ผลการดำเนินงานด้านการปรับตัวต่อสภาพภูมิอากาศ

ผลการดำเนินงาน ปี 2568	*เป้าหมาย*
50%	***100%***
ดำเนินการเสร็จสิ้นในขั้นตอนการศึกษาและจำแนกหมวดหมู่การลงทุนเชิงป้องกันที่เกี่ยวข้องกับการปรับตัวต่อสภาพภูมิอากาศและเตรียมกำหนดนิยามรายการค่าใช้จ่าย	ศึกษาและจัดทำ โครงสร้างระบบแยกรายการค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างภูมิคุ้มกันต่อสภาพภูมิอากาศเพื่อวางรากฐานการรายงานผลกระทบทางการเงินที่โปร่งใสตามมาตรฐาน IFRS S2

ในปี 2568 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ยกระดับขีดความสามารถในการปรับตัวและสร้างความยืดหยุ่นให้กับธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า เพื่อรับมือกับความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ โดยสามารถแปลงแผนกลยุทธ์เป็นผลลัพธ์เชิงปฏิบัติการและผลกระทบทางการเงินที่จับต้องได้ ดังนี้

01. ผลการประเมินความเสี่ยงทางกายภาพและการวิเคราะห์ภาพฉากทัศน์

- **ความครอบคลุมของการประเมินระดับพื้นที่** บริษัทฯ ดำเนินการประเมินความเสี่ยงทางกายภาพโดยนำผลประเมินที่ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญภายนอกในการประเมินฉากทัศน์เพื่อรายงาน TCFD มาทบทวน และวิเคราะห์เพิ่มเติมให้สอดคล้องตามแนวทาง IFRS S1, S2 โดยทีมบริหารความเสี่ยง ใช้แบบจำลองการวิเคราะห์ฉากทัศน์และข้อมูลภูมิสารสนเทศในการวิเคราะห์ ทั้งความเสี่ยงเฉียบพลันและเรื้อรังโดยใช้ฉากทัศน์ 2DS/Net Zero และ RCP 8.5 ครอบคลุมมากกว่าร้อยละ **75** ของพอร์ตโฟลิโอสินทรัพย์ทั้งหมด (เฉพาะธุรกิจศูนย์การค้า) โดยระบุพื้นที่ที่มีความเปราะบางต่อความเสี่ยงเฉียบพลัน เช่น อุทกภัย จำนวน **12** แห่ง และความเสี่ยงเรื้อรัง เช่น ความเครียดด้านน้ำ จำนวน **8** แห่ง
- **ผลกระทบทางการเงินจากภาพฉากทัศน์** จากการจำลองภาพฉากทัศน์ตามกรอบ TCFD และข้อกำหนด IFRS S2 บริษัทฯ ได้ทบทวนผลการประเมินมูลค่าความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว ซึ่งนำไปสู่การปรับปรุงกลยุทธ์ เพื่อปกป้องกระแสเงินสดและมูลค่าสินทรัพย์ขององค์กรได้อย่างทันท่วงที โดยประเด็นที่สำคัญจากการวิเคราะห์ฉากทัศน์ ประกอบด้วย
    - **ความเสี่ยงต่อรายได้และกระแสเงินสด** เหตุการณ์อุทกภัยเฉียบพลันอาจทำให้ธุรกิจหยุดชะงัก ส่งผลโดยตรงต่อรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ ความเสี่ยงทางกายภาพที่รุนแรงขึ้นยังส่งผลให้ ภาระเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินสูงขึ้น หรืออาจเกิดข้อจำกัดในการรับประกันภัยในพื้นที่ที่มีความเปราะบางสูง
    - **การจัดการต้นทุนการดำเนินงาน** อุณหภูมิเฉลี่ยที่สูงขึ้นส่งผลให้ระบบปรับอากาศทำงานหนักขึ้นและกระทบต่อต้นทุนค่าไฟฟ้า รวมถึงภาวะขาดแคลนน้ำในบางพื้นที่ที่อาจทำให้ต้นทุนการจัดหาทรัพยากรน้ำสำรองเพิ่มสูงขึ้น
    - **การพิจารณาแผนลงทุนเชิงป้องกัน** บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาแผนยกระดับการลงทุน ในระบบวิศวกรรมอาคารเพื่อสร้างภูมิคุ้มกัน เช่น การติดตั้งแนวป้องกันน้ำท่วมถาวรและการปรับปรุงระบบระบายน้ำ เพื่อรักษาฐานมูลค่าสินทรัพย์ในระยะยาว
    - **การปรับตัวเพื่อสังคมและชุมชน หรือ Safe Haven** บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาความเหมาะสมในการขยายระบบกักเก็บน้ำสำรองเพิ่มเติม เนื่องจากในสภาวะวิกฤต ชุมชนมองว่าศูนย์การค้าเป็น "พื้นที่ปลอดภัย" ที่สามารถพึ่งพาด้านทรัพยากรน้ำได้ ส่งผลให้ปริมาณน้ำสำรองที่ประมาณการไว้เดิมเพื่อใช้ในธุรกิจอาจไม่เพียงพอ บริษัทฯ จึงพิจารณาแนวทางบริหารจัดการน้ำให้รองรับทั้งความต่อเนื่องทางธุรกิจและการสนับสนุนชุมชนในคราวเดียวกัน
    - **มูลค่าสินทรัพย์ในระยะยาว** หากไม่มีมาตรการปรับตัวที่เพียงพอ สินทรัพย์ในพื้นที่เปราะบางอาจเสี่ยงต่อการเสื่อมสภาพหรือการลดลงของมูลค่าตลาด

02. ผลสัมฤทธิ์การปกป้องมูลค่าสินทรัพย์และความต่อเนื่องทางธุรกิจ

- **การปรับปรุงวิศวกรรมอาคารที่ยืดหยุ่น:** บริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุงสินทรัพย์เดิม เพื่อรองรับสภาพอากาศสุดขั้ว เช่น การยกระดับระบบป้องกันน้ำท่วม และการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการเพื่อลดปรากฏการณ์เกาะความร้อนเมือง คิดเป็นพื้นที่รวม **1.87** ล้านตารางเมตร
- **ประสิทธิภาพการบริหารจัดการน้ำ:** จากการลงทุนในระบบบำบัดและนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ รวมถึงระบบกักเก็บน้ำฝน ในปี 2568 บริษัทฯ สามารถลดการพึ่งพาน้ำจากแหล่งน้ำสาธารณะลงได้ **404,616** ลูกบาศก์เมตร ช่วยลดความเสี่ยงจากวิกฤตภัยแล้ง และประหยัดต้นทุนการดำเนินงานได้ **6.54** ล้านบาท
- **ความพร้อมของแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ:** โดยศูนย์การค้าที่ได้รับการประเมินว่าอยู่ในพื้นที่เสี่ยงต่อภาวะน้ำท่วม ได้ดำเนินการซ้อมแผนรับมือเหตุฉุกเฉินและแผน BCP ครบ **100%** โดยมี เซ็นทรัล หาดใหญ่ เป็นต้นแบบความสำเร็จในการยกระดับมาตรการเชิงรุก ดังนี้
    - มีการติดตั้งระบบแนวป้องกันน้ำท่วมถาวรที่ได้มาตรฐาน พร้อมการวางระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำเข้าตัวอาคารอย่างเป็นระบบรอบพื้นที่โครงการ เพื่อรับประกันความปลอดภัยของโครงสร้างและสินทรัพย์ของผู้เช่า
    - ด้วยระบบป้องกันที่แข็งแกร่ง ทำให้ศูนย์การค้าสามารถเปิดให้บริการได้ตามปกติแม้ในสภาวะวิกฤต ช่วยลดผลกระทบจากการหยุดชะงักของธุรกิจ และป้องกันความเสียหายต่อสินค้าของผู้เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ
    - นอกจากการปกป้องธุรกิจแล้ว เซ็นทรัล หาดใหญ่ ยังทำหน้าที่เป็นที่พึ่งพาของชุมชน หรือ Safe Haven โดยการบริหารจัดการพื้นที่ให้เป็นศูนย์กลางความช่วยเหลือ ประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่นเพื่อสนับสนุนทรัพยากรและเป็นพื้นที่ปลอดภัยให้แก่ชุมชนโดยรอบในช่วงเกิดอุทกภัย เช่น เปิดพื้นที่จอดรถชั้นสูง ให้ประชาชนนำรถมาฝากจอดฟรีเพื่อหนีน้ำ และสามารถรักษาพื้นที่ให้บริการสำคัญ เช่น ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายยา ให้สามารถเปิดบริการเพื่อจำหน่ายสินค้าจำเป็นได้แม้ในยามวิกฤต

03. ผลลัพธ์ความยืดหยุ่นของห่วงโซ่คุณค่าและชุมชน

- **การปกป้องห่วงโซ่อุปทาน:** บริษัทฯ ได้ประเมินความเสี่ยงทางกายภาพของคู่ค้าหลัก จำนวน **156** ราย เพื่อป้องกันภาวะหยุดชะงัก โดยเฉพาะกลุ่มวัสดุก่อสร้าง ส่งผลให้ในปี 2568 บริษัทฯ ไม่มีต้นทุนความเสียหายทางการเงินที่เกิดจากความล่าช้าของโครงการ จากปัจจัยด้านสภาพภูมิอากาศ
- **ความพร้อมของผู้เช่าและพันธมิตร:** เตรียมมาตรการสื่อสารและประสานความร่วมมือด้านการเตรียมความพร้อมรับมือภัยพิบัติให้แก่ผู้เช่าในช่วงวิกฤต โดยเฉพาะในโครงการที่ประเมินความเสี่ยงจากอุทกภัย เพื่อปกป้องสินค้าและรักษาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ร่วมกัน
- **การฟื้นฟูชุมชน:** ในช่วงวิกฤตสภาพภูมิอากาศที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ทำงานร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ โดยเปิดพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล หาดใหญ่เป็นศูนย์กลางช่วยเหลือผู้ประสบภัยตั้งครัวกลาง และแจกจ่ายถุงยังชีพครอบคลุมกว่า **1,000** ครัวเรือน เปิดพื้นที่ให้บริการรับฝากรถยนต์ โดยมีรถลงทะเบียนเข้ามาจอดกว่า **800** คัน คิดเป็นมูลค่าการช่วยเหลือ (จากการประมาณการ) ในรูปตัวเงินและสิ่งของจากการรับบริจาค และไม่ใช่ตัวเงินคือบริการพื้นที่จอดรถรวมกว่า **6.6** ล้านบาท ประเมินมูลค่าความเสียหายของประชาชนที่ป้องกันได้อยู่ที่ **16-40** ล้านบาท (จากการซ่อมแซมรถยนต์)

04. ผลการวางแผนทางการเงินและตัวชี้วัดด้านการปรับตัว

- **การแยกรายการจัดสรรเงินทุนเชิงป้องกัน:** เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีการอนุมัติงบประมาณการลงทุนในส่วนป้องกันนี้รวมในงบประมาณสำหรับโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าแห่งใหม่และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดให้ การปรับตัวต่อสภาพภูมิอากาศ เป็นประเด็นสำคัญระดับองค์กรในปี 2568 บริษัทฯ จึงอยู่ในขั้นตอนศึกษาและวางแผนการแยกรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างภูมิคุ้มกัน ออกจากงบประมาณการลงทุนโครงการตามปกติ เพื่อให้สามารถติดตามความคุ้มค่าของการลงทุนเชิงป้องกัน และรายงานผลกระทบทางการเงินได้อย่างชัดเจนและโปร่งใสตามข้อกำหนดของมาตรฐาน IFRS S2 ต่อไป

- **การโอนย้ายความเสี่ยงทางการเงิน:** เพื่อปกป้องผลกำไรสุทธิ บริษัทฯ ดำเนินการต่ออายุและทำประกันภัยทรัพย์สินและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ที่ครอบคลุมภัยพิบัติทางธรรมชาติทุกประเภท โดยมีวงเงินความคุ้มครองรวมสูงถึง **218,000** ล้านบาท เพื่อประกันความมั่นคงทางการเงินและสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นแม้ในสภาวะวิกฤต
- **มูลค่าความเสียหายที่หลีกเลี่ยงได้:** จากการบูรณาการกลยุทธ์การปรับตัวเชิงรุกและแผน BCP ที่มีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน ผ่านความสามารถในการป้องกันความสูญเสียทางธุรกิจในเชิงประจักษ์ โดยเฉพาะในโครงการต้นแบบอย่างเซ็นทรัล หาดใหญ่ ซึ่งมาตรการยกระดับวิศวกรรมโครงสร้างช่วยให้บริษัทฯ สามารถ
    - **รักษาเสถียรภาพของกระแสเงินสด** โดยหลีกเลี่ยงการหยุดชะงักของรายได้ค่าเช่าและบริการ แม้ในช่วงที่พื้นที่โดยรอบประสบวิกฤตอุทกภัย โดยรักษาความต่อเนื่องทางการค้าของทั้งบริษัทฯ และผู้เช่า
    - **ลดภาระค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูสินทรัพย์** สามารถป้องกันความเสียหายต่อระบบงานระบบ และเครื่องจักรสำคัญในชั้นฐานราก ซึ่งหากเกิดความเสียหายจะมีค่าซ่อมบำรุงและค่าเสียโอกาสที่สูงกว่ามูลค่าการลงทุนเชิงป้องกันหลายเท่า
    - **บริหารจัดการต้นทุนความเสี่ยง** ซึ่งการมีระบบป้องกันที่ได้มาตรฐานช่วยลดโอกาสในการเกิดความเสียหายจริง ซึ่งส่งผลดีต่อการประเมินความเสี่ยงเพื่อคงเงื่อนไขการโอนย้ายความเสี่ยงผ่านกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุม และหลีกเลี่ยงภาระค่าเสียหายส่วนแรก ในกรณีเกิดภัยพิบัติ

ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาระบบรวบรวมข้อมูลและแบบจำลองทางการเงินเพื่อประเมินมูลค่าความเสียหายที่หลีกเลี่ยงได้ให้เป็นตัวเลขเชิงปริมาณที่ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อนำมาใช้ในการติดตามประสิทธิภาพของการจัดสรรเงินทุนเชิงป้องกันเพื่อให้เหมาะสมต่อการรายงานต่อไป