

CPN

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

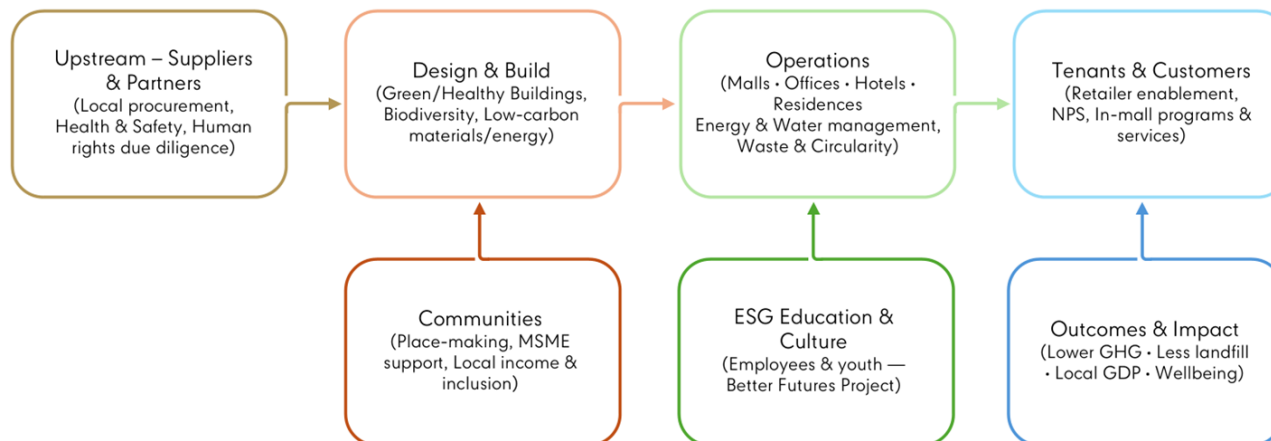
กลยุทธ์ธุรกิจ



เซ็นทรัลพัฒนา บูรณาการ ESG ตลอดห่วงโซ่คุณค่า ภายใต้ 3 เสาหลัก ได้แก่

- **Better People** ยกระดับคุณภาพชีวิต ความเท่าเทียม และโอกาสที่ครอบคลุมทุกกลุ่ม ทั้งลูกค้า พนักงาน พันธมิตร และชุมชน
- **Better Planet** - เดินหน้าสู่การเป็นองค์กร Net Zero ปี 2593 ใช้อาคารเขียว Circular Economy พลังงานสะอาด
- **Strong Governance** - ธรรมาภิบาลและการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล

โดยใช้โมเดลธุรกิจแห่งอนาคตเป็น “Sustainable Ecosystem for All” ซึ่งทั้งหมดเชื่อมโยงกันในแนวคิด “ศูนย์กลางการใช้ชีวิตของผู้คน หรือ Center of Life” โดย ESG ถูกฝังอยู่ในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน ตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง การบริหารศูนย์ ไปจนถึงการส่งมอบคุณค่าให้ลูกค้าและชุมชน พร้อมทั้งด้านการกำกับดูแลตลอดห่วงโซ่คุณค่า CPN ใช้โครงสร้าง “Governance along the Value Chain” ที่บูรณาการ ESG ตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ แบบ Policy & Action In Process โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล เป็นหน่วยสูงสุดในการกำกับ มีระบบ Key Risk Review รายไตรมาส เพื่อประเมินความเสี่ยงเชิง ESG และความเสี่ยงในห่วงโซ่คุณค่า และ ใช้ ESG Due Diligence Process เพื่อวิเคราะห์ธุรกิจและคู่ค้าในเชิงสิทธิมนุษยชนและสิ่งแวดล้อม

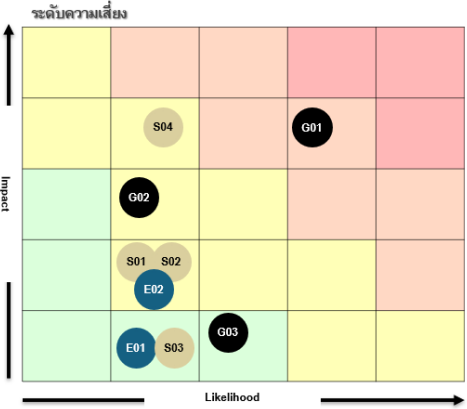
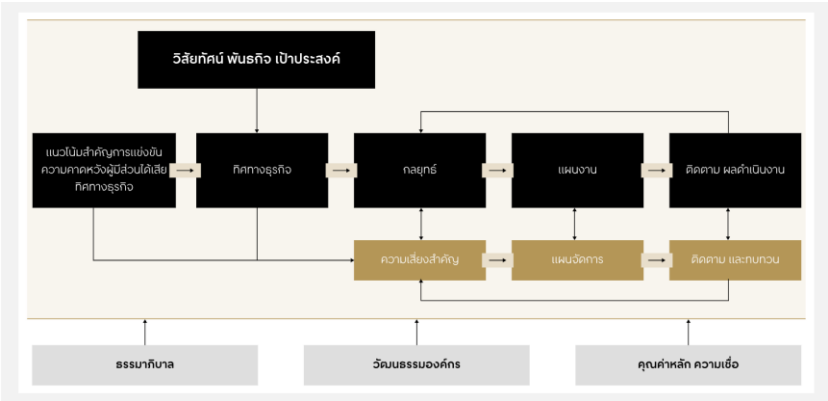


กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง



ความเสี่ยงด้าน ESG

เซ็นทรัลพัฒนา ขับเคลื่อนการบริหารความเสี่ยง โดยใช้กรอบ COSO ERM / ESG ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นกลยุทธ์สำคัญที่ช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และช่วยในการขับเคลื่อนองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน



กระบวนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทกำหนดกระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อช่วยในการกำหนด กลยุทธ์และการดำเนินงาน รวมทั้งระบุและประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่องานได้ครอบคลุม พร้อมทั้งจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยมีขั้นตอนสำคัญดังนี้



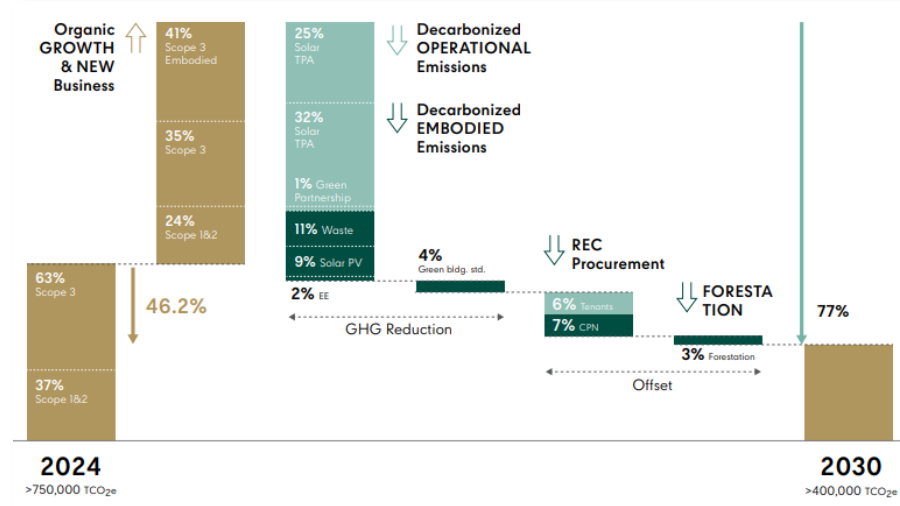
ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	มิติ		
		E	S	G
ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์	ความเสี่ยงด้านการแข่งขันในตลาด ความเสี่ยงด้านการเติบโตของรายได้ และผลกำไร		●	●
ความเสี่ยงด้านปฏิบัติงาน	ความเสี่ยงด้านบุคลากร ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน ความเสี่ยงเรื่องเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์		●	●
ความเสี่ยงด้านการเงิน	ความเสี่ยงด้านเครดิตจากลูกค้าการค้า		●	●
ความเสี่ยงใหม่ที่เกิดขึ้น	ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ความเสี่ยงจากฝุ่นละอองขนาดเล็ก	●	●	●

CPN

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

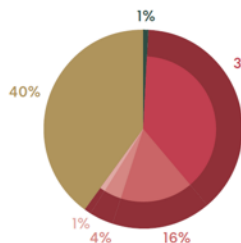
การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

เซ็นทรัลพัฒนา จัดทำแผน Net Zero Pathway ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 ให้สอดคล้องตามแนวทาง SBTi ที่ออกเกณฑ์เพิ่มเติมสำหรับกลุ่มอาคารเพื่อบู๊ตสู่ Carbon neutrality หรือ Net Zero



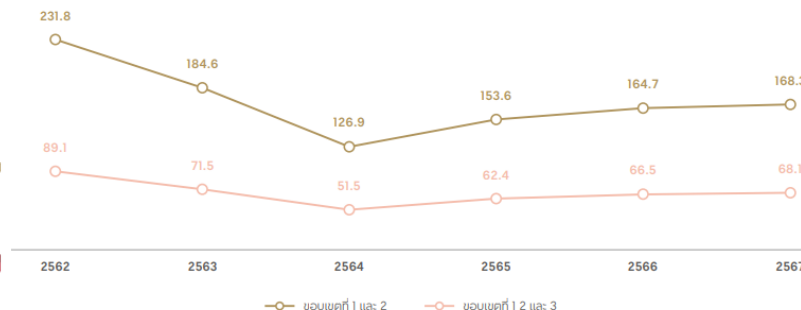
ผลดำเนินงาน

การปล่อยก๊าซเรือนกระจก



ดัชนีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

(กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อตารางเมตร)



แบ่งออกเป็น 3 แผนงาน คือ

1. แผนลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงาน

- การบริหารจัดการพลังงานและพลังงานไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพ
- การใช้พลังงานหมุนเวียนตามธรรมชาติ
- การบริหารและจัดการน้ำและน้ำทิ้ง
- การบริหารและจัดการขยะและการใช้หลักเศรษฐกิจหมุนเวียน
- การบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศ และความหลากหลายทางชีวภาพ

2. แผนลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการก่อสร้าง

- การขอรับรองมาตรฐานอาคารเขียว เช่น LEED, TREES, EDGE,
- การจัดการพลังงานภายในโครงการตามมาตรฐาน ASEAN Energy Awards (AEA), TEA, MEA, WELL Building Standard เป็นต้น
- การประเมินและลดปริมาณคาร์บอนจากการก่อสร้างโครงการ / อาคาร

3. แผนการชดเชยคาร์บอน

- โครงการปลูกป่าชดเชยคาร์บอน 1 ล้านต้น ภายในปี 2573
- การซื้อใบรับรองพลังงานหมุนเวียน หรือ I-REC และคาร์บอนเครดิต

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

CPN

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

การดำเนินงานด้านสังคม



เซ็นทรัลพัฒนา ใช้แนวทาง **Creating Shared Value (CSV)** ภายใต้ความเชื่อ “ก้าวไปด้วยกัน ผูกพันยั่งยืน” เพื่อให้ธุรกิจ ชุมชน และสังคมเติบโตด้วยกันอย่างสมดุล

จุดสำคัญ คือการ ประเมินผลกระทบจากการดำเนินงานอย่างรอบด้าน โดยรับฟังเสียงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ รับฟังข้อมูลจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า พนักงาน ชุมชน ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐและกำกับดูแล รวมถึงมาตรฐานทั้งในระดับประเทศ และสากล (Global Standard)

ประเมินผลกระทบทั้งเชิงบวกและลบเชิงลบ

เชิงลบ : ประเมิน “ความรุนแรงของผลกระทบ” ทั้งขนาด ขอบเขต และความยากต่อการเยียวยา พร้อมวางแผนมาตรการป้องกันที่ดีที่สุดเพื่อไม่ให้เกิดขึ้น

เชิงบวก : ประเมิน “ศักยภาพของผลลัพธ์” ทั้งขนาด ขอบเขต และความเป็นไปได้ในการสร้างประโยชน์ เชื่อมโยงกับความเสี่ยงและโอกาสขององค์กร โดยใช้วิธี Double Materiality และ IRO (Impact, Risk, Opportunity) เพื่อตรวจสอบว่าผลกระทบเหล่านั้นมีผลต่อธุรกิจในด้านต้นทุน รายได้ ชื่อเสียง หรือความสามารถในการแข่งขัน

ดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) และมาตรฐานสากลด้านสังคมตาม หลักการ UN Guiding Principles on Business and Human Rights และปรับใช้กรอบ Business for Societal Impact (B4SI) เพื่อวัดผลลัพธ์ทางสังคมอย่างเป็นรูปธรรม

- เป้าหมาย
1. ชุมชนสามารถสร้างรายได้อย่างน้อย 300 ล้านบาทต่อปี จากกิจกรรมเพื่อชุมชนที่จัดขึ้นในศูนย์การค้า
 2. จัดสรรพื้นที่ศูนย์การค้าเพื่อชุมชน 12.3 ล้านตารางเมตร/วัน
 3. ไม่มีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และการบริการที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัย และการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

ผลการดำเนินงานปี 2567

การสนับสนุน	จำนวน	ร้อยละ
แบ่งตามรูปแบบ	538.8	100
■ ตัวเงิน ■ ที่ไม่ใช่ตัวเงิน ■ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	117.2 395.3 26.3	22 73 5
แบ่งตามวัตถุประสงค์	512.5	100
■ เพื่อการกุศล ■ เพื่อการลงทุนในชุมชน ■ เพื่อชุมชนในเชิงพาณิชย์ ■ เพื่อการสภากาชาด	21.2 87.9 395.3 8.1	4 17 77 2
แบ่งตามหมวดกิจกรรม	512.5	100
■ การศึกษา ■ สุขภาพ ■ การพัฒนาเศรษฐกิจ ■ สิ่งแวดล้อม ■สวัสดิการสังคม และการการภาครัฐ ■ การมีส่วนร่วมของทุกกลุ่ม ■ การเสริมกำลังชุมชน ■ อื่น ๆ	9.2 5.5 212.2 14.5 175.7 10.2 2.8 82.4	2 1 40 3 34 2 1 17



กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

การดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ/บรรษัทภิบาล



เซ็นทรัลพัฒนา บูรณาการการบริหารจัดการและนวัตกรรมในทุกกระบวนการทำงาน เพื่อยกระดับประสิทธิภาพองค์กร ลดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก พร้อมพัฒนาผลิตภัณฑ์ บริการและกระบวนการให้ตอบโจทย์ความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย สร้างคุณค่าใหม่ เพิ่มความคล่องตัวและขีดความสามารถในการแข่งขัน ตอกย้ำภาพลักษณ์องค์กรที่ปรับตัวทันต่อเทคโนโลยี ภายใต้ 4 ความเชื่อของบริษัท และมีคความยั่งยืน ESG ทั้ง 3 ด้าน

ด้านสิ่งแวดล้อม : AI Chiller Plant Optimization: The Future of Sustainable Building Energy Management - ก้าวสู่ศูนย์พลังงานยั่งยืนด้วยนวัตกรรมอัจฉริยะ

แนวคิด และความเป็นมา

- การจัดการพลังงานในอาคาร คือหัวใจสำคัญของการจัดการที่ยั่งยืน
- เรามุ่งมั่นที่จะนำเทคโนโลยีเข้ามาพลิกโฉมการใช้พลังงาน ด้วย**โครงการนำร่อง AI Chiller Plant Optimization**
- สร้างมาตรฐานใหม่ของการประหยัดพลังงาน ลด GHG และเพิ่มความยั่งยืน
- เป้าหมาย : เพื่อบีบเค็มนองค์สู่เป้าหมาย Net Zero Emissions**
- จากความสำเร็จของโครงการฯ บริษัทฯ ยขยายการดำเนินงานไปกว่า 20 ศูนย์การค้าทั่วประเทศ

นวัตกรรม

การพัฒนา**ระบบอัจฉริยะ**ที่ใช้**ปัญญาประดิษฐ์ (AI)** เข้ามาควบคุมและปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของ**ระบบปรับอากาศ (Chiller Plant)** ซึ่งเป็นส่วนที่ใช้พลังงานสูงสุดในอาคาร และเป็นแหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกหลัก

ผลลัพธ์

ลดการใช้พลังงานไฟฟ้า
10-20 %

↓

ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
429 tCO2e

ด้านเศรษฐกิจ และ สังคม

โครงการ / รายละเอียด	ผลสัมฤทธิ์
เซ็นทรัลพัฒนาเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารอาคารและการทำงานด้วยนวัตกรรมดิจิทัลครบวงจร ได้แก่ 1. Central Offices : รวมบริการอำนวยความสะดวกครบ เช่น Telehealth ห้องอาบน้ำ ที่จอดรถยนต์ Co-working space พร้อมระบบจอง จ่ายใบที่เดียว 2. Project FIT : พัฒนาระบบ Salesforce ให้บริหารการขาย – เช่าพื้นที่ได้ครบในระบบเดียว 3. All Request & All Service : เชื่อมต่อแอปต่างๆ สำหรับผู้เช่า ผู้รับเหมา ลดเอกสาร ทำธุรกรรมออนไลน์ผ่าน QR Code 4. Smart Expense : ปรับระบบเบิกสวัสดิการพนักงานเป็นแบบ “ทริป” สะดวก รวดเร็ว ลดขั้นตอน	- โครงการ Project FIT ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานด้านการขายกว่า 55,000 สัญญา ส่งผลให้ Productivity ทีมขายเพิ่มขึ้น 25% และลดระยะเวลาอนุมัติลงกว่า 70% พร้อมทั้งบริหารอัตราค่าเช่าได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความเสี่ยงจากการเปิดร้านล่าช้า - ระบบ All Request ช่วยลดการใช้กระดาษได้ถึง 79,788 แผ่นต่อปีและประหยัดเวลาทำธุรกรรมกว่า 1,200 ใบงาน ใน 5 สาขานำร่อง

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง