.99%										
สวนน้ำและสวนพักผ่อน		8	0.00%	6	0.00%	6	0.10%	5	0.00%	7	0.10%
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
> บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	99.99%										
ศูนย์อาหาร		725	4.00%	632	4.70%	550	4.60%	639	5.20%	456	4.70%
> บจ. เซ็นทรัลฟู้ด อเวนิว	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	99.99%										
> บจ. บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	99.99%										
> บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.00%										
> บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	99.99%										
ดอกเบี้ยรับ		78	0.40%	48	0.40%	49	0.40%	27	0.20%	167	1.70%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		584	3.20%	498	3.70%	475	4.00%	451	3.70%	362	3.70%
อื่น ๆ		925	5.00%	815	6.10%	858	7.20%	820	6.70%	972	7.20%
รวมรายได้ *		18,349	100%	13,311	100%	11,912	100%	12,231	100%	9,800	100%

หมายเหตุ : *ไม่รวมรายการที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

การกำกับดูแลกิจการ

การกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นกลไกสำคัญในการเชื่อมโยงความสัมพันธ์และผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนให้เป็นไปอย่างยั่งยืน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นถึงความสำคัญดังกล่าวจึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทมาตั้งแต่ปี 2547 และได้ปรับปรุงให้เหมาะสมและเป็นสากลอยู่เสมอ โดยยึดกรอบแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉบับปี 2549 และหลักการกำกับดูแลกิจการของ Organization for Economic Co-operation and Development (OECD)

จรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการของ CPN ได้รับการทบทวนเป็นประจำทุกปีและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยมีปรับปรุงครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2554 ซึ่งได้นำแนวปฏิบัติที่ดีของหน่วยงานในระดับสากล เช่น United Nation Global Compact (UNGC) และแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม ISO 26000 มาปรับใช้ให้เข้ากับแนวปฏิบัติของบริษัทฯ

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน CPN ทุกคนได้รับทราบจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการและถือปฏิบัติเป็นส่วนหนึ่งของวินัย โดยให้ทุกคนลงนามในแบบรับทราบและถือปฏิบัติตามจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเป็นการแสดงถึงเจตนารมณ์ร่วมกันในการยึดถือปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ CPN ยังมีการเผยแพร่และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรตระหนักในเรื่องจรรยาบรรณและแนวทางปฏิบัติที่ดีผ่านการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ อีเมลล์ อินทราเน็ต วารสารภายในบริษัทฯ แผ่นป้ายประชาสัมพันธ์ การจัดทำสื่อการเรียนรู้ทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-learning) ตลอดจนเว็บไซต์และการจัดกิจกรรมของบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความตระหนักและการมีส่วนร่วมของบุคลากรทั่วทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2555 CPN ได้จัดทำสื่อการเรียนรู้ทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-learning) เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจให้แก่บุคลากรในองค์กร โดยผู้เรียนสามารถใช้ระบบได้ตลอดเวลาทั้งจากสถานที่ทำงานและสถานที่อื่นๆ ที่สามารถเข้าถึงอินเทอร์เน็ต โดยเปิดให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนเริ่มเรียนรู้เมื่อเดือนมกราคม 2556

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ CPN แบ่งออกเป็น 5 หมวด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

CPN ให้ความสำคัญในการดูแลและรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายดังนี้

>> มีโครงสร้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ที่ไม่ซับซ้อน ไม่มีผู้ถือหุ้นร่วมและไม่มีผู้ถือหุ้นไขว้ และไม่มีโครงสร้างการถือหุ้นแบบปิรามิดในกลุ่มของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าได้รับผลตอบแทนครบถ้วน

>> ดูแลและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกราย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติได้รับสิทธิพื้นฐานและการปฏิบัติในการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ได้แก่ สิทธิในการซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิที่จะได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องชัดเจน สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการบริษัท สิทธิในการกำหนดอัตราค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไร สิทธิในการเข้าร่วมตัดสินใจและรับทราบถึงผลการตัดสินใจของบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยพื้นฐานของบริษัทฯ

>> เผยแพร่สารสนเทศ รายละเอียดการใช้สิทธิในเรื่องต่างๆ ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร ระยะเวลาการใช้สิทธิ และความสะดวกในการใช้สิทธิดังกล่าว โดยไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการจำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของบริษัทฯ หรือปิดกั้นการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้ถือหุ้นด้วยกัน

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders)

CPN ยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

>> มีระเบียบบังคับใช้ภายในบริษัทฯ เรื่อง การควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายใน และเรื่องการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายละเอียดเปิดเผยไว้ในหัวข้อการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน หน้า 97

>> นำเสนอรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น (กรณีถึงเกณฑ์) ทุกครั้ง และมีการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนและเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับที่กำหนด รายละเอียดเปิดเผยไว้ในหัวข้อการกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หน้า 97

>> ดำเนินการตามหลักการและแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายละเอียดมีดังต่อไปนี้

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2555

CPN ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยนำหลักการที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้อย่างเป็นรูปธรรมในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ตั้งแต่ก่อนการประชุม วันประชุม และหลังการประชุม

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 จัดขึ้นในวันศุกร์ที่ 27 เมษายน 2555 เวลา 14.00 น. ณ ห้องบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ชั้น 5 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาลาดพร้าว เลขที่ 1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะรวมจำนวน 1,038 ราย คิดเป็น 79.05% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด มีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม 11 คน จากกรรมการทั้งหมด 12 คน คิดเป็น 91.67% โดยประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน เลขานุการบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมอย่างครบถ้วนพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดการดำเนินการประชุมมีดังนี้

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

>> ให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการได้ล่วงหน้าระหว่างวันที่ 15 กันยายน 2554 ถึง 15 มกราคม 2555 รวมถึงการให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่งคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมถึงเลขานุการบริษัทได้ล่วงหน้าก่อนถึงวันประชุม โดยหลักเกณฑ์การพิจารณาเกี่ยวกับการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

>> จัดทำจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 CPN ได้เผยแพร่จดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม 2555 ล่วงหน้าก่อนวันประชุมมากกว่า 30 วัน และจัดส่งจดหมายเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับเอกสารล่วงหน้าก่อนวันประชุมและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ

>> ในจดหมายเชิญประชุม บริษัทฯ มีการชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนและเพียงพอ โดยวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประกอบด้วย

1. วาระการแต่งตั้งกรรมการ ได้ให้ข้อมูลของผู้ได้รับการเสนอแต่งตั้ง ได้แก่ ชื่อ อายุ ประเภทกรรมการ ตำแหน่งในบริษัท การศึกษา การอบรมหลักสูตรกรรมการ ประสบการณ์ การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นและกิจการที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งและการเข้าร่วมประชุมในฐานะกรรมการชุดต่าง ๆ ในปีที่ผ่านมา การถือหุ้นในบริษัทฯ และข้อมูลอื่น ๆ เช่น การทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา

2. วาระการพิจารณาค่าตอบแทน มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบาย จำนวนเงิน

และรูปแบบค่าตอบแทนแยกตามตำแหน่งและภาระหน้าที่ของกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาค่าตอบแทน

3. วาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับชื่อผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ การพิจารณาความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี โดยแสดงค่าสอบบัญชีแยกจากค่าบริการอื่น

4. วาระการจ่ายเงินปันผล ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผล จำนวนเงินที่ขออนุมัติ เปรียบเทียบกับจำนวนเงินที่จ่ายในปีก่อน

>> ไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน รวมทั้งไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่สำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า

>> อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองโดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ พร้อมรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ส่วนหนังสือมอบฉันทะทั้ง แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ CPN ยังมีรายชื่อพร้อมประวัติของกรรมการอิสระ 4 คน ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะไว้ด้วย โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 มีผู้ถือหุ้นจำนวนรวม 539 ราย มอบอำนาจให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบอำนาจในการออกเสียงแทน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

> มอบอำนาจให้นายไพฑูรย์ ทวีผล ประธานกรรมการตรวจสอบ จำนวน 356 ราย

> มอบอำนาจให้นายการุณ กิตติสถาพร กรรมการตรวจสอบ จำนวน 183 ราย

วันประชุมผู้ถือหุ้น

>> กำหนดให้มีระยะเวลาการลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุม 2 ชั่วโมง โดยได้นำระบบคอมพิวเตอร์และบาร์โค้ดมาใช้ในการลงทะเบียนและตรวจนับคะแนน เพื่อความถูกต้อง รวดเร็ว และเชื่อถือได้ของข้อมูล

>> กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง

>> ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ

>> นำบัตรลงคะแนนมาใช้ในการลงมติในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามวาระแต่ละวาระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร

>> ในการสรุปผลการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระ จะมีการแสดงผลคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบทุกวาระตามลำดับ

>> ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องและโปร่งใส ตามข้อกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เชิญตัวแทนจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและเป็นผู้สังเกตการณ์

>> ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจากเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระที่ยังไม่ได้พิจารณาลงมติได้

>> เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างเต็มที่ โดยมีประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

หลังการประชุมผู้ถือหุ้น

>> นำส่งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในวันประชุม ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมรับทราบในทันที

>> ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมบันทึกภาพการประชุมผู้ถือหุ้นผ่าน Webcast ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ หรือติดต่อขอรับในรูปแบบแผ่น VCD ได้ที่สำนักเลขานุการบริษัท

>> จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม และนำส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเวลาที่กำหนด

>> เปิดกว้างและรับฟังความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นผ่านการตอบแบบสอบถามความพึงพอใจในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นข้อมูลในการปรับปรุงและพัฒนาการจัดประชุมผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป

ในปี 2555 CPN ได้รับคะแนนประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 100 คะแนนเต็ม ภายใต้โครงการประเมินคุณภาพ AGM ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสมาคมบริษัทจดทะเบียน โดยหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินคุณภาพครอบคลุมขั้นตอนต่างๆ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตั้งแต่ก่อนวันประชุม วันประชุม และภายหลังวันประชุม

3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Stakeholders)

CPN ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายโดยยึดหลักผลประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยกำหนดเป็นนโยบายและบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียไว้อย่างชัดเจนใน “จรรยาบรรณต่อผู้มีส่วนได้เสีย” โดยมีรายละเอียดการดำเนินงานดังนี้

>> **ผู้ถือหุ้น :** สร้างการเติบโตอย่างมีคุณภาพและมั่นคง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืน โดยมีผลประกอบการที่ดีและมีประสิทธิภาพ เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นโดยเท่าเทียมกัน เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริง ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม ซึ่งรายละเอียดต่างๆ ได้กล่าวไว้ในหัวข้อสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

>> **ร้านค้าและลูกค้า :** สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดีภายใต้ความปลอดภัยต่อสุขภาพ อนามัย ชีวิต และทรัพย์สิน ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำผลที่ได้มาพัฒนาปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง ตัวอย่างการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับร้านค้าและลูกค้ามีดังต่อไปนี้

1. การบริหารจัดการและการให้บริการร้านค้าให้ได้มาตรฐานซึ่งอยู่ในความดูแลของสำนักส่งเสริมและกำกับดูแลมาตรฐาน (สสม.) โดยมีการดำเนินการเพื่อปรับปรุงนโยบายและกระบวนการทำงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับร้านค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกสาขา การประชาสัมพันธ์บริการต่างๆ ที่ CPN มีบริการให้ลูกค้าทราบ เป็นต้น

2. การพัฒนาบุคลากรที่ทำหน้าที่ในการให้บริการและมีการประเมินผลการให้บริการของเจ้าหน้าที่ การเดินเยี่ยมร้านค้าของเจ้าหน้าที่ร้านค้าสัมพันธ์เพื่อรับงานบริการ รับปัญหาและข้อร้องเรียนต่างๆ จากร้านค้าในแต่ละวัน รวมทั้งการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ลูกค้าสัมพันธ์เดินอยู่ตามจุดต่างๆ ภายในศูนย์การค้า เพื่อให้ผู้ใช้บริการสามารถสอบถามหรือสามารถแนะนำผู้ใช้บริการได้ทันที โดยไม่ต้องไปที่เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์

3. การประชุมร่วมกับร้านค้าเพื่อสื่อสารแผนการดำเนินงานที่สำคัญอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อ CPN จะเปิดศูนย์การค้าใหม่หรือศูนย์การค้าที่ปรับปรุง จะมีการประชุมร่วมกับร้านค้าเพื่อรับทราบนโยบายแนวปฏิบัติต่างๆ และวางแผนการตลาดร่วมกัน ตลอดจนเปิดโอกาสให้ผู้เช่าได้แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพการบริหารศูนย์การค้าให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4. การวางแผนการให้บริการร่วมกับร้านค้าเพื่อช่วยเสริมสร้างให้ร้านค้ามีความพร้อมในการดำเนินธุรกิจ เช่น การให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในด้านการจัดกิจกรรมการเปิดตัวร้านค้า การเปิดตัวสินค้าใหม่ การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของร้านค้าร่วมกับศูนย์การค้า เป็นต้น

5. การจัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจด้านการบริการร้านค้าและลูกค้าอย่างต่อเนื่องทุกปี เพื่อทราบความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง และนำมาปรับปรุงในส่วนของการบริการเพื่อการให้บริการที่เป็นเลิศของ CPN

6. การมีช่องทางการติดต่อสื่อสารเพื่อให้ลูกค้าสามารถรับทราบข้อมูลต่างๆ ติดต่อธุรกิจ และแจ้งข้อร้องเรียนได้หลายช่องทาง เช่น ติดต่อโดยตรงกับเจ้าหน้าที่ร้านค้าสัมพันธ์แต่ละสาขา ตู้ I-Box เว็บไซต์ของบริษัทฯ หรือ CPN Call Center 0-2635-1111 เป็นต้น

7. การจัดทำ Focus Group เพื่อทราบความต้องการเฉพาะกลุ่มของผู้เช่า และนำมาประเมินเพื่อการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการให้ดียิ่งขึ้น

8. การให้ความสำคัญกับการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของบริษัทฯ โดยจะไม่นำภาพหรือเนื้อหาที่ก่อให้เกิดทัศนคติที่ไม่ดี การแบ่งแยกในสังคม หรือค่านิยมที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะเรื่องเพศและศีลธรรมมาใช้ในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของบริษัทฯ

9. การดูแลสภาพแวดล้อม พื้นที่ภายใน และบริเวณโดยรอบทรัพย์สินภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ให้มีความปลอดภัยต่อสุขภาพ อนามัย ชีวิต และทรัพย์สิน

>> **คู่ค้า :** ปฏิบัติกับคู่ค้าด้วยความเสมอภาคและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน พัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้า และสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน โดยบริษัทฯ ยึดถือปฏิบัติตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างซึ่งมีการกำหนดขั้นตอนและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน ตลอดจนสร้างความร่วมมือกันด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

>> **เจ้าหนี้ :** ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด บริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ไม่นำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ควบคุมให้มีการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภทอย่างครบถ้วนตามกำหนดเวลา และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงอย่างครบถ้วน รวมไปถึงการบริหารงานเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจในฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ

>> **พนักงาน :** ดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งในด้านผลตอบแทน การแต่งตั้งโยกย้าย การพัฒนาศักยภาพ ตลอดจนการควบคุมดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน เปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงาน และมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับด้วยความเป็นธรรมโดยไม่เลือกปฏิบัติ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อการพัฒนาองค์กรและหัวข้อการบริหารทรัพยากรมนุษย์ หน้า 99 และหน้า 102 ตามลำดับ นอกจากนี้ CPN สนับสนุนการหารือและความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ กับพนักงานหรือตัวแทนพนักงานในการนำเสนอข้อมูลแก่ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับการปรับปรุงคุณภาพชีวิตการทำงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาร่วมกัน

>> **คู่แข่งทางการค้า :** ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม และไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น หรือคู่แข่งทางการค้า มุ่งส่งเสริมและสนับสนุนการแลกเปลี่ยนข้อมูลที่เป็นประโยชน์กับธุรกิจด้านพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในภาพรวม เพื่อสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจและมีส่วนช่วยพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติให้ยั่งยืน

การจัดตั้งสมาคมศูนย์การค้าไทยเป็นหนึ่งในความร่วมมือระหว่าง CPN และบริษัทที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์และแนวทางการดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ร่วมกัน โดยในปี 2555 สมาชิกของสมาคมได้ร่วมหารือในประเด็นที่สำคัญดังนี้

1. การสร้างมาตรฐานและมูลค่าเพิ่มให้แก่ธุรกิจศูนย์อาหารในศูนย์การค้า

2. การหามาตรการลดปัญหาจราจรบริเวณศูนย์การค้า เช่น การดำเนินโครงการที่จอดรถอัจฉริยะ

3. การแลกเปลี่ยนประสบการณ์และข้อมูลข่าวสารในแวดวงธุรกิจศูนย์การค้า เช่น ความคุ้มครองจากการทำประกันภัยประเภทต่างๆ การกำหนดมาตรฐานความปลอดภัยในศูนย์การค้า เป็นต้น

4. การร่วมกันจัดกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม อาทิ การสร้างห้องสมุด การจัดกิจกรรมเดิน-วิ่ง

มินิมาราธอน การรับบริจาคสิ่งของภายในศูนย์การค้า การรณรงค์ลดการใช้พลังงาน เป็นต้น

5. การจัดกิจกรรมกระชับความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกของสมาคม

>> **สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม :** ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และพยายามยกระดับการปฏิบัติให้มีมาตรฐานสูงกว่ากฎหมายกำหนด เช่น คิดค้นหรือนำนวัตกรรมอาคารอนุรักษ์พลังงานมาปรับใช้กับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ตลอดจนดูแลป้องกันมิให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อคุณภาพชีวิตของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมและสร้างสรรค์สังคม ทั้งในส่วนของการพัฒนาคุณภาพชีวิต การส่งเสริมด้านการศึกษา การประหยัดพลังงาน และการรักษาสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ CPN ยังให้ความสำคัญกับการสื่อสารและเผยแพร่ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมไปสู่ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เพื่อร่วมเป็นเครือข่ายในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และถ่ายทอดความรู้รวมทั้งประสบการณ์ไปยังทุกภาคส่วนของสังคม ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดการดำเนินงานได้ในหัวข้อการบริหารจัดการความยั่งยืน หน้า 107

>> **ภาครัฐ :** ให้ความร่วมมือและสนับสนุนนโยบายภาครัฐเพื่อผลประโยชน์ของประเทศชาติภายใต้กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมุ่งมั่นดำเนินโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากภาครัฐหรือเป็นโครงการที่บริษัทฯ ริเริ่มขึ้นเอง

>> **องค์กรอิสระและองค์กรอื่นๆ ในสังคม :** ยกระดับความร่วมมือและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับองค์กรอิสระและองค์กรอื่นๆ ในสังคม เพื่อร่วมกันพัฒนาสังคมและประเทศชาติให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านทรัพย์สินทางปัญญา

CPN ดำเนินธุรกิจและส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นเครื่องหมายการค้า สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ความลับทางการค้า และทรัพย์สินทางปัญญาด้านอื่นที่กฎหมายกำหนด อาทิเช่น การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง โดยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทุกชนิดจะต้องผ่านการตรวจสอบและลงโปรแกรมโดยฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น การส่งเสริมให้พนักงานตรวจสอบผลงานหรือข้อมูลที่ใช้ในการปฏิบัติงานว่าไม่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น เป็นต้น

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน

การเคารพและปฏิบัติตามกฎหมายเป็นพื้นฐานสำคัญในการดำเนินธุรกิจของ CPN ซึ่งรวมถึงกฎหมายภายในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน โดยมุ่งยกระดับมาตรฐานการปฏิบัติให้สูงกว่าข้อกำหนดตามกฎหมาย เช่น การปฏิบัติตามหลักสากลโดยให้ความร่วมมือกับหน่วยงานด้านการบินในการปรับปรุงหลังคาของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง เพื่อความปลอดภัยในการบิน การให้ความสำคัญต่อโครงสร้างและความมั่นคงของอาคารสำนักงาน เป็นต้น

CPN สนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน ดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน (Forced Labour) ต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก (Child Labour) ให้ความเคารพนับถือและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะ ชาติตระกูล ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัทฯ และส่งเสริมให้บริษัทย่อย ผู้ร่วมทุน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากล คุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยพิจารณาชดเชยค่าเสียหายให้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชั่น

CPN ได้แสดงเจตนารมณ์เป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2553 ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

(IOD) ร่วมกับหอการค้าไทย หอการค้านานาชาติ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย และสมาคมธนาคารไทย นอกจากนั้น คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชั่นและสื่อสารไปสู่ระดับผู้บริหารและพนักงาน มีการแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชั่นระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง อาทิ การส่งผู้แทนเข้าร่วมงาน "วันต่อต้านคอร์รัปชั่น: รวมพลังเปลี่ยนประเทศไทย" จัดโดยศูนย์ภาคีเครือข่ายต่อต้านคอร์รัปชั่น เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2555

ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของ CPN หลายแห่งมีการติดตั้งตู้รับเรื่องร้องเรียน "Stop Corruption" อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น เพื่อร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐในการเปิดกว้างให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมีช่องทางที่สะดวกในการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชั่น

CPN มีช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริต และมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบหรือรับของกำนัล ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด การเลี้ยงรับรอง หรือค่าใช้จ่ายที่เกินขอบเขตจำกัดซึ่งไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ และแนวปฏิบัติด้านการจัดซื้อจัดจ้าง การให้เงินบริจาคที่ต้องดำเนินไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ภายใต้กฎระเบียบและขั้นตอนปฏิบัติที่ถูกต้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดนโยบายข้างต้นและนโยบายที่สำคัญอื่นๆ เปิดเผยไว้ในจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ส่วนการดำเนินงานเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียเปิดเผยไว้ในหัวข้อการบริหารจัดการความยั่งยืน หน้า 107

การแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน

CPN มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์หรือร้องเรียน พร้อมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบที่เป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้ผู้ร้องทุกข์หรือผู้ร้องเรียนไว้วางใจและเชื่อมั่นในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรม

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีข้อสงสัยหรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจ สามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ได้ที่ คณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ โดยคณะกรรมการตรวจสอบหรือฝ่ายจัดการจะดำเนินการสืบหาข้อเท็จจริงและมีการรายงานสรุปประเด็นสำคัญให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบ สำหรับช่องทางในการติดต่อมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้น 30 อาคารดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์: +66(0) 2667-5555 ต่อ 1200
อีเมลล์: whistleblower@cpn.co.th

กรรมการผู้จัดการใหญ่
ตู้ ปณ.99
ปณฝ. ประตูน้ำ กรุงเทพฯ 10409

สำหรับผู้ที่แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัทฯ จะได้รับการคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย ซึ่งได้มีการกำหนดรายละเอียดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในปี 2555 CPN ไม่มีข้อพิพาทใดๆ ที่มีนัยสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสีย

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

CPN ยึดมั่นในหลักการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทั่วถึง และทันเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน เพื่อให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศมีข้อมูลที่เชื่อถือได้และเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งข้อมูลที่เปิดเผยประกอบด้วย

>> ข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ ที่สำคัญและเป็นปัจจุบัน โดยเปิดเผยผ่านหลายช่องทางการสื่อสาร เช่น เว็บไซต์ของบริษัทฯ ระบบการแจ้งข่าวผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การแถลงผลประกอบการประจำไตรมาส การแถลงแผนงานในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รายงานประจำปี เป็นต้น

>> แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) ข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น

รายใหญ่และสิทธิในการออกเสียง ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยชุดต่างๆ สารสนเทศแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นโยบายการจ่ายเงินปันผล จรรยาบรรณ และนโยบายการกำกับดูแลกิจการ กิจกรรมและแผนการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทฯ เป็นต้น

ผู้มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

CPN กำหนดผู้มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ เลขานุการบริษัท ผู้บริหารระดับสูงในสายงานการเงินและหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งผู้บริหารระดับสูงในสายงานการตลาดและหน่วยงานประชาสัมพันธ์ โดยมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่และสายงานที่ตนรับผิดชอบ

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์

CPN จัดตั้งส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ในปี 2549 เพื่อเป็นศูนย์กลางในการตอบข้อซักถามและเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ รวมถึงบริหารความสัมพันธ์กับนักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้ถือหุ้น บุคคลทั่วไป ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์จะทำงานใกล้ชิดกับผู้บริหารระดับสูงเพื่อกำหนดนโยบายและแผนงานประจำไตรมาสและประจำปี รวมถึงวางแนวทางในการปฏิบัติงานและการพัฒนางานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ให้เทียบเท่ากับบริษัทจดทะเบียนชั้นนำระดับภูมิภาค รวมถึงการนำเสนอผลการปฏิบัติงาน ข้อคิดเห็นจากผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์ ต่อคณะกรรมการบริษัท ปีละ 2 ครั้ง

CPN มีการเปิดเผยข้อมูลบริษัทฯ และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญอย่างถูกต้องครบถ้วน ผ่าน 3 ช่องทางหลัก คือ

1. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ซึ่งมีรายละเอียดในหัวข้อที่สำคัญ อาทิ ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยง โครงสร้างเงินทุนและการจัดการ การทำรายการระหว่างกัน การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน การกำกับดูแลกิจการ ผลการดำเนินงาน โครงการในอนาคต และฐานะการเงิน เป็นต้น

2. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) ประจำไตรมาสและประจำปี ซึ่งแสดงรายละเอียดผลการดำเนินงานด้านการปฏิบัติการและการเงิน พร้อมการวิเคราะห์และคำอธิบายถึงสาเหตุการเปลี่ยนแปลง โดยคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงาน รวมถึงรายงานความคืบหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและปัจจัยหรืออิทธิพลหลักที่อาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนได้รับข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนและการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

3. การเปิดเผยข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ www.cpn.co.th ในหัวข้อ “ข้อมูลนักลงทุน” หรือ “Investor Relations” เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนและผู้ที่สนใจให้สามารถศึกษาข้อมูลบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องโดยมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันและทันต่อเหตุการณ์อยู่เสมอ ซึ่งส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ อาทิ ข้อมูลทางการเงิน คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) โครงสร้างการถือหุ้น การกำกับดูแลกิจการ ข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ สารสนเทศต่างๆ ที่แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ELCID) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เอกสารข่าวและภาพข่าว (Press Release) ข่าวสาร และปฏิทินทางการเงินสำหรับนักลงทุน (IR Event and Calendar) ข้อมูลโครงการภายใต้การบริหารงานในปัจจุบันและโครงการที่เปิดให้บริการใหม่ (New Project Fact Sheet) รวมถึงเอกสารที่ผู้บริหารระดับสูงนำเสนอระหว่างการพบปะนักลงทุน (Roadshow) ทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น โดยมีผู้เข้าเยี่ยมชมเว็บไซต์กว่า 10,540 คนต่อเดือน มีการเข้าเยี่ยมชมข้อมูลในหน้าเว็บไซต์โดยเฉลี่ยกว่า 569,984 ครั้งต่อเดือน เพิ่มขึ้น 128% จากปีก่อน และมีผู้สนใจลงทะเบียนรับข่าวสารอิเล็คทรอนิคส์จากส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์กว่า 3,247 คน

กิจกรรมพบผู้ถือหุ้นและนักลงทุนประจำไตรมาส

CPN ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการดำเนินกิจกรรมบริษัทจดทะเบียน

พบนักลงทุน (Opportunity Day) เป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงได้แถลงผลการดำเนินงานและผลการปฏิบัติงานประจำไตรมาส ชี้แจงความเคลื่อนไหวของธุรกิจ อาทิ โครงการที่ขยายตัว โครงการใหม่ในอนาคต แนวโน้มของธุรกิจ รวมถึงวิธีการรับมือกับผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก และเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้พบปะและตอบข้อซักถามจากนักวิเคราะห์ นักลงทุน และผู้ถือหุ้นโดยตรง ในรอบปีที่ผ่านมา มีนักลงทุนและผู้ที่สนใจเข้าร่วมกิจกรรมดังกล่าวเฉลี่ย 80-100 คนต่อไตรมาส พร้อมจัดให้มีการถ่ายทอดสดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Web Lived) ซึ่งมีสถิติเข้าชมผ่านเว็บไซต์โดยเฉลี่ย 458 คนต่อไตรมาส ซึ่งผู้เข้าชมทางเว็บไซต์สามารถส่งคำถามเข้ามาได้โดยจะปรากฏบนหน้าจอคอมพิวเตอร์ที่จัดตั้งไว้ด้านหน้าของผู้บริหาร ซึ่งผู้บริหารจะสามารถตอบข้อซักถามต่างๆ ได้ในห้องประชุมนั้นทันที นอกจากนี้ CPN ได้จัดให้มีการบันทึกภาพและเสียงตลอดการดำเนินกิจกรรมในรูปแบบของ Webcast เผยแพร่ในเว็บไซต์ของ CPN ภายหลังการประชุม เพื่อให้นักลงทุนที่พลาดการเข้าร่วมงานได้รับทราบการแถลงผลการดำเนินงานของบริษัทรายไตรมาสอย่างทั่วถึง

กิจกรรมพบปะนักลงทุน

CPN ดำเนินกิจกรรมพบปะนักลงทุนหลากหลายรูปแบบเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงและส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้พบปะนักลงทุนเพื่อชี้แจงข้อมูลผลการดำเนินงาน แผนกลยุทธ์ แนวทางการเติบโต รวมถึงสรุปเหตุการณ์สำคัญๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปี และตอบข้อซักถาม ซึ่งในปี 2555 มีการดำเนินกิจกรรมดังต่อไปนี้

1. การเดินทางพบปะนักลงทุน หรือ Roadshow แบ่งเป็น
   - >> การเดินทางพบปะนักลงทุนต่างประเทศ รวม 14 ครั้ง
   - >> การเดินทางพบปะนักลงทุนในประเทศ รวม 7 ครั้ง
2. การจัดให้นักวิเคราะห์ นักลงทุนรายย่อย และนักลงทุนสถาบันทั้งในประเทศและต่างประเทศเข้าพบผู้บริหารและนักลงทุนสัมพันธ์โดยผ่านการนัดหมายเพื่อสอบถามข้อมูลบริษัท (Company Visit) รวม 138 ครั้ง
3. การเยี่ยมชมโครงการโดยการนัดหมายล่วงหน้าจากนักลงทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Site Visit) ในปีที่ผ่านมา CPN ร่วมกับบริษัทหลักทรัพย์นำนักลงทุนจากต่างประเทศและในประเทศเยี่ยมชมการปฏิบัติงานของศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ พร้อมทั้งรับฟังการบรรยายข้อมูลจากผู้บริหารเพื่อให้นักลงทุนได้เข้าใจถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของ CPN รวม 19 ครั้ง
4. การประชุมทางโทรศัพท์จากนักลงทุน (Conference Call) รวม 14 ครั้ง
5. การสื่อสารข้อมูลผ่านทางอีเมลล์และโทรศัพท์ เฉลี่ย 4-6 ครั้งต่อวัน

CPN มุ่งหวังว่าส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นสื่อกลางสำคัญในการให้ข้อมูล ชี้แจง ตอบข้อซักถาม รวมถึงการรับฟังและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้ที่สนใจ สามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของ CPN เพิ่มเติมได้ที่

คุณอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม
ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้น 31 อาคารดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถนนพระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์: +66(0) 2667-5555
ต่อ 1614 และ 1688
โทรสาร: +66(0) 2264-5593
อีเมลล์: ir@cpn.co.th

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Board Responsibilities)

คณะกรรมการมีส่วนสำคัญในการกำหนดทิศทางการเติบโตของ CPN ผ่านการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ประจำปี รวมทั้งการกำกับดูแลและติดตามความคืบหน้าการดำเนินงานในด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างสม่ำเสมอ

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการอิสระ 5 คน จากกรรมการทั้งหมด 12 คน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการอิสระเกินกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด รายชื่อและข้อมูลกรรมการอิสระปรากฏอยู่ในหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หน้า 243 โดยกรรมการอิสระทุกท่านมีคุณสมบัติความเป็นอิสระ

ครบถ้วนตามที่บริษัทฯ กำหนด สามารถปฏิบัติหน้าที่กรรมการอิสระได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ เพื่อให้การกำกับดูแลองค์กรเป็นไปอย่างทั่วถึงในทุกมิติและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี CPN จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการจัดการ ตลอดจนเลขานุการบริษัท มีบทบาทหน้าที่สนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท รายละเอียดปรากฏอยู่ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ หน้า 134

ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถที่หลากหลาย มีประสบการณ์ ความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ยึดมั่นในคุณธรรมและความซื่อสัตย์ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น ๆ

บทบาทของประธานกรรมการ

แม้ว่าประธานกรรมการจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นที่มิใช่กรรมการอิสระ แต่อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า โครงสร้างดังกล่าวมีความเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของ CPN และเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของ CPN ประสบความสำเร็จและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากประธานกรรมการเป็นผู้มีความรู้ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการค้าปลีกมายาวนาน สามารถปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมาโดยตลอด

นอกจากหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ประธานกรรมการได้ยึดมั่นในจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการอยู่เสมอ เพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือการประชุมผู้ถือหุ้นที่ประธานกรรมการมีส่วนได้เสียกับการพิจารณาในวาระใด ประธานกรรมการจะไม่อยู่ในที่ประชุมและงดออกเสียงในวาระนั้น ๆ โดยมอบหมายให้กรรมการท่านอื่นปฏิบัติหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน ทั้งนี้ ประธานกรรมการเป็นผู้กำหนดวาระการประชุมและควบคุมดูแลการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ดำเนินไปอย่างเรียบร้อย เปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอย่างเต็มที่ในเชิงสร้างสรรค์และเป็นอิสระ

นโยบายการจำกัดจำนวนบริษัทฯ และจำนวนวาระในการดำรงตำแหน่งของกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่

>> กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ไม่เกิน 5 บริษัท โดยไม่มีข้อยกเว้น ทั้งนี้ ในปัจจุบันกรรมการ CPN ทุกท่านมีการดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนรวมไม่เกิน 5 บริษัท

>> กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 2 วาระ และสามารถต่อวาระได้โดยรวมระยะเวลาการดำรงตำแหน่งทุกวาระแล้วต้องไม่เกิน 9 ปี มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2556 โดยไม่มีผลย้อนหลัง ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการกำหนดนโยบายวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระเช่นนี้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่องของกรรมการ เนื่องจากในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอาจต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการ

>> กรรมการผู้จัดการใหญ่อาจไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัทฯ และกิจการนั้นต้องไม่เป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น ทั้งนี้ ในปัจจุบันกรรมการผู้จัดการใหญ่ดำรงตำแหน่งกรรมการใน CPN และบริษัทจดทะเบียนอื่นรวม 2 บริษัท

การประชุมคณะกรรมการ

>> คณะกรรมการร่วมกันกำหนดวันประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าไว้ทั้งปี อย่างน้อยปีละ 6 ครั้ง โดยในปี 2555 CPN มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 6 ครั้ง เป็นวาระการประชุมตามปกติทั้ง 6 ครั้ง ซึ่งประกอบด้วยวาระเพื่อพิจารณา 36 เรื่อง และวาระเพื่อทราบ 40 เรื่อง

>> ประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการใหญ่ และเลขานุการบริษัท จะร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุมก่อนการประชุมแต่ละครั้งอย่างชัดเจน และเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านสามารถเสนอวาระการประชุมได้อย่างเป็นอิสระ โดยประธานกรรมการเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของวาระดังกล่าว

>> เลขานุการบริษัทจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมในวาระที่สามารถเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ให้กรรมการได้มีเวลาพิจารณาล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน พร้อมกับจดหมายเชิญประชุม โดยระบุวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ เลขานุการบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้

>> ในระหว่างการประชุม ประธานในที่ประชุมได้มีการจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอในการอภิปรายประเด็นที่สำคัญ อีกทั้งสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างสร้างสรรค์และเป็นอิสระ มีการใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทและฝ่ายกฎหมายจะเข้าร่วมประชุมและจดบันทึกรายงานการประชุมทุกครั้ง

>> ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการที่อาจมีส่วนได้เสียจะไม่อยู่ในที่ประชุม และงดออกเสียงในวาระนั้น

>> เมื่อมีเหตุการณ์ต่างๆ ที่สำคัญหรือที่มีผลกระทบต่อบริษัทและ/หรือผู้มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายจัดการจะนำรายละเอียดมาเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ ยกตัวอย่างเช่น เหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในปี 2553 เป็นต้น

>> เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม ตลอดจนข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมีการเก็บไว้อย่างครบถ้วนในที่ปลอดภัย โดยมีการจัดเก็บในรูปแบบไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ควบคู่กับการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับ

>> ในกรณีที่มีข้อซักถามในที่ประชุมและเป็นเรื่องที่ต้องติดตามขอข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ประสานงานและจัดส่งเอกสารการชี้แจงเพิ่มเติมของฝ่ายจัดการให้คณะกรรมการโดยเร็วที่สุด

>> เลขานุการบริษัทจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนเปรียบเทียบกับเป้าหมายแผนงานที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ เพื่อให้คณะกรรมการได้พิจารณารับทราบอย่างต่อเนื่องทุกเดือน

>> คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2555 มีการจัดประชุม 3 ครั้ง ในเดือนกุมภาพันธ์ กันยายน และพฤศจิกายน เพื่อหารือเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยมีการสรุปประเด็นการพิจารณาและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์เพื่อให้คณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้รับทราบและนำไปพัฒนาการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

>> คณะกรรมการมีการประเมินประสิทธิภาพการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งคณะทุกครั้งที่มีการประชุม เพื่อนำผลที่ได้จากการประเมินมาปรับปรุงพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่กรรมการและการจัดประชุมให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผลประเมินประสิทธิภาพการประชุมคณะกรรมการบริษัทเฉลี่ยในปี 2555 เท่ากับ 94.49%

>> คณะกรรมการมีการพิจารณาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่สำคัญ ตลอดจนข่าวสารความเคลื่อนไหวด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการสอดคล้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่ดีและเป็นปัจจุบัน

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักเกณฑ์

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ CPN เป็นแบบประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยนำแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงาน

เกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป ทั้งนี้ แบบประเมินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 คณะกรรมการประเมินระดับคะแนนความเห็นหรือระดับการดำเนินการใน 6 หัวข้อประเมิน ได้แก่

- >> โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- >> บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- >> การประชุมคณะกรรมการ
- >> การทำหน้าที่ของกรรมการ
- >> ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- >> การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

ส่วนที่ 2 คณะกรรมการให้ความเห็นข้อเสนอแนะ หรือสิ่งที่ให้ความสนใจเป็นกรณีพิเศษสำหรับการปฏิบัติงานของคณะกรรมการหรือการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ

ขั้นตอน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

ทั้งนี้ คะแนนประเมินตนเองของคณะกรรมการโดยรวมในปี 2555 เท่ากับ 94.01% นอกจากนี้ คณะกรรมการได้มีการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเตรียมยุทธศาสตร์และทรัพยากรมนุษย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจไปยังตลาดอาเซียน การกำหนดและจัดทำแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ เป็นต้น

การประเมินผลการปฏิบัติงานของ CEO

หลักเกณฑ์

แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของ CEO แบ่งเป็น 2 หมวด ตามแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย

หมวดที่ 1 การวัดผลการปฏิบัติงาน ประกอบด้วยหัวข้อการประเมิน 10 หัวข้อ ได้แก่

- >> ความเป็นผู้นำ
- >> การกำหนดกลยุทธ์
- >> การปฏิบัติตามกลยุทธ์
- >> การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน
- >> ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
- >> ความสัมพันธ์กับภายนอก
- >> การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
- >> การสืบทอดตำแหน่ง
- >> ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
- >> คุณลักษณะส่วนตัว

หมวดที่ 2 การพัฒนา CEO ประกอบด้วยจุดแข็งและประเด็นที่ CEO ควรได้รับการพัฒนามากยิ่งขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเพิ่มเติมในหมวดนี้

ขั้นตอน

CEO มีส่วนร่วมในการกำหนดเป้าหมายในการปฏิบัติงานของตนเองและรับทราบเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติในแต่ละปี หลังจากนั้นในทุกสิ้นปีเลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมิน CEO รวมทั้งจัดส่งแบบประเมินดังกล่าวให้ CEO ประเมินตนเองเพื่อนำผลการประเมินมาเปรียบเทียบและเป็นข้อมูลในการพัฒนาศักยภาพของ CEO ต่อไป

ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของ CEO ตามลำดับ

การอบรมและสัมมนาของคณะกรรมการ

เลขานุการบริษัทมีส่วนสนับสนุนให้คณะกรรมการได้พัฒนาความรู้และแลกเปลี่ยนประสบการณ์ในการทำหน้าที่ในฐานะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอย่างต่อเนื่อง โดยมีการประชาสัมพันธ์และประสานงานเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับกรรมการทุกท่านในการเข้าร่วมการอบรมและสัมมนาหลักสูตรต่างๆ โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการอบรมสัมมนาของกรรมการแต่ละท่านสามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หน้า 243

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

CPN ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน ความน่าเชื่อถือและความถูกต้องของรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในเป็นกลไกสำคัญในการดำเนินงาน ควบคู่ไปกับการเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามกลไกดังกล่าวแก่บุคลากร

ทุกระดับของบริษัทฯ ผ่านสายการบังคับบัญชาและช่องทางประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ของบริษัทฯ

CPN จัดให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องและสำนักตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี ประกอบด้วยการประเมินใน 5 ส่วน ดังนี้

>> **ส่วนที่ 1** การควบคุมด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม
>> **ส่วนที่ 2** การควบคุมด้านบริหารความเสี่ยง
>> **ส่วนที่ 3** การควบคุมด้านการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
>> **ส่วนที่ 4** การควบคุมด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
>> **ส่วนที่ 5** การควบคุมด้านระบบการติดตามและประเมินผล

โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและรายงานให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็น

ทั้งนี้ ปัจจุบันผู้บริหารสูงสุดสำนักตรวจสอบภายในของ CPN คือ นางสาวสุวรรณี วัชโรดมประเสริฐ ผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งโดยคณะกรรมการตรวจสอบ

การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องซื้อขายหลักทรัพย์และหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

>> **การควบคุมเกี่ยวกับข้อมูลภายใน :** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่บริษัทฯ กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

>> **การถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ :** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ แต่เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน ในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีการ ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้รับทราบตามเกณฑ์ที่กำหนด

ทั้งนี้ หากผู้บริหารและพนักงานรายใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามนโยบายด้านการดูแลการใช้ข้อมูลภายในที่กล่าวข้างต้นนี้ ถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบบริษัท และอาจมีโทษตามกฎหมาย

>> **การรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ :** เลขานุการบริษัทรวบรวมข้อมูลการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารรวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกไตรมาส

การกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เปิดกว้าง โปร่งใส และเป็นธรรม โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ห้ามประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามที่กฎหมาย หรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันที่ไม่เป็น

ไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น

>> **การรายงานการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน :** กรรมการและผู้บริหารต้องตอบแบบชี้แจงรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม เป็นประจำทุกปี เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและมีความรอบคอบและระมัดระวังในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวโยงกันในรอบปี โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดส่งแบบชี้แจงรายการและรวบรวมข้อมูล

>> **การเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง :** มีการรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันนับจากวันเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ และรายงานข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปีสำหรับกรณีที่ระหว่างปี กรรมการหรือผู้บริหารรวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจำเป็นต้องเข้าทำธุรกรรมใดๆ กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม กรรมการหรือผู้บริหารมีหน้าที่แจ้งให้บริษัทฯ รับทราบโดยไม่ชักช้า โดยระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และส่วนได้เสียของกรรมการหรือผู้บริหารในสัญญา เพื่อความโปร่งใสในการเข้าทำธุรกรรมนั้น

>> **การรายงานการมีส่วนได้เสีย :** กรรมการและผู้บริหารบริษัทมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด ซึ่งเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบ ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับรายงาน

ทั้งนี้ ในปี 2555 CPN ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ

การพัฒนาองค์กร

ตลอดปี 2555 CPN เร่งพัฒนาองค์กรเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ ทั้งการปรับโครงสร้างและกระบวนการทำงานของสายงานหลักที่มุ่งเน้นการตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า การพัฒนากระบวนการทำงานและระบบสารสนเทศของบริษัทฯ การกำกับมาตรฐานด้านการบริหารศูนย์การค้าตามเกณฑ์รางวัลคุณภาพแห่งชาติ รวมถึงการดูแลความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร ทั้งนี้เพื่อเพิ่มขีดความสามารถและสนับสนุนองค์กรไปสู่วิสัยทัศน์ในการเป็น “ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค ที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก”

การปรับโครงสร้างองค์กร (Organizational Realignment)

บริษัทฯ ดำเนินการปรับโครงสร้างองค์กร กระบวนการทำงาน และบทบาทของส่วนงานที่เกี่ยวข้องตามแผนการปรับโครงสร้างต่อเนื่องจากปี 2554 โดยมีการติดตามผลของการเปลี่ยนแปลงเป็นระยะ เพื่อตรวจสอบการปรับโครงสร้างที่เกิดขึ้นว่ามีการทำงานที่สอดประสานกัน และสามารถยกระดับการให้บริการลูกค้าได้ดีขึ้นอย่างแท้จริง และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบงานที่ออกแบบใหม่สามารถรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ CPN ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาซึ่งมีประสบการณ์ด้านการบริหารศูนย์การค้าในระดับสากลมาประเมินระบบบริหารจัดการขององค์กร เพื่อสะท้อนจุดแข็งและโอกาสในการพัฒนาองค์กรที่สำคัญ แล้วนำมากำหนดเป็นโครงการพัฒนาองค์กรต่อไป

การพัฒนากระบวนการทำงานและสารสนเทศของบริษัทฯ (Development of Corporate Infrastructure through ERP and HRIS)

CPN ปรับองค์กรควบคู่ไปกับการพัฒนาระบบ ERP (Enterprise Resource Planning) เพื่อติดอาวุธในการทำงานให้มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดการทำงานซ้ำๆ ที่ไม่เกิดมูลค่าเพิ่ม (Non-value Added Task) เพื่อให้พนักงานได้มีเวลาและมีโอกาสแสดงความสามารถ พัฒนาการทำงาน และสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ได้มากยิ่งขึ้น

โครงการ ERP มีทีมที่ปรึกษาซึ่งมีประสบการณ์ในการพัฒนาระบบให้กับบริษัทชั้นนำมาทำงานร่วมกับทีมงานที่เชี่ยวชาญในกระบวนการทำงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ จึงเป็นการผนวกองค์ความรู้การปฏิบัติงานที่เป็นเลิศของ CPN และของระบบมาตรฐานสากล (Best Practice) เข้าด้วยกัน

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังดำเนินการพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารทรัพยากรบุคคล (HRIS) ต่อเนื่องจากปี 2554 โดยเริ่มเปิดบริการให้พนักงานทั้งองค์กรได้ใช้งานในส่วนการปรับปรุงเวลา การลาหยุดงาน ควบคู่ไปกับการพัฒนาส่วนของการสรรหา การเบิกจ่ายสวัสดิการ และการประเมินผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเมื่อระบบเสร็จสมบูรณ์ พนักงานจะสามารถใช้งานระบบในลักษณะ self-service เช่น การตรวจสอบข้อมูลส่วนตัวของตัวเอง การตรวจสอบเวลาการทำงาน การขออนุมัติการลาและค่าใช้จ่ายสวัสดิการผ่านระบบได้ด้วยตนเอง

การกำกับมาตรฐานด้านการบริหารศูนย์การค้าตามเกณฑ์รางวัลคุณภาพแห่งชาติ (TQA)

เพื่อให้ศูนย์การค้าทุกแห่งภายใต้การบริหารของ CPN มีแนวทางการบริหารจัดการตามเกณฑ์รางวัลคุณภาพแห่งชาติ บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบการวัดและติดตามผลการบริหารงานศูนย์การค้าที่เป็นมาตรฐาน รวมทั้งมีการตรวจประเมินภายในองค์กร โดยให้ความสำคัญกับประเด็นหลักในการบริหาร เช่น การกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ของศูนย์การค้า การสื่อสารภายในศูนย์การค้า การบริหารความเสี่ยง การพัฒนาผู้นำและบุคลากร การจัดการความรู้ การปรับปรุงงานและกระบวนการปฏิบัติงาน เป็นต้น นอกจากนั้นยังคงไว้ซึ่งกิจกรรมพื้นฐานที่มีประโยชน์ต่อการพัฒนาองค์กรและบุคลากรให้เติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งโครงการ Dream Team กิจกรรมแบ่งปันความรู้ และระบบมาตรฐานสากล

จากความตั้งใจจริงในการบริหารงานตามเกณฑ์รางวัลคุณภาพแห่งชาติของทุกส่วนงานในองค์กร ส่งผลให้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้รับรางวัลการบริหารสู่ความเป็นเลิศ (Thailand Quality Class: TQC) ประจำปี 2555 ต่อเนื่องเป็นปีที่สาม โดยรางวัลอันทรงเกียรตินี้ถือเป็นเครื่องยืนยันระบบการบริหารศูนย์การค้าของ CPN ที่มุ่งสู่มาตรฐานระดับสากล ซึ่งความรู้ ประสบการณ์ และระบบการทำงานที่ดีได้ขยายผลไปยังทุกศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของ

CPN เพื่อการยกระดับการบริหารจัดการของศูนย์การค้าให้เป็นที่ยอมรับและสร้างประสบการณ์แห่งความสุขให้กับลูกค้าและสังคมได้อย่างยั่งยืน

การสร้างบรรยากาศขององค์กรแห่งการเรียนรู้และนวัตกรรม

"CPN ยิ่งให้ยิ่งรู้"

เพื่อส่งเสริมการเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ทั้งในระดับบริหารและพนักงาน CPN จึงเริ่มจัด CPN Executive Sharing ในปี 2555 เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงได้รับฟังมุมมอง ความรู้ รวมถึงแนวโน้มทางเศรษฐกิจ สังคม การตลาดที่จำเป็นรวมทั้งสนับสนุนให้หน่วยงานจัดกิจกรรมแบ่งปันความรู้ระหว่างกัน และเพื่อให้การจัดกิจกรรมมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จึงมีการจัดอบรมภายในเพื่อพัฒนาผู้อำนวยความรู้ (Facilitator) ให้เข้าใจบทบาทและมีทักษะที่ดียิ่งขึ้น นอกจากนั้น มีการพัฒนาระบบสารสนเทศภายในองค์กรเพื่อใช้จัดเก็บความรู้ของศูนย์การค้า โดยเริ่มจากศูนย์ตัวอย่าง เพื่อศึกษาข้อดีและสิ่งที่ต้องปรับปรุง ก่อนที่จะวางแผนขยายผลต่อไป

"Dream Team"

นอกจากการส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์รายบุคคลแล้ว CPN ยังส่งเสริมกระบวนการคิดร่วมกันระหว่างกลุ่มคนทำงาน ภายใต้กรอบความคิดแบบ PDCA (Plan-Do-Check-Act) ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะฝึกให้พนักงานวิเคราะห์และแก้ปัญหาอย่างเป็นระบบ โครงการ "Dream Team" ได้ริเริ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2552 และดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี จนในปี 2555 CPN มีกลุ่ม Dream Team กว่า 120 กลุ่มกระจายอยู่ทั่วทุกสาขาทั่วประเทศ เพื่อช่วยกันพัฒนางานภายในหน่วยงานให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น

การบริหารจัดการศูนย์การค้าตามมาตรฐาน ISO 9001:2008

ISO 9001:2008 เป็นมาตรฐานระบบบริหารงานด้านคุณภาพขององค์กร ที่ CPN นำมาปฏิบัติเพื่อให้ผู้เข้ามาใช้บริการและผู้เช่าพื้นที่เกิดความพึงพอใจสูงสุด โดย ISO 9001:2008 เป็นกระบวนการบริหารงานที่มีความเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบและมีการพัฒนาด้านการบริการอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2555 CPN ได้รับการรับรองระบบบริหารคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001: 2008 สำหรับศูนย์การค้าต่าง ๆ ในเครือ ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี และเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น ทำให้ CPN มีศูนย์ฯ ที่ได้รับการรับรองระบบบริหารคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001:2008 จำนวน 15 โครงการ นอกจากนี้ โครงการที่อยู่ระหว่างการนำมาตรฐาน ISO 9001:2008 ไปใช้ในการบริหารและจะมีการขอการรับรองเพิ่มอีก 3 โครงการ ในปี 2556 คือ เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 และเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก

ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน ISO 14001:2004

ISO 14001:2004 เป็นมาตรฐานระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม โดย CPN ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดการสิ่งแวดล้อม จึงได้นำมาตรฐานดังกล่าวมาปฏิบัติเพื่อให้การพัฒนาทางธุรกิจดำเนินควบคู่ไปกับการพัฒนาสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติงานจึงมุ่งเน้นการป้องกันการเกิดมลภาวะและจัดให้มีการพัฒนาระบบดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2555 CPN ได้ขยายระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน ISO 14001:2004 จาก 4 โครงการที่ได้รับการรับรองแล้ว คือ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา ไปยังอีก 2 โครงการ คือ เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ทำให้ CPN มีศูนย์การค้าที่ได้รับการรับรองระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ISO 14001:2004 จำนวน 6 โครงการ นอกจากนี้ โครงการที่อยู่ระหว่างการนำมาตรฐาน ISO 14001:2004 ไปใช้ในการบริหารและจะมีการขอการรับรองเพิ่มอีก 9 โครงการ ในปี 2556 คือ เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และเซ็นทรัลเวิลด์

การดูแลความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร

การส่งเสริมค่านิยม วัฒนธรรม และหลักบรรษัทภิบาล

บริษัทดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความมีจริยธรรมและคุณธรรม จึงส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนปฏิบัติหน้าที่ภายใต้หลักบรรษัทภิบาล 6 ประการ “ซื่อสัตย์สุจริต เปิดกว้างโปร่งใส ให้ความเป็นธรรม ให้ความเสมอภาค ยึดมั่นคำสัญญา และใส่ใจดูแลสังคม” ควบคู่ไปกับการปลูกฝังค่านิยมองค์กร คือ สร้างสรรค์ด้วยความเชื่อมั่น สู่ความเป็นเลิศร่วมกัน ผ่านนโยบาย แนวทางในการปฏิบัติงาน และกิจกรรมรณรงค์ส่งเสริมต่างๆ อาทิ การเน้นเรื่องหลักบรรษัทภิบาลและค่านิยมองค์กรในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ การกำหนดให้วาระการประชุมเรื่องบรรษัทภิบาลเป็นหนึ่งในหัวข้อการประชุมประจำเดือน การจัดกิจกรรม “CPN อาสา” เพื่อให้พนักงานมีส่วนร่วมในการตอบแทนสิ่งที่ดีต่อชุมชนและสังคม (ดูรายละเอียดในหัวข้อ “การบริหารจัดการความยั่งยืน”) รวมถึงการสำรวจความคิดเห็นของพนักงาน (Employee Opinion Survey หรือ EOS) การแสดงความคิดเห็นของพนักงานผ่าน ตู้ปณ.99 และกล่องรับฟังความคิดเห็น (idea-BOX) การรับฟังเสียงของเพื่อนพนักงาน (Voice of Internal Customer หรือ VoIC) อีกทั้งมีการให้รางวัล “คนดี คน CPN” แก่พนักงานที่ปฏิบัติตัวเป็นแบบอย่างที่ดี ความเอาจริงเอาจังในด้านการดำเนินงานตามหลักบรรษัทภิบาลของทั้งระดับบริหารและพนักงานนี้ส่งผลให้ CPN ได้รับการประเมินผลการรายงานการกำกับดูแลกิจการในระดับดีเลิศ (5 ดาว) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

คณะทำงานดูแลความสุขของบุคลากร (People Team)

นอกเหนือจากการพัฒนาสวัสดิการ สิทธิประโยชน์ และนโยบายด้านบุคลากรแล้ว บริษัทฯ ได้พัฒนากลุ่มคนที่มีความเอาใจใส่ต่อเพื่อนร่วมงานเป็น “คณะทำงานดูแลความสุขของบุคลากร” ประจำในแต่ละศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ จัดทำรายงานผลสำรวจความผูกพันและความพึงพอใจของพนักงานที่มีต่อองค์กรให้กับคณะทำงานฯ เพื่อนำไปใช้ศึกษา วิเคราะห์ และวางแผนการยกระดับความพึงพอใจที่เหมาะสมกับกลุ่มคนและสภาพการณ์ของแต่ละศูนย์การค้าได้อย่างแท้จริง

กิจกรรมพนักงาน

เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับพนักงาน บริษัทสร้างสรรค์กิจกรรมดีๆ สำหรับคน CPN ตลอดทั้งปี และมีรูปแบบที่หลากหลาย ให้พนักงานได้เลือกเข้าร่วมกิจกรรมตามความชอบ ทั้งงานเลี้ยงสังสรรค์ปีใหม่ ปาร์ตี้วันเกิด กิจกรรม Family Day กิจกรรม Sports Day ชมรมฟุตบอล กิจกรรม CPN อาสา และอื่นๆ อีกทั้งยังมีสิทธิประโยชน์สำหรับพนักงานที่จะมีการประชาสัมพันธ์ให้พนักงานได้รับทราบตลอดเวลา

การบริหารทรัพยากรมนุษย์

CPN ตระหนักดีว่า CPN เป็นสังคมย่อยของ “สังคม” ใหญ่ และเมื่อบุคลากรของสังคมย่อยมีความสุขและเห็นคุณค่าในตนเอง บุคลากรเหล่านี้จะพร้อมที่จะสร้างสรรค์สิ่งดีๆ ให้แก่ ลูกค้า คู่ค้า องค์กร และมีส่วนสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน

การบริการพนักงานและการเป็น Business Partner

CPN ได้ตระหนักถึงการก้าวไปข้างหน้าอย่างมั่นคงร่วมกับพนักงาน จึงได้ให้ความสำคัญกับสวัสดิการของพนักงาน ซึ่ง CPN มีสวัสดิการที่เหนือกว่าตลาดแรงงานโดยทั่วไป ทั้งค่ารักษาพยาบาล เงินช่วยเหลือการศึกษาทั้งบุตร และตัวพนักงานที่มีความประสงค์จะศึกษาต่อ เงินช่วยเหลือการสมรส เงินช่วยเหลือกรณีทำศพบุคคลในครอบครัว เงินกู้ฉุกเฉินกรณีจำเป็นเร่งด่วนสำหรับพนักงาน รวมถึงการให้คำปรึกษาแก่พนักงานในทุกๆ ด้าน ทั้งเรื่องงานและเรื่องส่วนตัว เพื่อให้พนักงานได้รับแนวทางในการแก้ไขปัญหาและร่วมเสนอแนะในด้านต่างๆ ได้ครอบคลุมมากขึ้น อันจะส่งผลอันดีแก่ทั้งตัวพนักงานและธุรกิจต่อไปในอนาคต

การนำ HR Software มาใช้ในการบริหารงานทรัพยากรมนุษย์

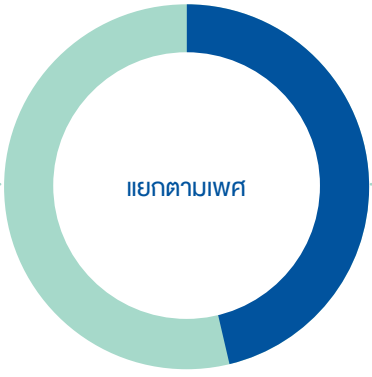
ในปี 2555 CPN ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการนำ HR Software มาใช้ในการบริหารงาน จึงได้ปรับระบบ HR ที่ใช้อยู่เดิมเป็นระบบ HRIS (Human Resource Information System) ที่มีความสมบูรณ์แบบมากขึ้น โดยพนักงานสามารถดำเนินการแบบ Self Service ทั้งเรื่องการตรวจสอบประวัติการทำงาน การดำเนินการเรื่องการลา ซึ่งเป็นระบบออนไลน์ทั้งสิ้น ทั้งนี้เพื่อลดขั้นตอนการอนุมัติต่างๆ ทำให้พนักงานบริหารเวลาได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น รวมถึงการประมวลผลค่าจ้างและเงินเดือนที่มีความรวดเร็วและแม่นยำ เพื่อรองรับการขยายตัวของ CPN ต่อไปในอนาคต

ข้อมูลด้านการพนักงาน

จำนวนบุคลากร ณ วันที่ 31 ธันวาคม

สาขา / ปี	2551	2552	2553	2554	2555
สำนักงานใหญ่ 1)	588	635	655	725	896
ลาดพร้าว	183	178	187	154	158
รามอินทรา	50	53	51	52	48
ปิ่นเกล้า	146	141	138	127	123
พัทยาเซ็นเตอร์	96	89	91	87	84
พระราม 3	107	106	103	101	97
เชียงใหม่	143	142	142	146	124
บางนา	183	179	179	168	155
พระราม 2	142	141	142	139	116
เซ็นทรัลเวิลด์	387	396	375	356	327
รัตนาธิเบศร์	96	96	99	100	95
แจ้งวัฒนะ	–	127	129	135	127
พัทยาบีช	–	149	155	155	152
อุดรธานี	–	121	124	129	114
ชลบุรี	–	100	99	97	91
ขอนแก่น	–	110	111	108	108
เชียงราย	–	–	43	88	84
พิษณุโลก	–	–	–	78	74
พระราม 9	–	–	–	110	118
สุราษฎร์ธานี	–	–	–	–	76
ลำปาง	–	–	–	–	60
อุบลราชธานี	–	–	–	–	47
รวม	2,121	2,763	2,823	3,055	3,274

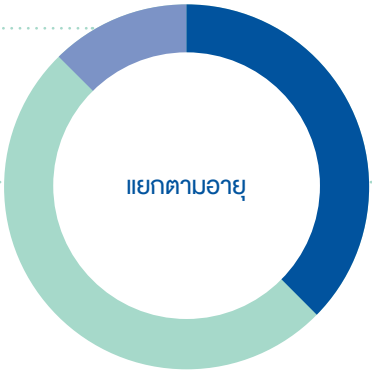
หมายเหตุ : 1) นับรวมพนักงานในโครงการหลังสวน โคโลเนต



แยกตามเพศ

52%
หญิง 1,718 คน

48%
ชาย 1,556 คน

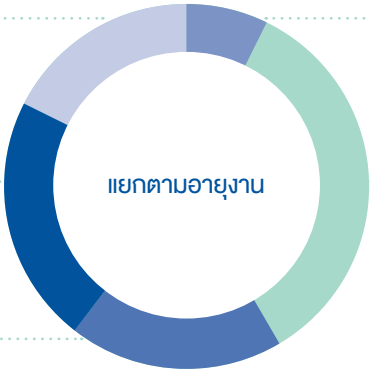


แยกตามอายุ

11%
45–60 ปี 348 คน

50%
31–45 ปี 1,634 คน

39%
18–30 ปี 1,292 คน



แยกตามอายุงาน

18%
10 ปีขึ้นไป 595 คน

7%
0–4 เดือน 227 คน

22%
5–10 ปี 735 คน

35%
4 เดือน – 3 ปี
1,133 คน

18%
3–5 ปี 584 คน

การสรรหาและคัดเลือกบุคลากร

เพื่อตอบสนองการเติบโตทางธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการก้าวไปสู่เวทีการแข่งขันระดับสากล

CPN จึงมุ่งเน้นให้ความสำคัญกับกระบวนการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรที่คัดเลือกมีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจและ Competency ที่องค์กรวางไว้ และสามารถปฏิบัติงานในตำแหน่งที่ได้รับมอบหมายได้ นอกเหนือจากคุณสมบัติเฉพาะบุคคลแล้ว CPN ยังคำนึงถึงศักยภาพในการที่จะเติบโตขึ้นไปพร้อม ๆ กับธุรกิจได้อย่างยั่งยืน ตรงตามค่านิยมขององค์กร (Core Values) ที่ว่า “สร้างสรรค์ด้วยความเชื่อมั่น สู่ความเป็นเลิศร่วมกัน”

ภายใต้แนวคิดของการเจริญเติบโตไปพร้อมกัน CPN ได้สานโครงการผู้บริหารฝึกหัดอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอกย้ำนโยบายการส่งเสริมและสร้างโอกาสในการก้าวหน้าในอาชีพ การสรรหาผู้บริหารจากภายในเป็นโครงการที่ให้โอกาสกับพนักงานได้พัฒนาตนเองและสามารถที่จะเติบโตได้ในองค์กร นอกจากนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจออกไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ทั่วทุกภูมิภาคในประเทศไทย CPN สนับสนุนให้พนักงานได้มีโอกาสขอโอนย้ายกลับไปยังภูมิลำเนาของตน ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นการเสริมสร้างให้พนักงานเกิดความสุขในการทำงาน อีกทั้งเป็นการให้พนักงานได้ร่วมปณิธานกับ CPN ในการนำพาความเจริญและการกระจายรายได้ไปสู่ภูมิภาค ทั้งนี้ ในกระบวนการคัดเลือกฝ่ายบริหารทุนมนุษย์จะมีการพิจารณาร่วมกับหน่วย

งานต้นสังกัดเพื่อให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างโปร่งใสตามหลักการบรรษัทภิบาลที่ดี (Good Corporate Governance)

การบริหารผลการปฏิบัติงาน

เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการบรรษัทภิบาลที่ดี (Good Corporate Governance) และการมุ่งสู่ความเป็นเลิศ CPN ได้มีการพัฒนาระบบบริหารผลการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้มีการพัฒนาระบบตัวชี้วัด KPIs มาใช้เป็นเครื่องมือสำหรับการประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส เป็นธรรม และนำไปสู่ความเป็นองค์กรที่มีผลการปฏิบัติงานเป็นเลิศ นอกเหนือจากตัวชี้วัดแล้ว ยังได้มีการใช้แนวทางใหม่ที่เปิดโอกาสให้ผู้บังคับบัญชาได้มีโอกาสนำเสนอผลงานของทีมงานอย่างเต็มที่ผ่านกระบวนการประชุมเพื่อสรุปผลงาน (Performance Calibration) ซึ่งจะทำให้ระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานโปร่งใส เป็นธรรม และยุติธรรมยิ่งขึ้น

บริหารค่าตอบแทนและผลประโยชน์ (Compensation & Benefits)

ในส่วนของการบริหารค่าตอบแทนและผลประโยชน์นั้นก็เป็นอีกส่วนที่องค์กรให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่มีผลโดยตรงกับพนักงานว่าจะอยู่กับองค์กรต่อหรือไม่ ดังนั้น ในปีที่ผ่านมาส่วนงานด้านการบริหารค่าตอบแทนและผลประโยชน์จึงได้มีการปรับปรุงและพัฒนาระบบโครงสร้างต่าง ๆ ให้สามารถแข่งขันในตลาดแรงงานได้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการประเมินค่างาน (Job Evaluation) ของ Hay Group ซึ่งเป็นวิธีการที่บริษัทชั้นนำทั่วโลกนำไปใช้ การปรับปรุงโครงสร้างเงินเดือนให้สามารถเป็นผู้นำในตลาดแรงงาน หรือระบบตอบแทนแก่ผู้มีความสามารถ (Talent) ตลอดจนมีการทบทวนในสิ่งที่องค์กรได้ให้กับพนักงานอยู่แล้วว่ายังเข้ากับสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันหรือไม่ ทั้งนี้ งานทุกด้านที่ส่วนงานการบริหารค่าตอบแทนและผลประโยชน์ทำในปีที่ผ่านมาล้วนแต่สนับสนุนให้ CPN เป็นผู้นำในด้าน Property Retails ตามแผนธุรกิจที่ได้กำหนดไว้อย่างแท้จริง

การบริหารจัดการพนักงานที่มีศักยภาพสูง

CPN ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการดูแลรักษาบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานในระดับดีและมีศักยภาพสูงซึ่งเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโต จึงได้จัดให้มีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบโดยพนักงานระดับหัวหน้างานขึ้นไปของสาขาและระดับผู้ช่วยผู้จัดการขึ้นไปของสำนักงานใหญ่ที่มีผลการประเมินทั้งด้านผลการปฏิบัติงานและด้านศักยภาพผ่านตามเกณฑ์ที่กำหนดอย่างต่อเนื่อง CPN จะกำหนดให้ได้รับการดูแลผ่านโครงการ Leadership Development Program ที่มุ่งเน้นให้พนักงานในโครงการมีคุณลักษณะของผู้นำตาม CPN Leadership DNA ที่กลั่นกรองมาจากวิสัยทัศน์ขององค์กร โดยร่วมกันกับผู้บังคับบัญชาในการวางแผนกิจกรรมการพัฒนาและเรียนรู้ผ่านแผนพัฒนารายบุคคล (IDP: Individual Development Plan) และมีแผนกพัฒนาบุคลากรเป็นผู้ติดตามความคืบหน้าเป็นรายไตรมาสเพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาทั้งหมดรายงานต่อที่ประชุม Ex-Com เป็นระยะตามกำหนด สำหรับโปรแกรมการพัฒนาอื่น ๆ ที่จัดขึ้นเฉพาะสำหรับผู้บริหารที่เข้าร่วมโครงการฯ โดยได้มีการร่วมมือกับ Academy Team ได้แก่ Executive Coaching สำหรับผู้บริหารระดับสูง หลักสูตร Leaders as Coach สำหรับผู้บริหารระดับกลาง หลักสูตร People & Task Management สำหรับผู้บริหารระดับต้น และการจัดให้มี Knowledge Sharing ในหัวข้อ IDP Driven Mechanism สำหรับผู้บริหารระดับต้นที่สำนักงานใหญ่ รวมถึงการพิจารณาเรื่องค่าตอบแทนและผลประโยชน์ตามหลัก Performance-based Pay เพื่อรักษาพนักงานกลุ่มนี้ไว้ให้อยู่กับองค์กรและพร้อมเติบโตไปกับองค์กรได้ในระยะยาวก่อนเข้าสู่กระบวนการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งงาน (Succession Plan)

สำหรับพนักงานที่ศูนย์การค้าซึ่งเป็น Key Function ของธุรกิจ CPN ยังคงมุ่งสานต่อการติดตามแผน IDP เป็นรายไตรมาส และจัดให้มีการประชุมกลุ่ม (Group Feedback) เพื่อรายงานความคืบหน้าในการพัฒนาของพนักงานเป็นภาพรวมในแต่ละศูนย์การค้า ควบคู่ไปกับการกำหนดหัวข้อแลกเปลี่ยนการเรียนรู้ที่มุ่งเน้นผู้บังคับบัญชาในการให้ข้อมูลป้อนกลับ (Feedback) แก่พนักงาน ให้ได้รับทราบความคิดเห็นที่มีต่อการพัฒนาตนเองตาม Function งานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้คำแนะนำเรื่องการใช้ IDP เป็นช่องทางในการวางแผนกิจกรรมการพัฒนาความรู้ความสามารถเชิงวิชาชีพ เช่น OJT (On the Job Training) การฝึกอบรม การเป็นโค้ชหรือฝึกเป็นวิทยากรภายในหน่วยงาน

ของตนเอง เป็นต้น ซึ่งจะทำให้พนักงานได้สะสมทักษะการสอนงานและเป็นการวางพื้นฐานที่ดีของการเติบโตในหน้าที่การงานต่อไป

นอกจากนี้ ยังได้มีการทบทวน Competency Model ซึ่งจะใช้เป็นแกนหลักในการพัฒนาบุคลากรของ CPN ในระยะยาว ทั้งส่วนที่เป็นพฤติกรรมตามค่านิยมขององค์กรและคุณลักษณะผู้นำตาม Five CPN Leadership DNA โดยกำหนดระดับพฤติกรรมตามขั้นของ Career Stage เพื่อเชื่อมโยงไปสู่การนำไปใช้ในระบบงาน HR ด้านอื่นๆ อาทิ เช่น การสรรหาและคัดเลือก การพัฒนาหลักสูตรในการฝึกอบรมตามระดับตำแหน่งงาน การประเมินศักยภาพ การบริหารผลการปฏิบัติงาน และการวางระบบความก้าวหน้าในอาชีพ

การพัฒนาบุคลากร

ด้วยวิสัยทัศน์ที่มุ่งสู่การเป็น “ผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก” CPN เล็งเห็นถึงความสำคัญในการสร้างและพัฒนาความสามารถของบุคลากรอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพราะบุคลากรที่มีความสามารถถือเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันให้เกิดขึ้นได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

CPN จึงได้จัดตั้ง CPN Academy ตั้งแต่ปลายปี 2554 และเริ่มพัฒนากรอบแนวคิดในการพัฒนาบุคลากรอย่างเป็นรูปธรรม โดยกำหนดกลุ่มความรู้ที่บุคลากรควรได้รับการพัฒนาออกเป็น กลุ่มหลักสูตรพื้นฐาน กลุ่มหลักสูตรตามสายอาชีพ กลุ่มหลักสูตรพัฒนาภาวะผู้นำ และกลุ่มหลักสูตรบริหารธุรกิจ โดยกำหนดหลักสูตรสำหรับพนักงานแต่ละระดับ โดยได้พัฒนาหลักสูตรบริหารธุรกิจสำหรับระดับจัดการร่วมกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อให้ผู้บริหารระดับกลางและสูงได้มุมมองด้านการบริหารธุรกิจ คิดพัฒนางานเชิงกลยุทธ์ และเพิ่มพูนความรู้จากประสบการณ์ของคณาจารย์ที่มีคุณภาพ และพัฒนา On-boarding Program ในส่วนของการปฐมนิเทศ ให้ผู้เข้ามาเป็นสมาชิกใหม่ขององค์กรได้รู้จักความเป็นมา ค่านิยม กระบวนการทำงานหลัก ในเบื้องต้น และเพื่อให้ผู้เรียนมีความยืดหยุ่นในการเรียนรู้เรื่องพื้นฐานขององค์กร CPN Academy กำหนดแผนในการพัฒนาสื่อ e-learning ที่เหมาะสมสำหรับสถานการณ์ของบริษัทฯ เพิ่มเติม ได้แก่ จรรยาบรรณของคน CPN การเรียนรู้ตนเองด้วย DISC การจัดการข้ามวัฒนธรรม รู้จักประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นอกจากนั้นเพื่อสร้างความเป็นทีมให้กับหน่วยงานที่มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างและปรับสายการบังคับบัญชา บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมสร้างความเป็นทีมให้กับสายงานต่างๆ รวมถึงทีมงานของศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ เพื่อให้สมาชิกทุกคนในหน่วยงาน ทั้งผู้บริหารระดับสูงสุดและพนักงานทุกคนได้เรียนรู้กันในมุมมองอื่น นอกเหนือจากการปฏิบัติงานประจำ อีกทั้งได้รับทราบทิศทางขององค์กรและสายงานที่ชัดเจน

การบริหารจัดการความยั่งยืน

CPN ได้พัฒนาแนวทางและนโยบายตามหลักบรรษัทภิบาลจากจุดเริ่มต้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นศรัทธาในคุณค่าขององค์กร สู่การตอบสนองต่อพันธกิจที่มุ่งมั่นจะพัฒนาสู่การเป็นผู้ที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดทั้งจากชุมชนและสังคม และนำสู่การกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจที่แสดงความรับผิดชอบต่อสังคมด้านการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและรู้คุณค่าอย่างเป็นรูปธรรม พร้อมทั้งเริ่มนำแนวทางการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนควบคู่กับการพัฒนาชุมชนและสิ่งแวดล้อมมาบูรณาการในแนวทางดำเนินงานในอนาคตอันใกล้

รายงานการพัฒนาสู่ความยั่งยืน

รายงานการพัฒนาสู่ความยั่งยืนในส่วนนี้มีการจัดทำขึ้นเป็นปีแรก เพื่อแสดงถึงผลการดำเนินงานของ CPN ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา ซึ่งได้จัดทำรายงานให้สอดคล้องตามดัชนีชี้วัดของ Global Reporting Initiatives (GRI: G3) เป็นบางส่วนเท่านั้น โดยมุ่งหมายเพื่อใช้เป็นจุดเริ่มต้นในการทบทวนกระบวนการภายในองค์กร ขอบเขตของรายงานจะรวมถึงผลประกอบการของ 18 ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของ CPN ยกเว้นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และลำปาง

หากท่านมีข้อสงสัยหรือข้อแนะนำ สามารถส่งมาได้ที่
e-mail: jasaowanee@cpn.co.th

แนวทางการบริหารจัดการเพื่อความยั่งยืน

ในปี 2555 นั้น CPN ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างของคณะกรรมการให้มีขอบเขตความรับผิดชอบที่สอดคล้องกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดังนี้

>> คณะกรรมการการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน คือ คณะกรรมการจัดการบริษัท ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูง 9 ท่าน มีกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นประธาน เพื่อกำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคมบูรณาการร่วมกัน

>> คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูง 6 ท่าน มีรองกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นประธาน เพื่อกำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และแผนงาน รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงานด้านบรรษัทภิบาล การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม และการผลักดันให้เกิดการบริหารจัดการเพื่อความยั่งยืนในองค์กรอย่างเป็นระบบมากขึ้น

>> คณะกรรมการศึกษาด้านมาตรการประหยัดพลังงาน ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูง 2 ท่าน และระดับจัดการ 11 ท่าน ซึ่งเป็นตัวแทนของสำนักงานใหญ่และรายสาขา เพื่อดำเนินการกำกับควบคุมดูแล และติดตามการดำเนินการจัดการพลังงานของทุกศูนย์ฯ ในภาพรวมให้เป็นไปตามเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานที่กำหนดตามแผนอนุรักษ์พลังงาน 5 ปี

>> คณะกรรมการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ ระดับองค์กร และระดับสายงาน 3 คณะ ตามสายงาน ได้แก่สายงานปฏิบัติการ สายงานพัฒนาธุรกิจ และสายงานการเงินและบัญชี เพื่อกำหนดนโยบายการบริหาร และพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ในทุกระดับ และทุกสายงานบนพื้นฐานการให้ความเป็นธรรม และความเสมอภาค เคารพในสิทธิมนุษยชนของแต่ละบุคคล

เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงของแผนงานและการติดตามงานให้สอดคล้องในทิศทางเดียวกัน CPN จึงได้กำหนดคณะทำงานรับผิดชอบเฉพาะเรื่องขึ้น อาทิ คณะทำงานบรรษัทภิบาล ประกอบด้วยระดับจัดการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 4 ท่าน ครอบคลุมด้านบรรษัทภิบาล ด้านการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม ด้านการอนุรักษ์พลังงาน และด้านจิตอาสา นอกจากนั้นยังมีคณะทำงานเฉพาะด้าน เช่น คณะทำงานด้านการจัดการพลังงานประจำแต่ละศูนย์การค้า คณะผู้ตรวจประเมินระบบจัดการพลังงานประจำแต่ละศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งแต่ละคณะกรรมการและคณะทำงานจะมีการประชุมติดตามความคืบหน้าเป็นประจำรายเดือน รายไตรมาส และรายปีตามความเหมาะสมของแต่ละโครงการ

ด้านเศรษฐกิจ

CPN ดำเนินธุรกิจตามกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าและการบริหารศูนย์การค้าที่มุ่งมั่นจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง และยั่งยืนสู่การเป็นองค์กรในระดับภูมิภาค โดยดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ทั้ง 4 ด้าน รับผิดชอบโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ บนพื้นฐานการกำกับดูแลความเสี่ยงทางธุรกิจ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร ประกอบด้วยผู้บริหารระดับกรรมการบริษัท 2 ท่าน และคณะกรรมการภายนอก 3 ท่าน รับผิดชอบกำหนดนโยบายและความเสี่ยงทางธุรกิจ และมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงระดับปฏิบัติการ ประกอบด้วยผู้บริหารระดับกรรมการบริษัท 1 ท่าน และผู้บริหารระดับสูงตามสายงานอีก 16 ท่าน ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความมั่นคงและเติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังมีผลประกอบการและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงแสดงในหน้า 122

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี

การขยายสาขาในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

CPN มองหาโอกาสในการพัฒนาศูนย์การค้าโดยมุ่งเน้นการขยายภายในประเทศเป็นหลักเพื่อขยายความเจริญไปสู่ทุกภูมิภาคของประเทศไทย ควบคู่ไปกับการมองหาโอกาสทางการค้าในต่างประเทศ ตลอดระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา CPN ได้มีการขยายสาขาในต่างจังหวัด และปรับปรุงศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ ให้เกิดความทันสมัยตลอดเวลา โดยสัดส่วนการขยายสาขาของ CPN ในต่างจังหวัดเทียบกับกรุงเทพฯ ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นจาก 10 โครงการเป็น 20 โครงการ สัดส่วนสาขาในต่างจังหวัดกับสาขาในกรุงเทพฯ เปลี่ยนแปลงจาก 20:80 เป็น 50:50 โดยกลยุทธ์พัฒนาและบริหารศูนย์การค้านำมาซึ่งผลการดำเนินการทางการเงินที่เพิ่มขึ้น และมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังแสดงในผลประกอบการหน้า 14

การขยายธุรกิจของ CPN ไปยังต่างจังหวัดนั้น นอกเหนือจากเป้าประสงค์ในการขยายตลาดของบริษัทฯ คือการสร้างงานและโอกาสให้กับคนในท้องถิ่น และสมาชิกในชุมชนในการเป็นผู้ส่งมอบ ผู้จัดจำหน่าย และผู้ค้าปลีกในห่วงโซ่ธุรกิจของบริษัทฯ ส่งผลให้เศรษฐกิจในระดับมหภาคของชุมชนและจังหวัดนั้นๆ เจริญเติบโตขึ้นพร้อมกับการเติบโตของศูนย์การค้า ทั้งในช่วงการก่อสร้างและการเปิดให้บริการศูนย์การค้า

CPN ตระหนักเสมอว่าการนำความเจริญสู่สังคมท้องถิ่นนั้น จะต้องนำเอาวัฒนธรรมและค่านิยมในท้องถิ่นนั้นๆ มาผสมผสานอยู่ในกระบวนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จึงจะสามารถทำให้องค์กรเติบโตและอยู่ร่วมในสังคมได้อย่างยั่งยืน ดังนั้นในกระบวนการเลือกสรรที่ดิน จึงมีการทำวิจัยเพื่อศึกษาผลกระทบชุมชนในแง่เศรษฐกิจและการจราจร ขนส่ง เช่น การสร้างศูนย์ฯ เซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 ที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน อีกทั้งในการออกแบบศูนย์การค้า จะผสมผสานนำศิลปะพื้นบ้านและวัฒนธรรมของท้องถิ่นนั้นๆ มาปรากฏในรูปทรงอาคาร และการตกแต่ง ดังเช่นการออกแบบอาคารหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น เป็นรูปทรงกระติ๊บข้าวเหนียว การออกแบบรูปทรงอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก เป็นรูปเรือยาว การตกแต่งอาคารภายนอกของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย และสุราษฎร์ธานี ที่ได้รับแรงบันดาลใจจากดอกกาสะลอง และต้นมะพร้าว ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ท้องถิ่น เป็นต้น

ด้านสิ่งแวดล้อม

CPN ดำเนินนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมควบคู่กับด้านเศรษฐกิจและสังคมมาโดยตลอด สอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารศูนย์การค้าในการลดต้นทุนการดำเนินการ โดยเฉพาะการลดต้นทุนพลังงาน ควบคู่กับการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม โดยการลดผลกระทบเชิงลบต่อชุมชนรอบข้าง ทั้งในเรื่องการบำบัดน้ำเสีย การลดปริมาณขยะ และการอำนวยความสะดวกด้านการจราจร โดย CPN เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าแห่งแรกในประเทศไทยที่นำมาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO14001 มาใช้ในการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม

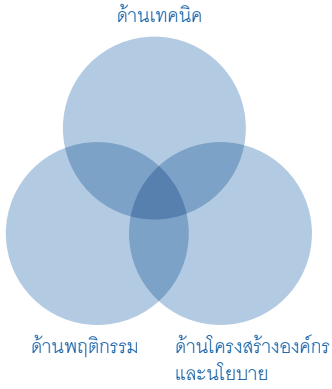
การบริหารจัดการพลังงาน

CPN ให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารจัดการพลังงาน โดยเฉพาะการลดการใช้พลังงานไฟฟ้าเป็นอย่างมาก เนื่องจากค่าใช้ไฟฟ้านั้นคิดเป็นสัดส่วนถึง 40% ของต้นทุนค่าบริการทั้งหมด การใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและรู้คุณค่าจึงเป็นหัวใจหลักของการบริหารจัดการด้านพลังงาน ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารศูนย์การค้าที่พยายามลดต้นทุนในการดำเนินงาน ให้สมดุลกับการเพิ่มความพึงพอใจและความชื่นชมจากผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน การดำเนินตามนโยบายการอนุรักษ์พลังงานจึงกำหนดไว้ตามแนวทางใน 3 มิติควบคู่กันไป ดังนี้

1. ด้านเทคนิค คือ การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ในโครงการต่าง ๆ

2. ด้านโครงสร้างองค์กรและนโยบาย คือ การกำหนดนโยบายและคณะทำงานด้านอนุรักษ์พลังงานที่ชัดเจนทั้งในระดับผู้บริหาร ระดับจัดการ และระดับปฏิบัติการ รวมไปถึงคณะผู้ตรวจประเมิน อันประกอบด้วยตัวแทนในระดับต่าง ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดวาระการประชุม ติดตามผลและการประเมินจากภายนอก ตามรอบวาระที่กำหนดอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

3. ด้านพฤติกรรม คือ การสื่อสาร รณรงค์ให้พนักงาน ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ และชุมชนรอบข้าง มีส่วนร่วมและมีจิตสำนึกในการอนุรักษ์พลังงาน

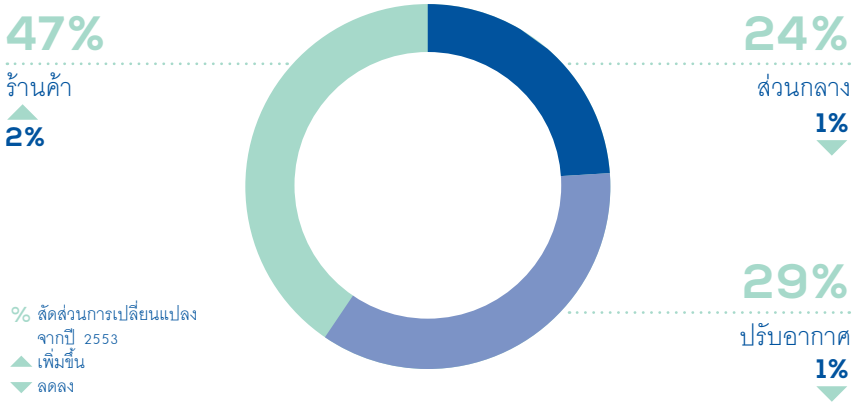


ตลอดระยะเวลา 32 ปีที่ผ่านมา CPN มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความสำนึกในการใช้และอนุรักษ์พลังงานควบคู่กันไป โดยมีการกำหนดแผนด้านการอนุรักษ์พลังงานระยะยาว 5 ปี กำหนดตัวชี้วัดที่ชัดเจนในการใช้พลังงานและประเมินประสิทธิภาพการลดพลังงานอย่างจริงจัง ถือได้ว่า CPN เป็นผู้บริหารศูนย์การค้ารายแรกที่นำเทคโนโลยีด้านอนุรักษ์พลังงานที่ทันสมัยและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ในการบริหารศูนย์ฯ ในทุก ๆ วัน ให้เกิดคุณค่าและคุ้มค่ามากที่สุด โดยในปี 2555 CPN ได้นำเทคนิคด้านการอนุรักษ์พลังงานมาปรับใช้เพิ่มเติมจากปีก่อนจำนวน 5 เทคนิคใน 9 ศูนย์การค้า คิดเป็นมูลค่าการลงทุน (เฉพาะปี 2555) 57,831,926 ล้านบาท ส่งผลให้ปริมาณการใช้พลังงานลดลง 5,944,855 kWh/ปี หรือเท่ากับ 3,151 Ton CO_2

ปริมาณการใช้ไฟฟ้า

ปี พ.ศ.	จำนวนศูนย์การค้าที่นำมาคำนวณ	ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้า (GWh)	ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าต่อ 1 หน่วยพื้นที่ (kWh/ m^2)
2553	14	448	284
2554	15	456	282
2555	18	524	281

เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้พลังงานไฟฟ้าของแต่ละพื้นที่ใช้สอย ในปี พ.ศ. 2555



มาตรการอนุรักษ์พลังงานที่ CPN นำมาปรับใช้	จำนวนโครงการ	ปริมาณพลังงานที่ลดลง (kWh/ปี)	ปริมาณ Ton CO_2 ที่ลดได้
มาตรการลดการใช้พลังงานไฟฟ้าของระบบปรับอากาศขนาดใหญ่ (Chiller)			
การใช้นวัตกรรมระบบปรับอากาศขนาดใหญ่ที่มีประสิทธิภาพดีที่สุด (High Efficiency Chiller) และใช้สารทำความเย็นที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	8	18,260,869	9,678
การใช้อุปกรณ์ปรับความเร็วรอบมอเตอร์ไฟฟ้า (Variable Speed Drive: VSD) ติดตั้งในเครื่องสูบน้ำเย็น เครื่องสูบน้ำหล่อเย็น และเครื่องส่งลมเย็น	11	8,519,070	4,515
การใช้อุปกรณ์ทำความสะอาดพื้นผิวแบบอัตโนมัติ (Ball Cleaning System) ภายในท่อทองแดงระบายความร้อนของเครื่องทำน้ำเย็น	6	3,285,314	1,742

มาตรการอนุรักษ์พลังงานที่ CPN นำมาปรับใช้	จำนวนโครงการ	ปริมาณพลังงานที่ลดลง (kWh/ปี)	ปริมาณ Ton CO_2 ที่ลดได้
มาตรการลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคาร			
การติดตั้ง PU Foam และฉนวนกันความร้อนบนหลังคาศูนย์การค้า	2	125,218	66
มาตรการใช้พลังงานทางเลือกและมาตรการอื่นๆ			
การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์บนหลังคาศูนย์การค้าเพื่อนำพลังงานแสงอาทิตย์มาใช้ทดแทนพลังงานไฟฟ้าจากระบบ	1	146,000	77

มาตรการด้านเทคนิคอื่นๆ ที่ CPN นำมาใช้เป็นมาตรฐานด้านอนุรักษ์พลังงานในทุกโครงการ ได้แก่

>> การเปิดรับแสงสว่างจากภายนอกและใช้กระจกกันความร้อน ซึ่งยอมให้แสงผ่านได้ แต่ความร้อนไม่สามารถผ่านเข้าตัวอาคารได้

>> การติดตั้งประตูเข้า-ออกเป็นแบบประตู 2 ชั้น เพื่อส่งถ่ายความร้อนจากภายนอก และความเย็นจากภายในให้อยู่ระหว่างช่องว่างของประตูทั้งสอง

>> การเปลี่ยนใช้หลอดตะเกียบ (Compact Fluorescent: CFL) หลอด T5 และหลอด LED

>> การติดตั้งระบบลิฟท์อัจฉริยะ (Intelligent Elevator) ซึ่งระบบจะคำนวณเลือกลิฟท์ที่เหมาะสมในการโดยสาร บนพื้นฐานการใช้พลังงานน้อยที่สุด และถึงที่หมายเร็ว ที่สุด โดยนำไปใช้ใน 2 โครงการ คือ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ

นอกเหนือจากมาตรการด้านเทคนิคดังกล่าวแล้ว CPN ยังมีมาตรการอื่นๆ ที่ใช้ควบคู่กันไป อาทิเช่น

>> การประยุกต์ใช้นวัตกรรมด้านการออกแบบภายใต้แนวคิด Leadership in Energy & Environmental Design หรือ LEED ซึ่งเน้นการออกแบบตัวอาคารให้สามารถใช้แสงธรรมชาติได้มากขึ้น มีการนำวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ รวมทั้งเพิ่มสัดส่วนพื้นที่สีเขียวในตัวอาคาร

>> จัดสรรพื้นที่ Carpool Parking บริการที่จอดรถเฉพาะรถที่มีผู้โดยสาร 4 คนขึ้นไป ณ โซนจอดรถที่ดีที่สุดของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ได้แก่ ชั้น B1 ซึ่งรองรับรถโดยสารได้ 50 คัน เพื่อร่วมรณรงค์ส่งเสริมพฤติกรรมการอนุรักษ์พลังงานของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า

>> นำระบบ Intelligent Parking ที่บอกตำแหน่งจุดจอดรถที่ว่างบนอาคารจอดรถ เพื่อลดการใช้น้ำมันของผู้มาใช้บริการ และเพิ่มความพึงพอใจในการหาจุดจอดรถที่สะดวกมากขึ้น โดยได้ดำเนินการติดตั้งไปแล้ว 6 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัล-พลาซา บางนา และเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9 โดยใช้งบประมาณทั้งสิ้น 73 ล้านบาท และเตรียมดำเนินการให้ครอบคลุมทุกศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลให้แล้วเสร็จในปี 2558

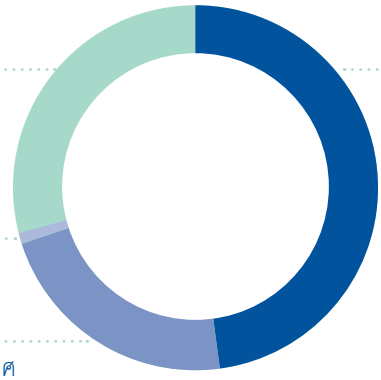
>> เปิด “ศูนย์การเรียนรู้ Green World Experience” ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ บริเวณชั้น 6 โซนเซ็นทรัลคอร์ท เพื่อเป็นการรณรงค์ให้องค์กรภาคธุรกิจรวมถึงประชาชน โดยเฉพาะเยาวชนได้เห็นถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยการนำองค์ความรู้ด้านนวัตกรรมการอนุรักษ์พลังงานที่ CPN นำมาใช้แล้วประสบความสำเร็จ มาเผยแพร่เพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีของสังคมในวงกว้างต่อไป

>> เข้าร่วมโครงการรณรงค์การอนุรักษ์พลังงานในรูปแบบสมัครใจ (Voluntary Agreement) ภายใต้แนวคิด Energy beyond standards ซึ่งเป็นการให้ความร่วมมือกับกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) สถาบันสิ่งแวดล้อม (TEI) และองค์กรเพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน (TBCSD) โดยจะดำเนินการจัดทำศูนย์การเรียนรู้ด้านการอนุรักษ์พลังงานเพิ่มเติมที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว และเซ็นทรัลเฟสติวัล

พัทยา บีช เพื่อสานต่อนโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงาน และเป็นการรณรงค์ส่งเสริม สนับสนุนด้านการอนุรักษ์พลังงาน เผยแพร่ความรู้ให้แก่สังคมและชุมชน

>> การจัดกิจกรรม Energy Day เน้นการมีส่วนร่วมจากพนักงาน CPN ทุกคน รวมไปถึงร้านค้าในศูนย์การค้า (เฉพาะบางศูนย์ที่เข้าร่วม) ลักษณะเป็นกิจกรรมสันทนาการพร้อมได้รับความรู้ด้านการประหยัดพลังงานควบคู่กันไปมีการจัดประกวดคติพจน์ และการทำสื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ในการปลูกจิตสำนึกให้ประหยัดพลังงาน ซึ่งจัดเป็นประจำทุกปี ปีละอย่างน้อย 1 ครั้ง

โดยมาตรการในอนาคตที่ CPN จะนำมาใช้ในการบริหารจัดการพลังงานเพื่อตอบสนองต่อแผนแม่บทการอนุรักษ์พลังงาน 5 ปี ได้แก่ การนำระบบ ISO 5000 มาใช้ในการบริหารพลังงานและศึกษาการใช้พลังงานทางเลือกเพิ่มเติม



การจัดการน้ำ

CPN ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง การประปาท้องถิ่น และการใช้น้ำซ้ำ (Reuse) ในกระบวนการบริหารศูนย์การค้าทั้งหมด ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อผู้ใช้ในชุมชนอื่น ๆ โดยในปี 2555 บริษัทฯ ใช้น้ำประปาในการบริหารศูนย์การค้าทั้ง 17 โครงการ (ยกเว้นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง) ทั้งสิ้น 6,474,380 ลูกบาศก์เมตร โดยน้ำส่วนใหญ่จะใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง ระบบปรับอากาศ และใช้อุปโภคโดยร้านค้าและผู้เช่า

มาตรการลดการใช้น้ำทั้งในกระบวนการบริหารศูนย์ฯ และการใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง มีดังนี้

>> การปรับเปลี่ยนและติดตั้งระบบรับความรู้สึก (Sensor) ที่อ่างล้างมือในห้องน้ำ

>> การทดลองติดตั้งระบบชักโครกอัตโนมัติในห้องน้ำอาคารสำนักงาน

>> การติดตั้งระบบรองรับน้ำฝนเพื่อเป็นแหล่งน้ำทดแทน ในศูนย์การค้าเฉพาะสาขาที่เหมาะสมและมีพื้นที่เอื้ออำนวย

>> การนำน้ำที่ใช้แล้วผ่านระบบการบำบัดมาใช้ซ้ำในระบบปรับอากาศและรดน้ำต้นไม้ในศูนย์การค้า โดยศูนย์ฯ ที่มีการติดตั้งระบบการนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำอย่างเต็มรูปแบบ สามารถวัดปริมาณการทดแทนได้ ดังนี้ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี สามารถลดการใช้น้ำประปาได้ 33,315 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็น 11% ของน้ำที่ใช้ทั้งหมด และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น สามารถลดการใช้น้ำประปาได้ 50,720 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็น 17.77% ของน้ำที่ใช้ทั้งหมดในศูนย์

น้ำที่ใช้ในระบบทั้งหมดภายหลังจากการบำบัดในบ่อบำบัดแล้วจะระบายทิ้งสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยบริษัทฯ มีแนวทางการจัดการน้ำทิ้งให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด มีการกำหนดแผนดำเนินการด้านการควบคุมการระบายน้ำทิ้งผ่านบ่อบำบัดน้ำทิ้งที่ติดตั้งอยู่ในทุกโครงการ โดยทางแผนกงานระบบในแต่ละสาขาจะมีแผนรองรับการดูแลคุณภาพของน้ำเสียในบ่อบำบัด โดยแบ่งเป็น 2 แผน 1 คู่มือ คือ แผนบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) แผนการซ่อมแซมระบบ และคู่มือการบำรุงรักษา โดยการควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งจะมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งก่อนและหลังจากเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อพักน้ำเสีย มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำโดยหน่วยงานภายนอกที่ได้รับการรับรองสากล ISO/IEC 17025 ไตรมาสละอย่างน้อย 1 ครั้ง มีกระบวนการตรวจวัด บันทึก และจัดทำรายงานก่อน

การปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งในบางโครงการที่อยู่ติดกับแหล่งน้ำจะมีการนำเทคโนโลยีชีวภาพมาใช้บำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงแหล่งน้ำ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม3 เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี เซ็นทรัล-พลาซา รัตนาธิเบศร์ เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัลพลาซา แจ้ง-วัฒนะ เซ็นทรัลพลาซา บางนา เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่น-เกล้า เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก และเซ็นทรัล-พลาซา แกรนด์ พระราม 9 โครงการที่เหลืออยู่ในระหว่างการปรับปรุงระบบ

กรณีต้นแบบ : การติดตั้งนวัตกรรมในการจัดการน้ำเสียและนำกลับมาใช้ใหม่ (Reuse) แบบครบวงจรเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี และเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น ได้แก่ มีกระบวนการรองรับระบบการนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจาก (1) ระบบ Deep Shaft (2) น้ำฝนจากหลังคา (3) น้ำทิ้งจากส่วน Office Tower และ (4) น้ำ Condensate จาก Air Handling Unit กลับมาใช้ใหม่ (Reuse) ในการรดน้ำต้นไม้ ใช้ทำความสะอาดพื้น และใช้เป็นน้ำเติมในหอทำน้ำเย็น (Cooling Tower) โดยน้ำในระบบดังกล่าวนี้จะได้รับการตรวจสอบค่าพารามิเตอร์ก่อนนำไปใช้อยู่เป็นประจำ โดยพบว่าค่าที่ได้มีค่าดีกว่าเกณฑ์มาตรฐาน

การจัดการขยะ

ศูนย์การค้าเป็นแหล่งชุมนุมชนแหล่งย่อย ๆ ซึ่งก่อให้เกิดขยะในครัวเรือนจำพวกหนึ่ง ทั้งจากผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าและร้านค้าเช่า ซึ่ง CPN ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องนี้เป็นอย่างมากจึงนำมาตรฐาน ISO 14000 มาใช้ในการบริหารและจัดการขยะภายในศูนย์การค้า ในปี 2555 CPN ส่งขยะสู่กระบวนการจัดการที่เหมาะสมทั้งสิ้น 81,395 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งปริมาณดังกล่าวมาจากการวัดและคำนวณขยะของทั้ง 17 สาขา (ยกเว้นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง)

กระบวนการจัดการขยะของ CPN แบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอนใหญ่ ๆ ดังนี้

1. **การคัดแยกและแบ่งประเภทขยะ** CPN แบ่งชนิดขยะที่เกิดขึ้นภายในศูนย์การค้าออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล (หรือขยะเปียกกรณีโซนอาหาร) ขยะอันตราย และขยะติดเชื้อ โดยมีการกำหนดประเภทของถังขยะในโซนพื้นที่ให้บริการแตกต่างกันไป เช่น โซนทั่วไปจะมีการกำหนดประเภทถังขยะอยู่ 3 ประเภท คือ ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย หรือหากพื้นที่จำกัดจะเป็นถังขยะใสและถุงใส เพื่อให้ผู้มาใช้บริการรู้สึกปลอดภัยที่ไม่มีขยะอันตรายแอบแฝง ในส่วนร้านค้าที่มีขยะติดเชื้อนั้นจะได้รับการแนะนำ และบอกข้อกำหนดในการจัดการกับขยะติดเชื้อโดยร้านค้าเองหรือตามข้อตกลงว่าจ้างภายในกับทางบริษัทฯ
2. **การจัดเก็บและการจัดการขยะ** ในแต่ละวันขยะจะถูกจัดเก็บในโรงพักขยะและมีการคัดแยกตามประเภทขยะ 4 ประเภทข้างต้น โดยจะมีเจ้าหน้าที่คอยคัดแยกขยะทั่วไป และขยะรีไซเคิลรวมขยะเปียกออกเป็นประเภทที่สามารถจำหน่ายได้ ซึ่งจะจำหน่ายให้ผู้รับเหมาที่ผ่านระบบการว่าจ้างจัดซื้อที่มีการเปรียบเทียบคุณสมบัติตามกฎของบริษัทฯ ไปรีไซเคิลต่อไป ในส่วนขยะที่ไม่ได้คัดแยกเป็นขยะรีไซเคิล จะถูกนำไปฝังกลบหรือเผาทำลายโดยหน่วยงานราชการในเขต และพื้นที่นั้น ๆ ส่วนขยะอันตรายและขยะติดเชื้อจะมีการแยกใส่ถุงกำกับตามชนิดของขยะ จากนั้นจะถูกนำไปทำลายตามวิธีการที่เหมาะสมโดยผู้รับเหมาที่ผ่านระบบการว่าจ้างจัดซื้อที่มีการเปรียบเทียบคุณสมบัติตามกฎของบริษัทฯ เช่นกัน

แนวทางการจัดการขยะในโรงพักขยะของศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของ CPN

ประเภทขยะ	ขยะทั่วไป	ขยะรีไซเคิล	ขยะอันตราย	ขยะติดเชื้อ	
การจัดเก็บในโรงพักขยะ	ถุงดำ	ถังขยะรีไซเคิล	ถังขยะอันตราย	ร้านค้า/ผู้เช่าในการจัดการขยะกับทางผู้รับกำจัดเอง	ถุงสีแดง
ความถี่ในการจัดการ/จัดเก็บ	ทุกวัน ยกเว้นขยะจากงานสวนสัปดาห์ละ 1 ครั้ง	เดือนละ 1 ครั้ง	เดือนละ 1 ครั้ง		ตามข้อตกลงในการว่าจ้างของแต่ละร้านค้า
ผู้รับผิดชอบในการจัดการขยะ	มอบหมายให้ผู้รับกำจัดเอกชน / ราชการเข้ามารับขยะไปดำเนินการ มีการลงบันทึกเก็บเป็นหลักฐานไว้อ้างอิงและตรวจค้น				
ผู้ประเมินการจัดการขยะ	คณะทำงานด้านสิ่งแวดล้อมติดตามผลการปฏิบัติงานด้านสิ่งแวดล้อมในเรื่องการจัดการขยะ โดยบันทึกผลการตรวจลงในแบบฟอร์มมาตรฐาน ISO 14000 ที่กำหนด พร้อมทั้งติดตามผลการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด				

กรณีต้นแบบ : การนำขยะแห้งมารีไซเคิลเป็นปุ๋ยชีวภาพ ภายใต้โครงการชื่อ “แป้งขี้เหยื้อ ฮื้อเป๋นบุญ” ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งทำต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 3 แล้ว โดยโครงการดังกล่าวเกิดจากการบูรณาการกลยุทธ์ทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมของศูนย์ฯ เข้าด้วยกัน ก่อนเริ่มโครงการนั้นทางศูนย์ฯ จะจัดการกับขยะแห้ง คือเศษใบไม้ทั่วศูนย์ฯ โดยส่งมอบให้กับหน่วยงานจัดการขยะของจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากทางศูนย์ฯ ไม่สามารถเผาเองได้เพราะติดกับสนามบิน ซึ่งท้ายสุดทางจังหวัดก็จะนำไปเผารวมก่อให้เกิดมลพิษทางอากาศอันเป็นปัญหาใหญ่ของจังหวัดเชียงใหม่ ทางศูนย์ฯ จึงได้ร่วมกับมหาวิทยาลัยแม่โจ้ กรมทรัพยากรธรณี สสส.และชุมชนรอบข้าง ในการทำปุ๋ยหมักชีวภาพ โดยนำขยะใบไม้แห้งบริเวณภายนอกศูนย์ฯ และรับใบไม้แห้งจากลูกค้า และชุมชนมาผ่านกระบวนการหมักที่ถูกสุขลักษณะ ปลอดกลิ่นและมลพิษในบริเวณพื้นที่ว่างรอบศูนย์การค้า ใช้ระยะเวลาในการหมัก 60 วัน โดยในปี 2555 ทางศูนย์ฯ สามารถแปลงปริมาณขยะแห้งจำนวน 3 ตันเป็นปุ๋ยชีวภาพพร้อมใช้ 1 ตัน แจกจ่ายให้กับประชาชนที่สนใจและชุมชนรอบข้าง เป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อชุมชนและต่อพนักงานที่ร่วมอาสาในโครงการดังกล่าวเป็นอย่างมาก

ด้านสังคม

ด้วยความมุ่งมั่นและสำนึกในความรับผิดชอบต่อสังคมตามเจตนารมณ์ของเซ็นทรัลกรุ๊ป “เพราะมีคุณ ถึงมีเรา” CPN จึงให้ความสำคัญต่อการดูแลชุมชน ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคม เพื่อให้ทุกคนชื่นชม และภูมิใจที่เป็นส่วนหนึ่งของ CPN และชื่นชมและภูมิใจที่มี CPN เป็นส่วนหนึ่งของชุมชน โดยคณะกรรมการผู้บริหารได้กำหนดกลยุทธ์และเป้าหมายในการดำเนินการ ดังนี้

การรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียและตอบสนองความต้องการของแต่ละกลุ่ม

ผู้มีส่วนได้เสีย	กระบวนการที่ใช้	นโยบายและแนวปฏิบัติที่ดำเนินการ
พนักงาน	>> กิจกรรมผู้บริหารพบพนักงาน >> การประชุมระดับจัดการ >> รับฟังความคิดเห็น และข้อร้องเรียน >> สำรวจความผูกพันของพนักงาน >> CPN Whistleblower Policy >> CPN Academy	ให้ความสำคัญต่อกระบวนการบริหารงานบุคคล กระบวนการพัฒนารายบุคคล กระบวนการสร้างความผูกพัน กระบวนการพัฒนาคุณภาพงานตามมาตรฐานระดับสากล >> จ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม >> พัฒนาบุคลากรทุกวิชาชีพ ทุกระดับอย่างทั่วถึง >> จัดกิจกรรมพนักงานสัมพันธ์ที่เหมาะสมตามความต้องการที่แตกต่างกันบนพื้นฐานความเท่าเทียมกัน
ร้านค้า/ผู้เช่าพื้นที่	>> การประชุมร้านค้าประจำปี >> รับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียน >> Call Center	ปฏิบัติต่อผู้เช่าพื้นที่ด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม ไม่กีดกันตามหลักสิทธิมนุษยชนและหลักบรรษัทภิบาล รับฟังข้อเสนอแนะและพัฒนาคุณภาพการให้บริการ การบริหารงานคุณภาพด้วยมาตรฐานระดับสากล >> นำนโยบาย ISO9000 และ ISO14000 มาปรับใช้ในการบริหาร >> จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่มีคุณค่า สร้างสรรค์ และโดดเด่นเป็นที่กล่าวถึงเพื่อดึงดูดผู้บริโภค >> ดำเนินนโยบายความปลอดภัยในสถานประกอบการ >> ร่วมส่งเสริมให้ความรู้ที่เกี่ยวกับการเพิ่มมูลค่าให้กับร้านค้า

ผู้มีส่วนได้เสีย	กระบวนการที่ใช้	นโยบายและแนวปฏิบัติที่ดำเนินการ
ลูกค้า	>> สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า >> รับข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียน	มุ่งมั่นในการสร้างประสบการณ์ที่ดีในการเดินศูนย์การค้าและดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้มาใช้บริการ โดย >> จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่มีคุณค่า สร้างสรรค์ และโดดเด่นเป็นที่กล่าวถึง >> สื่อสารถึงลูกค้าด้วยช่องทางต่าง ๆ ที่มีประสิทธิภาพ >> คัดสรรร้านค้าที่หลากหลายและมีความครบถ้วน (Merchandising Mix)
ผู้ถือหุ้น	>> การประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นประจำปี >> รับข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียนผ่านไปยังคณะกรรมการตรวจสอบ >> ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์	ดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล จำแนกรายการที่เกี่ยวโยงกันอย่างชัดเจน เพิ่มมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง
ชุมชนโดยรอบศูนย์การค้า	>> สำรวจความคิดเห็นและความพึงพอใจของชุมชนที่กำหนด >> ดูแลสิ่งแวดล้อมรอบชุมชน >> สนับสนุนกิจกรรมของชุมชน	ให้ความสำคัญกับการสร้างสาธารณประโยชน์ และสนับสนุนให้พนักงานมีจิตอาสาในการมีส่วนร่วมกับชุมชนในการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมโดยรอบศูนย์การค้า และในละแวกชุมชนที่ต้องการการพัฒนาในขอบเขตที่บริษัทฯ พึงกระทำและช่วยเหลือได้
คู่ความร่วมมือ (หน่วยงานราชการและเอกชน)	>> ความร่วมมือ ประสานงาน	การให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนพื้นที่ภายในศูนย์ฯ

การพัฒนาทุนบุคลากรสู่ความเป็นมืออาชีพควบคู่กับการเป็นคนดี

โดยในปี 2555 CPN ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ระดับองค์กรและระดับสายงาน เพื่อกำหนดกลยุทธ์และเป้าหมายด้านบุคลากรโดยเฉพาะ ครอบคลุมในเรื่องการพัฒนาบุคลากร การพิจารณาเงินเดือน สวัสดิการ ผลตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง และการสร้างความสุขให้พนักงานเกิดความผูกพันกับองค์กร เคารพสิทธิมนุษยชน ไม่มีการเลือกปฏิบัติ แบ่งแยกเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ เปิดโอกาสให้ทุกคนได้พัฒนาตนเองทั้งในด้านการหมุนเวียนงาน ย้ายกลับภูมิลำเนา และการดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง ดังได้กล่าวถึงในหน้า 102

กรณีต้นแบบ: ตลอดระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา CPN มีการรับฟังความคิดเห็นพนักงานผ่านกระบวนการประเมินความผูกพันของพนักงานโดยใช้แนวทางตามการประเมินสุดยอดนายจ้างของเออนฮิววิท (Aon Hewitt) ซึ่งเปิดโอกาสให้พนักงานในทุกระดับได้แสดงความคิดเห็นส่วนตัวโดยไม่มีการโน้มน้าวและปิดกั้น ผ่านกระบวนการประเมินความผูกพันพนักงานประจำปี ซึ่งผลการวิเคราะห์จากที่ปรึกษาภายนอก ในปี 2555 มีพนักงานร่วมทำแบบสำรวจคิดเป็น 88% ของพนักงานที่ผ่านการทดลองงานทั้งหมด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2555 พบว่าระดับความผูกพัน (Engagement Level) ของพนักงาน CPN ที่มีต่อองค์กรอยู่ที่ 50% อยู่ในระดับเฉลี่ยทั่วไป (เปรียบเทียบกับปี 2554 อยู่ที่ระดับ 47%) โดยผลการวิเคราะห์ดังกล่าวได้แปรเป็นแผนการดำเนินงานเพื่อให้พนักงานมีความสุขในการทำงานที่ CPN มากขึ้น มีการกำหนดนโยบายและติดตามผลโดยคณะกรรมการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ระดับองค์กร (People Development Committee) และดำเนินการรับฟัง พัฒนา และปรับปรุงแก้ไขอย่างทันท่วงทีโดยคณะทำงานดูแลความสุขของบุคลากร ซึ่งประกอบด้วยพนักงานประจำ ณ สาขานั้นๆ อาสาดูแลรับผิดชอบเรื่องความสุขของพนักงานร่วมกับผู้จัดการศูนย์การค้าและพนักงานฝ่ายบริหารทุนมนุษย์และพัฒนาองค์กร

การรับผิดชอบต่อการให้บริการ

CPN แสดงความรับผิดชอบต่อการให้บริการจำแนกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ (1) ด้านคุณภาพ (2) ด้านสิ่งแวดล้อมและอาชีวอนามัย (3) ด้านความปลอดภัย และ (4) ด้านสุขภาพ โดยนำแนวทางการรับรองมาตรฐานระดับสากล เช่น ISO90001 และ ISO14001 มาปรับใช้ในองค์กร โดยด้านคุณภาพ ด้านสิ่งแวดล้อมและอาชีวอนามัย ได้กล่าวถึงแล้วในหน้า 99

ด้านความปลอดภัย

CPN ควบคุมดูแลสภาพแวดล้อมพื้นที่ภายในและบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการ โดยการติดตั้งระบบเทคโนโลยี CCTV และกำหนดแผนตรวจเช็คและซ่อมบำรุงอุปกรณ์อันเสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุ อาทิ ลิฟท์ บันไดเลื่อน เตาแก๊สและอุปกรณ์หุงต้ม อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งมีการจัดทำแผนเผชิญเหตุและควบคุมสถานการณ์ภายใต้ภาวะฉุกเฉินตามมาตรฐาน ISO 9001:2008

ด้านสุขภาพ

CPN กำหนดนโยบายในการจัดการและควบคุมอากาศภายในอาคารตามกฎหมายกำหนดและตามมาตรฐานระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ISO14001:2004 อีกทั้งมีการติดตั้งระบบเติมอากาศอัตโนมัติ เพื่อดูดอากาศสะอาด (Fresh air) จากภายนอกอาคารมาเติมภายในอาคารเพื่อให้ลูกค้าเกิดความสบาย ปลอดโปร่งเมื่อเดินชมสินค้าในศูนย์ฯ ในส่วนของลานจอดรถภายในตัวอาคาร มีการติดตั้งระบบ CO Detector เพื่อตรวจวัดระดับก๊าซคาร์บอนมอนออกไซด์ (CO) บริเวณอาคารจอดรถไม่ให้เกินกว่าค่ามาตรฐานกำหนด และมีการกำหนดแผนการตรวจประเมินผู้ประกอบการร้านอาหารในศูนย์การค้าตามโครงการครัวสะอาด เพื่อรณรงค์ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการร้านอาหารในศูนย์ตระหนักถึงสุขอนามัยในการประกอบการร้านอาหารที่ดี

การพัฒนาชุมชนและสังคม

CPN มุ่งมั่นพัฒนาและสร้างสรรค์ความเจริญอย่างยั่งยืนในชุมชนและสังคมที่เข้าไปดำเนินงาน โดยสนับสนุนให้พนักงานและทุกภาคส่วนของสังคมได้มีกิจกรรมเพื่อสังคม และเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์จริยธรรม และวัฒนธรรมอันดีของชาติต่อสังคมในวงกว้าง ตามหลักบรรษัทภิบาล

ในหัวข้อ “ใส่ใจดูแลสังคม” โดยจำแนกโครงการเพื่อการพัฒนาชุมชนและสังคมออกเป็น 8 ด้าน ได้แก่ ด้านสิทธิมนุษยชน เด็กและเยาวชน การศึกษา ศาสนา วัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม ชุมชนสัมพันธ์ และอื่นๆ ผ่านรูปแบบการดำเนินการทั้งสิ้น 4 รูปแบบ คือ

1. การบริจาคเงิน เครื่องอุปโภคบริโภค และคอมพิวเตอร์ รวมไปถึงการเป็นศูนย์กลางในการรับบริจาคทั้งในรูปตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน เช่น การบริจาคโลหิต การติดตั้งจานดาวเทียมเพื่อการศึกษาในสถานศึกษา ภายใต้โครงการเพาะกล้าปัญญาไทย

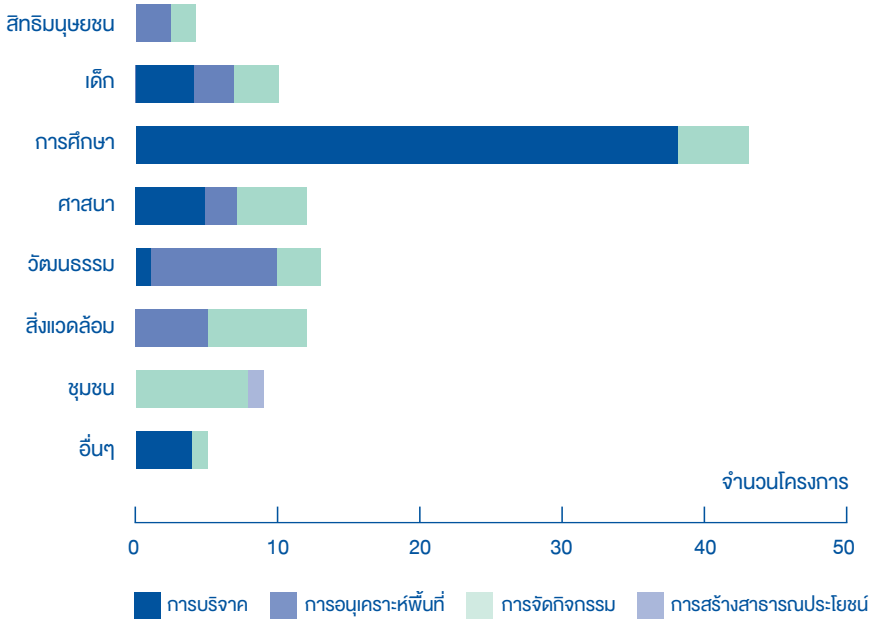
2. การเปิดพื้นที่สาธารณะในการรณรงค์ส่งเสริมให้เกิดการเพิ่มคุณค่าทางสังคม โดยการอนุเคราะห์ให้ใช้พื้นที่และบริการของศูนย์การค้าในการจัดนิทรรศการ จัดกิจกรรม การแสดงดนตรี เป็นต้น

3. การจัดกิจกรรมทั้งภายในศูนย์การค้าและภายในชุมชน ภายใต้โครงการ CPN รักชุมชน รักษ์สิ่งแวดล้อม การจัดกิจกรรมสร้างโอกาสทางการศึกษา ภายใต้โครงการ CPN เพาะกล้าปัญญาไทย และการสนับสนุนพนักงานในการบำเพ็ญตนให้เป็นประโยชน์ภายใต้โครงการ CPN อาสา

4. การสร้างสาธารณประโยชน์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับชุมชน เช่น การสร้างสะพานลอย ป้อมตำรวจ รวมไปถึงการสร้างศูนย์การเรียนรู้ เพื่อเปิดโอกาสทางการศึกษาให้กับเด็กและชุมชน ภายใต้โครงการเพาะกล้าปัญญาไทย

ในปี 2555 CPN ได้สนับสนุนงบประมาณและร่วมมือกับภาคการศึกษา ภาคการศาสนา ภาคเอกชน หน่วยงานรัฐ องค์กรที่ไม่หวังผลประโยชน์ รวมไปถึงร้านค้า ผู้เช่า ชุมชนโดยรอบ และประชาชนทั่วไป ในการเปิดพื้นที่สาธารณะจัดกิจกรรม จัดนิทรรศการ เป็นศูนย์กลางในการรับบริจาคทุกรูปแบบ รวมเฉพาะโครงการและกิจกรรมขนาดใหญ่ทั้งสิ้น 71 โครงการ จาก 19 ศูนย์การค้าที่บริหารงานโดย CPN (ยกเว้นเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง) โดยโครงการและกิจกรรมเหล่านั้นครอบคลุมโรงเรียนทั้งสิ้น 50 แห่ง วัดจำนวน 10 แห่ง ชุมชนกว่า 20 ชุมชนทั่วประเทศไทย

โครงการที่ CPN ส่งเสริมในแต่ละด้าน ตามรูปแบบที่เหมาะสม)



หมายเหตุ: บางโครงการที่จัดขึ้น สามารถตอบวัตถุประสงค์ได้มากกว่า 1 ด้าน

โครงการ CPN เพาะกล้าปัญญาไทย

CPN เชื่อมั่นว่าเยาวชนคือรากฐานที่สำคัญของสังคม การให้การศึกษาที่ดีควบคู่ไปกับการปลูกฝังค่านิยมด้านจริยธรรมและคุณธรรมแก่เยาวชนจะส่งผลให้ชุมชนและสังคมอยู่รอดได้ด้วยตนเองอย่างยั่งยืน ภายใต้โครงการนี้ CPN ร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ พันธมิตรทางการค้า และบริษัทในเครือเซ็นทรัลกรุ๊ป ให้การสนับสนุนด้านการศึกษาแก่ชุมชนและเยาวชนผู้ด้อยโอกาส ผ่านการสร้างศูนย์การเรียนรู้ในชุมชน สร้างห้องสมุดสำหรับโรงเรียนที่ขาดแคลน รวมถึงการบริจาคอุปกรณ์การเรียนการสอนให้แก่เยาวชนผู้ด้อยโอกาส เป็นต้น นับถึงปี 2555 CPN ได้สนับสนุนการพัฒนาศูนย์การเรียนรู้ในจังหวัดต่างๆ ไปแล้ว 9 โรงเรียน และดำเนินโครงการศึกษาทางไกลผ่านดาวเทียมไปแล้ว 30 แห่ง

โครงการ CPN อาสา

CPN อาสา มีจุดเริ่มต้นจากกลุ่มพนักงาน CPN กลุ่มเล็กๆ ที่เจริญรอยตามเจตนารมณ์ของผู้บริหารที่อยากเห็นพนักงานมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อสังคม ซึ่งจะเป็นการปลูกจิตสำนึกให้แก่พนักงานให้เห็นถึงความสำคัญของการตอบแทนสิ่งดีๆ คืนกลับสังคม กลุ่ม CPN อาสา มีการจัดกิจกรรมอาสาอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี หมุนเวียนตามชุมชนในละแวกใกล้เคียงศูนย์การค้าที่บริหารโดย CPN และตามภูมิลำเนาของสมาชิกที่เสนอโครงการมายังคณะกรรมการโครงการ CPN อาสา โดยกิจกรรมจะดำเนินภายใต้กรอบนโยบายความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน 3 แนวทาง คือ เพื่อการศึกษา เพื่อสิ่งแวดล้อม และเพื่อชุมชน ในรอบปี 2555 CPN ได้จัดกิจกรรมอาสาทั้งสิ้น 12 โครงการ

กรณีต้นแบบ : โครงการ CPN อาสา ส.ค.ส. เพื่อเด็กดี ซึ่งมีจุดเริ่มต้นจากแนวคิดของกลุ่ม CPN อาสาที่ต้องการนำประสบการณ์ความสุข (rewarding Experience) ที่ทางศูนย์การค้ามุ่งมั่นมอบให้กับลูกค้าที่มาเดินในศูนย์ฯ ไปมอบให้กับเด็กๆ ที่ห่างไกลและด้อยโอกาส โดยยึดหลักการมอบของขวัญที่ตรงใจทั้งผู้ให้และผู้รับ โดยกลุ่มผู้รับคือเด็กและเยาวชนระดับชั้นอนุบาลถึงมัธยมศึกษาในพื้นที่ที่คัดสรร น้องๆ จะเขียนสิ่งที่ตนเองอยากได้เป็นของขวัญใส่ในการ์ดผ่านทางคณะทำงาน CPN อาสา ส่งมาถึงมือกลุ่มผู้ให้ ซึ่งก็คือเหล่าพนักงาน CPN โดยพนักงานแต่ละคนจะเลือกการ์ดของขวัญที่ตนเองประสงค์จะซื้อให้ ไปจัดหาของขวัญให้ตรงกับที่น้องๆ เขียนขอมา จากนั้นจะมีพนักงาน CPN อาสาอีกกลุ่มหนึ่งอาสานำของขวัญดังกล่าวไปมอบให้เด็กๆ ในงานวันเด็ก โดยกิจกรรมดังกล่าวจะจัดทุกวันศุกร์ที่ 2 ของเดือนมกราคม เหตุที่จัดวันศุกร์เพื่อให้น้องๆ ได้มีโอกาสไปร่วมงานวันเด็กที่จัดขึ้นจริงในวันเสาร์ ณ สถานที่จัดงานของอำเภอหรือจังหวัด โดยในปี 2555 ทางกลุ่ม CPN อาสาและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี ได้ร่วมกันจัดโครงการ ส.ค.ส. เพื่อเด็กดี ณ โรงเรียนวัดสมหวัง จ.สุราษฎร์ธานี มีจำนวน CPN อาสาร่วมเดินทางมอบของขวัญและจัดกิจกรรมวันเด็กจำนวน 53 คน มีนักเรียนจากโรงเรียนดังกล่าวเข้าร่วม 705 คน ของขวัญที่รวบรวมและไปมอบให้กับน้องๆ ได้มากกว่า 800 ชิ้น

CPN อาสา

ศูนย์น้ำใจช่วยภัยน้ำท่วม

ปัจจัยความเสี่ยง

ลักษณะความเสี่ยง	การบริหารจัดการความเสี่ยง
01 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ธุรกิจ(Strategic Risk)	**มุ่งเน้นการดำเนินแผนกลยุทธ์ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับพันธกิจและแผนของบริษัทฯ และให้มั่นใจได้ว่าการกำหนดกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ สอดคล้องกับความเสี่ยงที่บริษัทฯ ยอมรับได้โดย**
>> **ความพร้อมทางธุรกิจ (Business Readiness)** เพื่อรองรับกับนโยบายการเติบโตทางธุรกิจในการขยายสาขาและรองรับการแข่งขันภายในประเทศที่รุนแรงขึ้น บริษัทฯ มีแผนการขยายธุรกิจในประเทศอย่างต่อเนื่อง	>> การวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าของโครงการ >> การพัฒนาบุคคลากร >> การวิเคราะห์ความพร้อมของคู่ค้า >> การบริหารศูนย์การค้าให้คงศักยภาพและประสิทธิภาพในการแข่งขัน
>> **การลงทุนในต่างประเทศ (Foreign Investment)** บริษัทฯ มีแผนการขยายธุรกิจไปในต่างประเทศเพื่อตอบสนองกับนโยบายการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง	>> การจัดตั้งทีมงานต่างประเทศ >> ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในแต่ละประเทศอย่างละเอียดรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน >> ติดตามความเป็นไปของสภาวะเศรษฐกิจ สังคม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องเพื่อหาแนวทางตอบสนองให้สอดคล้องกับสถานการณ์ได้อย่างเหมาะสม >> ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีศักยภาพสูง >> เตรียมความพร้อมองค์กรและบุคลากร เพื่อรองรับการขยายการลงทุนไปต่างประเทศ >> พัฒนาปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่ พร้อมทั้งยกระดับมาตรฐานการให้บริการและการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแตกต่างและความได้เปรียบในการแข่งขัน >> จัดหาแหล่งเงินทุนให้เพียงพอกับความต้องการเงินทุน และดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนที่เหมาะสม

ลักษณะความเสี่ยง	การบริหารจัดการความเสี่ยง
02 ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operation Risk)	**มุ่งเน้นกระบวนการปฏิบัติงานทุกขั้นตอน โดยให้ครอบคลุมทุกกระบวนการ การลงทุน เทคโนโลยีสารสนเทศ บุคลากรในการปฏิบัติงาน รวมถึงความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ที่อาจส่งผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินขององค์กร**
>> **การบริหารความเปลี่ยนแปลงเพื่อรองรับระบบงานใหม่** อาทิ บริษัทได้มีการปรับปรุงพัฒนาและติดตั้งระบบสารสนเทศขององค์กรที่นำแนวคิดและวิธีการบริหารของ ERP (Enterprise Resource Planning) มาใช้เพื่อรองรับความต้องการที่จำเป็นทางด้านธุรกิจ	>> เทคโนโลยีด้านสารสนเทศที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพครอบคลุมกระบวนการที่สำคัญขององค์กร >> ระบบที่สอดคล้องตามวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ที่มุ่งเน้นการเติบโตทั้งในประเทศและต่างประเทศ >> มีการคัดเลือกผู้ค้าที่เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการติดตั้งระบบที่เป็นที่น่าเชื่อถือ
>> **การสรรหาบุคลากรและสร้างความผูกพันให้กับองค์กร** จากนโยบายการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องทำให้มีการขยายสาขาครอบคลุมทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งจะต้องสรรหาบุคลากรให้ทันต่อความต้องการ และสร้างความผูกพันเพื่อรักษาบุคลากรที่สำคัญ	>> จัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาบุคลากร (People Development Committee) โดยมีบทบาทหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ด้านการบริหารและพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ขององค์กร >> ดูแลการบริหารและพัฒนาพนักงานในทุกระดับเพื่อรองรับนโยบายการเติบโตทางธุรกิจและการแข่งขันภายในประเทศ เพื่อให้เกิดมาตรฐานและคุณภาพของบุคลากรที่สอดคล้องต่อการขยายธุรกิจ
03 ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน (Hazard Risk)	**มุ่งเน้นการบริหารจัดการป้องกันเชิงรุก โดยมีการจัดทำแผนและฝึกซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเตรียมพร้อมแต่ละสถานการณ์ที่คาดว่าจะเกิด รวมถึงติดตามข้อมูลและข่าวสารอย่างต่อเนื่อง**
>> **ด้านอุบัติภัย และภัยอื่นๆ** ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารศูนย์การค้า	>> แต่งตั้งทีมงานป้องกันการสูญเสียภายใต้การกำกับดูแลของสำนักส่งเสริมและกำกับดูแลมาตรฐาน (สสม.) เพื่อตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัย ทั้งในส่วนของการเกิดอัคคีภัย อุทกภัย และภัยอื่น ๆ >> มีการกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติการเพื่อให้ทุกสาขาปฏิบัติ >> ทำแผนเพื่อจำลองสถานการณ์การเกิดเหตุการณ์กรณีต่าง ๆ และฝึกซ้อมตามแผนนั้น ๆ โดยมีการติดตามผลการฝึกซ้อมให้เป็นไปตามที่กำหนด
>> **ด้านความไม่แน่นอนทางการเมืองและเหตุการณ์รุนแรงทางการเมือง**	>> แต่งตั้งคณะคณะกรรมการบริหารสถานการณ์ฉุกเฉิน เพื่อบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ ในแต่ละระดับความรุนแรงของสถานการณ์ >> เตรียมจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Planning : BCP) โดยคำนึงถึงการบรรเทาผลกระทบอันอาจเกิดจากเหตุการณ์ต่าง ๆ ให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด รวมถึงการมีแผนป้องกันไม่ให้เกิดการหยุดชะงักทางธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง	การบริหารจัดการความเสี่ยง
04 ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)	มุ่งเน้นการบริหารองค์กร โดยใช้นโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้เกิดความเชื่อมั่นว่ามีการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว
>> **การหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอ** เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูง เพื่อให้บริษัทฯ คงศักยภาพในการดำเนินทางธุรกิจ จึงมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและพอเพียงโดยมีต้นทุนอยู่ในระดับที่เหมาะสม	>> พยายามคงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำ ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสภาพคล่องในการดำเนินการขยายธุรกิจ >> สร้างความมั่นคงในสถานะทางการเงินและผลประกอบการ บริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ >> ใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม >> ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทฯ ในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงทางด้านการเงิน

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 CPN มีรายละเอียดของโครงสร้างเงินทุนที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. โครงสร้างเงินทุน

หุ้นสามัญ

ทุนจดทะเบียน	2,178,816,000	บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,178,816,000	บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	2,178,816,000	หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	1.00	บาท
ราคาหุ้น	81.75	บาท

หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ

ชื่อหุ้นกู้	อันดับเครดิตตราสารหนี้	จำนวน (ล้านบาท)	วันที่ออกหุ้นกู้	อายุ (ปี)	รอบการจ่ายดอกเบี้ย	รอบการจ่ายคืนเงินต้น	วันครบกำหนด	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 2555
CPN135A	A+	2,000	21/05/2552	4	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	21/05/2556	2,000
CPN145A	A+	1,000	21/05/2552	5	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	21/05/2557	1,000
CPN136A	A+	1,200	26/06/2552	4	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	26/06/2556	1,200
CPN15DA	n/a	500	28/12/2553	5	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	28/12/2558	500
CPN163A	n/a	500	25/03/2554	5	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	25/03/2559	500
CPN164A	A+	1,000	29/04/2554	5	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	29/04/2559	1,000
CPN16OA	A+	1,200	12/10/2554	5	ทุกๆ 3 เดือน	เมื่อครบกำหนด	12/10/2559	1,200
CPN18OA	A+	500	12/10/2554	7	ทุกๆ 3 เดือน	เมื่อครบกำหนด	12/10/2561	500
CPN21OA	A+	300	12/10/2554	10	ทุกๆ 3 เดือน	เมื่อครบกำหนด	12/10/2564	300
CPN156A	n/a	1,000	23/12/2554	3.5	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	23/06/2558	1,000
CPN171A	n/a	1,000	23/12/2554	5.1	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	23/01/2560	1,000
CPN176A	A+	1,000	01/06/2555	5	ทุกๆ 6 เดือน	ทยอยชำระคืนเงินต้น	01/06/2560	1,000
CPN13NA	n/a	500	01/08/2555	1.3	ทุกๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	29/11/2556	500

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ถัวเฉลี่ย 4.30% ต่อปี

การดำรงสถานะทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิ	การดำรงอัตราส่วน	ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 2555
1. จำนวนรวมของหนี้สินต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น	ไม่เกิน 2.50 เท่า	1.69 เท่า
2. จำนวนรวมของเงินกู้ยืมต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น	ไม่เกิน 1.75 เท่า	0.99 เท่า
3. จำนวนรวมของสินทรัพย์หลังจากหักภาระผูกพันต่อเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน	ไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่า	3.32 เท่า

2. ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีการกระจายการถือหุ้น ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,178,816,000	100.00%
ผู้ถือหุ้นในประเทศ		
>> นิติบุคคล	902,051,605	41.40%
>> บุคคลธรรมดา	752,589,470	34.54%
รวม	**1,654,641,075**	**75.94%**
ผู้ถือหุ้นต่างประเทศ		
>> นิติบุคคล	479,612,845	22.01%
>> บุคคลธรรมดา	44,562,080	2.05%
รวม	**524,174,925**	**24.06%**

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด	588,171,980	27.00%
2	HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD *	178,315,819	8.18%
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	94,838,635	4.35%
4	Mrs. Arunee Chan	89,444,070	4.10%
5	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED *	60,848,910	2.79%
6	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	41,794,000	1.92%
7	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	41,730,200	1.92%
8	นางสุจิตรา มงคลกิติ	33,198,400	1.52%
9	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	30,150,550	1.38%
10	นายทศ จิราธิวัฒน์	30,150,550	1.38%

หมายเหตุ : * นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัท

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของ CPN อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ รวมถือหุ้นประมาณ 60% เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของ CPN อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีผู้แทนเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัท จำนวน 7 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งสิ้น 12 ท่าน

ข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว

CPN มีข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ไว้ 30% ของทุนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 มีบุคคลต่างด้าวถือครองหลักทรัพย์ของ CPN 24.06% ของทุนชำระแล้ว

รายละเอียดการถือหลักทรัพย์ของ CPN โดยกรรมการและผู้บริหาร ระหว่างวันที่ 1 มกราคม-31 ธันวาคม 2555

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง [1]	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555		
			ทางตรง	ทางอ้อม [2]	รวม
1	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ	41,794,000	200,000	41,994,000
2	นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	–	–	–
3	นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบ	–	–	–
4	นางสุนันทา ตุลยธัญ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	–	–	–
5	นายการุณ กิตติสถาพร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	–	–	–
6	นายครรชิต บุนะจินดา	กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	–	–	–
7	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	41,730,200	–	41,730,200
8	นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	4,659,000	4,659,100	9,318,100
9	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	14,173,200	–	14,173,200
10	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ	13,382,300	–	13,382,300
11	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง	30,150,620	–	30,150,620
12	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	26,493,500	–	26,493,500
13	นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส	16,295,700	–	16,295,700

หมายเหตุ : 1) ข้อมูลปรับปรุงล่าสุด ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556
2) ถือหลักทรัพย์โดยคู่สมรสและ/หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการหรือผู้บริหาร

การเปลี่ยนแปลงจำนวนการถือหุ้น เพิ่ม / (ลด) ระหว่างปี 2555			จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555			สัดส่วนการถือหุ้น (%) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
ระหว่างเดือน	ทางตรง	ทางอ้อม [2]	ทางตรง	ทางอ้อม [2]	รวม	
–	–	–	41,794,000	200,000	41,994,000	1.93
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	41,730,200	–	41,730,200	1.92
ม.ค.	–	(4,659,100)				
มิ.ย.	1,827,200	–				
ธ.ค.	–	4,659,100	6,486,200	4,659,100	11,145,300	0.51
–	–	–	14,173,200	–	14,173,200	0.65
–	–	–	13,382,300	–	13,382,300	0.61
มี.ค.	100,000	–				
พ.ค.	(100,000)	–				
ก.ค.	(70)	–				
ส.ค.	182,000	96,000	30,332,550	96,000	30,428,550	1.40
–	–	–	26,493,500	–	26,493,500	1.22
–	–	–	16,295,700	–	16,295,700	0.75

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง [1]	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555		
			ทางตรง	ทางอ้อม [2]	รวม
14	นายนริศ เชยกลิ่น	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง	–	–	–
15	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจ ออกแบบ และก่อสร้าง	8,659,600	–	8,659,600
16	นายสมชาติ บาระมีชัย [3]	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานปฏิบัติการ	–	–	–
17	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่	12,794,800	–	12,794,800
18	นางนาถยา จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่	8,619,600	–	8,619,600
19	นายธีระชาติ นุมานิต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง	–	–	–
20	ดร.ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด	–	–	–
21	นางปณิดา สุขศรีดากุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหารทรัพย์สิน	–	–	–
22	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารและปฏิบัติการการเงิน และเลขานุการบริษัท	27,000	–	27,000
23	นางสุวดี สิงห์งาม	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชี และบริหารสำนักงาน	10,000	24,000	34,000

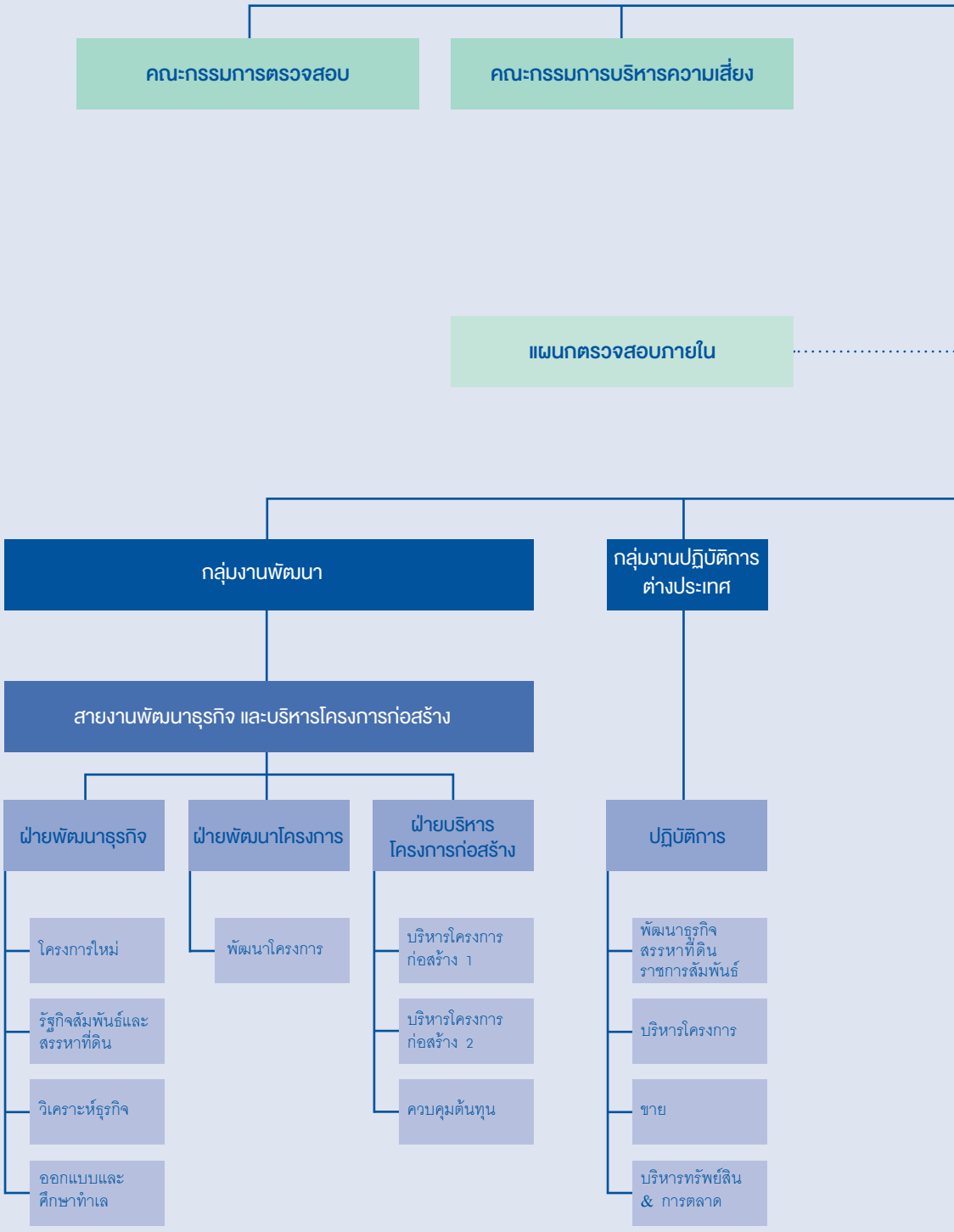
หมายเหตุ : 1) ข้อมูลปรับปรุงล่าสุด ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556
2) ถือหลักทรัพย์โดยคู่สมรสและ/หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการหรือผู้บริหาร
3) ดำรงตำแหน่งเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 ส่งผลให้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป ผู้บริหารลำดับที่ 17-20 ไม่เข้าข่ายตามนิยาม "ผู้บริหาร" ของประกาศของสำนักงานคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ สจ. 12/2552 เรื่องการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ เนื่องจาก CPN มีผู้บริหารครบถ้วน 4 ท่าน ในระดับรองกรรมการผู้จัดการใหญ่

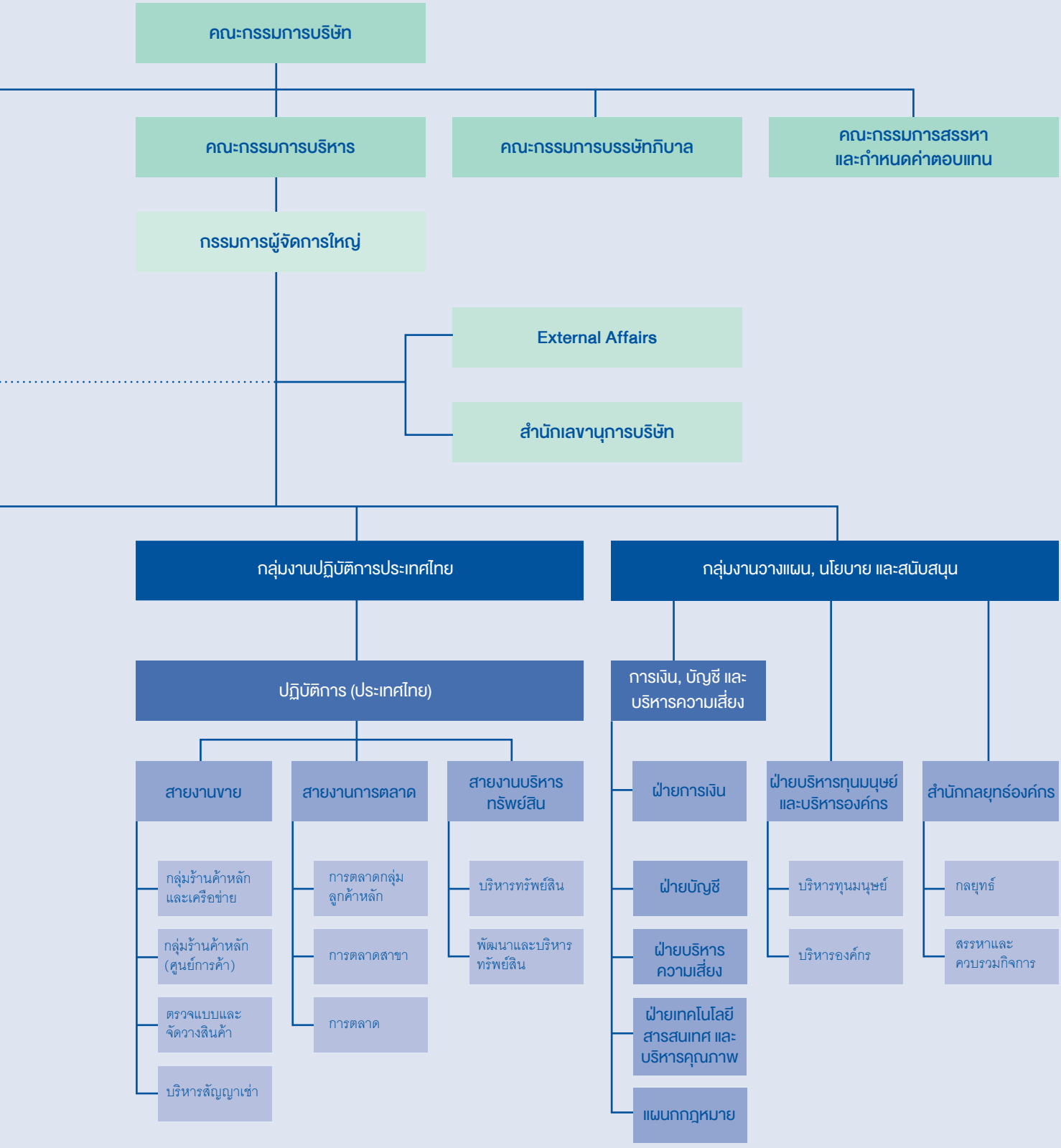
การเปลี่ยนแปลงจำนวนการถือหุ้น เพิ่ม / (ลด) ระหว่างปี 2555			จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555			สัดส่วนการถือหุ้น (%) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
ระหว่างเดือน	ทางตรง	ทางอ้อม [2]	ทางตรง	ทางอ้อม [2]	รวม	
–	–	–	–	–	–	–
มี.ค.	(10,000)	–				
ส.ค.	(10,000)	–				
ก.ย.	(10,000)	–				
ต.ค.	(20,000)	–				
พ.ย.	(20,000)	–	8,589,600	–	8,589,600	0.39
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	12,794,800	–	12,794,800	0.59
–	–	–	8,619,600	–	8,619,600	0.40
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	27,000	–	27,000	0.00
–	–	–	10,000	24,000	34,000	0.00

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าประมาณ 40% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของงบการเงินรวม หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด ทั้งนี้ จำนวนเงินปันผลจ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ และบริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเมื่อบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอ โดยอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ทั้งนี้ จำนวนเงินปันผลจ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินบริษัทย่อย

ผังองค์กร


คณะกรรมการตรวจสอบ
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
แผนกตรวจสอบภายใน
กลุ่มงานพัฒนา
กลุ่มงานปฏิบัติการต่างประเทศ
สายงานพัฒนาธุรกิจ และบริหารโครงการก่อสร้าง
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
ฝ่ายพัฒนาโครงการ
ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง
ปฏิบัติการ
โครงการใหม่
รัฐกิจสัมพันธ์และสรรหาที่ดิน
วิเคราะห์ธุรกิจ
ออกแบบและศึกษาทำเล
พัฒนาโครงการ
บริหารโครงการก่อสร้าง 1
บริหารโครงการก่อสร้าง 2
ควบคุมต้นทุน
พัฒนาธุรกิจสรรหาที่ดินราชการสัมพันธ์
บริหารโครงการ
ขาย
บริหารทรัพย์สิน & การตลาด


คณะกรรมการบริษัท
คณะกรรมการบริหาร
คณะกรรมการบรรษัทภิบาล
คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน
กรรมการผู้จัดการใหญ่
External Affairs
สำนักเลขานุการบริษัท
กลุ่มงานปฏิบัติการประเทศไทย
กลุ่มงานวางแผน, นโยบาย และสนับสนุน
ปฏิบัติการ (ประเทศไทย)
การเงิน, บัญชี และบริหารความเสี่ยง
สายงานขาย
สายงานการตลาด
สายงานบริหารทรัพย์สิน
ฝ่ายการเงิน
ฝ่ายบริหารทุนมนุษย์และบริหารองค์กร
สำนักกลยุทธ์องค์กร
กลุ่มร้านค้าหลักและเครือข่าย
กลุ่มร้านค้าหลัก (ศูนย์การค้า)
ตรวจแบบและจัดวางสินค้า
บริหารสัญญาเช่า
การตลาดกลุ่มลูกค้าหลัก
การตลาดสาขา
การตลาด
บริหารทรัพย์สิน
พัฒนาและบริหารทรัพย์สิน
ฝ่ายบัญชี
ฝ่ายบริหารความเสี่ยง
ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ และบริหารคุณภาพ
แผนกกฎหมาย
บริหารทุนมนุษย์
บริหารองค์กร
กลยุทธ์
สรรหาและควบรวมกิจการ

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของ CPN ประกอบด้วย

>> คณะกรรมการบริษัท
>> คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 คณะ
- คณะกรรมการตรวจสอบ
- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

>> คณะกรรมการบริหาร
>> คณะกรรมการจัดการ

รายละเอียดของคณะกรรมการแต่ละคณะมีดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 12 คน โดยมีองค์ประกอบดังนี้

>> กรรมการอิสระ 5 คน หรือมากกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด คิดเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ปี 2555 ซึ่งจัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

>> ประธานกรรมการเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้น และไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน

>> กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 11 คน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 คน

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการบริษัท

1. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ [2] ประธานกรรมการ
2. นายไพฑูรย์ ทวีผล กรรมการอิสระ
3. นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์ กรรมการอิสระ
4. นางสุนันทา ตุลยธัญ กรรมการอิสระ
5. นายการุณ กิตติสถาพร กรรมการอิสระ
6. นายครรชิต บุนะจินดา กรรมการอิสระ [1]
7. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ [2] กรรมการ
8. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ [2] กรรมการ
9. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ [2] กรรมการ
10. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ [2] กรรมการ
11. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ [2] กรรมการ
12. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ [2] [3] กรรมการ

หมายเหตุ :
1) นายครรชิต บุนะจินดา มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2556 วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556
2) กรรมการที่เป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้น
3) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ หรือกรณีที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีต่าง ๆ หรือการยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใด ให้กรรมการผู้มีอำนาจข้างต้นคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
2. กำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลา

3. พิจารณาอนุมัติรายการที่สำคัญตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ตามที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนด รวมถึงพิจารณาอนุมัติงบประมาณรายจ่ายลงทุนที่มีวงเงินมากกว่า 200 ล้านบาท
4. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามความเหมาะสมและความจำเป็น โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยอย่างสม่ำเสมอ
5. กรรมการที่เป็นอิสระควรใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการและการกำหนดมาตรฐานในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของฝ่ายจัดการหรือกรรมการอื่น ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
6. จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
7. จัดให้มีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
8. จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถประเมิน ติดตาม และบริหารความเสี่ยงที่สำคัญได้
9. จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
10. จัดให้มีจรรยาบรรณธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อเป็นมาตรฐานแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
11. จัดให้มีการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสนับสนุนให้มีการสื่อสารไปสู่ทุกคนในบริษัทฯ ให้ได้รับทราบยึดถือปฏิบัติอย่างจริงจัง
12. จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน
13. จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนในการรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการ เมื่อพบหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
14. จัดให้มีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
15. จัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
16. จัดให้มีการทบทวนและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับภาวการณ์
17. สามารถแสวงหาความเห็นทางวิชาชีพเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายบริษัทฯ
18. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดเกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ ตามที่ผู้ถือหุ้นมอบหมาย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติความเป็นอิสระไว้เข้มงวดกว่าข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ รายละเอียดมีดังนี้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกิน 0.5% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

   ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ 3% ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective decision) ได้

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งผู้มีความรู้ ความสามารถ และมีความเหมาะสมในการทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ซึ่งปัจจุบันมี นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท โดยมีสำนักเลขานุการบริษัทสนับสนุนการทำงานที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล ทั้งนี้ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเลขานุการบริษัทเปิดเผยไว้ในหัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท หน้า 243

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น
7. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานตามมติของกรรมการและผู้ถือหุ้น
8. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
9. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ กำหนดให้ฝ่ายกฎหมายมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแล ตรวจสอบ และให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการชุดย่อย
คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 4 คน โดยมีองค์ประกอบดังนี้

>> กรรมการอิสระ 4 คน

>> กรรมการตรวจสอบลำดับที่ 1 เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการตรวจสอบ

1. นายไพฑูรย์ ทวีผล
   ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์
   กรรมการตรวจสอบ
3. นางสุนันทา ตุลยธัญ
   กรรมการตรวจสอบ
4. นายการุณ กิตติสถาพร
   กรรมการตรวจสอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
2. พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
3. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
4. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งสอบทานรายการที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตรายงานทางการเงิน
5. พิจารณาผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีและสำนักตรวจสอบภายใน เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน และเสนอให้ฝ่ายบริหาร

ปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะนั้น

6. สอบทานให้บริษัทฯ มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระและมีระบบการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล

7. สอบทานกิจกรรมและโครงสร้างของสำนักตรวจสอบภายในและอนุมัติกฎบัตรของสำนักตรวจสอบภายใน

8. ร่วมพิจารณาให้ความเห็นในการแต่งตั้ง เสนอความดีความชอบ โยกย้าย ถอดถอนหรือเลิกจ้าง รวมทั้งการกำหนดและปรับค่าตอบแทนผู้จัดการสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าหน่วยงานนี้ทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระ

9. สอบทานแผนการตรวจสอบภายในร่วมกับผู้จัดการสำนักตรวจสอบภายในโดยเฉพาะที่เกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน และกระบวนการจัดการทางการเงิน

10. พิจารณาให้ความเห็นและให้ข้อสังเกตงบประมาณและอัตรากำลังของสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อเสนอฝ่ายบริหารเป็นผู้อนุมัติ

11. พิจารณาแผนงานตรวจสอบและขอบเขตการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ให้มีความสัมพันธ์ที่เกื้อกูลกัน ไม่ซ้ำซ้อน

12. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเพื่อให้ได้ผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น และประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ รวมถึงผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา ตลอดจนพิจารณาถอดถอนผู้สอบบัญชี

13. สอบทานขอบเขตและวิธีการตรวจสอบที่เสนอโดยผู้สอบบัญชี รวมทั้งพิจารณาเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบ (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบในภายหลัง)

14. เสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้

15. สอบทานรายงานของผู้สอบบัญชีที่จัดทำเสนอให้ฝ่ายบริหาร ปรับปรุงแก้ไขและติดตามผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะนั้น

16. พิจารณาความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพในการประสานงานระหว่างผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน

17. รับทราบจากผู้สอบบัญชีโดยไม่ชักช้าในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้กระทำความผิดตามมาตรา 281/2 วรรค 2 มาตรา 305, 306, 308, 309, 310, 311, 312 หรือมาตรา 313 ของ พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อผู้สอบบัญชีได้พบ และดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า รวมทั้งต้องรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี

18. สอบทานประสิทธิผลของระบบการติดตามควบคุมให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนระเบียบจรรยาบรรณของบริษัทฯ

19. สอบทานผลการสอบสวนของฝ่ายจัดการ และติดตามกรณีของการไม่ปฏิบัติตาม

20. สอบทานประเด็นที่ตรวจพบโดยหน่วยงานกำกับดูแลภายนอก และข้อสังเกตจากผู้ตรวจสอบ

21. สอบทานกระบวนการสื่อสารประมวลจรรยาบรรณไปสู่พนักงานภายในบริษัทฯ และติดตามผลการปฏิบัติตาม

22. ได้รับรายงานความคืบหน้าจากฝ่ายจัดการและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ เกี่ยวกับประเด็นสำคัญในการปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

23. คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบและพิจารณา อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

24. สอบทานรายงานใดๆ ที่จัดทำโดยบริษัทฯ ที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

25. จัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแสดงรายการตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และให้ลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

26. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่

    26.1 รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

    26.2 การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน

    26.3 การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

27. หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำที่เข้าลักษณะตามข้อ 26.1, 26.2 และ 26.3 ข้างต้นภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร กรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามที่กล่าวข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

28. สอบทานให้บริษัทฯ มีกระบวนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งให้แนวทางและข้อเสนอแนะที่จำเป็นเพื่อการพัฒนา

29. ให้ความสำคัญโดยส่งเสริมให้บริษัทฯ กำหนดเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้เป็นวาระประจำของการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท

30. ติดตามให้ประธานกรรมการตรวจสอบต้องได้รับสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จากเลขานุการบริษัทภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น

31. สอบทานให้บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบมาตรฐานที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

32. หารือร่วมกับฝ่ายจัดการถึงนโยบายหลักของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงและการประเมินความเสี่ยงทุกด้าน รวมทั้งความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชั่น

33. ร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะทำงานบริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารในการพิจารณาและให้ความเห็นในรายงานผลและรายงานความคืบหน้าการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

34. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

35. สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้ และเสนอให้พิจารณาปรับเปลี่ยนหากมีความจำเป็น

36. มีหน้าที่ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ประกาศกำหนดเพิ่มเติม

37. กำกับดูแลให้มีกระบวนการรับแจ้งเบาะแส ในกรณีที่พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีข้อสงสัยหรือพบเห็นการกระทำอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ หรือนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้ความมั่นใจแก่ผู้แจ้งเบาะแสว่าบริษัทฯ มีกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระและมีการดำเนินการในการติดตามที่เหมาะสม

38. ควบคุมดูแลกรณีการสอบสวนพิเศษตามความจำเป็น

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 4 คน โดยมีองค์ประกอบดังนี้

>> กรรมการอิสระ 4 คน

>> ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์ ประธานกรรมการ
2. นางสุนันทา ตุลยธัญ กรรมการ
3. นายการุณ กิตติสถาพร กรรมการ
4. นายครรชิต บุนะจินดา กรรมการ

โดยมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 3 คน ดังนี้

1. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ ที่ปรึกษา
2. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ ที่ปรึกษา
3. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ ที่ปรึกษา

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม นอกจากนี้ หากมีการพิจารณาวาระที่ตนเองมีส่วนได้เสีย ที่ปรึกษาจะไม่อยู่ในที่ประชุม เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเปิดโอกาสให้คณะกรรมการและที่ปรึกษาท่านอื่นหารือกันอย่างเต็มที่

หน้าที่และความรับผิดชอบในการสรรหา

1. พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสมกับองค์กร และสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป
2. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตลอดจนสรรหาและพิจารณากลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
3. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท โดยมีกำหนดระยะเวลาอย่างเพียงพอก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
4. จัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่และผู้บริหารระดับสูง โดยมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ
5. พิจารณากลยุทธ์และนโยบายด้านทรัพยากรมนุษย์ให้มีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

หน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดค่าตอบแทน

1. พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการใหญ่ให้มีความชัดเจน เป็นธรรม และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ โดยคำนึงถึงการเพิ่มมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว
2. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
3. พิจารณาการกำหนดเป้าหมายและประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 5 คน โดยมีองค์ประกอบดังนี้

- >> กรรมการบริษัท 4 คน ผู้บริหารระดับสูง 1 คน
- >> ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. นายไพฑูรย์ ทวีผล ประธานกรรมการ
2. นายครรชิต บุนะจินดา กรรมการ
3. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
4. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการ
5. นายนริศ เชยกลิ่น[1)] กรรมการ

หมายเหตุ :
1) รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณานโยบาย กลยุทธ์ โครงสร้าง และกรอบการจัดวางระบบการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร
2. สนับสนุนการบริหารงานของผู้บริหารระดับสูง โดยกำหนดโครงสร้างของการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร มองปัจจัยเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อธุรกิจให้ครอบคลุมทุกมิติ
3. สอบทานความเสี่ยง ติดตาม และประเมินความเพียงพอ ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงในภาพรวม
4. มีความเข้าใจถึงความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบร้ายแรงต่อองค์กร และทำให้มั่นใจว่ามีการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยงนั้น ๆ
5. ให้ข้อเสนอแนะ และให้ความเห็นชอบในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการมีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงระดับปฏิบัติการ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหารจากสายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผู้รับผิดชอบความเสี่ยงโดยตรงเป็นผู้จัดการศูนย์การค้าทุกสาขาของบริษัทฯ โดยกำหนดให้เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ในการประสานงานและถ่ายทอดความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงระดับปฏิบัติการได้นำกลยุทธ์ด้านการบริหารความเสี่ยงไปสู่การปฏิบัติ และให้ครอบคลุมปัจจัยเสี่ยงในทุกมิติ

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารจากส่วนงานต่าง ๆ 5 คน ดังนี้

รายชื่อและตำแหน่ง คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

1. นายนริศ เชยกลิ่น ประธานกรรมการ
2. ดร.ณัฐกิตต์ ตั้งพูลสินธนา กรรมการ
3. น.ส.นภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ
4. นางสุวดี สิงห์งาม กรรมการ
5. นายอุทัย ก้องกิตติวงศ์ กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

1. กำหนดและทบทวนนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. กำหนดนโยบายและวางแผนเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม
3. ประชุมรายไตรมาสเพื่อติดตามความคืบหน้าของแผนงานบรรษัทภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งให้ข้อแนะนำและการสนับสนุนที่จำเป็นแก่คณะทำงานบรรษัทภิบาล
4. ตรวจประเมินภายในด้วยเกณฑ์บรรษัทภิบาล เพื่อกำหนดประเด็นที่ควรปรับปรุง
5. เป็นตัวแทนบริษัทฯ ในการสื่อสารและการดำเนินกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลทั้งกับผู้บริหาร พนักงานและหน่วยงานภายนอก

นอกจากนี้ คณะกรรมการบรรษัทภิบาลได้แต่งตั้งคณะทำงานด้านการรณรงค์ส่งเสริมและประชาสัมพันธ์บรรษัทภิบาล ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนจากแผนกต่าง ๆ โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

1. กำหนดแผนการดำเนินงาน การรณรงค์ และประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างความตระหนักเรื่องบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคมให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ
2. ให้ความรู้และสร้างความเข้าใจในบทบาทของตนเองที่มีต่อหลักบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคมให้กับผู้บริหารทุกระดับ
3. ติดตามความคืบหน้า ทบทวน และปรับปรุงผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ รวมทั้งจัดทำสรุปเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบรรษัทภิบาลทุกไตรมาส

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 6 คน ดังนี้

รายชื่อและตำแหน่ง คณะกรรมการบริหาร

1. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ ประธานกรรมการ
2. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
3. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
4. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
5. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ กรรมการ
6. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลั่นกรองในเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
   - >> แผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
   - >> งบประมาณประจำปี (Annual Estimate) ซึ่งเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
   - >> งบประมาณรายจ่ายลงทุนที่มีวงเงินเกิน 200 ล้านบาทขึ้นไป
   - >> กิจกรรมและการปฏิบัติงานที่เกี่ยวกับการควบรวมและซื้อกิจการ
   - >> การแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหญ่
2. ติดตามผลประกอบการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามงบประมาณและเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้
3. อนุมัติรายการที่เกี่ยวกับธนาคารและสถาบันการเงิน อันเป็นการประกอบธุรกิจทางการค้าปกติของบริษัทฯ
4. อนุมัติรายการที่เกี่ยวกับบริษัทย่อยและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
5. อนุมัติการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับศูนย์การค้าทุกแห่งของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อันเป็นการประกอบธุรกิจทางการค้าปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ
6. อนุมัติการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อการทำสัญญาร่วมทุน (MOU Joint Venture Agreement) ในโครงการลงทุนต่าง ๆ และการทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) ซึ่งมีมูลค่าการลงทุนจำนวนไม่เกิน 200 ล้านบาท
7. อนุมัติการตั้ง การเพิ่ม การลด หรือการยกเลิกสำรองทางบัญชีต่าง ๆ อาทิ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ค่าเผื่อผลขาดทุนของโครงการระหว่างการพัฒนา เป็นต้น ในวงเงินรวมไม่เกินครั้งละ 100 ล้านบาท
8. อนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นสำรองตามกฎหมาย
9. อนุมัติงบประมาณรายจ่ายการลงทุนที่มีวงเงินไม่เกิน 200 ล้านบาท
10. รับผิดชอบการบริหารทรัพยากรบุคคลสำหรับผู้บริหารระดับสูง
11. เสริมสร้างและผลักดันให้เกิดแรงจูงใจของพนักงาน
12. อนุมัติรายการอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราว ๆ ไป

คณะกรรมการจัดการ

คณะกรรมการจัดการ ประกอบด้วยกรรมการ 10 คน ดังนี้

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการจัดการ

1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่
2. นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส
3. นายนริศ เชยกลิ่น รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
4. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจ ออกแบบ และก่อสร้าง
5. นายสมชาติ บาระมีชัย รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานปฏิบัติการ
6. นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
7. นางนาถยา จิราธิวัฒน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
8. นายธีระชาติ นุมานิต ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง
9. ดร.ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด
10. นางปณิดา สุขศรีดากุล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหารทรัพย์สิน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการจัดการ

1. จัดทำและนำเสนอแผนยุทธศาสตร์
2. จัดทำและนำเสนองบประมาณประจำปี (Annual Estimate)
3. นำเสนองบประมาณรายจ่ายเพื่อการลงทุนที่มีวงเงินเกิน 50 ล้านบาท
4. นำเสนอการแต่งตั้งผู้บริหารที่รายงานตรงต่อกรรมการผู้จัดการใหญ่

5. พิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ แทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารตามที่ได้รับมอบหมาย ดังนี้

>> รายการที่เกี่ยวกับธนาคารและสถาบันการเงิน อันเป็นการประกอบธุรกิจทางการค้าปกติของบริษัทฯ

>> รายการที่เกี่ยวกับบริษัทย่อยและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหาร

>> การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับศูนย์การค้าทุกแห่งของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อันเป็นการประกอบธุรกิจทางการค้าปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ

>> อนุมัติงบประมาณการลงทุนที่มีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท

>> รายการอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารเป็นคราว ๆ ไป

สรุปการดำรงตำแหน่งของกรรมการในคณะกรรมการชุดต่างๆ

รายชื่อกรรมการ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	C	–	–	–
นายไพฑูรย์ ทวีผล	M	C	–	C
นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์	M	M	C	–
นางสุนันทา ตุลยธัญ	M	M	M	–
นายการุณ กิตติสถาพร	M	M	M	–
นายครรชิต บุนะจินดา	M	–	M	M
นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	M	–	–	–
นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	M	–	–	–
นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	M	–	A	–
นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	M	–	A	–
นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	M	–	A	M
นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	M	–	–	M

หมายเหตุ :
C–Chairman หมายถึง ประธาน
M–Member หมายถึง กรรมการ
A–Advisory หมายถึง ที่ปรึกษา

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

การสรรหากรรมการ

วาระการดำรงตำแหน่ง

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง และกรรมการที่ออกจากตำแหน่งนั้นมีสิทธิได้รับเลือกตั้งกลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

ทั้งนี้ กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 2 วาระ และสามารถต่อวาระได้โดยรวมระยะเวลาการดำรงตำแหน่งทุกวาระแล้วต้องไม่เกิน 9 ปี ทั้งนี้ สอดคล้องตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2556 เป็นต้นไป โดยไม่มีผลย้อนหลัง

หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัท และนำเสนอขอความเห็นชอบจากกรรมการ จากนั้นนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือพึงจะเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียง เป็นเสียงชี้ขาด

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการได้ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการเสนอและขั้นตอนการพิจารณา ทั้งนี้ ในปี 2555 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทจัดให้มีการพบปะกันระหว่างกรรมการใหม่และคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะผู้บริหารของบริษัท และมีการจัดปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและอธิบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่ โดยประกอบด้วยการนำเสนอข้อมูลต่างๆ ดังนี้

1. เป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ
2. สรุปโครงสร้าง แผนผังองค์กรและคณะกรรมการชุดต่างๆ
3. สรุปลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
4. สรุปโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ
5. สรุปนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ
6. สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โครงการในปัจจุบันและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างต่างๆ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้มีพื้นฐานข้อมูลเพียงพอและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างมีประสิทธิภาพ
7. พาเยี่ยมชมบริษัทฯ

นอกจากนี้ สำนักเลขานุการบริษัทได้จัดเตรียมและนำส่งเอกสารแก่กรรมการใหม่ดังนี้

1. คู่มือกรรมการ ซึ่งมีเนื้อหาประกอบด้วย วิสัยทัศน์ พันธกิจและค่านิยม

ของบริษัทฯ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ข้อบังคับบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน ข้อแนะนำการให้สารสนเทศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. เอกสารแนะนำบริษัทฯ
3. ระเบียบบริษัทว่าด้วยเรื่องการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายในของบริษัทฯ
4. ระเบียบว่าด้วยการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทฯ
5. นโยบายการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และเอกสารเพื่อจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสีย
6. รายงานประจำปีล่าสุด
7. รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย้อนหลัง 1 ปี
8. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบย้อนหลัง 1 ปี

การสรรหาผู้บริหาร

การสรรหากรรมการผู้จัดการใหญ่

คณะกรรมการบริหารจะเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้น ในการกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาอนุมัติ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

การสรรหาผู้บริหาร

กรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคคลของฝ่ายบริหารทุนมนุษย์

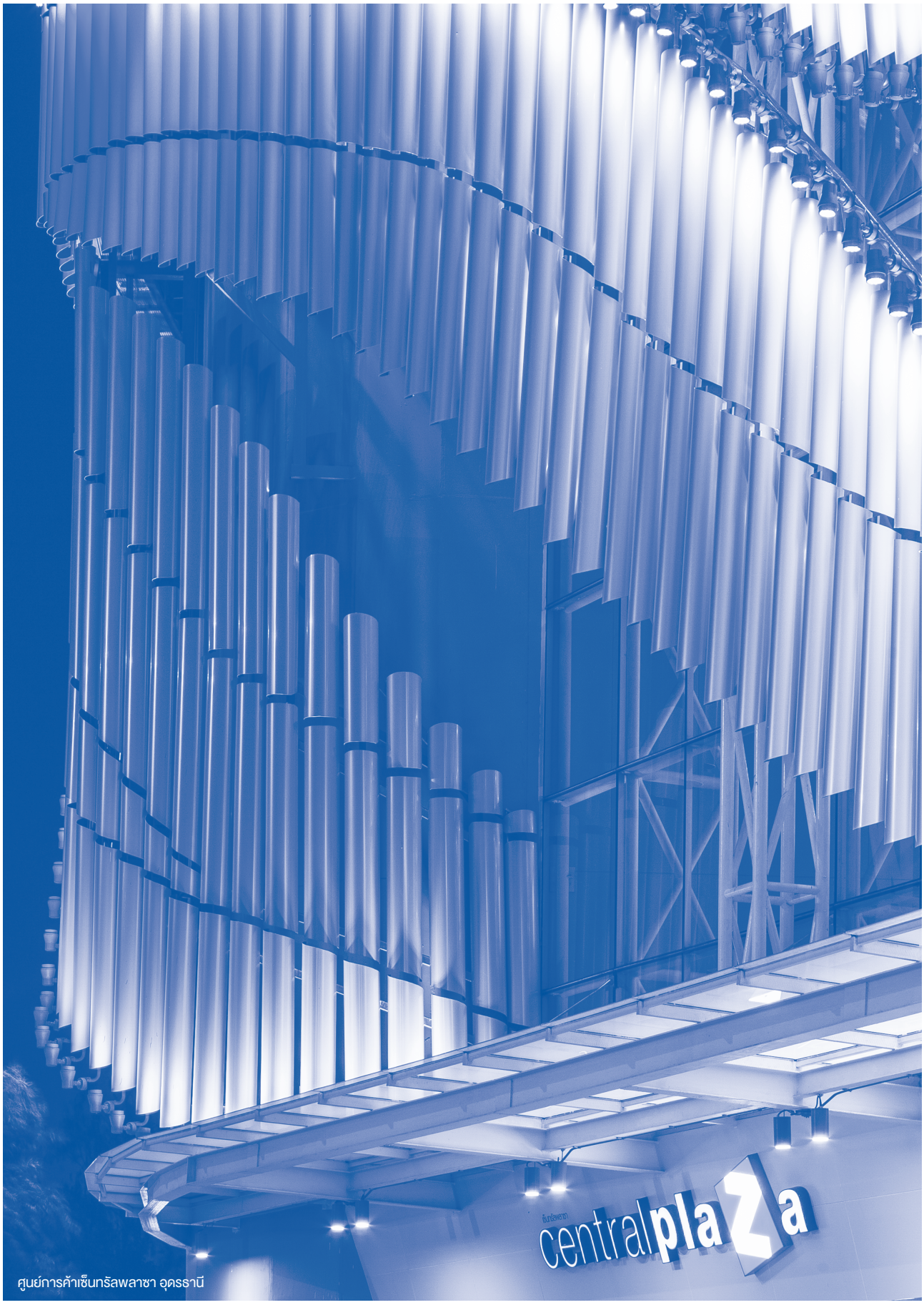
แผนพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน

CPN ให้ความสำคัญในการดูแลและพัฒนาศักยภาพพนักงานเพื่อรองรับการดำเนินงานตามแผนพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งงาน (Succession Plan) อย่างต่อเนื่อง โดยมีการเตรียมความพร้อมให้พนักงานและผู้บริหารในระดับต่างๆ ประกอบด้วยการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. โครงการ Leadership Development Program เพื่อเสริมสร้างให้พนักงานทั้งในสำนักงานใหญ่และสาขามีคุณลักษณะของผู้นำที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ขององค์กร (CPN Leadership DNA) ทั้งนี้ แบ่งเป็น 2 โครงการย่อย ได้แก่
   - >> โครงการ Leadership Development Program for Executives สำหรับผู้บริหารระดับสูง
   - >> โครงการ Young Leadership Program สำหรับผู้บริหารระดับต้นและระดับกลาง

   โดยผู้ที่มีรายชื่ออยู่ในโครงการและผู้บังคับบัญชาจะร่วมกันวางแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan-IDP) เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาสมรรถนะผู้นำและขีดความสามารถของบุคลากรตามตำแหน่งงาน โดยได้กำหนดแนวทางการพัฒนาที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่ม อาทิเช่น
   - > การจัดให้มี Executive Coaching สำหรับผู้บริหารระดับสูง
   - > Knowledge Sharing: IDP Driven Mechanism สำหรับผู้บริหารระดับกลาง
   - >> การพัฒนาผ่านหลักสูตรอบรมที่ได้รับความร่วมมือจาก Academy Team ได้แก่
     - > หลักสูตร Leader as Coach สำหรับผู้บริหารระดับกลาง
     - > หลักสูตร People & Task Management for Effective Work สำหรับผู้บริหารระดับต้น
2. การดูแลค่าตอบแทนและผลประโยชน์ตามหลัก Performance-based Pay ที่เหมาะสมและเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรให้พร้อมเติบโตไปกับบริษัทในระยะยาว

CPN เชื่อมั่นว่าด้วยการเตรียมความพร้อมและดูแลค่าตอบแทนและผลประโยชน์ที่เป็นธรรมจะช่วยพัฒนาและรักษาบุคลากรของบริษัทฯ ทั้งยังเป็นการสนับสนุนให้กระบวนการสรรหาบุคคลมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยสามารถดูรายละเอียดแผนงานได้ในหัวข้อการบริหารทรัพยากรมนุษย์ หน้า 102



ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ

CPN พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนกรรมการโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสม สะท้อนถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ ปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีการนำผลสำรวจค่าตอบแทนกรรมการที่จัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ต.ล.ท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) มาประกอบการพิจารณาเปรียบเทียบเป็นประจำทุกปี

ในปี 2555 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาทบทวนค่าตอบแทนกรรมการและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 เพื่อพิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2555 ในอัตราเดิมเท่ากับปี 2554 ซึ่งมีวงเงินไม่เกิน 10,500,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทค่าตอบแทน	จำนวนเงิน (บาท)
1. ค่าตอบแทนประจำไตรมาส (บาท/ไตรมาส)	
>> ประธานกรรมการ	120,000
>> ประธานกรรมการตรวจสอบ	110,000
>> กรรมการตรวจสอบ	85,000
>> กรรมการ	70,000
2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท (บาท/ครั้ง)	
>> ประธานกรรมการ	50,000
>> กรรมการ	35,000
3. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ (บาท/ครั้ง)	
>> ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000
>> กรรมการตรวจสอบ	45,000
4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมที่ปรึกษา (บาท/ครั้ง)	20,000
5. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริหารความเสี่ยง (บาท/ครั้ง)	20,000
วงเงินที่ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น	**10,500,000**

หมายเหตุ : กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท (Executive Director) และผู้บริหารจะไม่ได้รับค่าตอบแทนสำหรับการดำรงตำแหน่งต่างๆ ในคณะกรรมการชุดย่อย

ค่าตอบแทนประจำไตรมาสและค่าเบี้ยประชุมในปี 2555 ที่คณะกรรมการได้รับจากบริษัทฯ ในฐานะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่างๆ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,155,000 บาท โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมและค่าตอบแทนกรรมการดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2555

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม (ครั้ง)			
		คณะกรรมการบริษัท ประชุม 6 ครั้ง	คณะกรรมการตรวจสอบ ประชุม 11 ครั้ง	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประชุม 2 ครั้ง	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประชุม 4 ครั้ง
1. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ	6/6	–	–	–
2. นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	6/6	11/11	–	4/4
3. นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	11/11	2/2	–
4. นางสุนันทา ตุลยธัญ	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	11/11	2/2	–
5. นายการุณ กิตติสถาพร	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	11/11	2/2	–
6. นายครรชิต บุนะจินดา	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	6/6	–	2/2	3/4
7. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	5/6	–	–	–
8. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	5/6	–	–	–
9. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	–	2/2	–
10. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	5/6	–	2/2	–
11. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	–	2/2	4/4
12. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง	6/6	–	–	–/4
รวม					

ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)					
ค่าตอบแทนรายไตรมาส	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริหารความเสี่ยง	รวม (บาท)
480,000	300,000	–	–	–	780,000
440,000	210,000	660,000	–	80,000	1,390,000
340,000	210,000	495,000	40,000	–	1,085,000
340,000	210,000	495,000	40,000	–	1,085,000
340,000	210,000	495,000	40,000	–	1,085,000
280,000	210,000	–	40,000	60,000	590,000
280,000	210,000	–	–	–	490,000
280,000	210,000	–	–	–	490,000
280,000	210,000	–	40,000	–	530,000
280,000	210,000	–	40,000	–	530,000
280,000	210,000	–	40,000	80,000	610,000
280,000	210,000	–	–	–	490,000
3,900,000	2,610,000	2,145,000	280,000	220,000	9,155,000

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

CPN พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงความเป็นธรรมและเหมาะสม สอดคล้องกับผลการดำเนินงาน และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน รวมทั้งพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ

>> **ค่าตอบแทน CEO:** คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการบริษัทพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของ CEO เป็นประจำทุกปี และได้นำผลประเมินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของ CEO ในรูปแบบของการปรับเงินเดือนและโบนัส

สำหรับค่าตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหารในปี 2555 มีดังนี้

>> **เงินเดือนและโบนัส** บริษัทฯ มีการให้ผลตอบแทนแก่ผู้บริหารเป็นเงินเดือนและโบนัส สำหรับผู้บริหารจำนวน 9 คน รวมทั้งสิ้น 76,147,850 บาท

>> **เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ** บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหารจำนวน 8 คน รวมทั้งสิ้น 3,787,543 บาท

รายการระหว่างกัน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ความสำเร็จตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของ CPN ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ CPN เป็นหนึ่งในสายธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกมายาวนานกว่า 60 ปี โดยกลุ่มเซ็นทรัลมีธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายประเภท ยี่ห้อและผลิตภัณฑ์ และธุรกิจในกลุ่มดังกล่าวเป็นผู้เช่าพื้นที่ใหญ่และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าในแต่ละศูนย์ฯ ของ CPN จึงอาจกล่าวได้ว่าธุรกิจต่างๆ ในกลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้ากับ CPN ที่ช่วยเพิ่มอัตราการเช่า และสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้ารายอื่นๆ ให้มาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของ CPN ซึ่งมีส่วนช่วยยืนยันความสำเร็จของโครงการต่างๆ และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นของ CPN จากความสัมพันธ์ทางการค้าดังกล่าวข้างต้นระหว่าง CPN และกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จึงเป็นจุดแข็งในการดำเนินธุรกิจของ CPN ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้มีการทำรายการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดนโยบายการประกอบธุรกิจระหว่างกันที่ชัดเจน มีการพิจารณาราคาและเงื่อนไขให้เป็นไปตามปกติธุรกิจ มีการสรุปรายการที่เกี่ยวโยงกันให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบการขออนุมัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และมีการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินประจำปี 2555 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการในกลุ่มเซ็นทรัล และกลุ่มจิราธิวัฒน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า รายได้จากการให้เช่าที่ดิน รายได้ค่าบริหารงาน และรายได้อื่นๆ จากค่าเบี้ยประกันภัยค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค้ำประกัน และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งในปี 2555 รวมจำนวน 2,613 ล้านบาท

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย ศูนย์อาหาร สวนน้ำและสวนพักผ่อน ที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการศูนย์การค้า ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ในขณะเดียวกันบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าปลีกและร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำต่างๆ ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากรายการค้าที่เป็นไปตามปกติธุรกิจและเงื่อนไขการค้าทั่วไปจากกิจการในกลุ่มเซ็นทรัลซึ่งเป็นองค์กรที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง นอกจากนี้ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าปลีกและร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำในศูนย์การค้าจะเป็นส่วนที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่างๆ เพื่อเรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- **อัตราค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภค** จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จะเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งหากเทียบเคียงกับร้านค้าอื่นที่เช่าอยู่บริเวณติดกันหรือใกล้เคียงกัน และอยู่ในชั้นเดียวกันจะมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใกล้เคียงกัน ทั้งนี้อัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับ ทำเล ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า และเป็นไปตามหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
- **รายได้อื่น** ที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค้ำประกัน และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากลูกค้าที่เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า

บริษัทฯ มีนโยบายและหลักเกณฑ์ที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกค้าทั่วไป โดยคิดจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ และเป็นไปตามประเภทลักษณะการเช่าพื้นที่ และหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

>> **รายได้จากการให้เช่าที่ดิน** โครงการของบริษัทฯ บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้น จะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรายได้ในการให้เช่าที่ดินจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

>> **รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการศูนย์การค้า** จะมีการตกลงในส่วนของค่าตอบแทนกันตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยอัตราค่าเช่าจะคำนวณจากต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวมด้วยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งรายได้จากค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่ในโครงการศูนย์การค้าจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

รายละเอียดรายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ
1.1 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("CRC") (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	1,115	>> บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการ สาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่ธุรกิจในกลุ่ม CRC ซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
1.2 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลมาร์เก็ตติ้งกรุ๊ป จำกัด ("CMG") (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	395	>> บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่กิจการในกลุ่ม CMG ซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
1.3 กลุ่มบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ("CHR") (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	76	>> บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ จากการให้เช่าพื้นที่ธุรกิจรับบริการซักรีดภายในศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานแก่กิจการ ในกลุ่ม CHR ซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ
		>> กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริเวณโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ กับ บริษัทโรงแรมเซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด จำนวนประมาณ 2.53 ไร่ ระยะเวลา 29 ปี สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 เพื่อพัฒนาโรงแรม ที่จอดรถ และ Convention Hall อัตราค่าเช่าระหว่างกันเป็นไปตามหลักการคำนวณค่าเช่าที่ดินของบริษัทฯ และต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีการคิดค่าเช่า เป็น 2 ส่วน คือ ค่าเช่าช่วงจ่ายล่วงหน้าในปีที่ทำสัญญา และค่าเช่าช่วงรายปี
1.4 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด ("CRG") (กลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	247	>> บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภคและรายได้อื่น ๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่ ธุรกิจในกลุ่ม CRG ซึ่งเป็นรายการค้าปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
1.5 กิจการอื่น ๆ ที่มีบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม	780	>> บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภคและรายได้อื่น ๆ จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าแก่กิจการที่เกี่ยวโยงกัน เช่น ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่น ฟูจิ, เซน, อากะ, ห้องอาหารซากุระ, เดอะบาร์บีคิวพลาซา, ไทยพรีวิลเลจเฮลธ์แคร์ สปา, เดอะ บอดี้ ช็อป, รากาซเซ เป็นต้น โดยเป็นรายการปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป >> บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ บริษัท บิ๊กซี แฟรี่ จำกัด จำนวน 21 ไร่ 33 งาน ระยะเวลา 30 ปี สัญญาสิ้นสุดใน วันที่ 16 กรกฎาคม 2569 เพื่อพัฒนาเป็นที่จอดรถ อัตราค่าเช่าระหว่างกันเป็นไปตามหลักการคำนวณค่าเช่าที่ดินของบริษัทฯ และต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีการคิดค่าเช่าเป็นรายปี

หมายเหตุ :

1) CRC ดำเนินธุรกิจค้าปลีกโดยประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, ห้างสรรพสินค้าเซน, ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต, เพาเวอร์บาย, บีทูเอส, ซูเปอร์สปอร์ต, โฮมเวิร์ค, ไทวัสดุ, แฟมิลี่มาร์ท, ห้างสรรพสินค้า ลา รีนาเซนเต, ออฟฟิศเมท (franchise), มาร์ซ แอนด์ สเปนเซอร์ (franchise), วัตสัน (joint venture), มูจิ (franchise) เป็นต้น
2) CMG ดำเนินธุรกิจนำเข้า ผลิต จัดจำหน่าย และขายสินค้าอุปโภคและบริโภคทั้งที่เป็น International Brands และ House Brands ประกอบด้วย
   2.1) กลุ่มเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย เช่น 5cm, Benetton, Dorothy Perkins, Energie, Evoluzine, Hush Puppies, FCUK, G2000, izzue, Jockey, Lee, Miss Selfridge, Wrangler, Topshop Topman, Sasch เป็นต้น
   2.2) กลุ่มเครื่องสำอาง เช่น CLARINS, Elizabeth Arden, Laura Mercier, PAYOT, H2O+ เป็นต้น
   2.3) กลุ่มนาฬิกา เช่น Guess, Casio, Marc Ecko, Nautica เป็นต้น
   2.4) กลุ่มสินค้าเบ็ดเตล็ด เช่น Samsonite, Pentax, Prince, Casio, Kawai เป็นต้น
3) CHR ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
4) CRG ดำเนินธุรกิจอาหาร โดยมีแบรนด์ธุรกิจหลากหลายรูปแบบ เช่น Mister Donut, KFC, Auntie Anne's, Pepper Lunch, Beard Papa's, Chabuton, Cold Stone Creamery, RYU Shabu Shabu, Yoshinoya, Ootoya, The Terrace เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ค่าเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน โดยในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 605 ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผลของรายการ

>> **การเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**โครงการของบริษัทฯ บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาดและขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้นจะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

>> **การเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า** ในบางโครงการที่บริษัทฯ มีการร่วมลงทุนกับห้างสรรพสินค้าในกลุ่มเซ็นทรัล อาคารจะถูกแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ อาคารศูนย์การค้าและอาคารห้างสรรพสินค้า ซึ่งในบางกรณีบริษัทฯ จะเข้าไปเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จากส่วนอาคารห้างสรรพสินค้าเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ขาย โดยพิจารณาจากผลตอบแทนที่จะได้รับเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เทียบกับต้นทุนค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับห้างสรรพสินค้าเป็นหลัก ซึ่งจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยใช้หลักการเดียวกันกับกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่จะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

>> **การว่าจ้างกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นที่ปรึกษาทางธุรกิจ** โดยการว่าจ้างที่ปรึกษาทางธุรกิจนั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากประสบการณ์ในการบริหารงานด้านการค้าปลีก และความเข้าใจในลักษณะการประกอบธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผลตอบแทนที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ที่ปรึกษาทางธุรกิจซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันนั้นเป็นอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้ให้บริการจัดสรรตามการให้บริการ

>> **การทำประกันภัยกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** ซึ่งมีการกำหนดราคาและเงื่อนไขตามราคาตลาด หรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของนายหน้าประกันที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มากที่สุด โดยเปรียบเทียบราคาย้อนหลังอย่างน้อย 2 ปี ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีผู้เสนอราคาเปรียบเทียบ บริษัทจะพิจารณาอนุมัติทำรายการในราคาเทียบเคียงกับปีที่ผ่านมา โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการทำประกันและสภาวะตลาดด้านการประกันในขณะนั้น

ลักษณะรายการค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.1 บริษัทฯ เช่าที่ดินจาก บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร์ จำกัด (“HCDS”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลที่มีกลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

2.2 บริษัทฯ เช่าช่วงที่ดินจาก บริษัท เซ็นทรัล พัทยา จำกัด บริษัทย่อยของ บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ที่มีกลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา) เพื่อเป็นที่ตั้งศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา

2.3 บริษัทฯ เช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนของ HCDS ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลที่มีกลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในโครงการ เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เพื่อนำพื้นที่มาพัฒนาเป็นพื้นที่ขายเพิ่มเติมจากส่วนที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดิน

2.4 บริษัทฯ เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด

("CID") ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคือการรถไฟแห่งประเทศไทย) โดยเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 20 ปี สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 ธันวาคม 2571 ค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ CID ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16,178.32 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีส่วนได้เสียในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2552

2.5 บริษัทฯ ว่าจ้างให้ HCDS ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลที่มีกลุ่มจิราธิวัฒน์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้บริหารและที่ปรึกษาในการบริหารงาน ตลอดจนการกำหนดนโยบายต่างๆ รวมถึงการให้ข้อแนะนำที่เป็นประโยชน์ทางธุรกิจแก่บริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียและคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการให้บริการของ HCDS เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากประสบการณ์อันยาวนานและความรู้ความเข้าใจในธุรกิจค้าปลีกเป็นอย่างดีของ HCDS ประกอบกับ ราคาและเงื่อนไขที่ HCDS เสนอเรียกเก็บค่าบริการมีความสมเหตุสมผล โดยรายละเอียดของรายการเป็นไปตามสารสนเทศที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553

2.6 โรงแรมเซ็นทาราอุดรธานี (เดิมชื่อ "โรงแรมเจริญศรีแกรนด์โฮเต็ล") ซึ่งบริษัทฯ ได้ซื้อกิจการมาพร้อมกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาอุดรธานี (เดิมชื่อ"ศูนย์การค้าเจริญศรีพลาซา") เมื่อปี 2552 บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้าง บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม CHR ที่มีกลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้บริหารงานโรงแรม โดยอัตราค่าบริหารงานที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นไปตามราคาตลาดที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปเทียบเคียงได้กับการทำรายการกับบุคคลอื่น

2.7 บริษัทฯ เช่าที่ดินในโครงการบางใหญ่กับ HCDS ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลที่มีกลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี สัญญาสิ้นสุดวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2586 ค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปีที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ HCDS ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5,099 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมและภาษีอากรของหน่วยงานรัฐประมาณ 78 ล้านบาท) ซึ่งรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีส่วนได้เสียในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2556

2.8 บริษัทฯ มีการซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ได้แก่ กลุ่ม CRC เช่น วัสดุและอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ กลุ่ม CHR เช่น บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม กลุ่ม CRG เช่น อาหารและเครื่องดื่ม และ กิจการอื่นๆ ที่มีบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ซึ่งการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนรายการปกติธุรกิจของบริษัทที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปเทียบเคียงได้กับการทำรายการกับบุคคลอื่น และมีการปฏิบัติตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างที่บริษัทฯ กำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

2.9 บริษัทฯ ทำประกันภัยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงภัย อันมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุ อุบัติภัย และภัยอื่นๆ และมีการใช้บริการบริษัทนายหน้าประกันภัยกับบริษัท ซี จี โบรกเกอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่

3. การกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมทุกรายการจะต้องอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

>> กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้น 99.99%)

บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ ได้ ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงิน ในขณะเดียวกันบริษัทย่อยสามารถให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ได้ หากบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือเกินจากเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการดำเนินงานและบริษัทฯ มีความต้องการใช้เงินกู้จากบริษัทย่อย โดยจะเปิดเป็นบัญชี

เดินสะพัดระหว่างกัน และจัดทำตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทฯ โดยผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน ได้แก่ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตามลำดับ

>> กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า (ซึ่งบริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 แต่น้อยกว่า 99.99%)

บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทร่วมค้าหาแหล่งเงินกู้ของตัวเอง เว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนในการใช้เงิน บริษัทร่วมค้าจะกู้จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผ่านการอนุมัติรายการจากรองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ และมีการจัดทำตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานในการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีของธนาคาร

>> กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม (ซึ่งบริษัทถือหุ้นน้อยกว่า 50% หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้บริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่า 50% หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกู้ยืมเงิน โดยภายใน 5 ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่มีการถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่า 50% รวมถึงกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในขณะที่ตามระเบียบหากมีการให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงิน การอนุมัติทำรายการจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีการจัดทำตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีของธนาคาร

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทรายการ ณ 31 ธันวาคม 2555	จำนวนเงิน	หมายเหตุ
3.1 เงินกู้ยืม [1]		
1) เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	5,982	งบการเงินเฉพาะบริษัท
2) เงินกู้ยืมจากบริษัทร่วมค้า	4	งบการเงินรวม
3.2 เงินให้กู้ยืม [2]		
1) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	13,614	งบการเงินเฉพาะบริษัท
2) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า	–	งบการเงินรวม

หมายเหตุ :

1) เป็นการกู้ยืมประเภทไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ ที่ออกโดยบริษัทฯ

2) เป็นการให้กู้ยืมประเภทไม่มีหลักประกัน (ยกเว้นเงินให้กู้ยืมแก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มีหลักประกันเป็นที่ดิน) และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทฯ

4. การค้ำประกันหนี้สินให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ มีนโยบายค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ แต่ไม่มีนโยบายวางหลักประกันเพื่อค้ำประกันหนี้สินใด ๆ ให้กับบริษัทย่อย บริษัทฯ จะค้ำประกันให้ในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น และมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันจากบริษัทนั้น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีภาระการค้ำประกันแก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน อยู่ 3 ประเภท ดังต่อไปนี้

ประเภทภาระการค้ำประกัน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
4.1 ภาระการค้ำประกันเงินกู้ให้กับบริษัทย่อย	
>> กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	490
>> บริษัท โรงแรมซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	1,000
>> บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	600
>> บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	2,000
รวม	**4,090**
4.2 ภาระการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีให้กับบริษัทย่อย	14[1)]
4.3 ภาระการค้ำประกันวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคของบริษัทย่อยกับธนาคารพาณิชย์ไทย	232

หมายเหตุ :

1) ณ 31 ธันวาคม 2555 ไม่มีภาระหนี้วงเงินเบิกเกินบัญชี

ขั้นตอนการอนุมัติทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

การทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ นั้น จะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนด อยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการ โดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัทฯ ส่วนรายการประเภทอื่น ๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีสำนักเลขานุการบริษัทช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวโยงกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบเป็นระยะ ๆ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกประกาศว่าด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายนำไปปฏิบัติ

ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารจะต้องลงนามรับรองทุก ๆ สิ้นปีว่าในปีที่ผ่านมาไม่มีการทำรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากมีก็ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว โดยการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จะถูกตรวจสอบจากสำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

เนื่องจากการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นรายการค้าที่เกิดขึ้นตามปกติธุรกิจ ดังนั้น การทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นอีกอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายการเกี่ยวกับการพัฒนาศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จและเป็นผู้นำในตลาดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันยังคงยึดหลักการเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมาคือ ปฏิบัติตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปและยึดถือประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติเงื่อนไข การค้าทั่วไปในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไว้อย่างชัดเจน เพื่อความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ และเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล

*** เป็นหลักการที่เปิดเผยและถือปฏิบัติตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อปี 2538 ***

การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าให้ครบวงจรจำเป็นต้องมีองค์ประกอบที่จะช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากขึ้น ซึ่งบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจค้าปลีกต่าง ๆ และธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดยบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีประสบการณ์ในธุรกิจมายาวนานและมีแบรนด์ที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของโครงการ ส่งผลให้การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากขึ้น เป็นการเพิ่มมูลค่าแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล มีลักษณะดังนี้

1.1 การ ซื้อ/ขาย หรือ เช่า/ให้เช่าที่ดิน

หลักการ : บริษัทฯ หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ซื้อหรือเช่าที่ดินจากบุคคลภายนอก เพื่อนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน เมื่อออกแบบโครงการแล้วเสร็จ บริษัทที่เป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินจะขายหรือให้เช่าที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่ง ตามสัดส่วนพื้นที่ที่แต่ละบริษัทใช้พัฒนาโครงการของตนเอง (ต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าที่ดินในส่วนของตนเอง)

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : ราคาทุนบวกต้นทุนของเงินลงทุน

1.2 การก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า กับอาคารห้างสรรพสินค้า หรือ BU ต่างๆ

หลักการ : แต่ละฝ่ายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่อาคารของตนตั้งอยู่ ดังนั้น ต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าก่อสร้างอาคารในส่วนของตนเองด้วย

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างและงานระบบให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

1.3 การก่อสร้างพื้นที่ร่วม ได้แก่ อาคารจอดรถ และพื้นที่รอบนอกอาคารศูนย์การค้า (Landscape)

หลักการ :

>> บริษัทฯ เป็นเจ้าของสิทธิอาคารที่จอดรถ และพื้นที่รอบนอกอาคารศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบต้นทุนพื้นที่ส่วนร่วมทั้งหมด โดยถือเป็นการบริการให้แก่ลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

>> ห้างสรรพสินค้า หรือ BU ต่างๆ จะช่วยออกค่าก่อสร้างตามแนวทางปฏิบัติดังนี้

1) อาคารที่จอดรถ : ช่วยออกค่าก่อสร้างไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของค่าก่อสร้างในส่วนที่ห้างสรรพสินค้า และ BU ต่างๆ ต้องจัดให้มีตามกฎหมาย

2). พื้นที่ร่วม : ช่วยออกค่าก่อสร้างตามสัดส่วนของพื้นที่ทั้งหมด (Gross Area)

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

1.4 การเช่าหรือให้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้า

หลักการ : บริษัทฯ อาจมีการเช่าหรือให้เช่าพื้นที่ใหญ่กับห้างสรรพสินค้าหรือ BU ต่างๆ ซึ่งจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : ต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง รวมต้นทุนของเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2. การคิดค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการร่วมและค่าสาธารณูปโภค

หลักการ : การคิดราคาค่าเช่าพื้นที่ระยะสั้น หรือค่าเช่าพื้นที่ระยะยาว การคิดค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค จากร้านค้าที่เป็นของกลุ่มเซ็นทรัลหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงที่มาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า หรือพื้นที่เช่าในการประกอบธุรกิจอื่นๆ ของบริษัทฯ จะกำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาการเช่า ประเภทของการเช่า ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับนอกจากราคาค่าเช่า ค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค ศักยภาพในการประกอบธุรกิจ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จในการประกอบธุรกิจร่วมกันในอดีตจนถึงปัจจุบัน

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : กำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี

"ลูกค้าชั้นดี" หมายถึง ลูกค้าที่มีศักยภาพสูงซึ่งมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก หรือมีการเช่าพื้นที่ในหลายโครงการ และมีส่วนสนับสนุนทั้งทางตรงและทางอ้อมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จ

เนื่องด้วยกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับบริษัทหลากหลายประเภท และอาจมีการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ กลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้าที่มีศักยภาพ ช่วยสนับสนุนต่อความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มายาวนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงยังคงมีการทำรายการระหว่างกันอย่างต่อเนื่อง โดยในการพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องราคาและเงื่อนไขบริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

3. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

"ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน" ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค้ำประกันและค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่

หลักการ : ในการดำเนินการบริหารสินทรัพย์จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกิดขึ้น ซึ่งโดยปกติธุรกิจบริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเหล่านี้โดยคำนวณจาก ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ อัตราที่เรียกเก็บจะขึ้นอยู่กับประเภทของการเช่า และลักษณะการเช่าพื้นที่ซึ่งอัตราที่เรียกเก็บเป็นมาตรฐานเดียวกันกับลูกค้าทั่วไป

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

4. การทำประกันภัย / ประกันสุขภาพกลุ่ม

หลักการ : ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการเสนอราคาอย่างครบถ้วนและเท่าเทียมกันแก่นายหน้าประกันแต่ละราย โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกบริษัทนายหน้าประกัน ซึ่งในขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกจะต้องไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทที่มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมพิจารณา

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : ราคาตลาดหรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของนายหน้าประกันที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มากที่สุด โดยเปรียบเทียบราคาย้อนหลังอย่างน้อย 2 ปี ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีผู้เสนอราคาเปรียบเทียบบริษัทฯ จะต้องพิจารณาอนุมัติทำรายการในราคาเทียบเคียงกับปีที่ผ่านมา โดยขึ้นอยู่

กับเงื่อนไขการทำประกันและสภาวะตลาดด้านการประกันในขณะนั้น

5. การจัดซื้อ-จัดจ้าง

“การจัดซื้อ” หมายถึง การจัดซื้อวัสดุ เครื่องมือเครื่องใช้หรือสินค้า รวมทั้งการเช่าและเช่าซื้อ

“การจัดจ้าง” หมายถึง การว่าจ้างผู้ขาย ผู้ผลิต ผู้รับเหมาหรือผู้จัดทำ ดำเนินการผลิต จัดทำ จัดการ จัดประกอบหรือก่อสร้าง ตั้งแต่เริ่มต้นจนเสร็จสิ้นเป็นชิ้นงาน รวมทั้งการให้บริการต่าง ๆ การจ้างเหมาบริการและการขนส่ง

ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงการจัดซื้อพัสดุหรือจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าก่อสร้างอาคารและติดตั้งอุปกรณ์ส่วนควบ สำหรับงานบริหารโครงการก่อสร้างด้วย

หลักการ : ปฏิบัติตามระเบียบและวิธีการจัดซื้อ-จัดจ้างของบริษัทฯ ซึ่งในการพิจารณาคัดเลือกผู้ขาย หรือผู้รับเหมา จะดำเนินการตามระเบียบดังกล่าวด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม ตามนโยบายการจัดซื้อ-จัดจ้างที่กำหนดไว้ โดยในขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกจะต้องไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทที่มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมพิจารณา

การกำหนดราคาและเงื่อนไข : ราคาตลาดหรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของผู้เสนอราคาที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มากที่สุด

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินรวมของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ

นายกอบชัย จิราธิวัฒน์
กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(นายวิเชียร ธรรมตระกูล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 3183

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
22 กุมภาพันธ์ 2556

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินและ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	2,893,635,040	833,058,059	1,945,915,399	199,960,894
เงินลงทุนชั่วคราว	7	1,313,509,486	111,556,736	1,202,124,172	3,070,000
ลูกหนี้การค้า	5, 8	626,721,785	881,244,960	317,682,716	509,519,330
ลูกหนี้อื่น	5, 9	1,492,512,801	1,466,528,589	839,689,574	1,293,383,167
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	–	–	82,147,951	1,161,469,014
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,326,379,112	3,292,388,344	4,387,559,812	3,167,402,405
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม	4, 10	–	–	21,652,099,928	21,680,083,928
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	3,308,789,223	2,714,169,875	5,544,768,726	4,446,170,726
เงินลงทุนระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12	–	–	–	–
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	7	2,242,670	2,242,050	1,000,000	1,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	–	–	13,531,654,885	14,599,734,495
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	46,341,877,719	40,742,772,653	9,447,170,262	7,325,441,109
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	2,463,434,325	2,423,240,406	364,807,918	331,075,203
สิทธิการเช่า	15	10,037,383,775	13,477,545,678	5,068,260,639	5,307,521,662
สิทธิการใช้สินทรัพย์	16	181,003,202	156,792,365	–	–
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	1,304,239,431	948,028,472	527,680,455	418,372,632
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5, 18	318,469,509	301,985,134	210,174,252	161,244,049
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		63,957,439,854	60,766,776,633	56,347,617,065	54,270,643,804
รวมสินทรัพย์		70,283,818,966	64,059,164,977	60,735,176,877	57,438,046,209

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	16,218,935	6,212,319	120,713,934	110,962,195
เจ้าหนี้อื่น	5, 20	4,668,752,373	4,499,378,266	1,535,604,683	3,762,541,878
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล					
หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5, 19	3,944,703	3,815,441	2,603,183,605	1,128,800,298
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	6,621,066,200	6,479,917,200	5,804,220,000	5,600,040,000
ส่วนของเจ้าหนี้สิทธิการเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	219,292,248	426,171,727	219,292,248	426,171,727
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	19	–	500,000,000	–	500,000,000
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า					
ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี		315,687,144	292,122,572	118,299,758	113,908,826
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		326,442,136	315,041,898	138,135,786	80,558,385
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		2,320,257,394	2,832,830,633	784,635,181	575,354,279
รวมหนี้สินหมุนเวียน		14,491,661,133	15,355,490,056	11,324,085,195	12,298,337,588
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล					
หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5, 19	–	–	3,378,903,293	3,349,684,726
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	19	18,943,698,000	18,264,764,200	14,845,690,000	13,649,910,000
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	5	–	219,292,248	–	219,292,248
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	921,438,722	1,030,884,865	579,616,657	649,008,161
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	127,976,428	110,267,656	112,149,918	96,040,364
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		4,717,556,256	4,731,512,060	670,667,832	627,979,925
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		4,502,246,962	3,890,619,901	1,261,066,611	1,105,965,774
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	5	679,267,221	8,156,688	446,287,130	5,812,380
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		29,892,183,589	28,255,497,618	21,294,381,441	19,703,693,578
รวมหนี้สิน		44,383,844,722	43,610,987,674	32,618,466,636	32,002,031,166

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	22				
ทุนจดทะเบียน		2,178,816,000	2,178,816,000	2,178,816,000	2,178,816,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		2,178,816,000	2,178,816,000	2,178,816,000	2,178,816,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		2,007,565,850	2,007,565,850	2,007,565,850	2,007,565,850
กำไรสะสม					
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	217,881,600	217,881,600	217,881,600	217,881,600
ยังไม่ได้จัดสรร		20,992,843,892	15,610,308,220	23,709,562,147	21,029,706,949
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	23	(45,677,191)	(51,785,457)	2,884,644	2,044,644
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		25,351,430,151	19,962,786,213	28,116,710,241	25,436,015,043
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		548,544,093	485,391,090	–	–
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		25,899,974,244	20,448,177,303	28,116,710,241	25,436,015,043
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		70,283,818,966	64,059,164,977	60,735,176,877	57,438,046,209

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5	15,324,819,664	10,853,186,856	6,187,912,674	3,729,644,366
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	5	725,178,202	632,055,887	–	–
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		711,775,339	465,487,450	–	–
รายได้จากการลงทุน	5, 25	77,803,880	47,847,220	3,403,647,180	1,677,540,681
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	5, 35	1,775,836,332	–	–	–
รายได้อื่น	5, 26	925,550,128	1,001,987,143	900,234,263	721,453,283
รวมรายได้		19,540,963,545	13,000,564,556	10,491,794,117	6,128,638,330
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	5	8,555,586,249	7,050,228,517	3,843,698,045	2,508,058,189
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	5	608,775,094	541,348,043	–	–
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		269,038,489	191,869,660	–	–
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5, 27	2,740,927,148	2,410,124,016	1,781,115,463	1,500,442,132
ต้นทุนทางการเงิน	5, 30	1,057,395,440	874,265,603	1,136,981,111	905,659,604
รวมค่าใช้จ่าย		13,231,722,420	11,067,835,839	6,761,794,619	4,914,159,925
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม	11	584,247,771	497,549,722	–	–
กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง		6,893,488,896	2,430,278,439	3,729,999,498	1,214,478,405
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	31	(641,637,769)	(354,479,196)	(243,982,861)	69,256,843
กำไรสำหรับปี		6,251,851,127	2,075,799,243	3,486,016,637	1,283,735,248
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า หน่วยงานต่างประเทศ		2,369,689	(3,453,119)	–	–
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของเงินลงทุนเผื่อขาย		3,738,577	2,786,943	840,000	130,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี		6,108,266	(666,176)	840,000	130,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		6,257,959,393	2,075,133,067	3,486,856,637	1,283,865,248

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
การแบ่งปันกำไรส่วนที่เป็นของ					
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		6,188,698,124	2,058,123,354	3,486,016,637	1,283,735,248
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		63,153,003	17,675,889	–	–
กำไรสำหรับปี		6,251,851,127	2,075,799,243	3,486,016,637	1,283,735,248
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมที่เป็นของ					
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		6,194,806,390	2,057,457,178	3,486,856,637	1,283,865,248
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		63,153,003	17,675,889	–	–
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		6,257,959,393	2,075,133,067	3,486,856,637	1,283,865,248
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	32	2.84	0.94	1.60	0.59

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

(บาท)

				งบการเงินรวม								
				กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเผื่อขาย	ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ												
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554		2,178,816,000	2,007,565,850	217,881,600	14,121,582,338	1,636	3,250,858	(54,371,775)	(51,119,281)	18,474,726,507	443,022,429	18,917,748,936
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น												
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น												
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	33	–	–	–	(544,704,700)	–	–	–	–	(544,704,700)	–	(544,704,700)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		–	–	–	(544,704,700)	–	–	–	–	(544,704,700)	–	(544,704,700)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย												
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง	4	–	–	–	(24,692,772)	–	–	–	–	(24,692,772)	24,692,772	–
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย		–	–	–	(24,692,772)	–	–	–	–	(24,692,772)	24,692,772	–
รวมรายการกับผู้เป็นเจ้าของที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		–	–	–	(569,397,472)	–	–	–	–	(569,397,472)	24,692,772	(544,704,700)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี												
กำไร		–	–	–	2,058,123,354	–	–	–	–	2,058,123,354	17,675,889	2,075,799,243
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		–	–	–	–	(3,453,119)	2,786,943	–	(666,176)	(666,176)	–	(666,176)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		–	–	–	2,058,123,354	(3,453,119)	2,786,943	–	(666,176)	2,057,457,178	17,675,889	2,075,133,067
ยอดคงเหลือ												
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554		2,178,816,000	2,007,565,850	217,881,600	15,610,308,220	(3,451,483)	6,037,801	(54,371,775)	(51,785,457)	19,962,786,213	485,391,090	20,448,177,303

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(บาท)

				งบการเงินรวม								
				กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเผื่อขาย	ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ												
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555		2,178,816,000	2,007,565,850	217,881,600	15,610,308,220	(3,451,483)	6,037,801	(54,371,775)	(51,785,457)	19,962,786,213	485,391,090	20,448,177,303
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น												
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น												
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	33	–	–	–	(806,162,452)	–	–	–	–	(806,162,452)	–	(806,162,452)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		–	–	–	(806,162,452)	–	–	–	–	(806,162,452)	–	(806,162,452)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี												
กำไร		–	–	–	6,188,698,124	–	–	–	–	6,188,698,124	63,153,003	6,251,851,127
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		–	–	–	–	2,369,689	3,738,577	–	6,108,266	6,108,266	–	6,108,266
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		–	–	–	6,188,698,124	2,369,689	3,738,577	–	6,108,266	6,194,806,390	63,153,003	6,257,959,393
ยอดคงเหลือ												
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		2,178,816,000	2,007,565,850	217,881,600	20,992,843,892	(1,081,794)	9,776,378	(54,371,775)	(45,677,191)	25,351,430,151	548,544,093	25,899,974,244

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
				กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
		ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเผื่อขาย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554		2,178,816,000	2,007,565,850	217,881,600	20,290,675,526	1,914,644	24,696,853,620
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น							
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น							
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	33	–	–	–	(544,703,825)	–	(544,703,825)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		–	–	–	(544,703,825)	–	(544,703,825)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี							
กำไร		–	–	–	1,283,735,248	–	1,283,735,248
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		–	–	–	–	130,000	130,000
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		–	–	–	1,283,735,248	130,000	1,283,865,248
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554		2,178,816,000	2,007,565,850	217,881,600	21,029,706,949	2,044,644	25,436,015,043
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555		2,178,816,000	2,007,565,850	217,881,600	21,029,706,949	2,044,644	25,436,015,043
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น							
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น							
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	33	–	–	–	(806,161,439)	–	(806,161,439)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		–	–	–	(806,161,439)	–	(806,161,439)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี							
กำไร		–	–	–	3,486,016,637	–	3,486,016,637
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		–	–	–	–	840,000	840,000
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		–	–	–	3,486,016,637	840,000	3,486,856,637
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		2,178,816,000	2,007,565,850	217,881,600	23,709,562,147	2,884,644	28,116,710,241

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรสำหรับปี		6,251,851,127	2,075,799,243	3,486,016,637	1,283,735,248
รายการปรับปรุง					
ค่าเสื่อมราคา		2,272,251,533	1,851,162,515	452,938,161	400,398,512
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า		985,575,957	1,096,771,914	451,266,641	174,242,179
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินทรัพย์		–	(187,015,215)	–	(91,225,654)
รายได้จากการลงทุน		(77,803,880)	(47,847,220)	(3,403,647,180)	(1,677,540,681)
ต้นทุนทางการเงิน		1,057,395,440	874,265,603	1,136,981,111	905,659,604
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)		13,922,397	6,377,921	(297,421)	631,919
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	5, 35	(1,775,836,332)	–	–	–
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์		18,649,307	461,571	17,295,921	(3,645,234)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(352,113,512)	(547,810,134)	(129,856,166)	(125,554,967)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		17,882,773	16,688,045	16,283,554	17,635,450
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม		(584,247,771)	(497,549,722)	–	–
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง		(24,672,960)	32,769,960	–	–
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน		931,006	(22,151,209)	931,006	8,236,569
(รายได้) ภาษีเงินได้		641,637,769	354,479,196	243,982,861	(69,256,843)
		8,445,422,854	5,006,402,468	2,271,895,125	823,316,102

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	240,600,779	(234,132,441)	192,134,035	(296,050,212)
ลูกหนี้อื่น	(25,655,454)	44,878,213	24,228,976	(6,085,199)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(35,769,443)	6,271,633	(44,003,814)	7,437,380
เจ้าหนี้การค้า	10,006,616	223,651	9,751,738	78,783,065
เจ้าหนี้อื่น	678,105,360	2,253,534,595	(1,841,037,654)	3,136,106,588
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	361,722,279	1,024,306,527	176,935,006	(117,406,935)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,552,255,594	1,651,675,375	356,507,504	664,626,504
เงินมัดจำรับจ่ายคืนลูกค้า	(940,628,534)	(1,101,369,028)	(201,406,666)	(728,541,742)
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	671,110,533	–	440,474,750	5,812,380
จ่ายคืนผลประโยชน์ของพนักงาน	(174,000)	(690,807)	(174,000)	(585,107)
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	10,956,996,584	8,651,100,186	1,385,305,000	3,567,412,824
จ่ายภาษีเงินได้	(1,095,894,632)	(894,886,693)	(365,104,787)	(295,850,913)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	9,861,101,952	7,756,213,493	1,020,200,213	3,271,561,911
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	72,428,733	41,170,161	727,360,781	760,751,513
รับเงินปันผล	496,400,979	467,639,528	3,092,453,141	1,009,799,422
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,198,214,172)	751,936,845	(1,198,214,172)	750,242,692
ซื้อตราสารทุนและหน่วยลงทุน	–	(1,242,050)	–	(2,031,197,133)
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(564,744,084)	–	(1,098,598,000)	–
เงินสดรับคืนหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	–	–	27,984,000	27,984,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	–	–	(7,603,590,015)	(11,926,786,658)
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	–	–	9,759,362,173	8,635,597,814
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,146,678,171)	(10,538,257,958)	(2,112,789,814)	(1,130,416,199)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(329,455,277)	(547,044,195)	(110,270,069)	(209,706,815)
ซื้อสิทธิการเช่า	(455,650,375)	(899,971,424)	(530,378,258)	(3,311,432,171)
ขายอุปกรณ์ สิทธิการเช่าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,373,988,897	97,312,335	15,115,109	15,790,690
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างลดลง	(1,899,437,022)	(1,601,627,544)	(183,856,433)	(54,605,336)
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าลดลง	(426,171,727)	(206,879,479)	(426,171,727)	(206,879,479)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(6,077,532,219)	(12,436,963,781)	358,406,716	(7,670,857,660)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

(บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,236,986,615)	(869,495,190)	(1,227,190,829)	(889,851,486)
จ่ายเงินปันผล	(806,100,540)	(544,610,691)	(806,099,528)	(544,609,816)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2,358,086)	(269,747)	(2,358,086)	(269,747)
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	–	–	2,436,705,458	2,067,184,668
เงินสดรับจากการกู้ยืม	8,750,000,000	27,850,000,000	8,450,000,000	25,200,000,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	–	–	(933,669,439)	(1,129,024,863)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(8,429,917,200)	(21,689,927,200)	(7,550,040,000)	(20,350,050,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,725,362,441)	4,745,697,172	367,347,576	4,353,378,756
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,058,207,292	64,946,884	1,745,954,505	(45,916,993)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	833,058,059	771,564,294	199,960,894	245,877,887
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	2,369,689	(3,453,119)	–	–
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,893,635,040	833,058,059	1,945,915,399	199,960,894

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

ในระหว่างปี 2555 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 7,627.9 ล้านบาท (2554: 12,062.5 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 6,146.7 ล้านบาท (2554: 10,538.3 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 1,481.2 ล้านบาท (2554: 1,524.2 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2555 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 2,513.4 ล้านบาท (2554: 1,155.8 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดจำนวนเงินรวม 2,112.8 ล้านบาท (2554: 1,130.4 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 400.6 ล้านบาท (2554: 25.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2555 กลุ่มบริษัทได้มีการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 342.0 ล้านบาท (2554: 607.9 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดจำนวนเงินรวม 329.5 ล้านบาท (2554: 547.0 ล้านบาท) โดยการทำสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 4.0 ล้านบาท (2554: 1.2 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 8.5 ล้านบาท (2554: 59.7 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2555 บริษัทได้มีการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 121.3 ล้านบาท (2554: 210.3 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดจำนวนเงินรวม 110.3 ล้านบาท (2554: 209.7 ล้านบาท) โดยการทำสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 4 ล้านบาท (2554: ไม่มี) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 7.0 ล้านบาท (2554: 0.6 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2555 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 520.2 ล้านบาท (2554: 1,927.0 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดจำนวนเงินรวม 455.7 ล้านบาท (2554: 900.0 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 64.5 ล้านบาท (2554: 1,027.0 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2555 บริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 594.2 ล้านบาท (2554: 3,856.7 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดจำนวนเงินรวม 530.4 ล้านบาท (2554: 3,311.4 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 63.8 ล้านบาท (2554: 545.3 ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

หมายเหตุ	สารบัญ	หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป	22	ทุนเรือนหุ้น
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน	23	สำรอง
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ	24	รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
4	การซื้อบริษัทย่อยและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	25	รายได้จากการลงทุน
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	รายได้อื่น
6	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
7	เงินลงทุนอื่น	28	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
8	ลูกหนี้การค้า	29	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
9	ลูกหนี้อื่น	30	ต้นทุนทางการเงิน
10	เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม	31	ภาษีเงินได้
11	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	32	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
12	เงินลงทุนระยะยาว – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33	เงินปันผล
13	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	34	ผลกระทบจากเหตุการณ์เพลิงไหม้จากการชุมนุมทางการเมือง
14	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		
15	สิทธิการเช่า	35	การให้เช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
16	สิทธิการใช้สินทรัพย์	36	เครื่องมือทางการเงิน
17	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	37	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
18	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	38	หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
19	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	39	ผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยของไทย
20	เจ้าหนี้อื่น	40	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
21	ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	41	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนมีนาคม 2538

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 27) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการเป็นผู้พัฒนาโครงการใหม่ๆ และรับบริหารโครงการต่างๆ โดยได้รับรายได้จากการให้เช่าและบริหารงาน รายละเอียดของบริษัทย่อยและกองทุนรวม บริษัทร่วมและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ได้เปิดเผยเพิ่มเติมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5, 10, 11 และ 12 และมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 2555	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 2554
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1) (2) (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท หลังสวน เรียลตี้ จำกัด	(3)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด	(2)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดอเวนิว จำกัด	(4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	(1) (2) (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	(1) (2) (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	(7)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เชียงราย จำกัด)	(1) (2) (4)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด (อยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี)	(2)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ประเทศไทย	93.3	93.3
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1) (2) (4)	ประเทศไทย	78.1	78.1

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 2555	2554
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์ จำกัด	(1)	ประเทศไทย	100.0	100.0
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ประเทศไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท โกบอล คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล (เซี่ยงไฮ้) แมเนจเม้นท์ คอนซัลติ้ง จำกัด	(8)	ประชาชนจีน	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(1) (2)	ประเทศไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ประเทศไทย	99.9	99.9
กองทุนรวม				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	(6)	ประเทศไทย	100.0	100.0
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	(6)	ประเทศไทย	100.0	100.0

ลักษณะธุรกิจ

(1) ก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า
(2) ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า
(3) ก่อสร้างห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าเพื่อให้เช่า
(4) ขายอาหารและเครื่องดื่ม
(5) ให้บริการสวนสนุกและสวนน้ำบนศูนย์การค้า
(6) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(7) ธุรกิจโรงแรม
(8) ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับงบการเงินที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินดังต่อไปนี้

- ตราสารอนุพันธ์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม
- สินทรัพย์ทางการเงินเผื่อขายวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุลเงินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปัดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การประมาณการและใช้วิจารณญาณ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และ

ค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ท)	ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13	การตีมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15	สิทธิการเช่า
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17	การใช้ประโยชน์ของขาดทุนทางภาษี
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21	การวัดมูลค่าของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36	การตีมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37	ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38	หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 39	ผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยของไทย

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การควบคุม หมายถึงอำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการเพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น ในการพิจารณาอำนาจในการควบคุม กลุ่มบริษัทนำสิทธิในการออกเสียงที่เกิดขึ้นมารวมในการพิจารณา วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ(มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัทและผู้ถูกซื้อ จะใช้ราคาที่ต่ำกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญาและมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาด ไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การรวมธุรกิจของกิจการหรือการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย และตามแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในระหว่างปี 2552

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนตามความจำเป็นเพื่อให้เป็นนโยบายเดียวกันกับของกลุ่มบริษัท ผลขาดทุนในบริษัทย่อยจะถูกปันส่วนไปยังส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมแม้ว่าการปันส่วนดังกล่าวจะทำให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมียอดคงเหลือติดลบก็ตาม

การสูญเสียอำนาจควบคุม

เมื่อมีการสูญเสียอำนาจควบคุมกลุ่ม บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินในบริษัทย่อย ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียอำนาจควบคุม และจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย หรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินเผื่อขาย ขึ้นอยู่กับระดับของอิทธิพลที่คงเหลืออยู่

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมนโยบายดังกล่าว การมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญถูกสันนิษฐานว่ามีอยู่เมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจในการออกเสียงในกิจการอื่นตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50

เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกในงบการเงินรวมโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย (เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัทที่ถูกลงทุน) โดยรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่เกิดจากการทำรายการดังกล่าว งบการเงินรวมได้รวมส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มบริษัทที่ถูกลงทุน ภายหลังจากการปรับปรุงนโยบายการบัญชีให้เป็นนโยบายเดียวกันกับของกลุ่มบริษัท นับจากวันที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงวันที่การมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญนั้นสิ้นสุดลง เมื่อส่วนแบ่งผลขาดทุนที่กลุ่มบริษัทได้รับมีจำนวนเกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทที่ไปลงทุนนั้น มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทจะถูกทอนลงจนเป็นศูนย์และจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนในนามของผู้ถูกลงทุน

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงานแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

กิจการในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

ค่าความนิยมและรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมที่เกิดจากการซื้อกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ค) เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์

เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ได้ถูกนำมาใช้เพื่อจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมจัดหาเงิน และกิจกรรมลงทุน เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ไม่ได้มีไว้เพื่อค้า อย่างไรก็ตาม ตราสารอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไข การกำหนดให้เป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงถือเป็นรายการเพื่อค้า

เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์จะถูกบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำรายการดังกล่าวบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น การวัดมูลค่าใหม่ภายหลังการบันทึกครั้งแรกใช้มูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนทันที

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยถือตามราคาอ้างอิงของนายหน้า ณ วันที่รายงาน ราคาอ้างอิงเหล่านั้นสามารถทดสอบหาความสมเหตุสมผลได้ โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตภายใต้ข้อกำหนดต่าง ๆ และวันสิ้นสุดของแต่ละสัญญา และโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดของเครื่องมือทางการเงินที่คล้ายคลึงกัน ณ วันที่รายงาน

หากมีราคาตลาด มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าถือตามราคาตลาดของสัญญาล่วงหน้า ณ วันที่รายงาน ในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยการคิดลดจากผลต่างระหว่างราคาล่วงหน้าตามสัญญา กับราคาล่วงหน้าของสัญญาปัจจุบัน ณ วันที่รายงานที่ครบกำหนดในวันเดียวกัน โดยใช้อัตราดอกเบี้ยประเภทที่ใช้กับธุรกรรมการเงินที่ปลอดความเสี่ยง เช่น พันธบัตรรัฐบาล

(ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(จ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรวมถึงยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ฉ) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนอื่น

ตราสารหนี้และตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดซึ่งถือไว้เพื่อค้าจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงในมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ได้บันทึกในงบกำไรหรือขาดทุน

ตราสารหนี้ซึ่งกลุ่มบริษัทตั้งใจและสามารถถือจนครบกำหนด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนที่ถือจนครบกำหนด เงินลงทุนที่ถือจนครบกำหนดแสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อมากับมูลค่าไถ่ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ

ตราสารหนี้และตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อค้าหรือตั้งใจถือไว้จนครบกำหนด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเผื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเผื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากสกุลเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงินบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้ากำไรหรือขาดทุน ในกรณีที่เป็นเงินลงทุนประเภทที่มีดอกเบี้ยจะบันทึกดอกเบี้ยในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค้าและหลักทรัพย์เผื่อขายจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนสะสมจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ช) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	20–30 ปี
สิทธิการเช่าที่ดิน	25–40 ปี
	(ตามอายุสัญญาเช่า)

(ซ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อ

ให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟแวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟแวร์นั้นถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟแวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม และจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัท/บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	5–15 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ฌ) สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่าดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30 ปี
สิทธิการเช่าที่ดิน	25–30 ปี

(ญ) สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนตามมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น ในส่วนของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้เข้าครอบครองพื้นที่ของสินทรัพย์นั้นทั้งหมดตั้งแต่วันแรกที่ทำสัญญาเช่า เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีตัดจ่ายที่เป็นระบบซึ่งอ้างอิงจากจำนวนพื้นที่ที่ได้ครอบครองในแต่ละปี

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแสดงรวมอยู่ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์เช่นเดียวกับสินทรัพย์ถาวรที่มีลักษณะเหมือนกัน รายได้ค่าเช่ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาการให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่กลุ่มบริษัทได้มีการโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไปให้กับผู้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน และสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

รายได้จากการขายที่บันทึก ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าการเงินของผู้ให้เช่าใช้ราคายุติธรรมของทรัพย์สินหรือราคาที่ต่ำกว่าของมูลค่าปัจจุบันของผลรวมของจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแก่ผู้ให้เช่าซึ่งการคำนวณมูลค่าปัจจุบันนี้ใช้อัตราดอกเบี้ยทางการค้าที่เหมาะสม ต้นทุนขายของสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นต้นทุน ณ วันที่เริ่มสัญญาเช่า โดยใช้ราคาทุนของสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือใช้ราคาตามบัญชี ถ้าราคาตามบัญชีต่างจากราคาทุน ผลต่างระหว่างรายได้จากการขายและต้นทุนขาย บันทึกเป็นกำไรจากการขายซึ่งจะรับรู้ตามนโยบายการบัญชีที่กลุ่มบริษัทใช้รับรู้การขายตามปกติ

(ฎ) สิทธิการใช้สินทรัพย์

สิทธิการใช้สินทรัพย์แสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิการใช้สินทรัพย์ โดยเริ่มตัดจำหน่ายสิทธิการใช้สินทรัพย์เมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้สินทรัพย์	10 และ 28 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ฏ) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเผื่อขาย ซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ยอดขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยไม่ต้องปรับกับยอดสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ยอดขาดทุนที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์หักขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหลักทรัพย์ที่ถือไว้จนกว่าจะครบกำหนด คำนวณโดยการหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เผื่อขาย คำนวณโดยอ้างอิงถึงมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยง

ที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่บันทึกโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายและตราสารหนี้ที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย การกลับรายการจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ส่วนสินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย การกลับรายการจะถูกรับรู้โดยตรงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ฐ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินประเภทมีดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรม

(ฑ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฒ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนไปอีกกิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ทั้งนี้ได้สุทธิจากต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการ อัตราคิดลดเป็นอัตรา ณ วันที่รายงานจากพันธบัตรที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ AA ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาของภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและมีสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่าย

การคำนวณนั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ เมื่อมีการคำนวณผลของผลประโยชน์ของพนักงานของกลุ่มบริษัท การรับรู้เป็นสินทรัพย์จำกัดเพียงยอดรวมของต้นทุนในอดีตที่ยังไม่รับรู้และมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มีในรูปของการได้รับคืนในอนาคตจากโครงการหรือการหักการสมทบเข้าโครงการในอนาคต ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ มีการพิจารณาถึงความต้องการเงินทุนขั้นต่ำสำหรับโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท ผลประโยชน์เชิงเศรษฐกิจมีให้กับกลุ่มบริษัท ถ้าถูกรับรู้ภายในระยะเวลาของโครงการ หรือ การจ่ายชำระของหนี้สินของโครงการ

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาถัวเฉลี่ยจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ฌ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ด) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และส่วนลดพิเศษ

การให้เช่าและให้บริการ

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้ารับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

การขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รับรู้เป็นรายได้เมื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มให้ลูกค้าแล้วเสร็จ

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยรายได้เงินปันผลและดอกเบี้ยจากเงินฝากธนาคารและเงินลงทุน

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ซึ่งตามปกติในกรณีเงินปันผลที่จะได้รับจากหลักทรัพย์ในการความต้องการของตลาด จะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ต) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือไว้เพื่อขาย เงินปันผลของหุ้นบุริมสิทธิซึ่งถูกจัดประเภทเป็นหนี้สิน ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หรือขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (นอกเหนือลูกหนี้การค้า) และขาดทุนจากเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือ การผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ถ) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าช่วงกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์ พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีตัดจ่ายอย่างเป็นระบบ

(ท) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้

โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่ในรายงานตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ธ) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัท/บริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัท/บริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4 การซื้อบริษัทย่อยและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

การได้มาซึ่งบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2554 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการได้มาซึ่งหุ้นทุนและสิทธิออกเสียงในบริษัทร้อยละ 99.9 บริษัทดังกล่าวได้ลงทุนซื้อที่ดินโครงการในประเทศแห่งหนึ่งในปี 2554

ข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่เกิดรายการสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและค่าความนิยมที่รับรู้ มีดังนี้

(พันบาท)

	มูลค่ายุติธรรม
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ – เงินสด	1,526,185
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ – ที่ดิน	(1,526,185)
ค่าความนิยม	–

ในระหว่างปี 2554 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการได้มาซึ่งหุ้นทุนและสิทธิออกเสียงในบริษัทร้อยละ 99.9 บริษัทดังกล่าวได้ลงทุนซื้อที่ดินโครงการในประเทศแห่งหนึ่งในปี 2554

ข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่เกิดรายการสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและค่าความนิยมที่รับรู้ มีดังนี้

(พันบาท)

	มูลค่ายุติธรรม
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ – เงินสด	2,119,815
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ – ที่ดิน	(2,119,815)
ค่าความนิยม	–

การซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในเดือนธันวาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด เพิ่มเติมร้อยละ 6.2 เป็นจำนวนเงิน 1,150 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 87.1 เป็นร้อยละ 93.3 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด ในงบการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ซื้อเป็นจำนวนเงิน 849.4 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงเป็นจำนวน 0.4 ล้านบาท และกำไรสะสมลดลงเป็นจำนวน 24.3 ล้านบาท

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในความเป็นเจ้าของในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด มีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	2554
ความเป็นเจ้าของบริษัท ณ 1 มกราคม	745,753
ซื้อเงินลงทุน	1,150,000
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในความเป็นเจ้าของบริษัทลดลง	(24,693)
ส่วนแบ่งในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(4,096)
ความเป็นเจ้าของบริษัท ณ 31 ธันวาคม	1,866,964

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	ไทย	เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 27.8
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	ไทย	เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 25.0
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์ สโตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลซูปเปอร์สโตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาวเวอร์ บาย จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี สปอร์ต จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท บีทูเอส จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ออฟฟิซ คลับ (ไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอิร์ธแคร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ เชียงใหม่ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลการ์เม้นท์แฟคทอรี่ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แซมโซไนท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล เรสตรองส์ กรุ๊ป จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส กิมมิคส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้องอาหารซากุระ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ เอคเซ็ลเล็น จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์ พัฒนา จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลวัตสัน จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอฟแอนด์ดี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ด เฟสติวัล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ด มิลเลนเนียม จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แฟรี่พลาซ่า จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท บิ๊กซี แฟรี่ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท อยุธยาเกษตรธานี จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สแควร์ริทซ์ พลาซ่า จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาราวินเซอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สปาเกตตี้ แฟคทอรี่ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟูจิ ดิลิเซียส ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบริษัทย่อยและกองทุนรวมได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับแต่ละรายการอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริหารงานและรายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ดอกเบี้ยที่คิดกับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาด
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ราคาต้นทุน
ค่าบริหารจัดการและสิทธิการเช่า	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าตอบแทนกรรมการ	ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหา ซึ่งไม่เกินกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
รายได้				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ				
บริษัทย่อย	–	–	85,067	54,166
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,517,458	1,903,291	1,139,322	679,822
รวม	2,517,458	1,903,291	1,224,389	733,988
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	–	3	–	–
รายได้ค่าบริหารงาน				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	–	–	224,438	110,982
บริษัทร่วม	300,407	262,330	300,407	262,330
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,400	–	1,400	–
รวม	301,807	262,330	526,245	373,312
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	–	–	697,282	660,479
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,896	4,802	4,926	4,687
รวม	4,896	4,802	702,208	665,166
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	–	–	2,168,319	531,845
บริษัทร่วม	496,281	467,528	496,281	467,528
รวม	496,281	467,528	2,664,600	999,373
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน				
บริษัทร่วม	1,775,836	–	–	–
รายได้อื่น				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	–	–	155,797	134,258
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	88,984	57,381	23,610	18,619
รวม	88,984	57,381	179,407	152,877

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	–	–	293,695	87,408
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	459,250	440,392	449,625	434,894
รวม	459,250	440,392	743,320	522,302
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	14	12	–	–
ค่าบริหารงาน				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	–	–	4	13
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	128,698	90,023	122,689	87,901
รวม	128,698	90,023	122,693	87,914
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	–	–	30,680	46,754
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	16,424	18,307	11,632	13,835
รวม	16,424	18,307	42,312	60,589
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	–	–	248,425	162,003

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ในปี 2555 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จ่ายเงินเดือน โบนัส ค่าเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จให้แก่กรรมการและผู้บริหารเป็นจำนวนเงิน 96.8 ล้านบาท (2554: 78.2 ล้านบาท)

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย:				
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	–	–	5,333	24,811
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	–	–	3,988	18,154
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	–	–	4,213	16,797
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	–	–	11,436	14,128
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	–	–	3,118	11,952
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เชียงราย จำกัด)	–	–	6,902	5,888
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	–	–	5,935	4,246
บริษัท บางนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	–	–	3,995	3,432
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดอเวนิว จำกัด	–	–	2,964	1,187
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	–	–	439	345
บริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด	–	–	51	–
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	–	–	4,391	1,820
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	–	–	7,567	189
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยาบีช จำกัด	–	–	341	–
อื่น ๆ	–	–	1,186	1,024
รวมบริษัทย่อย	–	–	61,859	103,973
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน:				
กลุ่มห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	49,848	70,131	17,400	28,051
อื่น ๆ	35,742	54,094	21,938	25,805
รวมกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	85,590	124,225	39,338	53,856
รวม	85,590	124,225	101,197	157,829

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินปันผลค้างรับ				
บริษัทย่อย:				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	–	–	443,523	865,922
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	–	–	25,276	24,637
รวม	–	–	468,799	890,559
รายได้ค้างรับ				
บริษัทย่อย:				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	–	–	–	75,232
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย:				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	–	–	2,908	10,126
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	–	–	358	455
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน:				
บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	135,456	135,456	135,456	135,456
รวม	135,456	135,456	138,722	146,037

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น						
บริษัทย่อย:						
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	–	6.00	–	–	–	534,526
บริษัท หลังสวน เรียลตี้ จำกัด	4.35	3.98	–	–	–	488,070
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5	6.00	6.00	–	–	73,115	89,206
บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด	4.35	3.98	–	–	9,033	49,667
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น			–	–	82,148	1,161,469
เงินให้กู้ยืมระยะยาว						
บริษัทย่อย:						
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	4.35	3.98	–	–	7,404,702	10,870,881
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เชียงราย จำกัด)	4.35	3.98	–	–	2,888,412	1,376,088
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดอเวนิว จำกัด	4.35	3.98	–	–	605,720	581,382
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	4.35	3.98	–	–	440,171	519,954
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	4.35	3.98	–	–	238,512	462,209
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	4.35	3.98	–	–	864,906	418,664
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	4.35	3.98	–	–	377,674	368,804
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	4.35	3.98	–	–	–	1,752
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	4.35	3.98	–	–	195	–
บริษัท หลังสวน เรียลตี้ จำกัด	4.35	3.98	–	–	711,363	–
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาว			–	–	13,531,655	14,599,734
รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ			–	–	13,613,803	15,761,203
สรุปเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น			–	–	82,148	1,161,469
เงินให้กู้ยืมระยะยาว			–	–	13,531,655	14,599,734
			–	–	13,613,803	15,761,203
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ			–	–	–	–
รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ			–	–	13,613,803	15,761,203

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	–	–	1,161,469	1,696,519
เพิ่มขึ้น				
– เงินต้น	–	–	232,590	863,178
– ดอกเบี้ย	–	–	2,164	19,821
ลดลง				
– เงินต้น	–	–	(1,310,786)	(1,398,099)
– ดอกเบี้ย	–	–	(3,289)	(19,950)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	–	–	82,148	1,161,469
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	–	–	14,599,734	10,862,619
เพิ่มขึ้น				
– เงินต้น	–	–	7,371,000	11,063,608
– ดอกเบี้ย	–	–	603,433	521,990
ลดลง				
– เงินต้น	–	–	(8,448,576)	(7,217,498)
– ดอกเบี้ย	–	–	(593,936)	(630,985)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	–	–	13,531,655	14,599,734

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ยกเว้นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มีหลักประกันเป็นที่ดินของบริษัทย่อยดังกล่าว โดยที่ดินมีราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นจำนวน 327 ล้านบาท (2554: 327 ล้านบาท) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทและเงินให้กู้ยืมแก่กองทุนรวมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.0 ถึงร้อยละ 7.0 ต่อปี

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย:				
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	–	–	93,293	67,518
บริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด	–	–	2	13,707
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	–	–	7,943	6,153
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	–	–	481	4,610
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	–	–	449	3,067
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	–	–	1,154	3,061
บริษัท บางนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	–	–	623	2,278
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	–	–	640	1,629
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เชียงราย จำกัด)	–	–	647	1,307
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	–	–	275	880
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	–	–	647	875
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยาบีช จำกัด	–	–	54	–
อื่น ๆ	–	–	83	894
รวมบริษัทย่อย	–	–	106,291	105,979
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน:				
กลุ่มห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	12,003	2,642	11,322	1,656
อื่น ๆ	4,216	3,570	3,101	3,327
รวมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16,219	6,212	14,423	4,983
รวม	16,219	6,212	120,714	110,962
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย:				
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	–	–	–	57,363
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	–	–	–	2,225,188
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน:				
กลุ่มห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	–	121,961	–	121,961
รวม	–	121,961	–	2,404,512

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน:				
บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์ พัฒนา จำกัด	219,292	645,464	219,292	645,464
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน:				
กลุ่มห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	679,267	–	446,287	–

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
	(อัตราร้อยละ)					
เงินกู้ยืมระยะสั้น						
บริษัทย่อย:						
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	4.35	3.98	–	–	1,508,540	1,015,308
บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	4.35	3.98	–	–	40,586	47,179
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	4.35	3.98	–	–	91,252	31,047
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	4.35	3.98	–	–	2,815	24,264
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	4.35	3.98	–	–	599,106	11,002
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	2.98	–	–	–	360,885	–
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน:						
อื่น ๆ	5.50	5.50	3,945	3,815	–	–
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น			3,945	3,815	2,603,184	1,128,800
เงินกู้ยืมระยะยาว						
บริษัทย่อย:						
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	4.35	3.98	–	–	1,536,656	1,519,019
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	4.35	3.98	–	–	1,842,247	1,830,666
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			–	–	3,378,903	3,349,685
รวมเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			3,945	3,815	5,982,087	4,478,485

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	–	–	1,128,800	129,326
เพิ่มขึ้น				
– เงินต้น	–	–	2,304,706	1,886,000
– ดอกเบี้ย	–	–	62,502	6,696
ลดลง				
– เงินต้น	–	–	(835,669)	(888,025)
– ดอกเบี้ย	–	–	(57,155)	(5,197)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	–	–	2,603,184	1,128,800
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,815	3,687	–	–
เพิ่มขึ้น				
– ดอกเบี้ย	130	128	–	–
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,945	3,815	–	–
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,815	3,687	1,128,800	129,326
เพิ่มขึ้น				
– เงินต้น	–	–	2,304,706	1,886,000
– ดอกเบี้ย	130	128	62,502	6,696
ลดลง				
– เงินต้น	–	–	(835,669)	(888,025)
– ดอกเบี้ย	–	–	(57,155)	(5,197)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,945	3,815	2,603,184	1,128,800

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	–	–	3,349,685	3,409,458
เพิ่มขึ้น				
– เงินต้น	–	–	132,000	181,185
– ดอกเบี้ย	–	–	144,014	135,204
ลดลง				
– เงินต้น	–	–	(98,000)	(241,000)
– ดอกเบี้ย	–	–	(148,796)	(135,162)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	–	–	3,378,903	3,349,685

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ประเภทไม่มีหลักประกันที่ออกโดยบริษัทและเงินกู้ยืมจากกองทุนรวมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.0 ถึงร้อยละ 7.0 ต่อปี

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ผลประโยชน์ระยะสั้น	96,807	78,230	96,807	78,230
ผลประโยชน์ระยะยาว	2,336	2,081	2,336	2,081
รวม	99,143	80,311	99,143	80,311

ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริการและเช่าอาคารกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง ทั้งนี้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายในระยะเวลาหนึ่งปี	559	528	579	548
ระยะเวลามากกว่าหนึ่งปีถึงห้าปี	2,561	2,427	2,641	2,506
ระยะเวลามากกว่าห้าปี	10,959	11,652	11,258	11,971
รวม	14,079	14,607	14,478	15,025

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2567

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2566

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากับบริษัท โรงแรม เซ็นทรัล พลาซา จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทย่อยตกลงจะให้โรงแรมเช่าช่วงที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า และสิ่งก่อสร้างส่วนหนึ่งซึ่งตั้งอยู่บริเวณเซ็นทรัล เวิลด์ เป็นเวลา 29 ปี โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะใช้พื้นที่และสิ่งก่อสร้างดังกล่าวพัฒนาโครงการโรงแรม ที่จอดรถ และห้องประชุมสัมมนา (Convention Hall)

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2545 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“กองทุนรวม”) ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2545 กองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด เดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทจะต้องจ่ายค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าเป็นเงิน 80 ล้านบาท และจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันกับบริษัทสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตามมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“กองทุนรวม”) ครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2554 ผู้ถือหน่วยมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เปลี่ยนผู้เช่าช่วงจาก บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด เป็นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงงานระบบและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ที่มีกับกองทุนรวม

ดังนั้นเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2554 กองทุนรวมได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด โดยกองทุนรวมมีภาระต้องจ่ายค่าชดเชยจากการที่บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ได้ลงทุนในงานระบบสาธารณูปโภคและพัฒนาก่อสร้างอาคารที่จอดรถ เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเป็นเงินจำนวน 2,219 ล้านบาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงเป็นผู้รับภาระการชำระเงินที่กองทุนต้องจ่ายอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวข้างต้นเพื่อตอบแทนที่กองทุนรวมให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์แทน

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2554 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าช่วง

งานระบบกับกองทุนรวม สัญญาเช่ามีระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2554 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทจะต้องจ่ายสิทธิการเช่าล่วงหน้าจำนวน 56.1 ล้านบาทและค่าเช่ารายเดือน ๆ ละ 20 ล้านบาทตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตามมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“กองทุนรวม”) ครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555 ผู้ถือหน่วยมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานกับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด และอนุมัติทำสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานฉบับใหม่ กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ 1 และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด และขออนุมัติแก้ไขสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่มีกับกองทุนรวม

ดังนั้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555 กองทุนรวมได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด โดยกองทุนรวมมีภาระต้องจ่ายค่าชดเชยแก่บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด จากการที่บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ได้ลงทุนในงานระบบและพัฒนาก่อสร้างอาคารสำนักงาน เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเป็นเงินจำนวน 3,530.3 ล้านบาท และกองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงาน (บางส่วน)พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและงานระบบต่าง ๆ รวมถึงสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถในโครงการสำนักงาน ดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 นอกจากนี้กองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารสำนักงาน (บางส่วน) กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 และตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2555 ตามลำดับ

เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว

ในปี 2552 บริษัททำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงานอาคารจอดรถ พลาซ่า และส่วนปรับปรุงอาคารพร้อมส่วนควบบริเวณศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว พร้อมทั้งทรัพย์สินครุภัณฑ์ กับบริษัท เซ็นทรัล อินเตอร์พัฒนา จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 20 ปี และจะสิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2571 บริษัทจะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 2,162 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นสิทธิการเช่าในงบแสดงฐานะทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปี และค่าเช่าครุภัณฑ์ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 14,016 ล้านบาท

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่บริษัทแก้ไข ต่อเติม หรือสร้างทดแทน และทรัพย์สินใด ๆ ที่บริษัทได้ดำเนินการบูรณะพัฒนา จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) เมื่อสิ้นสุดสัญญา นอกจากนี้ บริษัทต้องส่งมอบครุภัณฑ์ตามรายการในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพตามสมควรและอายุการใช้งานในขณะนั้น

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
เงินสด	6,414	5,885	2,275	1,908
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	2,887,221	827,173	1,943,640	198,053
รวม	2,893,635	833,058	1,945,915	199,961

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นสกุลเงินบาท

7 เงินลงทุนอื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
ส่วนที่หมุนเวียน				
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด	1,198,410	197	1,198,214	–
ตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เผื่อขาย	105,323	105,323	1,025	1,025
บวก ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	9,776	6,037	2,885	2,045
	1,313,509	111,557	1,202,124	3,070
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
ตราสารทุนอื่น	2,243	2,242	1,000	1,000
รวม	1,315,752	113,799	1,203,124	4,070

เงินลงทุนอื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นสกุลเงินบาท

8 ลูกหนี้การค้า

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	**2555**	**2554**	**2555**	**2554**
บริษัทย่อยและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	5	85,590	124,225	101,197	157,829
บุคคลและกิจการอื่น		564,915	766,881	217,762	353,264
รวม		650,505	891,106	318,959	511,093
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(23,783)	(9,861)	(1,276)	(1,574)
สุทธิ		626,722	881,245	317,683	509,519
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ) สำหรับปี		13,922	6,378	(297)	632

การวิเคราะห์อายุหนี้ของลูกหนี้การค้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
บริษัทย่อยและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	25,157	42,021	71,850	120,689
เกินวันครบกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	27,757	39,148	9,731	24,390
3-6 เดือน	13,130	18,002	8,964	2,998
6-12 เดือน	13,175	7,720	6,683	3,012
มากกว่า 12 เดือน	6,371	17,334	3,969	6,740
รวม	85,590	124,225	101,197	157,829
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระ				
เกินวันครบกำหนดชำระ	248,596	200,458	128,272	52,605
บุคคลและกิจการอื่น				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	259,562	273,250	104,179	156,762
เกินวันครบกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	136,237	229,750	54,044	129,165
3-6 เดือน	42,679	104,786	21,992	31,249
6-12 เดือน	79,470	87,434	17,049	12,382
มากกว่า 12 เดือน	46,967	71,661	20,498	23,706
	564,915	766,881	217,762	353,264
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(23,783)	(9,861)	(1,276)	(1,574)
สุทธิ	541,132	757,020	216,486	351,690
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระ				
เกินวันครบกำหนดชำระ	1,651,735	1,215,809	691,892	349,553

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีระยะเวลาตั้งแต่ 1-30 วัน

ลูกหนี้การค้าทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นสกุลเงินบาท

เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระดังกล่าวข้างต้นครอบคลุมจำนวนเงินของลูกหนี้ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

9 ลูกหนี้อื่น

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
รายได้ค้างรับ	5	477,634	428,210	666,688	1,130,219
ลูกหนี้กรมสรรพากร		378,610	468,372	–	–
ลูกหนี้อื่น		370,011	356,413	22,644	22,317
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		193,538	140,850	136,995	112,801
อื่น ๆ		72,720	72,684	13,363	28,046
รวม		1,492,513	1,466,529	839,690	1,293,383

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ณ วันที่ 1 มกราคม	21,680,084	19,676,871
ซื้อเงินลงทุน	–	1,925,425
ซื้อหน่วยลงทุน	–	105,772
จำหน่ายและรับคืนหน่วยลงทุน	(27,984)	(27,984)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	21,652,100	21,680,084

กองทุนรวมธุรกิจไทย 4

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2554 บริษัทได้เข้าซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนประเภท ก และ ค ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 เพิ่มเติม ตามมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 3.85 บาท จำนวน 14.6 ล้านหน่วย รวมเป็นเงิน 56.2 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 5) และหน่วยละ 10 บาท จำนวน 10.6 ล้านหน่วย รวมเป็นเงิน 105.8 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในช่วงที่ปรับปรุงโครงการฯ

บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2553 มีมติอนุมัติ ให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 9,994 หุ้นของ บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อรองรับการขยายการลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งบริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด มีหุ้นทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น ตามมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด ได้รับชำระค่าหุ้นแล้วจำนวนร้อยละ 25 ของหุ้นทุนจดทะเบียนทั้งหมด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 0.3 ล้านบาทโดยการเข้าซื้อกิจการดังกล่าวทำให้ บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในระหว่างปี 2554 บริษัทย่อยเรียกให้ผู้ถือหุ้นชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังไม่ได้เรียกชำระอีกร้อยละ 75 เพื่อให้ครบตามมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 0.75 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระมูลค่าหุ้นส่วนเพิ่มดังกล่าวเต็มมูลค่าแล้ว

เพื่อสนับสนุนการขยายการลงทุนในต่างประเทศ ดังกล่าว ในระหว่างปี 2553 บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในประเทศฮ่องกงจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ด และ บริษัท โกบอล คอมเมอล์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด บริษัทย่อยดังกล่าวมีการดำเนินการดังนี้

>> บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในประเทศฮ่องกงจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ด และ บริษัท โกบอล คอมเมอล์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ในวันที่ 16 เมษายน 2553 และ 23 เมษายน 2553 ตามลำดับ

>> บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ดได้จดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท เซ็นทรัล(เซี่ยงไฮ้) แมเนจเม้นท์ คอนซัลติ้ง จำกัด ในประเทศจีน เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2553 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 20 เป็นจำนวนเงิน 2.3 ล้านหยวนเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2554 และบริษัทได้มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมอีกร้อยละ 40.3 เป็นจำนวนเงิน 4 ล้านหยวน เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2554 และในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2555 บริษัท เซ็นทรัล (เซี่ยงไฮ้) แมเนจเม้นท์ คอนซัลติ้ง จำกัด ได้มีการเรียกให้บริษัทชำระค่าหุ้น เพิ่มเติมอีกร้อยละ 27.73 เป็นจำนวนเงิน 2.7 ล้านหยวน เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2555 ต่อมาในไตรมาสที่สามของปี 2555 บริษัท เซ็นทรัล (เซี่ยงไฮ้) แมเนจเม้นท์ คอนซัลติ้ง จำกัด ได้มีการเรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 11.97 เป็นจำนวนเงิน 1.0 ล้านหยวน เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2555

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เชียงราย จำกัด)

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2554 บริษัทย่อยเรียกให้ผู้ถือหุ้นชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังไม่ได้เรียกชำระอีกร้อยละ 75 เพื่อให้ครบตามมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 525 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระมูลค่าหุ้นส่วนเพิ่มดังกล่าวเต็มมูลค่าแล้ว

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 ของบริษัท ซีพีเอ็น เชียงราย จำกัด มีมติพิเศษ เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก “บริษัท ซีพีเอ็น เชียงราย จำกัด” เป็น “บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด” โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2555

บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด

เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2554 บริษัทย่อยเรียกให้ผู้ถือหุ้นชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังไม่ได้เรียกชำระอีกร้อยละ 25 เพื่อให้ครบตามมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 249.8 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระมูลค่าหุ้นส่วนเพิ่มดังกล่าวเต็มมูลค่าแล้ว

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2555 บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด ลงนามในสัญญาซื้อขายงานระบบของโรงแรมฮิลตัน พัทยากับ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด เป็นจำนวนเงิน 626 ล้านบาท รายการดังกล่าวถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยเรียกให้ผู้ถือหุ้นชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังไม่ได้เรียกชำระอีกร้อยละ 44.23 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,150 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระมูลค่าหุ้นส่วนเพิ่มดังกล่าวเต็มมูลค่าแล้ว

บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด

บริษัทย่อยได้เข้าถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.9 ของบริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 1,341.6 ล้านบาท (13.4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) และได้ชำระทุนจดทะเบียนครบแล้วทั้งหมด

บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด

บริษัทย่อยได้เข้าถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.9 ของบริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 1,863.5 ล้านบาท (18.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) และได้ชำระทุนจดทะเบียนครบแล้วทั้งหมด

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		งบการเงินเฉพาะกิจการ							
					ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)		(พันบาท)							
บริษัทย่อย												
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	100.0	100.0	1,500.0	1,500.0	1,500,000	1,500,000	–	–	1,500,000	1,500,000	–	–
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000,000	1,000,000	–	–	1,000,000	1,000,000	400,000	–
บริษัท หลังสวน เรียลตี้ จำกัด	100.0	100.0	830.0	830.0	830,000	830,000	–	–	830,000	830,000	–	–
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	100.0	100.0	800.0	800.0	589,998	589,998	–	–	589,998	589,998	97,349	118,000
บริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด	100.0	100.0	1.0	1.0	1,000	1,000	–	–	1,000	1,000	–	–
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดอเวนิว จำกัด	100.0	100.0	5.0	5.0	5,000	5,000	–	–	5,000	5,000	–	–
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	100.0	100.0	2,511.9	2,511.9	2,412,733	2,412,733	–	–	2,412,733	2,412,733	–	–
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	100.0	100.0	324.7	324.7	1,985,470	1,985,470	–	–	1,985,470	1,985,470	–	–
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	100.0	100.0	1,500.0	1,500.0	1,499,999	1,499,999	–	–	1,499,999	1,499,999	279,300	165,000
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	100.0	100.0	900.0	900.0	808,984	808,984	–	–	808,984	808,984	–	–
บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000,060	1,000,060	–	–	1,000,060	1,000,060	–	–
บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	1.0	1.0	999	999	–	–	999	999	–	–
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เชียงราย จำกัด)	100.0	100.0	700.0	700.0	744,285	744,285	–	–	744,285	744,285	–	–
บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด (อยู่ระหว่างดำเนินการชำระ บัญชี)	100.0	100.0	175.0	175.0	181,282	181,282	–	–	181,282	181,282	–	–
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	100.0	100.0	1.0	1.0	1,000	1,000	–	–	1,000	1,000	–	–
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	93.3	93.3	2,400.0	2,400.0	2,239,200	2,239,200	(177,705)	(177,705)	2,061,495	2,061,495	–	–
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	78.1	78.1	2,000.0	2,000.0	1,562,683	1,562,683	(101,505)	(101,505)	1,461,178	1,461,178	–	–
กองทุนรวม												
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 [1] [2]	100.0	100.0	5,443.8	5,443.8	5,443,793	5,443,793	–	–	5,443,793	5,443,793	1,120,136	–
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 [1]	100.0	100.0	124.8	152.8	124,824	152,808	–	–	124,824	152,808	271,534	248,845
รวม					21,931,310	21,959,294	(279,210)	(279,210)	21,652,100	21,680,084	2,168,319	531,845

(1) เงินลงทุนในกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภท ค ซึ่งมีสิทธิในการรับเงินปันผลหลังจากที่หน่วยลงทุนประเภทอื่น (ประเภท ก และ ข) ได้รับไปแล้ว

(2) **กองทุนรวมธุรกิจไทย 4**

ในปี 2552 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมโดยกำหนดให้เงินปันผลของหน่วยลงทุนประเภท ค ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินสดสุทธิที่เหลือภายหลังจาก (1) การจ่ายเงินปันผล และเงินปันผลค้างจ่ายของหน่วยลงทุนประเภท ก. และ ข. (2) การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนให้แก่หน่วยลงทุนประเภท ก. และ ข. (3) การหักเงินสดสำรองเพื่อการชำระหนี้อื่นๆ และ (4) การชำระเงินปันผลคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้จัดสรรและบันทึกเงินปันผลค้างจ่ายของหน่วยลงทุนประเภท ค เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 941.2 ล้านบาท ซึ่งรวมเงินปันผลค้างจ่ายแก่บริษัท จำนวน 865.9 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 5) ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้ชำระเงินปันผลค้างจ่ายดังกล่าวให้แก่บริษัทแล้วทั้งจำนวน

ในระหว่างปี 2552 บริษัทซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ประเภท ก และ ข จากสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 1,794.4 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 5) การซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อทุนและสัดส่วนของหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (หน่วยลงทุนประเภท ค)

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,714,170	2,684,150	4,446,171	4,446,171
ซื้อเงินลงทุน	564,744	–	1,098,598	–
ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	584,248	497,550	–	–
รายได้เงินปันผล	(496,281)	(467,530)	–	–
กำไรจากการขายสินทรัพย์	(58,092)	–	–	–
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,308,789	2,714,170	5,544,769	4,446,171

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม											
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		วิธีส่วนได้เสีย		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ		เงินปันผลรับ	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
	(ร้อยละ)											
บริษัทร่วม												
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	27.8	27.8	15,763,958	15,763,958	4,446,171	4,446,171	2,775,148	2,714,170	8,643,632	5,823,079	496,281	467,528
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	25.0	–	4,394,382	–	1,098,598	–	533,641	–	1,429,244	–	–	–
รวม					5,544,769	4,446,171	3,308,789	2,714,170	10,072,876	5,823,079	496,281	467,528

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ		เงินปันผลรับ	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
	(ร้อยละ)									
บริษัทร่วม										
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	27.8	27.8	15,763,958	15,763,958	4,446,171	4,446,171	8,643,632	5,823,079	496,281	467,528
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	25.0	–	4,394,382	–	1,098,598	–	1,429,244	–	–	–
รวม					5,544,769	4,446,171	10,072,876	5,823,079	496,281	467,528

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555 บริษัทได้ร่วมลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”) จำนวน 107 ล้านหน่วย ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายทั้งหมดของกองทุนรวม จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,099 ล้านบาท โดยกองทุนรวมดังกล่าวจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาลงทุนโดยการเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทร่วมซึ่งกลุ่มบริษัทบันทึกเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียซ้ำไม่ได้ปรับปรุงข้อมูลตามสัดส่วนที่ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

(พันบาท)

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	รายได้รวม	กำไรสุทธิ
	(ร้อยละ)				
ปี 2555					
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท	27.8	19,173,252	1,556,437	2,537,195	2,004,399
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท	25.0	5,042,197	539,890	141,855	107,956
รวม		24,215,449	2,096,327	2,679,050	2,112,355
ปี 2554					
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท	27.8	18,601,705	1,582,789	2,309,989	1,789,632
รวม		18,601,705	1,582,789	2,309,989	1,789,632

12 เงินลงทุนระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
	(ร้อยละ)					
บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	15	15	66,250	66,250	-	-
บริษัท อยุธยาเกษตรธานี จำกัด	12	12	50,397	50,397	-	-
บริษัท สเควร์รีทซ์ พลาซ่า จำกัด	12	12	15,000	15,000	-	-
รวมเงินลงทุน - ราคาทุน			131,647	131,647	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า			(131,647)	(131,647)	-	-
สุทธิ			-	-	-	-

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	50,403,097	37,792,750	9,167,636	7,972,648
เพิ่มขึ้น	7,627,915	12,062,469	2,513,411	1,155,804
โอนมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	–	660,214	–	142,784
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	–	(88,394)	–	(101,005)
จำหน่าย/โอน	(49,997)	(23,942)	(8,907)	(2,595)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	57,981,015	50,403,097	11,672,140	9,167,636
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม	9,660,324	7,837,840	1,842,195	1,526,385
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,003,268	1,610,282	385,884	350,440
กลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่า	–	(187,015)	–	(91,226)
โอนมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	–	432,474	–	83,316
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	–	(25,387)	–	(25,387)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	(2,545)	11,988	–	–
จำหน่าย/โอน	(21,910)	(19,858)	(3,109)	(1,333)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,639,137	9,660,324	2,224,970	1,842,195
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	–	29,954,910	–	6,446,263
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	40,742,773	40,742,773	7,325,441	7,325,441
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	46,341,878	–	9,447,170	–

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ประเมินราคาโดยบริษัท บรูคเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ได้มีการประเมินโดยวิธี "Income method, DCF Technique" มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินเป็นจำนวนเงิน 89,402 ล้านบาท (2554 : 74,805 ล้านบาท)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สาม โดยส่วนใหญ่โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสิทธิการเช่า ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

- >> เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- >> เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา
- >> เซ็นทรัลพลาซา บางนา
- >> เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
- >> เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา
- >> เซ็นทรัลพลาซา รัชดา–พระราม 3
- >> เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์
- >> เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ
- >> เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- >> เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี
- >> เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี
- >> เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น
- >> เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย
- >> เซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก
- >> เซ็นทรัลพลาซาแกรนด์ พระราม 9
- >> เซ็นทรัล ซิตี้ เรสสิเดนซ์
- >> อาคารสำนักงาน แจ้งวัฒนะ
- >> อาคารสำนักงาน บางนา
- >> หลังสวนโคโลเนต
- >> เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี
- >> เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง
- >> โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

โครงการระหว่างการพัฒนาเป็นศูนย์การค้าและสำนักงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยโครงการทั้งหมด 4 โครงการ

ในระหว่างปี 2555 บริษัทซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกเพื่อนำไปพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้าในอนาคตจำนวน 376 ล้านบาท (2554: 1,155.8 ล้านบาท) โดยจ่ายชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 16,106 ล้านบาท และ 4,119 ล้านบาท ตามลำดับ (2554: 19,636 ล้านบาท และ 4,194 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปวางเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19

14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(ก) กลุ่มบริษัท

(พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	91,371	1,726,927	1,224,796	98,227	3,141,321
เพิ่มขึ้น	–	2,206	185,228	420,457	607,891
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	–	60,906	–	27,488	88,394
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	–	–	(660,214)	–	(660,214)
โอน – สุทธิ	–	243,053	43,887	(286,940)	–
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	–	(53,209)	(153,672)	(40,019)	(246,900)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	91,371	1,979,883	640,025	219,213	2,930,492
เพิ่มขึ้น	–	4,222	73,571	264,202	341,995
โอน – สุทธิ	–	176,152	126,232	(302,384)	–
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	–	(518)	(27,096)	(21,827)	(49,441)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	91,371	2,159,739	812,732	159,204	3,223,046

(พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	–	70,743	716,228	–	786,971
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	–	133,075	107,805	–	240,880
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	–	25,387	–	–	25,387
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	–	–	(432,474)	–	(432,474)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	–	(12,249)	(101,263)	–	(113,512)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	–	216,956	290,296	–	507,252
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	–	157,733	111,250	–	268,983
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	–	155	(16,778)	–	(16,623)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	–	374,844	384,768	–	759,612
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	91,371	1,656,184	501,879	98,227	2,347,661
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	–	–	6,689	–	6,689
	91,371	1,656,184	508,568	98,227	2,354,350
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	91,371	1,762,927	344,311	219,213	2,417,822
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	–	–	5,418	–	5,418
	91,371	1,762,927	349,729	219,213	2,423,240
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	91,371	1,784,895	418,840	159,204	2,454,310
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	–	–	9,124	–	9,124
	91,371	1,784,895	427,964	159,204	2,463,434

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอุปกรณ์สำนักงานส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ของ โรงแรมฮิลตันพัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวน 148 ล้านบาท (2554 : 159 ล้านบาท)

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31ธันวาคม 2555 กลุ่มบริษัทได้นำอาคาร และส่วนปรับปรุงอาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,356 ล้านบาท (2554: 1,806 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19

(ข) บริษัท

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	–	428,175	1,930	430,105
เพิ่มขึ้น	–	115,269	95,070	210,339
โอน – สุทธิ	–	18,306	(18,306)	–
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	60,906	–	40,099	101,005
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	–	(142,784)	–	(142,784)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	–	(11,772)	(10,824)	(22,596)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	60,906	407,194	107,969	576,069
เพิ่มขึ้น	–	65,227	56,079	121,306
โอน – สุทธิ	–	2,423	(2,423)	–
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	–	(15,508)	(15,233)	(30,741)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	60,906	459,336	146,392	666,634
ค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	–	264,676	–	264,676
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,350	45,608	–	49,958
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25,387	–	–	25,387
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	–	(83,316)	–	(83,316)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	–	(11,711)	–	(11,711)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	29,737	215,257	–	244,994
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,307	62,747	–	67,054
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	–	(10,222)	–	(10,222)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	34,044	267,782	–	301,826

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	–	156,810	1,930	158,740
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	–	6,689	–	6,689
	–	163,499	1,930	165,429
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	31,169	186,519	107,969	325,657
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	–	5,418	–	5,418
	31,169	191,937	107,969	331,075
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	26,862	182,430	146,392	355,684
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	–	9,124	–	9,124
	26,862	191,554	146,392	364,808

ราคาทรัพย์สินของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวน 137 ล้านบาท (2554: 122 ล้านบาท)

15 สิทธิการเช่า

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	19,309,880	2,720,648
เพิ่มขึ้น	1,927,015	3,856,666
จำหน่าย/โอนออก	(485,970)	–
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	20,750,925	6,577,314
เพิ่มขึ้น	520,199	594,156
จำหน่าย/โอนออก	(4,007,969)	(6,093)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	17,263,155	7,165,377
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	5,761,135	752,851
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,096,772	174,242
จำหน่าย/โอนออก	(39,699)	–
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	455,171	342,699
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	7,273,379	1,269,792
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	985,576	451,267
จำหน่าย/โอนออก	(1,510,164)	–
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	476,980	376,057
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	7,225,771	2,097,116
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	13,548,745	1,967,797
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	13,477,546	5,307,522
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	10,037,384	5,068,261

สิทธิการเช่าส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามบัญชีภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวจำนวน 2,921 ล้านบาท (2554: 2,447 ล้านบาท) ที่เกิดจากผลแตกต่างของจำนวนเงินที่จ่ายไปจริงตามสัญญาเช่ากับวิธีตัดจ่ายที่เป็นระบบตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) เรื่องสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้นำหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวมาหักกลบลบกับสิทธิการเช่าอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จ่ายออกไปล่วงหน้า เนื่องจากหนี้สินและสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นจำนวนที่ต้องจ่ายและได้จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการเดียวกัน

16 สิทธิการใช้สินทรัพย์

(พันบาท)

	งบการเงินรวม
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	217,236
เพิ่มขึ้น	213
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	217,449
เพิ่มขึ้น	34,325
จำหน่าย/โอนออก	(99)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	251,675
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	51,664
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	8,993
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	60,657
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	10,015
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	70,672
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	165,572
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555	156,792
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	181,003

ในระหว่างปี 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงร่วมกับบุคคลภายนอกเพื่อขอรับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว บริษัทย่อยยกที่ดินบางส่วนโดยมีราคาทุนตามบัญชีสุทธิจำนวน 34 ล้านบาทให้กับการไฟฟ้านครหลวงเพื่อก่อสร้างเป็นสถานีไฟฟ้าย่อย เพื่อแลกเปลี่ยนกับสิทธิในการขอรับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง กลุ่มบริษัทบันทึกรายการดังกล่าวเป็นสิทธิการใช้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	1,304,239	948,028	527,680	418,373
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	(921,438)	(1,030,885)	(579,617)	(649,008)
สุทธิ	382,801	(82,857)	(51,937)	(230,635)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 31)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	646	733	1,379
ค่าเผื่อการด้อยค่า	164,139	(2,212)	161,927
อาคารภายใต้สัญญาขายฝาก	173,159	15,698	188,857
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	347,011	103,282	450,293
ขาดทุนสะสม	48,794	138,622	187,416
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	186,873	73,394	260,267
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21,794	3,804	25,598
อื่น ๆ	5,612	22,890	28,502
รวม	948,028	356,211	1,304,239
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1,030,885)	109,447	(921,438)
รวม	(1,030,885)	109,447	(921,438)
สุทธิ	(82,857)	465,658	382,801

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 31)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,045	(399)	646
ค่าเผื่อการด้อยค่า	195,515	(31,376)	164,139
อาคารภายใต้สัญญาขายฝาก	324,754	(151,595)	173,159
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	394,079	(47,068)	347,011
ขาดทุนสะสม	–	48,794	48,794
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	158,530	28,343	186,873
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	27,059	(5,265)	21,794
อื่น ๆ	–	5,612	5,612
รวม	1,100,982	(152,954)	948,028
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1,677,091)	646,206	(1,030,885)
อื่น ๆ	(9,778)	9,778	–
รวม	(1,686,869)	655,984	(1,030,885)
สุทธิ	(585,887)	503,030	(82,857)

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 31)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	312	(59)	253
ค่าเผื่อการด้อยค่า	62,672	–	62,672
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	141,550	7,618	149,168
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	174,998	75,211	250,209
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	19,208	3,222	22,430
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	–	10,105	10,105
อื่น ๆ	19,633	13,210	32,843
รวม	418,373	109,307	527,680
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(649,008)	69,391	(579,617)
รวม	(649,008)	69,391	(579,617)
สุทธิ	(230,635)	178,698	(51,937)

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 31)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	282	30	312
ค่าเผื่อการด้อยค่า	121,376	(58,704)	62,672
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	179,082	(37,532)	141,550
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว	159,685	15,313	174,998
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23,697	(4,489)	19,208
อื่น ๆ	20,052	(419)	19,633
รวม	504,174	(85,801)	418,373
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1,050,445)	401,437	(649,008)
รวม	(1,050,445)	401,437	(649,008)
สุทธิ	(546,271)	315,636	(230,635)

18 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ	5	135,456	135,456	135,456	135,456
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		97,454	92,695	–	–
เงินมัดจำและค่าสิทธิ		78,015	63,203	67,773	15,757
เงินประกันสิทธิการเช่า		7,545	10,631	6,945	10,031
รวม		318,470	301,985	210,174	161,244

19 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
ส่วนที่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ไม่มีหลักประกัน	5	3,945	3,815	2,603,184	1,128,800
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน					
ที่ไม่มีหลักประกัน		–	500,000	–	500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
– ส่วนที่มีหลักประกัน		1,870,080	1,270,080	1,150,040	500,040
– ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		954,180	600,000	954,180	600,000
		2,824,260	1,870,080	2,104,220	1,100,040
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุนสถาบัน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
– ส่วนที่มีหลักประกัน		96,806	109,838	–	–
– ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		3,700,000	4,500,000	3,700,000	4,500,000
		3,796,806	4,609,838	3,700,000	4,500,000
รวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		6,621,066	6,479,918	5,804,220	5,600,040
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ไม่มีหลักประกัน	5	–	–	3,378,903	3,349,685
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
– ส่วนที่มีหลักประกัน		6,104,750	5,674,830	2,399,870	1,549,910
– ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		4,445,820	1,900,000	4,445,820	1,900,000
		10,550,570	7,574,830	6,845,690	3,449,910
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุนสถาบัน					
– ส่วนที่มีหลักประกัน		393,128	489,934	–	–
– ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		8,000,000	10,200,000	8,000,000	10,200,000
		8,393,128	10,689,934	8,000,000	10,200,000
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น		18,943,698	18,264,764	14,845,690	13,649,910
รวม		25,568,709	25,248,497	26,631,997	24,228,435

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	6,625,011	6,983,733	8,407,404	7,228,840
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	17,362,061	15,820,764	16,984,718	15,199,595
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	1,581,637	2,444,000	1,239,875	1,800,000
รวม	25,568,709	25,248,497	26,631,997	24,228,435

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่มีหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ที่ดิน	2,470,142	2,470,142	874,425	874,425
สิทธิการเช่าที่ดิน	917,570	1,297,346	–	–
อาคารและส่วนปรับปรุง	14,074,894	17,674,976	3,244,099	3,319,082
รวม	17,462,606	21,442,464	4,118,524	4,193,507

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 7,679 ล้านบาท (2554: 9,091 ล้านบาท)

ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินสกุลเงินบาทจำนวน 500 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินกู้เป็นเวลา 23 เดือนและกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนเป็นงวดรายเดือนรวม 60 งวด ๆ ละ 8.4 ล้านบาทและ 5.9 ล้านบาทสำหรับงวดสุดท้าย เงินกู้ยืมดังกล่าวเริ่มผ่อนชำระงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2557 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วทั้งจำนวน

ในเดือนสิงหาคม 2555 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินสกุลเงินบาทจำนวน 500 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินกู้เป็นเวลา 18 เดือนและกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนเป็นงวดรายเดือนรวม 42 งวด ๆ ละ 12 ล้านบาทและ 8 ล้านบาทสำหรับงวดสุดท้าย เงินกู้ยืมดังกล่าวเริ่มผ่อนชำระงวดแรกในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วทั้งจำนวน

ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 1 ปี 4 เดือน ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น มูลค่ารวม 500 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือนตามที่ระบุไว้ในสัญญา หุ้นกู้ดังกล่าวครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤศจิกายน 2556

ในเดือนมิถุนายน 2555 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินสกุลเงินบาทจำนวน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินกู้เป็นเวลา 2 ปี และกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนเป็นงวดรายเดือนรวม 36 งวด ๆ ละ 41.7 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวเริ่มผ่อนชำระงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2557 ณ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วทั้งจำนวน

ในเดือนมิถุนายน 2555 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินสกุลเงินบาทจำนวน 500 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินกู้เป็นเวลา 27 เดือนและกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนทุก ๆ 3 เดือน รวม 20 งวด ๆ ละ 25 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวเริ่ม

ผ่อนชำระงวดแรกในเดือนกันยายน 2557 ณ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วทั้งจำนวน

ในเดือนมิถุนายน 2555 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี ในสกุลเงินบาทในวงจำกัดหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยและเงินต้นทุก ๆ 6 เดือน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหุ้นกู้ดังกล่าวเริ่มผ่อนชำระงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2557 และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมิถุนายน 2560

ในเดือนธันวาคม 2554 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินสกุลเงินบาทจำนวน 3,000 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินกู้เป็นเวลา 2 ปี และกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนเป็นงวดรายเดือนรวม 60 งวด ๆ ละ 50 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวเริ่มผ่อนชำระงวดแรกในเดือนตุลาคม 2556 โดยบริษัทได้จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว ณ 30 มิถุนายน 2555 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วทั้งจำนวน

ในเดือนธันวาคม 2554 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี 6 เดือนมูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 มิถุนายน 2558

ในเดือนธันวาคม 2554 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี 1 เดือนมูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 มกราคม 2560

ในเดือนตุลาคม 2554 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาทในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 12 ตุลาคม 2559

ในเดือนตุลาคม 2554 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปีมูลค่ารวม 500 ล้านบาทในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 12 ตุลาคม 2561

ในเดือนตุลาคม 2554 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 10 ปีมูลค่ารวม 300 ล้านบาทในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 12 ตุลาคม 2564

ในเดือนกันยายน 2554 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนเป็นงวดรายเดือนรวม 36 งวด งวดละ 41.7 ล้านบาท ในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่ครบกำหนดชำระในแต่ละงวด และเริ่มผ่อนชำระงวดแรกในเดือน กันยายน 2556 ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วทั้งจำนวน

ในเดือนเมษายน 2554 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาทในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 มีนาคม 2559

ในเดือนมีนาคม 2554 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 500 ล้านบาทในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 25 มีนาคม 2559

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินจำนวน 500 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนรวม 8 งวด โดยชำระ 3 เดือนต่องวด งวดละ 62.5 ล้านบาท โดยชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนเมษายน 2556 เป็นต้นไป บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้เต็มจำนวนแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2554

ในเดือนธันวาคม 2553 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 500 ล้านบาทในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 ธันวาคม 2558

ในเดือนธันวาคม 2553 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนเป็นงวดรายเดือนรวม 30 งวด งวดละ 50 ล้านบาท ในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่ครบกำหนดชำระในแต่ละงวด และเริ่มผ่อนชำระงวดแรกในเดือนมกราคม 2555 โดยบริษัทตกลงยินยอม

เสียดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่บริษัทเบิกรับเงินกู้งวดแรก ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ในอัตราตลาด บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้เต็มจำนวนแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2554

ในเดือนธันวาคม 2553 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงิน Term Loan (ประจำ) จำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาชำระหนี้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน 2557 โดยบริษัทตกลงชำระดอกเบี้ยในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือน ผ่อนชำระคืนต้นเงินกู้เป็นประจำทุกไตรมาสไตรมาสละไม่น้อยกว่า 125 ล้านบาท และเริ่มผ่อนชำระงวดแรกในเดือนธันวาคม 2554 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้เต็มจำนวนแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2554

ในเดือนมิถุนายน 2553 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันอายุ 2 ปีให้นักลงทุนสถาบัน มูลค่ารวม 500 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 มิถุนายน 2555

ในเดือนกันยายน 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 2,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น 2 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้งวดแรก ผ่อนชำระคืนเงินต้นงวดแรกเป็นรายงวด ๆละ 3 เดือน รวม 20 งวด งวดละ 100 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำสิทธิการเช่าพร้อมจำนองสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว โดยมีบริษัทค้ำประกันการกู้ยืมดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วทั้งจำนวน

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,500 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น 2 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้งวดแรก ผ่อนชำระคืนงวดแรกในเดือนตุลาคม 2553 เป็นต้นไป รวม 60 งวด บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำที่ดินพร้อมจำนอง สิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น 2 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้งวดแรก ผ่อนชำระคืนงวดแรกในเดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป รวม 60 งวด บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำสิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว โดยมีบริษัทค้ำประกันวงเงินกู้ทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทย่อยได้เบิกเงินกู้เต็มจำนวนแล้ว

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้กู้ยืมในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลา 7 ปี ปลอดชำระเงินต้น 2 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้งวดแรก ผ่อนชำระคืน 60 งวด บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำสิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว โดยมีบริษัทค้ำประกันเงินกู้ทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทย่อยได้เบิกใช้เงินกู้เต็มจำนวนแล้ว

ในระหว่างปี 2551 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 2,500 ล้านบาท ปลอดชำระเงินต้นระยะเวลา 7 ปี ผ่อนชำระคืนงวดแรกในเดือนตุลาคม 2553 เป็นต้นไป รวม 60 งวด โดยบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในระหว่างปี 2550 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิจากนักลงทุนสถาบันจำนวน 3,000 ล้านบาท หุ้นกู้นี้มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2555 ในระหว่างปี 2552 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 4 ปี ในสกุลเงินบาทในวงเงินจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิให้แก่นักลงทุนสถาบันจำนวน 3,200 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2556

ในระหว่างปี 2552 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี ในสกุลเงินบาทในวงเงินจำกัด หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิให้แก่นักลงทุนสถาบันจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2557

ในระหว่างปี 2552 บริษัทได้กู้ยืมเงินในสกุลเงินบาทในรูปของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิให้แก่นักลงทุนสถาบันจำนวน 1,000 ล้านบาท และกำหนดไถ่ถอนในปี 2555

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบันมีอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัวร้อยละ 3.25 ถึงร้อยละ 5 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ถึง 10 ปี และมีเงื่อนไขที่ระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมแต่ละฉบับ กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินอย่างเคร่งครัด เช่น การไม่นำสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่สำคัญไปก่อให้เกิดภาระผูกพันโดยใช้เป็นหลักประกัน การรักษาอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ การดำรงสถานะความเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินกู้ยืมที่มีหลักประกันจำนวน 8,465 ล้านบาทของกลุ่มบริษัท (2554: 7,545 ล้านบาท) ได้รับการค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าภายใต้โครงการที่ดำเนินการภายใต้วงเงินดังกล่าว

	งบการเงินรวม						
			อัตราดอกเบี้ยคงที่ครบกำหนดชำระ				
	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ร้อยละ)			(พันบาท)			
2555							
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	4.29	3,396,316	6,226,078	14,394,515	1,547,855	25,564,764	25,770,813
2554							
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	4.23	1,755,165	6,121,068	14,903,329	2,465,120	25,244,682	25,386,341

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
			อัตราดอกเบี้ยคงที่ครบกำหนดชำระ				
	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ร้อยละ)			(พันบาท)			
2555							
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	4.38	3,000,000	5,487,540	10,922,495	1,239,875	20,649,910	20,764,178
2554							
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	4.08	1,000,000	5,600,040	11,349,910	1,800,000	19,749,950	19,827,972

20 เจ้าหนี้อื่น

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้อื่น	5	1,319,044	1,415,032	249,576	2,631,049
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,554,000	1,591,373	749,825	656,946
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		942,832	755,860	171,987	117,659
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		62,390	74,649	62,390	74,868
รายได้รับล่วงหน้า		145,380	95,882	52,039	45,017
อื่น ๆ		645,106	566,582	249,788	237,003
รวม		4,668,752	4,499,378	1,535,605	3,762,542

21 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์ของพนักงาน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2554 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานใหม่โดยการปรับย้อนหลัง และได้ปรับงบการเงินปีก่อนแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการบำเหน็จพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 1 มกราคม	110,267	94,270	96,040	78,990
ผลประโยชน์จ่ายโดยโครงการ	(174)	(691)	(174)	(585)
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	17,883	16,688	16,284	17,635
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	127,976	110,267	112,150	96,040

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	12,366	12,163	11,430	13,540
ต้นทุนดอกเบี้ย	5,517	4,525	4,854	4,095
รวม	17,883	16,688	16,284	17,635

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,821	3,410	2,831	4,326
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	173	160	–	–
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13,889	13,118	13,453	13,309
รวม	17,883	16,688	16,284	17,635

ข้อสมมุติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน

(ร้อยละ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
อัตราคิดลดเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5	5	5	5
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคตเฉลี่ย	6	6	6	6

ข้อสมมุติฐานเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและอ้างอิงตามตารางมรณะซึ่งประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

22 ทุนเรือนหุ้น

(พันหุ้น/พันบาท)

	ราคาตามมูลค่าหุ้น	2555		2554	
		จำนวนหุ้น	มูลค่า	จำนวนหุ้น	มูลค่า
	(บาท)				
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
– หุ้นสามัญ	1	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
– หุ้นสามัญ	1	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
– หุ้นสามัญ	1	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
– หุ้นสามัญ	1	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

23 สำรอง

สำรองประกอบด้วย

การจัดสรรกำไร และ/หรือ กำไรสะสม

สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินแสดงในส่วนของเจ้าของประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมแสดงในส่วนของเจ้าของประกอบด้วยผลรวมการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเผื่อขายจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือเกิดการด้อยค่า

ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนเกินระหว่างมูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาได้บันทึกไว้เป็นส่วนเกินระหว่างราคาบัญชีของบริษัทย่อยที่ได้มาต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

24 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานจะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการประเภท

ต่างๆ ของกลุ่มบริษัทและข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์ที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ กลุ่มบริษัทนำเสนอส่วนงานธุรกิจเป็นรูปแบบหลักในการรายงาน โดยพิจารณาจากระบบการบริหารการจัดการและโครงสร้างการรายงานทางการเงินภายในของกลุ่มบริษัทเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน

การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานอยู่บนเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกันทั้งสองฝ่าย

ผลได้(เสีย)และสินทรัพย์ตามส่วนงานรวมรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนงานหรือที่สามารถปันส่วนให้กับส่วนงานได้อย่างสมเหตุสมผล

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานธุรกิจที่สำคัญ ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ธุรกิจให้เช่าอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงานห้องชุดพักอาศัย และให้บริการด้านสาธารณูปโภค สวนสนุกและสวนน้ำในอาคารดังกล่าว

ส่วนงานที่ 2 ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 3 ธุรกิจโรงแรม

รายได้และผลการดำเนินงานจากส่วนงานทางธุรกิจสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(พันบาท)

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		รวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
รายได้จากลูกค้าภายนอก	15,324,820	10,853,187	725,178	632,056	711,775	465,487	16,761,773	11,950,730
รายได้ระหว่างส่วนงาน	25,404	24,249	128	199	7,371	21,272	32,903	45,720
กำไรตามส่วนงานก่อนหักภาษี	6,791,491	3,932,588	89,459	85,200	450,407	295,609	7,331,357	4,313,397
ตัดรายการระหว่างกัน							(2,984)	(146,114)
จำนวนเงินที่ไม่ได้ปันส่วน :								
รายได้อื่น							2,779,190	862,819
ค่าใช้จ่ายอื่น							(3,798,322)	(3,097,374)
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม							584,248	497,550
ภาษีเงินได้							(641,638)	(354,479)
กำไรสำหรับปี							6,251,851	2,075,799
สินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม)	57,037,006	54,432,255	130,716	124,595	1,674,974	2,086,708	58,842,696	56,643,558
สินทรัพย์รวมตามส่วนงาน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม)	67,650,686	61,639,857	124,169	201,347	2,508,964	2,217,961	70,283,819	64,059,165

25 รายได้จากการลงทุน

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
เงินปันผลรับ					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	5	–	–	2,168,319	531,845
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	5	–	–	496,281	467,528
กิจการอื่น		120	110	120	110
		120	110	2,664,720	999,483
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	5	–	–	697,282	660,479
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	5	4,896	4,802	4,926	4,687
กิจการอื่น		72,788	42,935	36,719	12,892
		77,684	47,737	738,927	678,058
รวม		77,804	47,847	3,403,647	1,677,541

26 รายได้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากร้านค้า	451,980	279,482	89,719	53,576
รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ	242,500	262,465	495,845	373,349
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	–	187,015	–	91,226
อื่น ๆ	231,070	273,025	314,670	203,302
รวม	925,550	1,001,987	900,234	721,453

27 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
ค่าใช้จ่ายการตลาด	459,141	468,884	275,644	252,598
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	1,302,236	1,088,251	1,058,349	849,752
ค่าใช้จ่ายบริหาร	188,738	152,057	135,912	111,486
ค่าใช้จ่ายอื่น	790,812	700,932	311,210	286,606
รวม	2,740,927	2,410,124	1,781,115	1,500,442

28 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	**2554**	**2555**	**2554**
ผู้บริหาร				
เงินเดือนและค่าแรง	61,708	57,679	61,708	57,679
อื่น ๆ	35,099	20,551	35,099	20,551
รวม	96,807	78,230	96,807	78,230
พนักงานอื่น				
เงินเดือนและค่าแรง	1,146,339	969,441	772,458	621,838
จ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	22,989	23,552	18,822	19,699
อื่น ๆ	463,480	350,970	317,251	232,024
รวม	1,632,808	1,343,963	1,108,531	873,561

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนทุกเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน	28	1,729,615	1,422,193	1,205,338	951,791
ค่าเสื่อมราคา / ค่าตัดจำหน่าย		3,259,973	2,876,772	904,202	574,574
ต้นทุนทางการเงิน	30	1,057,395	874,266	1,136,981	905,660
ค่าสาธารณูปโภค		2,759,098	2,209,200	1,480,441	960,375
ค่าเช่า		928,505	872,717	818,187	577,014
ค่าใช้จ่ายการตลาด	27	459,141	468,884	275,644	252,598
อื่น ๆ		3,037,995	2,343,804	941,002	692,148
รวม		13,231,722	11,067,836	6,761,795	4,914,160

30 ต้นทุนทางการเงิน

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
ดอกเบี้ยจ่าย					
– บริษัทย่อยและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5	–	–	248,425	162,003
– สถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน		1,137,832	960,469	886,248	729,653
ค่าธรรมเนียม					
– สถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน		87,024	22,028	80,606	14,004
รวมค่าใช้จ่ายทางการเงิน		1,224,856	982,497	1,215,279	905,660
ต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็น					
ราคาทุนของสินทรัพย์		(167,461)	(108,231)	(78,298)	–
สุทธิ		1,057,395	874,266	1,136,981	905,660

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2555 และ 2554 บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการระหว่างการพัฒนาในอัตราร้อยละ 3–6 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมทั้งสิ้นที่กู้ยืมมาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป

31 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน					
สำหรับปีปัจจุบัน		1,107,296	857,509	422,681	246,379
		1,107,296	857,509	422,681	246,379
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว		(465,658)	(456,704)	(178,698)	(213,507)
ผลกระทบจากการเปลี่ยนอัตราภาษี		–	(46,326)	–	(102,129)
	17	(465,658)	(503,030)	(178,698)	(315,636)
รวม		641,638	354,479	243,983	(69,257)

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	2555		2554	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรสำหรับปี		6,251,851		2,075,799
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รวม		641,638		354,479
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		6,893,489		2,430,278
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	23	1,585,502	30	729,083
การลดภาษีเงินได้- ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		–		(46,326)
รายได้จากกิจการในประเทศที่ไม่ต้องเสียภาษี		(761,550)		(375,154)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		5,971		932
การใช้ขาดทุนทางภาษี		(188,285)		45,944
รวม	9	641,638	15	354,479

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2555		2554	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรสำหรับปี		3,486,016		1,283,735
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รวม		243,983		(69,257)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		3,729,999		1,214,478
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	23	857,900	30	364,343
การลดภาษีเงินได้- ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		-		(102,129)
รายได้จากกิจการในประเทศที่ไม่ต้องเสียภาษี		(618,006)		(332,730)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		4,089		1,259
รวม	7	243,983	-	(69,257)

การลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชกฤษฎีกาตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 530 พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2554 ให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิเป็นระยะเวลาสามรอบระยะเวลาบัญชีได้แก่ปี 2555 2556 และ 2557 จากอัตราร้อยละ 30 เหลืออัตราร้อยละ 23 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 2555 ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2555 และร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับสองรอบระยะเวลาบัญชีถัดมา (2556 และ 2557) ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 และ 2557 ตามลำดับ

ทั้งนี้เป็นที่เชื่อได้ว่ารัฐบาลจะดำเนินการแก้ไขกฎหมายเพื่อให้อัตราภาษีไม่สูงไปกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2554 ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

32 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัท/บริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

(พันบาท/พันหุ้น)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	6,188,698	2,058,123	3,486,017	1,283,735
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	2,178,816	2,178,816	2,178,816	2,178,816
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.84	0.94	1.60	0.59

33 เงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2554 จำนวน 0.37 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 806.2 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2555

ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2554 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2553 จำนวน 0.25 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 544.7 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2554

34 ผลกระทบจากเหตุการณ์เพลิงไหม้จากการชุมนุมทางการเมือง

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ในนามกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งประกอบด้วย

- >> ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์
- >> อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์
- >> ห้างสรรพสินค้าเซ็น ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวของบริษัท (เซ้ง)
- >> ห้างสรรพสินค้าอิเซตัน ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวของบริษัท (เซ้ง)
- >> ที่ดินบางส่วนที่บริษัทให้เช่าช่วงกับกลุ่มบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ในการก่อสร้างและประกอบธุรกิจโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์

เหตุเพลิงไหม้ที่โครงการเซ็นทรัลเวิลด์เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2553 ส่งผลให้ทรัพย์สินและพื้นที่บางส่วนของอาคารดังต่อไปนี้ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ได้รับความเสียหาย

- >> ห้างสรรพสินค้าเซ็น (บางส่วนเป็นทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้แก่ห้างสรรพสินค้าเซ็น)
- >> ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

เหตุการณ์ดังกล่าวทำให้กลุ่มบริษัทต้องปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์และห้างสรรพสินค้าเซ็นตั้งแต่เดือนเมษายน 2553 โดยเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์บางส่วน ส่วนพื้นที่ที่ยังคงเสียหายอันประกอบด้วยพื้นที่ในส่วนของห้างสรรพสินค้าเซ็นและพื้นที่ศูนย์การค้าบางส่วนยังคงปิดดำเนินการและอยู่ระหว่างการรื้อถอนและซ่อมแซม ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่ได้เรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าในช่วงเวลาที่ปิดทำการดังกล่าว

กลุ่มบริษัทได้บันทึกผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสียหายในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ตามมูลค่าสุทธิทางบัญชีทั้งสิ้น 775 ล้านบาท

โดยกลุ่มบริษัทได้ทำกรมธรรม์ประกันภัยต่าง ๆ ประกอบด้วย (1) กรมธรรม์คุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risks) วงเงิน 13,224 ล้านบาท (2) กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) วงเงิน 6,147 ล้านบาท และ (3) กรมธรรม์ประกันภัยก่อการร้าย (Terrorism) วงเงิน 3,500 ล้านบาท ซึ่งผู้บริหารได้ยื่นเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ดังกล่าวไปยังผู้รับประกันภัยทุกกรมธรรม์แล้ว

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัทประกันภัยเกี่ยวกับเหตุการณ์ไฟไหม้อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ให้รับผิดจ่ายค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risks) จำนวน 2,848.4 ล้านบาทให้แก่กลุ่มบริษัทและ/หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จำนวน 989.8 ล้านบาท ให้แก่กลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 คดีความดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลแพ่ง โดยฝ่ายบริหารเชื่อว่าในที่สุดกลุ่มบริษัทจะสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้ทั้งจำนวน อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่ได้รับรู้ค่าสินไหมทดแทนที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

35 การให้เช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2555 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555 มีมติอนุมัติในหลักการเกี่ยวกับการเช่าช่วงสิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนรวม”)

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (บริษัทย่อย) ให้เช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ส่วนที่1) ของสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์เข้ากองทุนรวมภายใต้ชื่อ “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 20 ปี รวมมูลค่า

4,365.5 ล้านบาท (มูลค่าดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 70.9 ล้านบาท ซึ่งรับผิดชอบโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (ผู้จัดการกองทุน) ได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินในวันดังกล่าวแล้ว โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ดังนี้

>> ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

>> อาคารสำนักงานบางส่วน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ภายในอาคาร ยกเว้นพื้นที่ให้เช่าชั้นใต้ดิน B1–B3 พื้นที่บางส่วนของชั้น G ชั้น 3 และชั้น 6 พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44

>> งานระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

>> สิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,218 คัน

ต่อมาวันที่ 21 ธันวาคม 2555 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (บริษัทย่อย) ให้เช่าช่วงพื้นที่ในอาคารสำนักงาน (ส่วนที่2) ของสำนักงานดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์แก่ CPNCG โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 20 ปี รวมมูลค่า 366.0 ล้านบาท โดยกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (ผู้จัดการกองทุน) ได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินในวันดังกล่าวแล้ว โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ดังนี้

>> พื้นที่บางส่วนของชั้น 6 (ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนในการลงทุนส่วนที่ 1) พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44 ซึ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า

>> สิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 53 คัน

โดยสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าการเงิน ดังนั้นกลุ่มบริษัทบันทึกกำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน สำหรับปีจำนวน 1,775.8 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการเพื่อโครงการอาคารสำนักงานดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ระหว่างบริษัทกับ CPNCG บริษัทในฐานะผู้ค้ำประกันสิทธิการเช่าต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการเกี่ยวกับการรักษาอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ การรักษามูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดของบริษัท การรักษาอัตราส่วนทางการเงิน การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนดและเงื่อนไขอื่น รวมถึงการดำเนินการในกรณีที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไข ซึ่งเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

36 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัทได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศและความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

การบริหารจัดการส่วนทุน

นโยบายของคณะกรรมการคือการดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน เจ้าหนี้ และตลาด และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยและระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

การบริหารความเสี่ยง : กลุ่มบริษัทมีแหล่งเงินทุนสำคัญจากส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินระยะยาว ตลอดจนการจัดหาเงินทุนผ่านตลาดเงินและตลาดทุนภายในประเทศทั้งการออกหุ้นกู้และการโอนสินทรัพย์เข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายด้านโครงสร้างเงินทุนที่ระมัดระวัง คือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับประมาณ 1 เท่า จัดหาเงินทุนที่มีต้นทุนเงินทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาวะตลาด และมีการรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ให้สูงกว่าเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยอีกทางหนึ่ง

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้และเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยง

ด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำให้แน่ใจว่าดอกเบี้ยที่เกิดจากหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้และเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้และเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะ

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากรายการซื้อและขายที่เป็นเงินตราต่างประเทศ โดยกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

>> กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไป เป็นจำนวน 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน

>> บอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

วัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท คือ การมีเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับกระแสเงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนทั้งในปัจจุบันและอนาคต ในขณะเดียวกัน ยังสามารถนำเงินทุนไปลงทุนให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมภายใต้นโยบายการลงทุนของกลุ่มบริษัท

การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของกลุ่มบริษัท กำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมถูกเปิดเผยในหมายเหตุที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ระยะสั้นอื่น ๆ เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนและตราสารหนี้ที่ถือไว้เพื่อค้าที่จะถือไว้จนครบกำหนด และเผื่อขาย พิจารณาโดยอ้างอิงกับราคาเสนอซื้อ ณ วันที่ในรายงานมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่จะถือไว้จนครบกำหนดถูกพิจารณาเพื่อความมุ่งหมายในการเปิดเผยในงบการเงินเท่านั้น

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยถือตามราคาอ้างอิงของนายหน้า ราคาอ้างอิงเหล่านั้นสามารถทดสอบหาความสมเหตุสมผลได้ ด้วยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ภายใต้ข้อกำหนดต่าง ๆ และวันสิ้นสุดของแต่ละสัญญา และโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดของเครื่องมือทางการเงินที่คล้ายคลึงกัน ณ วันที่วัดมูลค่า

หากมีราคาตลาด มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าถือตามราคาตลาดของวันที่ทำสัญญาล่วงหน้า ในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยการคิดลดจากผลต่างระหว่างราคาล่วงหน้าตามสัญญา กับราคาล่วงหน้าของสัญญาปัจจุบัน ณ วันที่รายงานที่ครบกำหนดในวันเดียวกัน โดยใช้อัตราดอกเบี้ยประเภทที่ใช้กับธุรกรรมการเงินที่ปลอดความเสี่ยง เช่น พันธบัตรรัฐบาล

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน อันได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุน ลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุ 19

37 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
ยานพาหนะ	–	5	–	5
อาคารและงานระบบ	4,658	3,540	3,661	59
รวม	4,658	3,545	3,661	64
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	531	339	27	17
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	2,278	2,148	121	115
หลังจากห้าปี	14,934	14,893	1,755	1,787
รวม	17,743	17,380	1,903	1,919
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	545	273	216	306

(ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหลายฉบับกับธนาคารหลายแห่ง เพื่อที่จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทจำนวนทั้งสิ้น 3,000 ล้านบาท แบ่งเป็น ดังนี้

>> จำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท เป็นเวลา 2.5 ปี ครบกำหนดในเดือนมิถุนายน 2557

>> จำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท เป็นเวลา 3 ปี ครบกำหนดในเดือนกันยายน 2557

ตลอดอายุสัญญา บริษัทผูกพันที่จะได้รับหรือชดเชยให้กับคู่สัญญาในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยแตกต่างจากอัตราที่ตกลงกัน ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญา อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีภาระหนี้สินต่อผู้ให้กู้ หากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวได้

(ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับบุคคลภายนอก โดยบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายปีในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมต่อปี และจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมตามผลประกอบการของโรงแรม โดยคำนวณจากกำไรจากการดำเนินงานดังนี้

>> อัตราร้อยละ 7 ตั้งแต่ปีที่เปิดดำเนินงานจนสิ้นสุดปีที่ 2 ของการดำเนินงาน

>> อัตราร้อยละ 7.5 ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่ 4 ของการดำเนินงาน

>> อัตราร้อยละ 8 ตั้งแต่ปีที่ 5 ของการดำเนินงานเป็นต้นไป

(ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2584 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนสุดท้าย

(ง) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570 ตามเงื่อนไขของ

สัญญากลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าสุดท้าย

(จ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2573 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีสุดท้าย สัญญาสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกโดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าเช่นเดียวกับที่ผู้ให้เช่าได้เช่าจากเจ้าของที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่ดังกล่าวจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในระหว่างปี 2549 กลุ่มบริษัทมิได้จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าตามสัญญาที่กล่าวไว้ข้างต้นเพิ่มเติมเนื่องจากโครงการได้ถูกชะลอไว้เป็นการชั่วคราว กำหนดระยะเวลาเช่าและเงื่อนไขในการเช่าอยู่ในระหว่างการพิจารณาแก้ไขโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2550 กลุ่มบริษัทได้ยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งมีผลทำให้กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าชดเชยจากการยกเลิกสัญญาให้แก่เจ้าของที่ดินจำนวน 377 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทในประเทศอีกแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ารวม 2 ฉบับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 ปลอดค่าเช่ารายเดือน ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2583 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินรายเดือน 700,000 บาท โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ทุก 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 และมีสิทธิต่ออายุการเช่าที่ดินได้อีก 10 ปี (จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2593) โดยจ่ายชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามอัตราเดือนสุดท้าย ณ วันที่ 30 กันยายน 2583 ตลอดระยะเวลา 10 ปี กลุ่มบริษัทนำสิทธิการเช่าที่ดินทั้ง 2 ฉบับดังกล่าวไปค้ำประกันการอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงินกับธนาคาร โดยมีบริษัทค้ำประกันวงเงินอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงินทั้งจำนวน ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทจ่ายชำระตั๋วสัญญาใช้เงินแล้วทั้งจำนวน

(ฉ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับบุคคลภายนอกรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่า 2 ฉบับเป็นสัญญาเช่าที่ดิน มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนกันยายน 2573 และสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับเป็นสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและเงินค้ำประกันสิทธิ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนและจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี โดยกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจำนวน 20 ล้านบาทในปี 2540 และจะได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจำนวน 298.6 ล้านบาท นับแต่ปีการเช่าที่ 21 จนถึงปีการเช่าที่ 30 สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่ โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ากับบุคคลภายนอกรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2581 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปีในอัตราร้อยละ 12 สัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปีในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่

(ช) ในปี 2546 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สิน”) สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 30 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามวิธีการที่ได้มีการตกลงร่วมกัน และสิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติมในโครงการนี้จะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีในวันทำสัญญาเช่า

ในปี 2550 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น 2 ฉบับ ฉบับแรกกลุ่มบริษัทตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาหลักบางส่วนกับสำนักงานทรัพย์สิน (ผู้ให้เช่า) ฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินแทนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สัญญาเช่ามีระยะเวลา 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีภาระในการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่สำนักงานทรัพย์สินหลังจากที่ได้คืนสิทธิการเช่าในส่วนดังกล่าวแล้ว

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับสำนักงานทรัพย์สินเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลัก สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 21 ปี 7 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทต้องแบ่งจ่ายชำระเป็นรายปีล่วงหน้า โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 3 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่ ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

(ซ) ในปี 2548 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง ก่อสร้างศูนย์การค้าและอาคารที่จอดรถ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 28 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2577 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน นับแต่เดือน กันยายน 2549 โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าสุดท้าย สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกโดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่

ต่อมาในปี 2552 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน โดยมีระยะเวลาและเงื่อนไขตามสัญญาเดิม เนื่องจากผู้ให้เช่าที่ดินดังกล่าวอาจถูกเวนคืนที่ดินจากทางราชการเพื่อใช้ในกิจการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลภายนอก สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 35 ของค่าเช่าสุดท้าย สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

38 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทย่อยในวงเงิน 4,188 ล้านบาท (2554: 4,668 ล้านบาท)

39 ผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยของไทย

การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบบ้างจากสถานการณ์น้ำท่วมใหญ่ของไทย โดยศูนย์การค้าบางแห่งได้หยุดให้บริการตั้งแต่วันที่ 26 ตุลาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้มีการมอบหมายให้พนักงานดำเนินการในส่วนของการป้องกันน้ำท่วมเพื่อลดผลกระทบต่อสินทรัพย์และการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ศูนย์การค้าดังกล่าวได้เปิดให้บริการแล้ว โดยกลุ่มบริษัทบันทึกผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 26.5 ล้านบาท และ 20.6 ล้านบาท ตามลำดับ

40 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมสามัญวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2556 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี รวมมูลค่า 5,177 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 มีการอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2555 จำนวน 0.95 บาทต่อหุ้น (รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,069.8 ล้านบาท)

41 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้ ณ วันที่รายงาน เนื่องจากยังไม่มีการบังคับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและ

ปรับปรุงใหม่กำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2556
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน	2556

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 – ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

การเปลี่ยนแปลงหลักการของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 เพื่อเสนอแนวคิดของสกุลเงินต่างๆ ที่ใช้ในการรายงาน ซึ่งเป็นสกุลเงินที่พิจารณาว่าเป็นสกุลเงินในสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่กิจการนั้นประกอบกิจการ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 กำหนดให้กิจการระบุสกุลเงินที่ใช้รายงานและแปลงค่ารายการที่เป็นสกุลต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน และรายงานผลกระทบจากการแปลงค่าดังกล่าวตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 ซึ่งมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 ได้ให้คำนิยามสำหรับเงินตราต่างประเทศคือเงินตราสกุลอื่นนอกเหนือจากสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการ ผู้บริหารกำหนดสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทเป็นสกุลเงินบาท ดังนั้นการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 จะไม่ได้รับผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อสินทรัพย์ หนี้สิน และกำไรสะสมของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 นำเสนอหลักการที่เปลี่ยนไปจากเดิม โดยมีหลักการเปิดเผยส่วนงานดำเนินงานจากข้อมูลภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน การเปลี่ยนนโยบายการบัญชีดังกล่าวกระทบเพียงการเปิดเผยข้อมูลเท่านั้นไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2555 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดเป็นจำนวนเงินรวม 5,530,000 บาท

ค่าบริการอื่น

-ไม่มี-

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหาร
และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

01 นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์

อายุ 72 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 1.927%
ประธานกรรมการ
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 28 มี.ค. 43

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาบัตร สาขาวิศวกรรมโยธา Kingston College of Technology ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย

ประสบการณ์
- รองประธานกรรมการบริหาร, ประธานอำนวยการ ฝ่ายการเงินและบัญชี บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด
- ผู้จัดการสาขา ห้างเซ็นทรัล สาขาสีลม
- ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา ห้างเซ็นทรัล สาขาสีลม

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น
- รองประธานกรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น(ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)
- ประธานกรรมการกำกับการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2549 > หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

2543 > หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)

02 นายไพฑูรย์ ทวีผล

อายุ 62 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 10 ก.ค. 45

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์
- กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ อาร์เธอร์ แอนเดอร์เซ่น จำกัด
- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท สำนักงาน เอส จี วี ณ ถลาง จำกัด
- กรรมการติดตาม ตรวจสอบและประเมินผล มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์
- นายกสมาคม สมาคมผู้ปกครองและครูโรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย
- รองประธาน มูลนิธิมาแตร์เดอีวิทยาลัย
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท บีที ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- กรรมการ, อุปนายกสมาคม สมาคมตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
- ประธาน, เลขาธิการ สหพันธ์นักบัญชีอาเซียน
- กรรมการ, อุปนายกสมาคม สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น
- 2555-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท เคซีอี อีเลคโทรนิคส์ จำกัด (มหาชน)
- 2554-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2551-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการสรรหาและค่าตอบแทน, กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล บริษัท สมบูรณ์ แอ็ดวานซ์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)
- กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท อีซี่ บาย จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอำนวยการ โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2553 > หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA)
> หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)
> หลักสูตร Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR)
> หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)

2552 > หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM)
2551 > หลักสูตร Chartered Director Class (R-CDC)
2548 > หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
> หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)
2546 > หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

หลักสูตรอบรมอื่น

2555 > สัมมนา "11th Asian Forum on Corporate Social Responsibility (AFCSR)"
> "วันต่อต้านคอร์รัปชั่น : รวมพลังเปลี่ยนประเทศไทย"
2554 > สัมมนา "มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ"
> สัมมนา "การป้องกันทุจริตและการรายงานตามกฎหมาย ปปช."
> สัมมนา "Audit Committee Forum"

03 นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์

อายุ 74 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 10 ก.ค. 45

คุณวุฒิทางการศึกษา

> ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
> ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า University of Texas ประเทศสหรัฐอเมริกา
> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 1

ประสบการณ์

> รองเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
> ประธานกรรมการ
Amata (Vietnam) Joint Stock Company

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

> 2550-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท กันยงอีเลคทริก จำกัด (มหาชน)
> 2547-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการที่ปรึกษา
บริษัท สหยูเนี่ยน จำกัด (มหาชน)
> 2544-ปัจจุบัน กรรมการ, กรรมการบริหาร
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
> 2542-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท เทพธานีกรีฑา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

> ประธานกรรมการ
บริษัท แมกเนคอมพ์ พรีซิชั่น เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
> ประธานกรรมการ
บริษัท พรีซิพาร์ท จำกัด
> ประธานกรรมการ
บริษัท อมตะวอเตอร์ จำกัด
> กรรมการ
Amata Hong Kong Ltd.
> กรรมการ
บริษัท ซาน มิเกล เบียร์ (ประเทศไทย) จำกัด
> กรรมการ
บริษัท ซาน มิเกล มาร์เก็ตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด
> กรรมการ
บริษัท ไทย ซาน มิเกลลิเคอร์ จำกัด

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2552 > หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
2550 > หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)
2549 > หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
2548 > หลักสูตร Finance for Non-Finance Directors (FND)
2546 > หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

04 นางสุนันทา ตุลยธัญ

อายุ 66 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 10 ก.ค. 45

คุณวุฒิทางการศึกษา

> ปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตร์ College of New Rochelle ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์

> ประธาน
กลุ่มบริษัท โอกิลวี่ แอนด์ เมเธอร์ ประเทศไทยและเวียดนาม
> กรรมการบริหาร
โอกิลวี่ แอนด์ เมเธอร์ ภาคพื้นเอเชีย แปซิฟิค
> กรรมการบอร์ด
โอกิลวี่ แอนด์ เมเธอร์ เวิลด์วายด์
> ประธาน
กลุ่มบริษัท WPP ประเทศไทยและเวียดนาม

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

> ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหาร
KIS International School

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2554 > สัมมนา "How New Foreign Bribery Laws Companies in Thailand"
2552 > หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM)
2550 > สัมมนา "คณะกรรมการตรวจสอบ : ประสบการณ์ ปัญหา และแนวปฏิบัติที่ดี"
2548 > หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
> หลักสูตร Finance for Non-Finance Directors (FND)
2547 > หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
> สัมมนา Directors Forum 3/2547
> สัมมนา Directors Forum 2/2547

หลักสูตรอบรมอื่น

2555 > สัมมนา "Audit Committee Effectiveness Seminar"
2554 > สัมมนา "คณะกรรมการตรวจสอบกับปัญหาวิกฤตมหาอุทกภัย"

05 นายการุณ กิตติสถาพร

อายุ 65 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 30 เม.ย. 52

คุณวุฒิทางการศึกษา

> ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์
Victoria University of Wellington
ประเทศนิวซีแลนด์
> ปริญญาโท
สาขาเศรษฐศาสตร์ระหว่างประเทศ,
Syracuse University
ประเทศสหรัฐอเมริกา
> อบรมหลักสูตร Commercial Policy
องค์กร The General Agreement on Tariffs and Trade (GATT)
นครเจนีวา, ประเทศสวิสเซอร์แลนด์
> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 8

ประสบการณ์

> กรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
> กรรมการ คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ
> สมาชิก สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
> กรรมการ ธนาคารแห่งประเทศไทย
> ปลัดกระทรวง กระทรวงพาณิชย์

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

> 2555-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
บริษัท สหมิตรเครื่องกล จำกัด (มหาชน)
> 2555-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
บริษัท น้ำตาลขอนแก่น จำกัด (มหาชน)
> 2551-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

> กรรมการ คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
> กรรมการ คณะกรรมการกฤษฎีกา
> ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ส่งเสริมศิลปาชีพระหว่างประเทศ (องค์การมหาชน)

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2554 > หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP)
2554 > หลักสูตร Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR)
2552 > หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
> หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD)
2551 > หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)
2549 > หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

06 นายครรชิต บุนะจินดา

อายุ 45 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

กรรมการอิสระ
(ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 22 ก.พ. 56)

กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
กรรมการบริหารความเสี่ยง
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 26 มิ.ย. 46

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท
  สาขาการเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ
  สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Kellogg Graduate School Management, Northwestern University
  ประเทศสหรัฐอเมริกา
  ภายใต้โครงการแลกเปลี่ยน
  สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์
- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายวานิชธนกิจ, หัวหน้าคณะทำงานด้านการควบรวมกิจการ
  บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ริล ลินช์ ภัทร จำกัด
  (ปัจจุบันคือ บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด)
- กรรมการ
  บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ
  บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- 2549-ปัจจุบัน กรรมการ
  บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- 2548-ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ
  บริษัท ทรู วิชั่นส์ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)
- รองกรรมการผู้จัดการ
  บริษัท ไพรเวท อิควิตี้ (ประเทศไทย) จำกัด
  (บริษัทในเครือ ลอมบาร์ด อินเวสเมนท์ กรุ๊ป)
- กรรมการร่วม
  Asian Corporate GovernanceAssociation Limited

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
2552
- หลักสูตร Director Luncheon Briefing (DLB)
- หลักสูตร Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR)
- หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA)
- หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)

2549
- หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)

2548
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

2546
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

07 นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์

อายุ 70 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 1.915%

กรรมการ
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 10 ก.ค. 45

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาบัตร สาขาวิศวกรรมเครื่องกล
  South West Essex Technical College
  ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์
  มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท สาขารัฐศาสตร์
  มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์
  สาขาวิชาการสื่อสารมวลชน
  คณะมนุษย์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
  หลักสูตรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 1
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
  หลักสูตรการจัดการสมัยใหม่ รุ่นที่ 1

ประสบการณ์
- ผู้ช่วยผู้จัดการ
  บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่
  บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด
- ผู้ก่อตั้ง, นายกสมาคม
  สมาคมผู้ค้าปลีกห้างสรรพสินค้า
- ที่ปรึกษารัฐมนตรี
  กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
- กรรมการ สมาคมอัสสัมชัญ

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น
- ประธานกรรมการ
  บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- 2525-ปัจจุบัน กรรมการ,
  ประธานคณะกรรมการบริหาร
  บริษัท โพสต์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)
- รองประธานกรรมการกำกับการบริหาร
  บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการสมาคม
  สมาคมการค้าไทยอุตสาหกรรมเพื่อการท่องเที่ยว

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
2551
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

08
นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์

อายุ 67 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.512%

กรรมการ
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 10 ก.ค. 45

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี
  St. Joseph's College
  ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
  หลักสูตรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 11

ประสบการณ์
- ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่
  บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ประธาน สมาคมผู้ค้าปลีกไทย
- ประธาน คณะกรรมการธุรกิจการค้าปลีก หอการค้าไทย
- ประธานกรรมการ
  บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- ที่ปรึกษา สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย
- กรรมการ เหรัญญิก มูลนิธิเพื่อสิ่งแวดล้อม

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น
- กรรมการ
  บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)
- กรรมการกำกับการบริหาร
  บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ บริษัท เดอะวินเทจ คลับ จำกัด
- กรรมการ มูลนิธิเตียง จิราธิวัฒน์

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2547 > หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

2546 > หลักสูตร Finance for Non-Finance Director (FND)

> หลักสูตร Board and CEO Assessment

2543 > หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)

09
นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์

อายุ 67 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.651%

กรรมการ
ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 10 ก.ค. 45

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี สาขาคณิตศาสตร์
  St. John Fisher College ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์
- ประธานกรรมการบริหาร
  บริษัท เซ็นทรัลมาร์เก็ตติ้งกรุ๊ป จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ
  บริษัท เซ็นทรัลกาเมนท์แฟคทอรี่ จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ
  บริษัท ปริญญ์อินเตอร์เทรด จำกัด

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น
- 2549–ปัจจุบัน ประธานกรรมการ
  บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- 2546–ปัจจุบัน กรรมการ
  บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)
- กรรมการกำกับการบริหาร
  บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- กรรมการ
  บริษัท เซ็นทรัลกาเมนท์แฟคทอรี่ จำกัด
- กรรมการ
  บริษัท ห้างสรรพสินค้าเชียงใหม่ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2550 > หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

> หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

10
นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์

อายุ 65 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.614%

กรรมการ
ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 1 มี.ค. 38

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (ไฟฟ้า)
  University of Maryland (College Park)
  ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (Operations Research) Iona University
  ประเทศสหรัฐอเมริกา

> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 13

ประสบการณ์

> กรรมการ สภาหอการค้าไทย
> นายกสโมสร สโมสรโรตารี่ บางเขน
> ประธานกรรมการ
บริษัท คอฟฟี่พาร์ทเนอร์ส จำกัด
(Starbucks – ประเทศไทย)
> นายกและผู้ก่อตั้ง สมาคมศูนย์การค้าไทย
> กรรมการผู้จัดการใหญ่,
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
> ที่ปรึกษารัฐมนตรี กระทรวงพาณิชย์
> รองกรรมการผู้จัดการใหญ่, ประธานฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายการตลาด ฝ่ายวางแผนธุรกิจ, ผู้อำนวยการฝ่ายขาย และฝ่ายการตลาด
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

> 2554–ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด
(มหาชน)
> 2553–ปัจจุบัน ประธานกรรมการ,
กรรมการอิสระ บริษัท จัสมิน อินเตอร์–เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
> 2547–ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด
(มหาชน)
> 2546–ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท
โรงแรม เซ็นทรัล พลาซา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

> ประธานกรรมการบริหาร
บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
> กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด
> กรรมการ บริษัท เดอะวินเทจคลับ จำกัด
> สมาชิก กรรมาธิการพาณิชย์
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (MIR)

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2546 > หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

11 นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์

อายุ 50 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 1.397%

กรรมการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 1 มี.ค. 38

คุณวุฒิทางการศึกษา

> ปริญญาตรี สาขาบัญชี
Skidmore College ประเทศสหรัฐอเมริกา
> ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
> สถาบันวิทยาการตลาดทุน
(หลักสูตร วตท.) รุ่นที่ 1 ปี 2547
> หลักสูตรกระบวนการผู้บริหารความยุติธรรมระดับสูง (บยส) รุ่นที่ 13
ปีการศึกษา 2551
> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 22

ประสบการณ์

> กรรมการ
บริษัท มาลีสามพราน จำกัด (มหาชน)
> ประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท หลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด
(มหาชน)
> กรรมการ
บริษัท ธนมิตร แฟคตอริ่ง จำกัด (มหาชน)
> กรรมการ
บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)
> กรรมการบริหาร
บริษัท อินเตอร์ไลฟ์ จอห์นแฮนคอค
ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
> กรรมการ
บริษัท เจเนอรัล คาร์ด เซอร์วิสเซส จำกัด
> กรรมการบริหาร
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด
> เจ้าหน้าที่ฝ่ายวาณิชธนกิจ
บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด
(มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

> 2555–ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ
บริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด
(มหาชน)
> 2549–ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด
(มหาชน)
> กรรมการ
บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด
(มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

> กรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
> กรรมการ, กรรมการบริหาร
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
> ที่ปรึกษา ตลาดหลักทรัพย์ใหม่ (MAI)
> คณะกรรมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2553 > หลักสูตร Advanced Audit Committee Program
2552 > หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM)
> หลักสูตร Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR)

2550 > หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA)
> หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)
2549 > หลักสูตร Chief Financial Officer
2548 > หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
> หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)
> หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)
2543 > หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

12
นายกอบชัย จิราธิวัฒน์

อายุ 57 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 1.216%

กรรมการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท: 1 มี.ค. 38

คุณวุฒิทางการศึกษา
> ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
> ปริญญาโท สาขารัฐศาสตร์ University of Norte Dame ประเทศสหรัฐอเมริกา
> ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Chicago, Graduate School of Business ประเทศสหรัฐอเมริกา
> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 21

ประสบการณ์
> ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
> ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
> ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด
> รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
> รองกรรมการผู้จัดการใหญ่, ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น
> 2555-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มาลีสามพราน จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)
> กรรมการบริหาร บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
> กรรมการ บริษัท ห้องอาหารซากุระ จำกัด
> กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลแอ็ดวานซ์ซิสเต็ม จำกัด
> กรรมการ บริษัท เจเนซิส คอร์ปอร์เรชั่น จำกัด

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
2544 > หลักสูตร Director Certification Program (DCP)

13
นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์

อายุ 62 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.748%

รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส

คุณวุฒิทางการศึกษา
> ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ Prince George College ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์
> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาโครงการและบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
> ผู้อำนวยการฝ่ายขาย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
> ผู้อำนวยการฝ่ายขาย บริษัท บางนาเซ็นทรัลพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
> ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
> ผู้อำนวยการ บริษัท ฟู้ดพาร์ค จำกัด
> กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

14
นายนริศ เชยกลิ่น

อายุ 51 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
กรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์
- กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบริหาร กลุ่มบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ธนายง จำกัด (มหาชน)
- หัวหน้าแผนกผู้ตรวจสอบด้านเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ บริษัท สำนักงาน เอสจีวี ณ ถลาง จำกัด
- ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการบัญชี ธนาคารนครหลวงไทยจำกัด (มหาชน)
- กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท สยามซิตี้ อินชัวรันส์ จำกัด

15 นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์

อายุ 51 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.394%

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจ ออกแบบ และบริหารโครงการก่อสร้าง

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of California, Los Angeles (UCLA) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา
- Advanced Management Program, Executive Course, Harvard Business School, ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- กรรมการผู้จัดการใหญ่ ท็อป ซูเปอร์มาร์เกต
- กรรมการผู้จัดการ เซ็นทรัลซูเปอร์มาร์เก็ต
- ผู้อำนวยการ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด

16 นายสมชาติ บาระมีชัย

อายุ 62 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานปฏิบัติการ

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาสุขาภิบาล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สาขาสุขาภิบาล Delft University of Technology ประเทศเนเธอร์แลนด์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Advanced Management Program (AMP) at Wharton, University of Pennsylvania ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ฟินิคซ พัลพ แอนด์ เพเพอร์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท กลุ่มสยามบรรจุภัณฑ์ จำกัด

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- 2552 > หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
- 2547 > หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

17 นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์

อายุ 51 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.589%

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่

คุณวุฒิทางการศึกษา
- Mini MBA สาขาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Mini MBA คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Real Estate Investment สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ฝ่ายขาย
  ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่–
  ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
  ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ฝ่ายการตลาด
  ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
  ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายขายและการตลาด
  บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่
  บริษัท ไทยอินเตอร์เนชั่นแนลฟาสต์ฟู้ด จำกัด
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่
  บริษัท เซ็นทรัลการ์เมนท์แฟคทอรี่ จำกัด
- ผู้จัดการฝ่ายการตลาด
  บริษัท เซ็นทรัลการ์เมนท์แฟคทอรี่ จำกัด

18 นางนากยา จิราธิวัฒน์

อายุ 49 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.396%
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่
สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์
  University of Hartford
  ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ
  University of Hartford
  ประเทศฝรั่งเศส

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโสฝ่ายบริหารสินค้า บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อทั่วไป
  บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- ผู้จัดการทั่วไป
  บริษัท เซ็นทรัล รีเทล โลจิสติคส์ จำกัด
- ผู้อำนวยการ
  บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด
- ผู้จัดการ
  ห้างหุ้นส่วน เจ แอนด์ เอส อิมปอร์ต จำกัด

19 นายธีระชาติ นุมานิต

อายุ 55 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่
ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ โยธา
  Polytechnic University
  ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร “หลักการจัดการด้านการเงินสำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 11
  คณะเศรษฐศาสตร์
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์

- หัวหน้าฝ่ายประมาณการ
  บริษัท จอห์น ฮอลแลนด์ (ประเทศไทย)
- ผู้จัดการโครงการ การทางแห่งนครนิวยอร์ค
  ประเทศสหรัฐอเมริกา
- วิศวกร โครงการพาร์สัน บรินเคอร์ฮอฟ นิวยอร์ค ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ผู้จัดการโครงการพิเศษ
  บริษัท ฟิลลิป ฮอสแมน (ประเทศไทย)
- ผู้อำนวยการโครงการ
  บริษัท อิโตชู (ประเทศไทย) จำกัด
- ผู้อำนวยการโครงการพิเศษ
  บริษัท เคเทค คอนสตรัคชั่น แอนด์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

20 ดร.ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา

อายุ 48 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขานิเทศศาสตร์
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ
  สาขานิเทศศาสตร์ การสื่อสารการตลาด
  The University of North Texas
  ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาเอก สาขานิเทศศาสตร์ วิทยานิพนธ์
  (การสร้างมาตรฐานโทรทัศน์ไทย)
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์

- ที่ปรึกษารัฐมนตรี
  กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
- ผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายการตลาด
  บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคทรอนิกส์ จำกัด

ตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- อาจารย์พิเศษ ภาควิชาสื่อสารมวลชน
  คณะนิเทศศาสตร์
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

21
นางปณิดา สุขศรีดากุล

อายุ 57 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่
สายงานบริหารทรัพย์สิน

คุณวุฒิทางการศึกษา
> ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์
สาขารัฐประศาสนศาสตร์
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
> ปริญญาโท คณะรัฐศาสตร์
สาขารัฐประศาสนศาสตร์
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์
> ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาและมาตรฐานการบริหารทรัพย์สิน
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
> ผู้อำนวยการศูนย์การค้า
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาจำกัด (มหาชน)

22
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

อายุ 40 ปี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 0.001%

รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่
ฝ่ายบริหารและปฏิบัติการการเงิน
เลขานุการบริษัท
ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท : 15 ส.ค. 51

คุณวุฒิทางการศึกษา
> ปริญญาตรี
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
> ปริญญาโท
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์
> ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงิน
ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน
ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการเงิน
ผู้จัดการ ฝ่ายการเงิน
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
> ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี
บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮ้าส์ จำกัด
(ปัจจุบันคือ บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์-คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด)

การผ่านการอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
2545 > หลักสูตรเลขานุการบริษัท (CSP) รุ่นที่ 2

สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคล
ที่บริษัทถือร้อยละ 10 ขึ้นไป

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
1	**บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด** 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า	1,000,000	99.99%
2	**บริษัท เซ็นทรัลฟู้ดอเวนิว จำกัด** 1697 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร 0-2793-6000	ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า	5,000,000	99.99%
3	**บริษัท หลังสวนเรียลตี้ จำกัด** 95/3 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2652-2277	อาคารที่พักอาศัยและพื้นที่ร้านค้าให้เช่า	1,000,000,000	99.99%
4	**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด** 160 ถ.พระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.10150 โทร 0-2866-4300	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	1,500,000,000	99.99%
5	**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด** 2 ถ.มหิดล 252-252/1 ถ.วัวลาย ต.หายยา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100 โทร 0-5399-9199	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	1,000,000,000	99.99%
6	**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด** 68/100, 68/919 หมู่ 8 ถ.รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000 โทร 0-2834-6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์	800,000,000	99.99%
7	**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด** 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร 0-2649-6000	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	324,738,000	99.99%
8	**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด** 999/9 ถ.พระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น	2,000,000,000	78.13%
9	**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด** 999/9 ถ.พระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี	900,000,000	99.99%

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
10	**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด** 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร 0-2103-5999	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9	3,200,000,000	93.30%
11	**บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด** 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร 0-2649-6000	ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า	175,000,000	99.99%
12	**บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด** 587, 589 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทร 0-2763-6000	ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน/ที่พักอาศัย/สวนน้ำ โครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา	600,000,000	99.99% *(ถือผ่าน บจ.หลังสวนเรียลตี้)*
13	**บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด** 999/9 ชั้น 32 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	1,500,000,000	99.99%
14	**บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด** 4, 4/1-4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2640-7000	ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก	2,511,938,100	90.00% *(ถือผ่าน บจ.บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ 10.00%)*
15	**บริษัท เซ็นทรัล เพลย์ แลนด์ จำกัด** 591 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทร 0-2763-6000	ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา	518,000,000	99.99% *(ถือผ่าน บจ.บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้)*
16	**บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด** 5/5-6 หมู่ 7 ถ.รามอินทรา เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร 0-2947-5000	ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์	500,000,000	15.00% *(ถือผ่าน บจ.หลังสวนเรียลตี้ 12% และ บจ. สแควร์ ริทซ์ พลาซ่า 3%)*
17	**บริษัท สแควร์ ริทซ์ พลาซ่า จำกัด** 5/5 หมู่ 7 ถ.รามอินทรา เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร 0-2947-5000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	125,000,000	12.00% *(ถือผ่าน บจ.หลังสวนเรียลตี้)*

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
18	**บริษัท อยุธยาเกษตรธานี จำกัด** 47 หมู่ 2 ถ.บางนา-ตราด ต.บางโฉลง อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทร 0-2399-4510	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000	11.85% *(ถือผ่าน บจ.หลังสวนเรียลตี้)*
19	**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด** 19 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค ชั้น 21-22 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร 0-2949-1500	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2, เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 และเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	16,381,000,000	27.80%
20	**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด** 19 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค ชั้น 21-22 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร 0-2949-1500	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	4,394,381,700	25.00%
21	**กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย** 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M,G ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120 โทร. 0-2670-4900	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์	4,600,000,000	100.00%
22	**กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 บริหารงานโดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย** 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M,G ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120 โทร. 0-2670-4900	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา	236,760,000*	100.00%
23	**บริษัท ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด** 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	บริหารและจัดการเกี่ยวกับงาน ก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และ งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ	1,000,000	99.93%
24	**บริษัท โรงแรม ซีพีเอ็น พัทยา บีช จำกัด** 999/9 ชั้น 30 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	โรงแรมฮิลตัน พัทยา	1,000,000,000	99.99%

	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
25	**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.10330 โทร 0-2667-5555	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง	700,000,000	99.99%
26	**บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด** 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	99.94%
27	**บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด** 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,863,485,000	99.99% *(ถือผ่าน บจ.เซ็นทรัลฟู้ด อเวนิว 24.99% และ บจ.เซ็นทรัลเวิลด์ 75.00%)*
28	**บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด** 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร 0-2667-5555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,341,600,000	99.99% *(ถือผ่าน บจ.เซ็นทรัลเวิลด์)*
29	Global Retail Development & Investment Limited. 30/F Jardine House One Connaught Place Central HK.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HK$10,000	100.00%
30	Global Commercial Property Limited. 30/F Jardine House One Connaught Place Central HK.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	HK$10,000	100.00%
31	Central (Shanghai) Management Consulting Co.,Ltd. Room 1107, No.238 Jiangchang (No.3) Road, Zhabei District, Shanghai	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	RMB10,000,000	100.00%

หมายเหตุ * แสดงเฉพาะทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยประเภทเจ้าของ

รายชื่อกรรมการ
ในบริษัทย่อย

		บจ. เซ็นทรัลพัฒนา	บจ. เซ็นทรัลรีเทล เดเวลลอปเมนต์	บจ. เซ็นทรัลฟู้ดเอ็นเตอร์ไพรส์	บจ. เซ็นทรัลดิจิตอล เทคโนโลยี	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	บจ. เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ เดเวลลอปเมนต์	บจ. เซ็นทรัล เพลส์ แมเนจเม้นท์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	บจ. เซ็นทรัลรีเทล เดเวลลอปเมนต์ พระราม 3	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เสรีไทย	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	บจ. ซีพีเอ็น พร็อพเพอร์ตี้	บจ. โรงแรม ซีพีเอ็น พร็อพเพอร์ตี้	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์	บจ. ซีพีเอ็น คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์	บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	บจ. ซีพีเอ็น โกลบอล	บจ. ซีพีเอ็น ซิตี้	บจ. ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์	*Global Retail Development & Investment Limited.*	*Global Commercial Property Limited.*	*Central (Shanghai) Management Consulting Co.,Ltd.*
1	นายวันชัย จิราธิวัฒน์	–	●	●	–	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–
2	นายเอนก สิทธิประศาสน์	–	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	–	●	●	●	–	–	–	–	–	–	–
3	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	●	–	–	–	–	–	●	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	–	–	–
5	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6	นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
8	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	–	●	–	●	●	–	●	●	●	–	–
9	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10	นายไพฑูรย์ ทวีผล	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11	นายจักก์ชัย พานิชพัฒน์	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12	นางสุนันทา ตุลยธัญ	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13	นายครรชิต บุนะจินดา	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
14	นายการุณ กิตติสถาพร	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
15	นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์	–	●	●	●	–	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	–	●	●	●	●	–	–	–
16	นายสุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์	–	●	●	–	●	●	●	●	–	–	●	●	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–
17	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์	–	–	–	●	●	–	●	●	●	●	–	–	●	●	●	●	–	●	●	–	–	–	–	–
18	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	–	●	●	–	–	–	–	–	●	●	–	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	–	–	–
19	นางนาถยา จิราธิวัฒน์	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
20	นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	●	–	–	–	–	–
21	นายวิญญู คุวานันท์	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
22	นายโยธิน บุญดีเจริญ	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–
23	นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–
24	นายเปรมชัย กรรณสูต	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–
25	นายทวีผล คงเสรี	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–
26	นายเจริญ จิรวิศัลย์	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–
27	นายพีระพล พัฒนพีระเดช	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28	นายนพดล พัฒนพีระเดช	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29	นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–
30	นายสรรคนนท์ จิราธิวัฒน์	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31	นายอิศเรศ จิราธิวัฒน์	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	●	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

รายชื่อโครงการศูนย์การค้า
ภายใต้การบริหารงานของ CPN

01 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว**
ที่อยู่ : 1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ : +66 (0) 2793 6000 โทรสาร : +66 (0) 2541 1341

02 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา**
ที่อยู่ : 109/10 ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220
โทรศัพท์ : +66 (0) 2790 3000 โทรสาร : +66 (0) 2552 5513

03 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า**
ที่อยู่ : 7/222 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
โทรศัพท์ : +66 (0) 2877 5000 โทรสาร : +66 (0) 2884 8486

04 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา**
ที่อยู่ : 78/54 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260
โทรศัพท์ : +66 (0) 3300 3888 โทรสาร : +66 (0) 3300 3888 ต่อ 1225-7

05 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต**
ที่อยู่ : 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100
โทรศัพท์ : +66 (0) 5399 9199 โทรสาร : +66 (0) 5399 9122-3

06 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3**
ที่อยู่ : 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : +66 (0) 2649 6000 โทรสาร : +66 (0) 2673 6009

07 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา**
ที่อยู่ : 587, 589 ถนนบางนา-ตราด (กม.3) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์ : +66 (0) 2763 6000 โทรสาร : +66 (0) 2399 5777

08 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2**
ที่อยู่ : 160 ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
โทรศัพท์ : +66 (0) 2866 4300 โทรสาร : +66 (0) 2872 4560

09 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์**

ที่อยู่ : เลขที่ 4, 4/1-4/2, 4/4 ถนนราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : +66 (0) 2640 7000 โทรสาร : +66 (0) 2255 9767

10 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์**

ที่อยู่ : 68/100, 68/919 หมู่ 8 ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000
โทรศัพท์ : +66 (0) 2103 5777 โทรสาร : +66 (0) 2526 6092

11 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ**

ที่อยู่ : 99, 99/9 หมู่ที่ 2 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
โทรศัพท์ : +66 (0) 2101 0000 โทรสาร : +66 (0) 2101 1343

12 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช**

ที่อยู่ : 333/99 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260
โทรศัพท์ : +66 (0) 3300 3999 โทรสาร : +66 (0) 3300 3999 ต่อ 1225-6

13 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี**

ที่อยู่ : 277/1-3,271/5 ถนนประจักษ์ศิลปาคม ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 41000
โทรศัพท์ : +66 (0) 4224 9192 โทรสาร : +66 (0) 4224 4639

14 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี**

ที่อยู่ : 55/88-89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000
โทรศัพท์ : +66 (0) 3300 3333 โทรสาร : +66 (0) 3300 3179

15 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น**

ที่อยู่ : 99, 99/1 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น 40000
โทรศัพท์ : +66 (0) 4300 1000 โทรสาร : +66 (0) 4300 1209

16 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงราย**

ที่อยู่ : 99/9 หมู่ 13 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57000
โทรศัพท์ : +66 (0) 5202 0999 โทรสาร : +66 (0) 5202 0900

17 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พิษณุโลก**
ที่อยู่ : 9/99 หมู่ 5 ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000
โทรศัพท์ : +66 (0) 5500 0999 โทรสาร : +66 (0) 5500 0990

18 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา แกรนด์ พระราม 9**
ที่อยู่ : 9/9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : +66 (0) 2103 5999 โทรสาร : +66 (0) 2103 5990

19 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี**
ที่อยู่ : 88 หมู่ 10 ตำบลวัดประดู่ อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000
โทรศัพท์ : +66 (0) 7796 3555 โทรสาร : +66 (0) 7796 3599

20 **ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง**
ที่อยู่ : 319 ถนนไฮเวย์ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100
โทรศัพท์ : +66 (0) 5401 0555 โทรสาร : +66 (0) 5401 0599

บุคคลอ้างอิงอื่น

นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ชั้น 4 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2229 2888
โทรสาร : +66 (0) 2654 5427

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ CPN*135*A *และ* CPN*145*A
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 393 ถ.สีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2230 6061
โทรสาร : +66 (0) 2266 8150

นายทะเบียนหุ้นกู้

หุ้นกู้ CPN*136*A, CPN*15*DA
และ CPN*176*A
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2626 7503
โทรสาร : +66 (0) 2626 7542

หุ้นกู้ CPN*135*A *และ* CPN*145*A
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพฯ 10140 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2470 1987
โทรสาร : +66 (0) 2470 1998

หุ้นกู้ CPN*164*A, CPN*160*A, CPN*180*A,
CPN*210*A, CPN*156*A, CPN*171*A *และ*
CPN*13*NA
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2256 2323-8
โทรสาร : +66 (0) 2256 2406

หุ้นกู้ CPN*163*A
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3
แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ
10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2296 3582
โทรสาร : +66 (0) 296 2202

ผู้สอบบัญชี

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
โดยนายวิเชียร ธรรมตระกูล
(ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3183)
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
เลขที่ 195 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2677 2000
โทรสาร : +66 (0) 2677 2222

บริษัทจัดอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ชั้น 24 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์
เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2231 3011
โทรสาร : +66 (0) 2231 3012

ข้อมูลสำหรับนักลงทุน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ทุนจดทะเบียน : 2,178,816,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 2,178,816,000 บาท
ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,178,816,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ข้อมูลหลักทรัพย์

หุ้นสามัญของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "CPN"

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทมีมติให้กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ในวันที่ 26 เมษายน 2556 เวลา 14.00 น. ณ ห้องบางกอกคอนเวนชั่นเซ็นเตอร์ ชั้น 5 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว 1693 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย

ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้ติดต่อ:
คุณอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม
คุณสิริพร สถิตศาสตร์
คุณสุภัชชา โล่ห์วนิชชัย

ที่อยู่ :
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้น 31 อาคารดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66(0) 2667 5555 ต่อ 1614 หรือ 1688
โทรสาร : +66(0) 2264 5593
อีเมลล์ : ir@cpn.co.th
เว็บไซต์ : www.cpn.co.th

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

CPN มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานประจำปี (กรณีไม่มีเหตุผลจำเป็นอื่นใด)

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์และการจ่ายเงินปันผลในช่วงเวลา 5 ปี ย้อนหลัง (ปี 2551–2555)

หน่วย : บาทต่อหุ้น

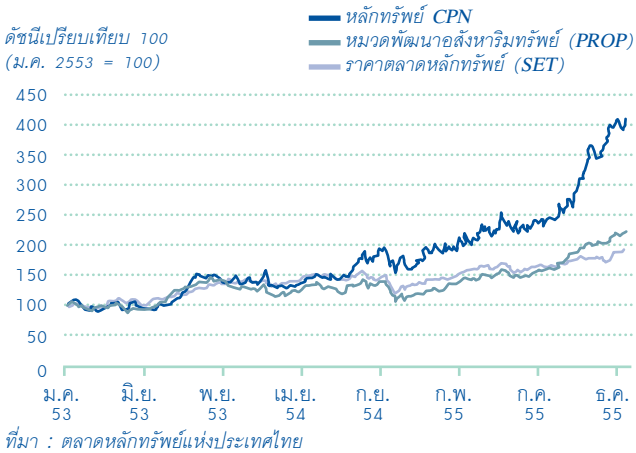
ปี	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	เงินปันผลจ่าย
2551	29.75	7.60	0.33
2552	24.80	11.60	0.58
2553	32.50	17.60	0.25
2554	40.00	25.75	0.37
2555	81.75	37.75	0.95*

หมายเหตุ : * รออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

การเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาหลักทรัพย์ CPN เปรียบเทียบกับดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและดัชนีราคาหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การเพิ่มค่าของดัชนีราคาหลักทรัพย์	3 ปีย้อนหลัง	1 ปีย้อนหลัง
ดัชนีราคาหลักทรัพย์ CPN	303%	117%
ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ฯ	90%	34%
ดัชนีราคาหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	123%	77%

เปรียบเทียบการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ CPN กับดัชนีราคาหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ 3 ปี ย้อนหลัง (ราคาปี 2553 เป็นปีฐาน)



ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปฏิทินทางการเงินที่สำคัญปี 2555 และ 2556

ปฏิทินทางการเงิน	2555	2556 (คาดการณ์)
แจ้งงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีก่อน	กุมภาพันธ์	กุมภาพันธ์
งานแถลงผลการดำเนินงานทางการเงินประจำปีก่อน	มีนาคม	มีนาคม
ปิดสมุดทะเบียนสำหรับสิทธิการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	เมษายน	เมษายน
จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	เมษายน	เมษายน
จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีก่อน	พฤษภาคม	พฤษภาคม
แจ้งงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1	พฤษภาคม	พฤษภาคม
งานแถลงผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 1	พฤษภาคม	พฤษภาคม
แจ้งงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2	สิงหาคม	สิงหาคม
งานแถลงผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 2	สิงหาคม	สิงหาคม
แจ้งงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3	พฤศจิกายน	พฤศจิกายน
งานแถลงผลการดำเนินงานทางการเงินไตรมาสที่ 3	พฤศจิกายน	พฤศจิกายน

กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ปี 2555

วันที่	กิจกรรม
11-12 มกราคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศสิงคโปร์ จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ บล.ดีบีเอส วิคเคอร์ส
2-3 กุมภาพันธ์ 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศฮ่องกง จัดโดย บล.ซีแอลเอสเอ
27 กุมภาพันธ์ 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศพม่า จัดโดย บล.เมย์แบงก์ กิมเอ็ง
5 มีนาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศมาเลเซีย จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ บล.เครดิต สวิส
8-9 มีนาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศญี่ปุ่น จัดโดย บล.ไดว่า
14-16 มีนาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันภายในประเทศ ณ กรุงเทพฯ จัดโดย บล.ซีแอลเอสเอ
21 มีนาคม 2555	งานแถลงผลการดำเนินงานประจำปี 2554 ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10-11 เมษายน 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศสิงคโปร์ จัดโดย บล.ยูบีเอส
27 เมษายน 2555	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ปี 2555 ณ ห้องบางกอกคอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว
23 พฤษภาคม 2555	งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
23 พฤษภาคม 2555	ปิดสมุดทะเบียนสำหรับสิทธิการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีในการรับเงินปันผล
24 พฤษภาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันภายในประเทศ ณ กรุงเทพฯ จัดโดย บล.ยูบีเอส
25 พฤษภาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันภายในประเทศ ณ กรุงเทพฯ จัดโดย บล.ทิสโก้
29-30 พฤษภาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศมาเลเซีย จัดโดย บล.เมย์แบงก์ กิมเอ็ง
30 พฤษภาคม-1 มิถุนายน 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ จัดโดย บล.ดอยซ์ ทิสโก้
25-29 มิถุนายน 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศสหรัฐอเมริกา จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ บล.สินเอเซีย
22 สิงหาคม 2555	งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
22-25 สิงหาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศญี่ปุ่น จัดโดย บล.เจ.พี.มอร์แกน
30 สิงหาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันภายในประเทศ ณ กรุงเทพฯ จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ บล.เมอร์ริล ลินช์
18 กันยายน 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ เซี่ยงไฮ้ ประเทศจีน จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
8-10 ตุลาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศฮ่องกง จัดโดย บล.ดีบีเอส วิคเคอร์ส
10-11 ตุลาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศอังกฤษ จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ บล.เมอร์ริล ลินช์
25 ตุลาคม 2555	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศสิงคโปร์ จัดโดย บล.มอร์แกน สแตนลีย์ ร่วมกับ บล.บัวหลวง
21 พฤศจิกายน 2555	งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2555 ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

SPECIAL THANKS TO

> Central Trading Co., Ltd.
> Dorothy Perkins
> Topshop
> Miss Selfridge
> Wallis
> The Oddyssee
> Mango Touch
> H.E. by Mango
> 4 x 4 Man
> S'Fare
> G2000
> Men's Club
> SB Design Square
> Vintage Passion
> The Coffee Bean & Tea Leaf

DESIGNED BY

Color Party Object
Palette Studio

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้น 30 - 33 อาคารดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 โทรสาร : +66 (0) 2264 5593
www.cpn.co.th