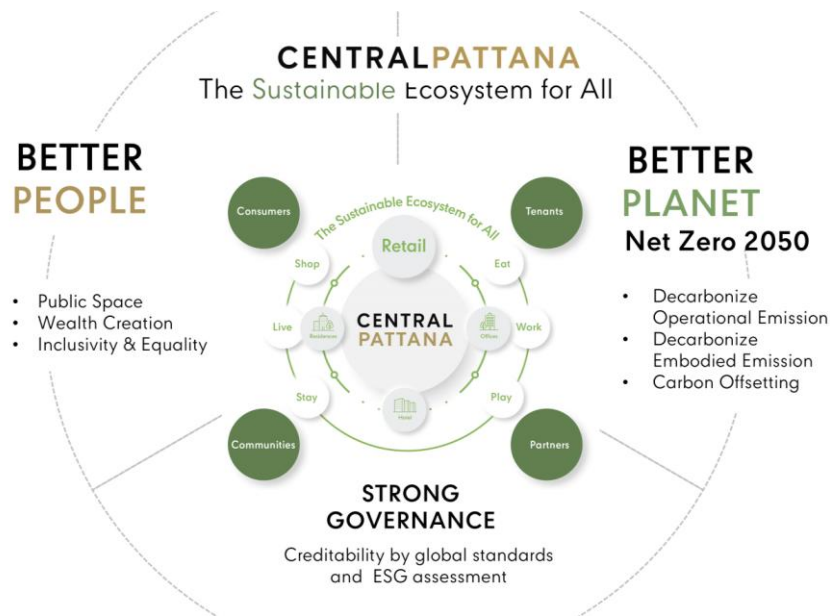


CPN

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

กลยุทธ์ธุรกิจ



วิสัยทัศน์ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำแห่งภูมิภาค ด้วยเป้าหมายที่จะสร้างสรรค่อนาคตที่ดี และยั่งยืนกว่าสำหรับทุกคน

พันธกิจ 01 เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของผู้คน 02 เติบโตในระดับภูมิภาค
03 การร่วมคิดร่วมสร้าง 04 ความยั่งยืน
05 เสริมสร้างศักยภาพของบุคลากร

กลยุทธ์ สร้างระบบนิเวศทางธุรกิจเพื่อดูแลการใช้ชีวิตแบบ 360 องศา สร้างพื้นที่ที่ดีขึ้นสำหรับทุกคน บนหลักบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

- **Strong Governance** สร้างธุรกิจให้เติบโตตามหลักบรรษัทภิบาล และการบริหาร ความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ
- **Better People** สร้างคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นโดยมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าร่วม พัฒนาพื้นที่ เพื่อประโยชน์สาธารณะและสร้างเศรษฐกิจท้องถิ่นให้ดีขึ้นบนพื้นฐาน การไม่แบ่งแยกและ ก้าวถึง
- **Better Planet** สร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิ เป็นศูนย์ในปี 2593 ด้วยมาตรการลดการปล่อยคาร์บอนในกระบวนการดำเนินงาน ในกระบวนการก่อสร้างและมาตรการชดเชย

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

1. พัฒนาแผนงานมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์ควบคู่ไปกับการสร้างเศรษฐกิจท้องถิ่นให้เข้มแข็ง
2. สร้างระบบนิเวศที่ยั่งยืนผ่านการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย
3. มองหาโอกาสใหม่ ๆ ตามแนวโน้มเรื่องความยั่งยืน ทั้งเพื่อการเติบโตทางธุรกิจ หรือลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง

CPN

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเสี่ยงด้าน ESG



ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศส่งผลให้เกิดภัยพิบัติที่มีความถี่และความรุนแรงเพิ่มขึ้น และนำมาสู่การปรับเปลี่ยนนโยบายระดับประเทศของไทย โดยเฉพาะการเตรียมออก พ.ร.บ. การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงตามสภาวะอากาศที่แปรปรวน เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนดำเนินการในปัจจุบันและอนาคต นอกจากนี้ ภาวะน้ำแล้งและน้ำท่วมแบบเฉียบพลันก็สามารถส่งผลกระทบต่อธุรกิจหยุดชะงัก บริษัทจึงมีแผนรับมือกับความเสี่ยงดังกล่าว โดยเลือกใช้พลังงานสะอาด มีมาตรการลดพลังงาน พัฒนาโครงการตามแนวทางมาตรฐานอาคารเขียวระดับสากล อีกทั้งเข้าร่วมกับหน่วยงานทางสิ่งแวดล้อม เช่น Thailand Carbon Neutral Network (TCNN), Thailand Climate Business Network (ThaiCBN) เป็นต้น และติดตาม ตรวจสอบ เปิดเผยการดำเนินงานทางด้านสิ่งแวดล้อมตามแนวทางสากล

ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนและภาวะเศรษฐกิจถดถอย

จากภาวะการถดถอยในตลาด พื้นที่ค้าปลีก และสำนักงานให้เช่าที่อ้อมตัว ทำให้บางธุรกิจยังไม่สามารถฟื้นตัวสู่ภาวะเดิม ประกอบกับ GDP ระดับประเทศที่ยังไม่เติบโตดีนัก ส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านการเติบโตของรายได้และผลกำไรของบริษัท จึงกำหนดกลยุทธ์การพัฒนาสินค้าและบริการที่เหนือกว่า ด้วยการสร้างประสบการณ์การเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ด้วยการเป็น Retail-Led Mixed-Use Development เพื่อสร้างความมั่นคงเรื่องรายได้เปรียบทางธุรกิจในอนาคต

ความเสี่ยงด้านความสามารถในการก้าวให้ทันเทคโนโลยี และนำปัญญาประดิษฐ์มาปรับใช้ในองค์กร

การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีที่รวดเร็วทำให้องค์กรต้องอาศัยระบบสารสนเทศและเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่หลากหลายและซับซ้อนมากขึ้น ซึ่งมีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยสารสนเทศและข้อมูลเพิ่มมากขึ้น หากไม่สามารถเตรียมความพร้อมให้กับบุคลากรได้เท่าทันการเปลี่ยนแปลงนี้ จะส่งผลให้ไม่สามารถใช้เทคโนโลยีได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ บริษัทจึงเตรียมแผนรับมือโดยนำมาตรฐานสากลมาปรับใช้ในกระบวนการทำงาน เน้นการอบรมและพัฒนาบุคลากร จัดเตรียมแผนป้องกัน ประเมิน รับมือ กู้คืน และตรวจสอบระบบสารสนเทศอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

CPN

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม



บริษัทเดินหน้าพัฒนาความยั่งยืนตามแผนงาน Journey to NET Zero 2050

- **Green Building** : ออกแบบและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางมาตรฐานอาคารเขียว เช่น LEED TREES และ EDGE รวมทั้งมาตรฐานและเกณฑ์การประเมินพลังงานอื่น ๆ เช่น ASEAN Energy Awards, Thailand Energy Awards และ Management of Energy Achievement Index เพื่อใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีพื้นที่ที่ได้รับการรับรองแล้ว 73.23%
- **Clean Energy** : ใช้พลังงานสะอาดโดยติดตั้ง Solar Rooftop ที่ศูนย์การค้าและลานจอดรถ ผลิตไฟฟ้าได้รวม 26,011 เมกะวัตต์-ชั่วโมง
- **Water Recycle** : ใช้มาตรการลดการใช้น้ำ ใช้น้ำซ้ำ กักเก็บน้ำฝน และนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ โดยติดตั้งระบบผลิตน้ำรีไซเคิล ทำให้สามารถลดปริมาณการใช้น้ำได้ 1.4 ล้านลูกบาศก์เมตร
- **Waste Diversion** : คัดแยกขยะเพื่อนำไปแปรรูป ทำให้ลดปริมาณขยะฝังกลบได้กว่า 31,425 ตัน ติดตั้งจุดบริการรับซื้อวัสดุรีไซเคิลกว่า 13 แห่ง เพื่อส่งเสริมพฤติกรรมคัดแยกขยะให้ผู้คนในสังคม
- **Air Quality** : ดูแลคุณภาพอากาศให้ได้มาตรฐานและยกระดับมาตรการ PM2.5 และสนับสนุนการลดก๊าซเรือนกระจกและการเผาไหม้ น้ำมันเชื้อเพลิงด้วยการติดตั้ง EV-Charging Station ในทุกศูนย์การค้า
- **SD Expo** : จัดงานอีเวนต์สีเขียวทั่วทุกภูมิภาคตลอดทั้งปี เพื่อสร้างความตระหนักในการดูแลสิ่งแวดล้อมให้ชุมชน ตลอดจนริเริ่มโครงการความร่วมมือกับพันธมิตรและแคมเปญริเริ่มโลกอย่างต่อเนื่อง เพื่อเชิญชวนผู้เช่าร้านค้า ซุปเปอร์ พันธมิตรศูนย์การค้า และภาคีทุกภาคส่วนร่วมมือกันสร้างพันธมิตรสีเขียวที่แข็งแกร่ง

นอกจากนี้ ยังยกระดับความยั่งยืนด้วยการเสนอขายตราสารหนี้เพื่อความยั่งยืน (Sustainability-linked Bond) เป็นรายแรกในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และค้าปลีกไทย มูลค่า 12,000 ล้านบาท เพื่อระดมทุนพัฒนามาตรการด้านสิ่งแวดล้อม เช่น พลังงานหมุนเวียน การจัดการน้ำและน้ำเสียอย่างยั่งยืน การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และโครงการด้านความยั่งยืนอื่น ๆ ทั้งโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมทั่วประเทศ ตลอดห่วงโซ่คุณค่าในโครงการมิกซ์ยูส ควบคู่กับการวางแผนรับมือกับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศตามแนวทาง Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD) ที่ช่วยให้บริษัทสามารถประเมินมูลค่าความเสี่ยงเกี่ยวกับหลักทรัพย์ได้อย่างแม่นยำมากขึ้น และนำไปสู่การจัดสรรเงินลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ สะท้อนความมุ่งมั่นพัฒนาพื้นที่เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คน ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ด้วยวิสัยทัศน์ Imagining Better Futures for All ภายใต้บทบาท Place Maker เชื่อมโยงทั้ง Place-People-Planet อย่างสมดุลและยั่งยืน

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

CPN

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

การดำเนินงานด้านสังคม



การดูแลและพัฒนาชุมชนให้เติบโตอย่างยั่งยืน

พัฒนาชุมชน พัฒนาเมือง พัฒนาประเทศ โดยนำสินทรัพย์ ทรัพยากร และความสามารถที่องค์กรมีมาใช้เพื่อให้เกิดการสร้างงาน สร้างรายได้ สร้างโอกาส สร้างพื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์ และสร้างความภูมิใจในวัฒนธรรมท้องถิ่นผ่านการจัดสรรพื้นที่เพื่อเศรษฐกิจ สาธารณประโยชน์ การศึกษา สาธารณสุข และอื่น ๆ กว่า 627,395 ตารางเมตร สามารถส่งมอบโลหิตที่ได้จากการบริจาค 10 ล้านซีซี จากกิจกรรมรับบริจาคโลหิต รวมถึงจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อสาธารณประโยชน์กว่า 1,128 กิจกรรม ก่อให้เกิดรายได้สู่ชุมชน 411 ล้านบาท และจัดซื้อจัดจ้างกับคู่ค้าในท้องถิ่นมูลค่า 3,836 ล้านบาท



การดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน

ตรวจสอบสิทธิมนุษยชนทุก 4 ปี และประเมินความเสี่ยงทุก 2 ปี ตามหลักการ UNDP และ DIHR โดยประเมินทั่วทั้งองค์กร รวมถึงบริษัทย่อยและคู่ค้า ซึ่งมีผู้ตอบกลับกว่า 70% โดยนำผลการประเมินมาเป็นส่วนหนึ่งของแผนการจัดการสิทธิมนุษยชนภายใต้โครงการ RESPECT สะท้อนถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนในที่ทำงาน มีการสื่อสารด้านสิทธิมนุษยชนผ่านกิจกรรมภายในและให้ความรู้ผ่านการแสดงบทบาทสมมติ ซึ่งมีผู้เข้าร่วมกว่า 840 คน รวมถึงจัดงาน Pride Month ส่งเสริมกลุ่ม LGBTQ+ อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ในปี 2566 มีพนักงาน 372 คนเข้าร่วมในการอบรมออนไลน์เรื่อง “Non-threatening Workplace การปกป้องดูแลสิทธิของพนักงานจากการคุกคาม โดยมีพนักงานให้ความสนใจเพิ่มขึ้น 103% จากปีก่อนหน้า

การบริหารและดูแลบุคลากร

จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อรับฟัง ดูแล และปรับปรุงสวัสดิการต่าง ๆ เช่น โครงการสมาร์ทออฟฟิศ ซึ่งเน้นอำนวยความสะดวกและความปลอดภัย พร้อมจัดให้มีสวัสดิการพิเศษ เช่น ห้องให้นมบุตร ห้องละหมาด ส่วนลดร้านค้า ฟิตเนส และประกันสุขภาพ ซึ่งครอบคลุมถึงออฟฟิศซินโดรมและสุขภาพจิต นอกจากนี้ มีโปรแกรมดูแลสุขภาพ เช่น ไฟลิ่งชิ่ง โยคะ และนวดบำบัด ส่งผลให้พนักงานมีความผูกพันต่อองค์กรถึง 81% และยินดีแนะนำให้คนรู้จักมาทำงานด้วย 84% ส่งผลให้บริษัทได้รับรางวัลสุดยอดนายจ้างดีเด่นแห่งประเทศไทยประจำปี 2566 จากบริษัท คินเซนทริก (ประเทศไทย) จำกัด ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 จากการพิจารณา 4 มิติหลัก ได้แก่ ความผูกพันของพนักงานในองค์กรที่สูง การให้ความสำคัญกับบุคลากรที่มีความสามารถ การมีส่วนร่วมของผู้นำองค์กร และสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ยืดหยุ่น ทั้งนี้ ยังได้รับรางวัลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น รางวัลองค์กรที่ดึงดูดใจพนักงานที่สุดจากบริษัท Future Trends เป็นต้น

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

CPN

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

การดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ/บรรษัทภิบาล



ดำเนินธุรกิจด้วยแนวคิด The Ecosystem for All สร้างศูนย์กลางการใช้ชีวิตที่ครอบคลุมทุกมิติ ด้วยกลยุทธ์หลักในการพัฒนา The 360-Degree Center of Life ผ่านการ Synergy ประโยชน์จากธุรกิจที่หลากหลาย เช่น ศูนย์การค้า สำนักงาน ที่อยู่อาศัย โรงแรม และการท่องเที่ยว เพื่อสร้างประสบการณ์ที่คุ้มค่าและครอบคลุมให้กับลูกค้าและคู่ค้า พร้อมตอบโจทย์วิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน

ด้านบรรษัทภิบาล

กำกับดูแลกิจการอย่างเคร่งครัดภายใต้จรรยาบรรณทางธุรกิจและจรรยาบรรณคู่ค้า มีการสื่อสารนโยบายอย่างชัดเจนเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมด้วยความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน นักลงทุน เจ้าหนี้ หน่วยงานกำกับดูแล พันธมิตรทางธุรกิจ ตลอดจนชุมชน บนพื้นฐานของการเคารพสิทธิมนุษยชน และมีการประเมินผลกระทบอย่างรอบด้าน ตลอดจนมีระบบการป้องกันและแก้ไขปัญหาคอร์รัปชันอย่างจริงจัง ผ่านหน่วยงานตรวจสอบภายในและภายนอก รวมทั้งมีช่องทางการร้องเรียนที่เปิดกว้างเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้

ด้านนวัตกรรม

ส่งเสริมการเชื่อมโยงแพลตฟอร์มทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อสนับสนุนธุรกิจคู่ค้ากว่า 15,000 รายทั่วประเทศ และช่วยเพิ่มขีดความสามารถเชิงการค้าผ่านเครื่องมือ Customer Relationship Management (CRM) ใหม่ ๆ ที่ช่วยกระตุ้นยอดขายและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า และมีการติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าด้วย Net Promoter Score (NPS) เพื่อพัฒนาการทำงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งพัฒนาแอปพลิเคชัน SERVE และฟีเจอร์การรายงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อสนับสนุนการพัฒนาประสิทธิภาพพลังงานให้กับร้านค้า และจัดตั้งหน่วยงานดูแลระบบความมั่นคงทางไซเบอร์เพื่อปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลอย่างจริงจัง นอกจากนี้ ยังแสวงหาเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาพัฒนาคุณภาพของโครงการอย่างต่อเนื่อง

ด้านการพัฒนาที่ยั่งยืน

ใช้กลยุทธ์ The Place Making for Sustainable Future โดยพัฒนาพื้นที่ที่สอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม เบิกพันธบัตรสีเขียวในวงการค้าอสังหาริมทรัพย์ไทยเพื่อนำเงินไปใช้ในโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยรายงานมูลค่าการลงทุนอย่างโปร่งใส ครอบคลุมและเข้าถึงได้อย่างเท่าเทียมสำหรับคนทุกกลุ่ม นอกจากนี้ ยังให้พื้นที่สนับสนุนผู้ประกอบการ SMEs และเศรษฐกิจท้องถิ่นอย่างเป็นรูปธรรม ทำให้บริษัทได้รับการตอบรับและประสบความสำเร็จอย่างโดดเด่นในปี 2566 ด้วยรายได้รวม 46,790 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 15,062 ล้านบาท เติบโตขึ้นจากปีก่อนถึง 26% และ 40% ตามลำดับ สะท้อนถึงการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพและความสามารถในการปรับตัวท่ามกลางความท้าทาย

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง