



## ส่วนที่ 1.1

### การประกอบธุรกิจ

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### ประวัติความเป็นมา

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

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

### วิสัยทัศน์

“ผู้พัฒนาศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคที่ได้รับการชื่นชมสูงสุดจากทุกคน และไม่หยุดนิ่งในการสร้างประสบการณ์แห่งความสุขในระดับโลก”

### พันธกิจ

CPN มีพันธกิจ 4 ประการที่ต้องดำเนินการเพื่อบรรลุวิสัยทัศน์ขององค์กร คือ

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

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ทุกคนชื่นชม โดยสร้างคุณค่าที่โดดเด่นแตกต่างและเหนือความคาดหมายของทุกคน”

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

#### 2. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่ง (Dynamic Retail Developer)

“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ไม่หยุดนิ่งในการพัฒนาศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ มีร้านค้าใหม่ที่หลากหลายและทันสมัย ตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย”

CPN ตระหนักดีว่า ความไม่หยุดนิ่งของลูกค้าคือความท้าทายที่สำคัญ ลูกค้ามีความคาดหวังที่สูงขึ้น มีความต้องการที่ซับซ้อนมากขึ้น เข้าถึงสารสนเทศได้ง่ายขึ้น ความไม่หยุดนิ่งของ CPN จะเป็นสิ่งที่ผลักดันให้ศูนย์การค้าภายใต้การบริหาร

ของ CPN มีความทันสมัยที่สุด และสามารถตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของลูกค้าได้ดี โดยการพัฒนา ศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ การสรรหาร้านค้าใหม่ที่มีความทันสมัยและตรงกับความต้องการลูกค้าเข้ามาอยู่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ การสร้างกิจกรรมที่มีความโดดเด่นแตกต่าง และสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ตลอดจนการผสานพลังกับบริษัทในเครือเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความประทับใจสูงสุดให้กับผู้ใช้บริการ

### 3. เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Retail Developer)

*“เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในการเป็นผู้นำในระดับภูมิภาคและเป็นที่ยอมรับในตลาด”*

CPN มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน การเติบโตเป็นองค์ระดัภูมิภาคคือก้าวต่อไปของ CPN ดังนั้น CPN จึงมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักและมีโครงการที่ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วในภูมิภาคนี้ CPN ได้ระบุตลาดที่จะขยายธุรกิจไปอย่างชัดเจน บนพื้นฐานความรอบคอบ มีกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และแผนการสร้างพันธมิตรที่สามารถตอบสนองกับโอกาสทางธุรกิจได้อย่างทันท่วงที ในขณะที่องค์กรและทีมงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีศักยภาพและความพร้อมที่จะสามารถดำเนินธุรกิจในต่างประเทศได้ตามเป้าหมาย

### 4. เป็นผู้สร้างประสบการณ์ความสุขที่เหนือกว่า (World-Class Rewarding Experience)

*“เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้าเลือกจะมา เพื่อสัมผัสประสบการณ์ความสุขในการช้อปปิ้งที่เหนือกว่าคู่แข่งในทุกตลาดที่เปิดดำเนินการ”*

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

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปี 2560

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

- บริษัทฯ ซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด เพื่อได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินสำหรับรองรับการขยายธุรกิจ  
CPN ได้ซื้อหุ้นบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26 ล้านหุ้นจากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี สำหรับรองรับการขยายธุรกิจ โดย CPN ได้ทำสัญญาเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2560
- จัดตั้งบริษัทร่วมทุน เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต  
CPN ร่วมกับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด จัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อ บริษัท ซินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขึ้น เพื่อศึกษาโอกาสทางธุรกิจในอนาคตร่วมกัน โดยแบ่งสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50:50 ในบริษัทร่วมทุน ซึ่งจัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
- คดีเรียกค่าสินไหมทดแทนจากเหตุเพลิงไหม้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ จากบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดลง  
ศาลฎีกาในคดีเรียกค่าสินไหมทดแทนจากเหตุเพลิงไหม้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ในปี 2553 จากบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) ตามกรรมธรรม์ประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกา และไม่รับฎีกาของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำประกันภัยการก่อการร้ายวงเงิน 3,500 ล้านบาท ไว้กับกรรมธรรม์หนึ่ง และได้ดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนตามกรรมธรรม์ดังกล่าว โดยกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ได้รับเงินค่าสินไหมดังกล่าวในเดือนกันยายน 2560 เรียบร้อยแล้ว
- สมาชิกดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices-DJSI) เป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน  
CPN ได้รับคัดเลือกเป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืน Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) ประจำปี 2560 กลุ่มดัชนี DJSI Emerging Markets หรือกลุ่มตลาดเกิดใหม่ ในหมวดอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4
- ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรเป็น 'AA' ด้วยแนวโน้ม 'คงที่'  
ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ "AA" จากเดิมที่ระดับ "AA-" สะท้อนถึงสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นผลมาจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและแหล่งที่มาของรายได้ที่แน่นอน สถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจนัยการค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและบริการ รวมถึงนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง และแนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่"
- เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา ศูนย์การค้าลำดับที่ 31  
เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ยิ่งใหญ่แบบ "มหานครแห่งอีสาน" ประกอบด้วยศูนย์การค้า โรงแรม และคอนโดมิเนียมตั้งอยู่บนเนื้อที่ 65 ไร่ มูลค่าการลงทุนกว่า 5,100 ล้านบาท

- เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย ศูนย์การค้าลำดับที่ 32  
เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 เพื่อเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของชาวจังหวัดสมุทรสาครและสมุทรสงคราม และเป็นจุดหมายปลายทางของคนกรุงเทพฯ นักเดินทางท่องเที่ยว และคนจังหวัดใกล้เคียง ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 2 ขาเข้ากรุงเทพฯ บนที่ดิน 100 ไร่ มูลค่าการลงทุนกว่า 3,400 ล้านบาท
- เปิดขายคอนโดมิเนียม 3 โครงการ ที่นครราชสีมา เชียงราย และเชียงใหม่ มูลค่า 2.2 พันล้านบาท  
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมบนที่ดินบริเวณศูนย์การค้า 3 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย และเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,200 ล้านบาท
- การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT)  
ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ CPNRF เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT และการให้เช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT ในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,908 ล้านบาท เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 และได้จัดตั้งบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT โดย CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และได้ดำเนินการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แล้วเสร็จในวันที่ 1 ธันวาคม 2560 โดยหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เปิดซื้อขายวันแรกวันที่ 14 ธันวาคม 2560

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปี 2561

- เช่นการเปิดให้บริการบางส่วนของเซ็นทรัลพระราม 3 / การเปิดตัว อีเกีย บางใหญ่ ที่เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต / การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) จำนวน 194,926,920 หุ้น / การขยายเวลาการเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

### รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

#### ด้านการออกแบบพัฒนาโครงการ

1. รางวัล “Silver Award สาขา New Development” จากสมาคมศูนย์การค้าโลก (International Council Shopping Centers) (ICSC) ในงาน ICSC Asia Awards 2017 - ICSC ได้มอบรางวัลเหรียญเงิน สาขาการพัฒนาโครงการใหม่ ให้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ ในงาน ICSCRecon Asia-Pacific จัดขึ้นระหว่างวันที่ 23-25 ตุลาคม 2560 ที่ประเทศไทย โดยรางวัลนี้ถือเป็นเครื่องยืนยัน ถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการพัฒนาศูนย์การค้าให้ดีที่สุดในทุกๆ ด้านเพื่อตอบสนองและเติมเต็มความต้องการของลูกค้าได้ครบทุกมิติ อีกทั้งยังเป็นการสร้างชื่อเสียงให้วงการศูนย์การค้าของไทยได้เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับระดับโลก
2. รางวัล “Award Winner in Retail Development Thailand” จากงาน Asia Pacific Property Awards 2017-2018 - รางวัลใหญ่ระดับเอเชียแปซิฟิกและเป็นที่ยอมรับในวงการค้าปลีกระดับโลก โดย CPN ได้รับรางวัลด้านการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าที่โดดเด่น จากโครงการ เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ และ เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ด้วยแนวคิดการออกแบบที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น และคอนเซ็ปต์ของศูนย์การค้าที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนยุคใหม่ได้อย่างลงตัวสะท้อนการเป็นผู้นำในธุรกิจ

3. รางวัล “Top 10 Developers Awards 2017” จากงาน BCI ASIA AWARDS 2017 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 - รางวัล 10 สุดยอดบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นของประเทศไทย ที่มีผลงานการออกแบบโครงการที่โดดเด่น มีคุณภาพ และคำนึงถึงการรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อมจัดขึ้นโดย BCI Asia ศูนย์กลางข้อมูลของธุรกิจก่อสร้างในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยศูนย์การค้า 2 โครงการที่ได้รับรางวัล คือเซ็นทรัลภูเก็ต และ เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย ซึ่งนับเป็นปีที่ 6 แล้วที่ CPN ได้รับรางวัลนี้

#### ด้านการสร้างแบรนด์และการตลาด

4. รางวัล “Thailand’s Top Corporate Brand Values 2017” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 - รางวัลที่มอบให้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีมูลค่าแบรนด์องค์กรสูงสุดในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของไทยด้วยมูลค่าแบรนด์สูงถึง 139,199 ล้านบาท รางวัลนี้จัดโดยหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการตลาด คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสื่อในเครือผู้จัดการ
5. รางวัล “Drive Awards 2017 Strategy Excellence” - รางวัลที่มอบให้กับ 7 สุดยอดกลุ่มธุรกิจองค์กรและบุคคลที่มีผลงานอันโดดเด่นในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในระดับมหภาคได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลควบคู่กับการสร้างความเปลี่ยนแปลงทางสังคมอันยังประโยชน์ต่อสาธารณชนได้เป็นอย่างดี ซึ่งจัดขึ้นเป็นปีแรกโดยสมาคมนิสิตเก่า MBA คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกับหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดย CPN ได้รับรางวัล Drive Awards 2017 ด้านกลยุทธ์จากแนวทางการวางกลยุทธ์ที่เด่นชัด และแนวทางด้านธรรมาภิบาลดีเด่น

#### ด้านการบริหารและการเงิน

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

#### ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

8. สมาชิก Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI ในกลุ่ม Emerging Markets ประจำปี 2560 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 – CPN เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของไทยเพียงรายแรกและรายเดียวที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ในกลุ่มตลาดประเทศเปิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 โดย DJSI เป็นดัชนีตลาดหลักทรัพย์ด้านความยั่งยืนทางธุรกิจระดับโลกซึ่งเป็นดัชนีอ้างอิงด้านความยั่งยืนที่ครอบคลุมมุมมองด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม ดัชนีนี้เป็นความร่วมมือระหว่าง RobecoSAM Indices และ S&P Dow Jones Indices โดยการคัดเลือกบริษัทชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลกที่มีผลการดำเนินงานทางธุรกิจที่โดดเด่นทั้งในด้านของมูลค่าตลาด ด้านการบริหารจัดการที่มีบรรษัทภิบาลที่ดี และการคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม

9. รางวัล “SET Sustainability Awards 2017” (บริษัทจดทะเบียนแห่งความยั่งยืน) และ “Thailand Sustainability Investment” (THSI) ประจำปี 2560 จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดย CPN ได้รับรางวัล ดังนี้
- รางวัล SET Sustainability Awards 2017-Rising Star สำหรับบริษัทจดทะเบียนที่เริ่มมีการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างโดดเด่น ในกลุ่มบริษัทที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดสูงกว่า 100,000 ล้านบาท
  - รางวัล Thailand Sustainability Investment 2017 หรือ หุ้นยั่งยืนประจำปี 2560 เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน โดยเป็นรางวัลสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental, Social, and Governance: ESG) ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จัดทำขึ้นให้สอดคล้องกับมาตรฐานในระดับสากลเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุนที่ต้องการลงทุนในหุ้นที่มีคุณภาพและคาดหวังผลตอบแทนที่ต่อเนื่องในระยะยาว
10. รางวัล “รายงานความยั่งยืน ปี 2560 ประเภทรางวัลเกียรติคุณ” (“Sustainability Report Award 2017-Recognition”) จัดโดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย (CSR Club) - รางวัลรายงานความยั่งยืนปี 2560 มอบให้แก่บริษัทจดทะเบียนที่มีความโดดเด่นในการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานครบทุกด้านทั้งเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และความรับผิดชอบต่อสังคม ที่เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

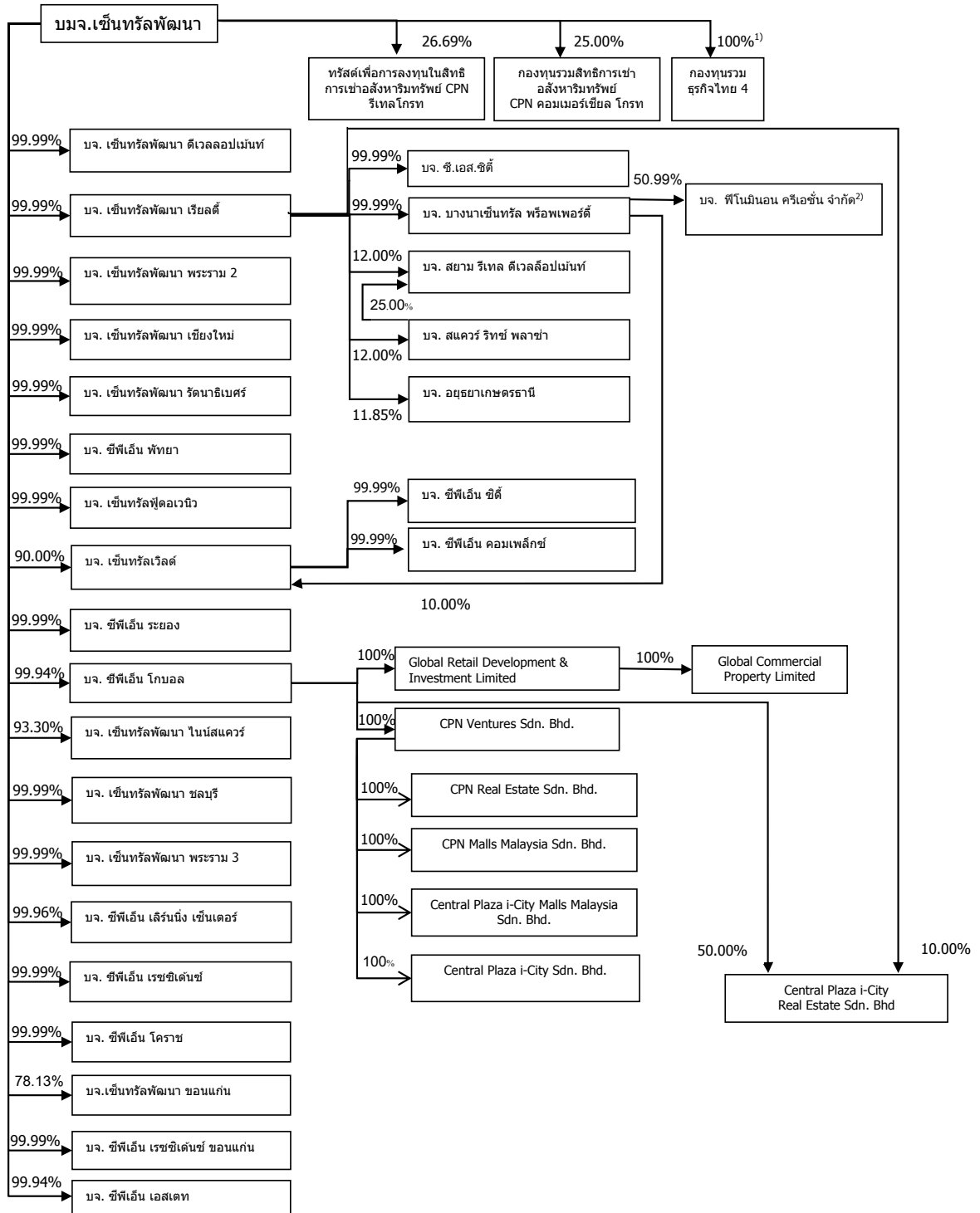
#### ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

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



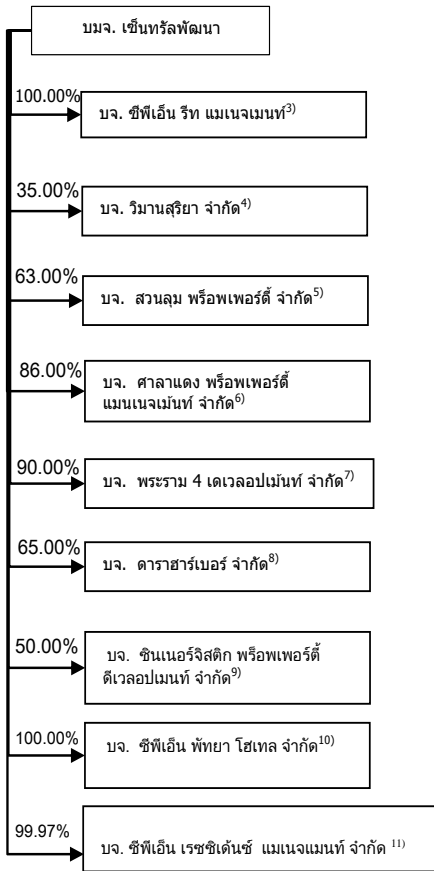
### โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ



หมายเหตุ : 1) สัดส่วนของผู้ถือหุ้นโดยลงทุนประเภทเจ้าของ  
 2) บจ. ฟิโนมิออน ครีเอชั่น จำกัด เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2560 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บจ.โรฟแมน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 49

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ (ต่อ)



- หมายเหตุ :
- 3) บจ. ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560
  - 4) บจ. วิมานสุริยา จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนกับ บมจ.คสิดธานี (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 65
  - 5) บจ. สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนกับ บมจ.คสิดธานี (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 37 โดย DTC จะทยอยขายหุ้นให้ CPN จนกระทั่ง CPN ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 85 ในที่สุด
  - 6) บจ. ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนกับ บมจ.คสิดธานี (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 14
  - 7) บจ. พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนกับ บมจ.คสิดธานี (DTC) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 10
  - 8) บจ. ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ซื้อหุ้นจาก บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF) เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560
  - 9) บจ. ซินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2560 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บจ.เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 50
  - 10) บจ. ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560
  - 11) บจ. ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561
  - 12) กองทุนรวมธุรกิจไทย5 ได้เสนอขายโครงการตามสัญญาในวันที่ 5 มีนาคม 2561 และได้ถูกยกเลิกลงทุนในวันที่ 9 มีนาคม 2561 และได้ชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้วเมื่อ 15 พฤษภาคม 2561