

ผลการประเมินความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

01. ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์และความเสี่ยงเชิงเศรษฐกิจระหว่างประเทศ

ลักษณะความเสี่ยง

ปัจจุบันโลกกำลังเผชิญกับความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายมิติ ทั้งการแข่งขันเชิงยุทธศาสตร์ระหว่างมหาอำนาจ ความขัดแย้งทางการทหารในบางภูมิภาค มาตรการกีดกันทางการค้า ตลอดจนการแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี ซึ่งส่งผลกระทบต่อการค้า การลงทุน และเสถียรภาพของตลาดการเงินโลก

ในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ แม้ภาพรวมยังคงมีเสถียรภาพ แต่ก็มีความอ่อนไหวต่อประเด็นความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ เช่น ความตึงเครียดตามแนวชายแดนไทย-กัมพูชา สถานการณ์ในเมียนมา รวมถึงการแข่งขันด้านภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศมหาอำนาจที่มีบทบาทในภูมิภาค ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น การท่องเที่ยว การลงทุน และการเคลื่อนย้ายเงินทุน

นอกจากนี้ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน เงินเฟ้อ และราคาพลังงานที่ได้รับอิทธิพลจากสถานการณ์โลก ยังคงเป็นปัจจัยที่เชื่อมโยงกับบริบทภูมิรัฐศาสตร์โดยตรง และอาจส่งผลต่อกำลังซื้อ ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนดำเนินงานของภาคธุรกิจ

สำหรับประเทศไทยยังเผชิญสภาพแวดล้อมทางการเมืองที่ไม่แน่นอน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของนโยบายเศรษฐกิจ อาจกระทบต่อการลงทุนของภาคธุรกิจและความเชื่อมั่นของนักลงทุน การเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น หรือกระทบต่อความสามารถในการขยายโครงการของบริษัท

บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการที่กฎหมายใหม่ๆ บังคับใช้โดยไม่มีการปรับตัวล่วงหน้า ซึ่งอาจเพิ่มภาระด้านต้นทุนและ เวลาการดำเนินโครงการ บริษัทฯ จึงติดตามความเคลื่อนไหวของกฎหมายและนโยบายอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถปรับกลยุทธ์การดำเนินงานให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงได้ทันเวลา

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ผลกระทบต่อบริษัท

แม้ความเสี่ยงนี้ยังอยู่ในระดับ “เฝ้าระวัง” แต่หากเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อ

- **Demand Risk** การชะลอตัวของนักท่องเที่ยวหรือกำลังซื้อบางกลุ่ม กระทบ tenant sales, traffic และอัตราการเข้าพักโรงแรมในบางช่วงเวลา
- **Investment & Expansion Risk** ความไม่แน่นอนด้านนโยบายหรือเศรษฐกิจ อาจกระทบจังหวะการตัดสินใจลงทุนของภาคธุรกิจและผู้บริโภค ค่าเงินที่ผันผวน และยากแก่การคาดการณ์
- **Cost & Supply Chain Risk** ความผันผวนของราคาพลังงาน วัสดุก่อสร้าง หรือการนำเข้าสินค้าบางประเภท
- **Confidence & Valuation Risk** ความเชื่อมั่นของนักลงทุนและตลาดทุน ซึ่งอาจสะท้อนผ่านความผันผวนของต้นทุนทางการเงิน หรือ มูลค่าทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตาม บริษัทดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย และมีฐานรายได้ในประเทศเป็นหลัก จึงช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนภายนอกในระดับหนึ่ง

ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- **ลูกค้าและนักท่องเที่ยว** ความเชื่อมั่นในการเดินทางและการใช้จ่าย
- **ผู้เช่าและคู่ค้า** ความผันผวนของยอดขายและต้นทุน
- **พนักงาน** ความต่อเนื่องในการดำเนินงาน
- **นักลงทุนและสถาบันการเงิน** การประเมินความเสี่ยงประเทศและความยืดหยุ่นของโมเดลธุรกิจ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ จัดให้ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์และความเสี่ยงเชิงเศรษฐกิจระหว่างประเทศเป็นความเสี่ยงเกิดใหม่ที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ซับซ้อน และเชื่อมโยงหลายมิติ โดยอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 1-2 ปีข้างหน้า หากสถานการณ์ทวีความรุนแรง อย่างไรก็ตาม ในฐานะ Emerging Risk บริษัทฯ มุ่งเน้นแนวทาง “ติดตามอย่างใกล้ชิดและเตรียมความพร้อม” มากกว่าการตอบสนองเชิงรับ ได้แก่

1. **Enhanced Monitoring & Scenario Analysis** ติดตามพัฒนาการด้านภูมิรัฐศาสตร์ เศรษฐกิจ และนโยบายระหว่างประเทศ รวมถึงติดตามทิศทางการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและนโยบายในประเทศอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งปรับกลยุทธ์ธุรกิจให้สอดคล้องกับกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลง พร้อมประเมินผลกระทบเชิงสถานการณ์
2. **Portfolio Diversification & Resilience** เสริมความแข็งแกร่งของโมเดล Retail-led mixed-use และกระจายรายได้จากหลายประเภทธุรกิจ (ศูนย์การค้า ออฟฟิศ ที่อยู่อาศัย และโรงแรม)
3. **Flexible Capital & Project Management** บริหารจังหวะการลงทุนและโครงการใหม่อย่างมีวินัย เพื่อรักษาความยืดหยุ่นทางการเงิน
4. **Stakeholder Communication & Relationship** สื่อสารเชิงรุกกับผู้เช่า นักลงทุน และพันธมิตร เพื่อรักษาความเชื่อมั่นในช่วงที่สภาพแวดล้อมมีความผันผวน และเสริมสร้างความสัมพันธ์กับหน่วยงานภาครัฐเพื่อให้สามารถดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

02. ความเสี่ยงจากมลพิษทางอากาศ

ลักษณะความเสี่ยง

มลพิษทางอากาศ โดยเฉพาะฝุ่นละอองขนาดเล็ก (PM2.5) ยังคงเป็นประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและสาธารณสุขที่สำคัญในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีลักษณะเป็น “ความเสี่ยงเกิดใหม่ที่พัฒนาอย่างต่อเนื่อง” เนื่องจากมีความไม่แน่นอนสูง ซับซ้อน และเชื่อมโยงกับหลายปัจจัย ได้แก่ การเผาในที่โล่ง การจราจร ความหนาแน่นของเมือง ภาคอุตสาหกรรม ตลอดจนสภาพภูมิอากาศและลมข้ามพรมแดน ในช่วงปี 2024-2025 หลายพื้นที่ในประเทศไทยเผชิญระดับ PM2.5 สูงเกินค่ามาตรฐานในบางช่วงเวลา ส่งผลให้ภาครัฐมีแนวโน้มเพิ่มมาตรการกำกับดูแลด้านคุณภาพอากาศ และยกระดับความคาดหวังต่อภาคธุรกิจในการบริหารผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม สำหรับบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โครงการที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงแรม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจไม่กระทบโดยตรงต่อโครงสร้างธุรกิจ แต่หากระดับมลพิษรุนแรงหรือยืดเยื้อ อาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้ใช้บริการ พฤติกรรมการเดินทาง และภาพลักษณ์ของเมืองในฐานะจุดหมายปลายทาง

บริษัทฯ พิจารณาว่าความเสี่ยงด้านคุณภาพอากาศเป็น Emerging Risk ที่มีลักษณะซับซ้อนและเชื่อมโยงหลายมิติ แม้ปัจจุบันยังไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างต่อธุรกิจ แต่หากสถานการณ์รุนแรงหรือยืดเยื้อ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและพฤติกรรมผู้บริโภคได้ จึงควรติดตามอย่างใกล้ชิดในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ผลกระทบต่อบริษัท

- **Demand & Traffic Impact** ในช่วงที่ค่าฝุ่นสูง อาจส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมการเดินทางและการใช้พื้นที่สาธารณะบางส่วน กระทบ Traffic ศูนย์การค้า หรือกิจกรรมกลางแจ้ง
- **Performance** เนื่องจากลูกค้าหรือผู้ให้บริการ อาจลดการเดินทางออกจากที่อยู่อาศัยเพื่อป้องกันปัญหาด้านสุขภาพ
- **Health & Safety Risk** ความกังวลด้านสุขภาพของพนักงาน ลูกค้า และผู้เช่า
- **Operational Delay and Cost Impact** ความจำเป็นในการเพิ่มมาตรการควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร เช่น การปรับปรุงระบบกรองอากาศ รวมทั้งในด้านการดำเนินงาน อาจต้องปรับเปลี่ยนการปฏิบัติงานตามมาตรการของหน่วยงานราชการ เช่น การจำกัดระยะเวลาในการขนส่งสินค้า หรือการสั่งให้หยุดกิจกรรมที่ก่อให้เกิดฝุ่นในบางช่วงเวลา เช่น งานก่อสร้าง เป็นต้น

- **Reputation & ESG Expectation** ความคาดหวังจากนักลงทุนและสังคมต่อบทบาทขององค์กรในการดูแลสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตในเมือง

อย่างไรก็ตาม โมเดลธุรกิจของบริษัทที่เน้นพื้นที่ภายในอาคาร ทำให้สามารถบริหารคุณภาพอากาศภายในได้ในระดับที่เหมาะสม

ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- **ลูกค้าและผู้ให้บริการ** ความมั่นใจในคุณภาพอากาศภายในอาคาร
- **ผู้เช่า** ความต่อเนื่องในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ
- **พนักงาน** สุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน หรือการต้องปรับเปลี่ยนการปฏิบัติงาน รองรับมาตรการของหน่วยงานราชการ
- **นักลงทุนและสังคม** ความคาดหวังด้าน ESG และบทบาทขององค์กรต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมเมือง

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นนี้ จึงมีมาตรการจัดการต่าง ๆ ได้แก่

- ป้องกันฝุ่น PM2.5 เข้าสู่อาคาร ด้วยการปรับระบบปรับอากาศให้เป็นแรงดันบวกเพื่อป้องกันฝุ่น PM2.5 และก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ รวมทั้งสารก่อภูมิแพ้ต่างๆ เข้ามาภายในศูนย์การค้า
- ติดตั้งฟิลเตอร์คุณภาพสูงเพื่อกรองอากาศ (MERV 14) และดักจับฝุ่นละอองขนาดเล็กอย่าง PM2.5 และสารก่อภูมิแพ้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดปริมาณฝุ่น และสร้างอากาศสะอาดหมุนเวียนภายในศูนย์การค้า
- ติดตั้งระบบฆ่าเชื้อน้ำเพื่อดักจับฝุ่นที่จะเข้าสู่ระบบปรับอากาศ ก่อนที่จะปล่อยอากาศเย็นเข้าสู่พื้นที่ศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการลดปริมาณฝุ่น
- ติดตั้งระบบ Mist System เพื่อดักจับฝุ่นละอองในบริเวณประตูทางเข้าหลัก และฉีดพ่นละอองน้ำบนชั้นดาดฟ้าและบริเวณโดยรอบของศูนย์การค้าในช่วงที่มีปริมาณฝุ่นละอองเกินค่ามาตรฐาน
- จัดเว้นกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดฝุ่นละอองและควันพิษ เช่น จัดการจุดธูปเทียนสักการะสิ่งศักดิ์สิทธิ์ รวมทั้งการรณรงค์ให้ผู้เช่า ลูกค้า และพนักงาน ลดพฤติกรรมที่อาจก่อให้เกิดมลพิษ เช่น การจอดรถที่ติดเครื่องยนต์ค้างไว้
- ติดตั้งระบบตรวจจับอัตโนมัติอัจฉริยะ IoT เพื่อการติดตามค่าฝุ่น PM2.5 ในทุกพื้นที่ เช่น ทางเข้า ดาดฟ้า จุดประชาสัมพันธ์ และกำหนดมาตรการตรวจวัดตามเวลาที่กำหนดอย่างเป็นระบบ เพื่อสามารถรับมือกับปัญหาฝุ่น PM2.5 ได้อย่างทันท่วงที
- ศึกษาและทดลองใช้เทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่สามารถลดปริมาณ PM2.5 เช่น นำเทคโนโลยี HVAC Air Scrubber ซึ่งเป็นระบบบำบัดอากาศที่สามารถระบายอากาศควบคู่กับการดูดซับสารพิษในอากาศมาติดตั้งในโครงการต่าง ๆ สนับสนุนแนวทางลดการปล่อยคาร์บอนและการใช้พลังงานสะอาดซึ่งมีส่วนช่วยลดมลพิษในระยะยาว
- สนับสนุนความร่วมมือกับภาครัฐและภาคเอกชนในประเด็นสิ่งแวดล้อม และเตรียมความพร้อมรองรับกฎระเบียบด้านคุณภาพอากาศที่อาจมีความเข้มงวดขึ้น

03. ความเสี่ยงด้านพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลง

ชนิดของความเสี่ยง

สังคม

คำอธิบายความเสี่ยง

พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของพฤติกรรมผู้บริโภคที่เกิดขึ้นต่อเนื่องและคาดการณ์ได้ยาก ไม่ได้จำกัดเพียงการเติบโตของ E-commerce แต่รวมถึงการเปลี่ยนแปลงด้าน Lifestyle, Attitude, Spending priority

และ Expectation ต่อประสบการณ์ โดยเฉพาะกลุ่ม New Gen ซึ่งกำลังจะกลายเป็น core target ในระยะถัดไป มีแนวโน้มไม่ยึดติด Brand name โดยไม่ได้มอง “ห้าง” เป็น Destination หลัก และให้ความสำคัญกับ Value-for-money, Sustainability และ Flexibility มากขึ้น ขณะเดียวกัน โครงสร้างครัวเรือนที่เล็กลง มีแนวโน้มเช่ามากกว่าซื้อ และพฤติกรรม Lifestyle-based consumption ส่งผลให้รูปแบบการใช้จ่ายและการเลือกสถานที่ใช้ชีวิตและการทำงานเปลี่ยนไป ซึ่งการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของพฤติกรรมเหล่านี้ได้รับอิทธิพลจากหลายปัจจัย ทั้งเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี และค่านิยมรุ่นใหม่ ทำให้ความสามารถในการคาดการณ์ Demand pattern ระยะกลาง-ยาวมีความไม่แน่นอนสูง

ผลกระทบ

หากรูปแบบการจับจ่าย การท่องเที่ยว การทำงาน และการอยู่อาศัยเปลี่ยนไป อาจกระทบต่อคุณภาพการใช้จ่ายของลูกค้าและความเหมาะสมของ Tenant Mix ในศูนย์การค้า ส่งผลต่อรายได้จากพื้นที่เช่า ความจำเป็นในการปรับโครงสร้างของพื้นที่เช่าให้รองรับความต้องการใหม่ นอกจากนี้ ความต้องการรูปแบบการเข้าพักของโรงแรมที่เน้นประสบการณ์มากขึ้น ความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ยืดหยุ่นมากขึ้น รวมถึงแนวโน้มเช่ามากกว่าซื้อในธุรกิจที่อยู่อาศัย หากบริษัทไม่สามารถติดตามและปรับรูปแบบสินค้า บริการ และโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างทันทั่วทั้งนี้ อาจส่งผลต่อความสามารถในการเติบโตและสร้างรายได้ในระยะยาว

แผนการรับมือ

บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์โดยพัฒนา “Experience-Based Destination” ที่เน้นการสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างในศูนย์การค้า โดยผสมผสานไลฟ์สไตล์ กิจกรรมเพื่อสุขภาพ และความบันเทิงเพื่อดึงดูดลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังพัฒนาช่องทางดิจิทัลเพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลง และเพิ่มการใช้เทคโนโลยีในการเชื่อมต่อระหว่างศูนย์การค้ากับลูกค้า