

CENTRALPATTANA

Imagining
better futures
for all

รายงานประจำปี
2565

(56-1 One Report)

CENTRALPATTANA

A low-angle, upward-looking photograph of a dense forest. The sun is positioned near the top center, shining brightly through the thick canopy of green leaves, creating a starburst effect and illuminating the scene. The branches of the trees are dark and intricate, crisscrossing the frame. The overall color palette is dominated by vibrant greens and bright yellows from the sunlight.

The Ecosystem for All

ตลอดระยะเวลา 42 ปี เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่เคยหยุดนิ่งที่จะพัฒนา และมองหาโอกาสใหม่ ๆ ภายใต้วิสัยทัศน์ Imagining Better Futures for All โดยไม่เพียงสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจศูนย์การค้า แต่ยังขยายไปสู่ธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมทั่วประเทศ พร้อมยึดมั่นในแนวคิด Centre of Life โดยมุ่งพัฒนาให้ทุกส่วนเชื่อมโยงถึงกันแบบ Seamless Synergy และยังเชื่อมต่อไปสู่พันธมิตรธุรกิจ ผู้คน ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างวิวัฒนาการสู่โมเดลธุรกิจแห่งอนาคตเป็น ‘The Ecosystem for All’ ด้วย 3 กลยุทธ์สำคัญ

1.

The 360-Degree Centre of Life

เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตที่ตอบโจทย์คนทุกองศาทั้ง Offline & Online ทั้ง Shop-Eat-Work-Play-Stay-Live ตลอดเวลา 24 ชั่วโมง 365 วัน ทุกที่ทั่วประเทศ

2.

Total B2B2C Solutions

เน้นการพัฒนาด้าน Digital Transformation & Technology Infrastructure เพื่อเชื่อมโยงการทำธุรกิจของพันธมิตรคู่ค้าสู่การใช้ชีวิตของลูกค้าที่ครบวงจรโดยเน้นพัฒนา Data-Driven Omnichannel ที่มีประโยชน์กับลูกค้า คู่ค้า และสังคม

3.

The Place Making for Sustainable Future

ให้ความสำคัญทั้งด้าน ‘คน’ ด้วยการส่งเสริม Local Wealth พร้อมผลักดันการจ้างงานใน Ecosystem ทั่วประเทศ การเปิดพื้นที่ค้าขายฟรี ให้เกษตรกรและ SMEs ทั่วประเทศ รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมภาครัฐ และ CSR ตลอดจนการดูแล ‘สิ่งแวดล้อม’ เดินหน้าตามโรดแมป NET Zero 2050

เราเชื่อมั่นว่า ‘The Ecosystem for All’ จะเป็นโมเดลธุรกิจที่ทำให้เราเติบโตไปด้วยกันอย่างแข็งแกร่ง เพื่ออนาคตที่ดีและยั่งยืนตลอดไป

สารบัญ

8

สารจากคณะกรรมการบริษัท

11

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
และธรรมาภิบาล

14

รายงานคณะกรรมการสรรหา
และกำหนดค่าตอบแทน

16

รายงานคณะกรรมการนโยบาย
ความเสี่ยง

17

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

19

คณะกรรมการบริษัท

21

คณะผู้บริหาร

ส่วนที่

1

การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

22

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1	นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	22
1.2	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	37
1.3	โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	58
1.4	จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	72
1.5	การออกหลักทรัพย์อื่น (ตราสารหนี้)	72
1.6	นโยบายการจ่ายเงินปันผล	73

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1	นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	74
2.2	ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ	75

3. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

3.1	นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	82
3.2	รายงานความยั่งยืนการจัดการผลกระทบ ต่อผู้มีส่วนได้เสีย สังคม และสิ่งแวดล้อม	97

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1	วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน	162
4.2	ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต	170
4.3	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	172

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1	ข้อมูลทั่วไปและบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ	181
5.2	ข้อมูลสำคัญอื่น	182
5.3	ข้อพิพาททางกฎหมาย	184
5.4	ตลาดรอง	184
5.5	สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีตราสารหนี้)	184

ส่วนที่

2

การกำกับ
ดูแลกิจการ

185

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1	ภาพรวมของนโยบายและแนวทางปฏิบัติ การกำกับดูแลกิจการ	185
6.2	จรรยาบรรณธุรกิจ	186
6.3	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับ ดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	187

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

7.1	แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	200
7.2	ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	202
7.3	ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	208
7.4	ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	210
7.5	ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	214
7.6	ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	214

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับ ดูแลกิจการ

8.1	สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ในรอบปีที่ผ่านมา	215
8.2	รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ ของคณะกรรมการตรวจสอบ	232
8.3	สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	232

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1	การควบคุมภายใน	233
9.2	รายการระหว่างกัน	236

ใบรับรองตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน
จากหน่วยงานภายนอก 241

ส่วนที่

3

งบการเงิน



เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 คลิก

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจ
ควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดใน
สายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้
รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี
เลขานุการบริษัท

เอกสารแนบ 2 คลิก

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 3 คลิก

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

เอกสารแนบ 4 คลิก

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียด
เกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 5 คลิก

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม
และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

เอกสารแนบ 6 คลิก

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

สารจากคณะกรรมการบริษัท



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

หลังจากที่เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในปี 2563-2565 ถือเป็นช่วงเวลาที่เศรษฐกิจไทยได้มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงขับเคลื่อนที่สำคัญมาจากภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในครึ่งปีหลังของปี 2565 หลังการเปิดประเทศ รวมทั้งการบริโภคภาคเอกชน และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ดีขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในช่วงปีที่ผ่านมาซึ่งปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญกลับมาใกล้เคียงกับระดับก่อนโควิด 19 ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยหลายด้านที่ส่งผลกระทบต่อความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพลังงาน ภาวะเงินเฟ้อ และการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย แต่บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพผ่านการปรับกระบวนการทำงานและการให้บริการในรูปแบบดิจิทัล รวมทั้งการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ทำให้สามารถลดจำนวนหน่วยพลังงานและ

เพิ่มประสิทธิภาพของพนักงาน ส่งผลให้สามารถยกระดับคุณภาพการให้บริการและควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดี ไม่เพียงเท่านั้น บริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงความสำคัญและสนับสนุนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าและโรงแรม ผู้เช่าในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน คู่ค้า ลูกค้าโครงการที่อยู่อาศัย พนักงานผู้ถือหุ้น ไปจนถึงชุมชน และเศรษฐกิจโดยรวม ทำให้ในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวม 37,155 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 10,760 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 และ 51 จากปีก่อนตามลำดับ และมีความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการบริหารจัดการที่ดี และการฟื้นตัวในการดำเนินงานหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 และในขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังสามารถรักษาฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งด้วยอัตราหนี้สินต่อทุนที่ลดลง ทำให้สามารถพัฒนายayıโครงการใหม่ ๆ ได้อย่างต่อเนื่อง และแสวงหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจที่ช่วยเติมเต็ม Ecosystem เพื่อรักษาความเป็น Top of Mind สำหรับผู้ใช้บริการและผู้เช่า

ความสำเร็จของโครงการ มิกซ์ยูสที่ครบครันที่สุด แห่งแรกนอกกรุงเทพฯ ที่เซ็นทรัล โคราช และ การเดินหน้าเปิด โครงการใหม่ตามแผน

จากความสำเร็จของเซ็นทรัล ลาดพร้าวซึ่งเป็นโครงการ Mixed-Use แรกของบริษัทฯ ที่เปิดให้บริการในปี 2525 ในปี 2565 บริษัทฯ เปิดบริการโรงแรมเซ็นทารา โคราช ในเดือนกันยายน ทำให้เซ็นทรัล โคราช เป็น The First Fully-Integrated Mixed-Use Development นอกกรุงเทพมหานคร นอกจากการเปิดศูนย์การค้าที่ 38 เซ็นทรัล จันทบุรีแล้ว บริษัทฯ ยังได้เปิดโรงแรม โกโฮเทล บ่อวิน จังหวัดชลบุรี และโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมที่สุพรรณบุรี จะเชิงเตรา ตรัง ในพื้นที่ติดกับศูนย์การค้าโรบินสัน ถือเป็นการเปิดโอกาสการพัฒนาโครงการในพื้นที่ของกลุ่มพันธมิตรของเซ็นทรัล ซึ่งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจศูนย์การค้าหลักของบริษัทฯ เป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่บริษัทฯ จะสามารถกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจและรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างยั่งยืน สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ด้าน ESG ซึ่งบริษัทฯ ได้รับคัดเลือกเป็นสมาชิกดัชนีความยั่งยืนระดับโลก DJSI ในกลุ่ม DJSI World ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 และในกลุ่ม DJSI Emerging Markets ต่อเนื่องเป็นปีที่ 9 รวมถึงหุ้นยั่งยืนของประเทศไทยต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 ตอกย้ำการเป็นผู้นำอันดับหนึ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย และองค์กรแห่งความยั่งยืนทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ไม่เพียงเท่านั้น บริษัทฯ ได้รับรางวัลอันทองเกียรติจากหลากหลายสถาบันทั้งในระดับประเทศ ภูมิภาค และโลก ทั้งในด้านการบริหารจัดการองค์กร สินค้าและบริการ การตลาด และทรัพยากรมนุษย์

พัฒนาไม่หยุดนิ่ง วิวัฒนาการจาก Centre of Life สู่ The Ecosystem for All

ภายใต้วิสัยทัศน์ Imagining Better Futures for All บริษัทฯ ไม่เคยหยุดนิ่งที่จะพัฒนาตลอดระยะเวลา 42 ปีที่ผ่านมา พร้อมยึดมั่นในแนวคิด Centre of Life ที่ได้ทำให้เกิดขึ้นจริงแล้วทั่วประเทศ โดยไม่เพียงสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจศูนย์การค้า แต่ยังขยายไปสู่ธุรกิจคอมมูนิตี มอลล์ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมทั่วประเทศ พร้อมทั้งพัฒนาให้ทุกส่วนเชื่อมโยงถึงกันแบบ Seamless Synergy และยังเชื่อมต่อไปสู่พันธมิตรธุรกิจ ผู้คน ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอีกด้วย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นสู่โมเดลธุรกิจแห่งอนาคต ด้วยการสร้าง 'วิวัฒนาการ' ของการเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตให้เกิดขึ้น เดินหน้าเป็น 'The Ecosystem for All' โดยมีธุรกิจ Retail เป็นแกนหลัก ด้วย 3 กลยุทธ์หลักที่สำคัญ ได้แก่

1. The 360-Degree Centre of Life: เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตที่ตอบโจทย์ครบทุกแง่มุมของการใช้ชีวิตแบบ Omni-Channels สำหรับ Shop-Eat-Work-Play-Stay-Live ตลอดเวลา 24 ชั่วโมง 365 วัน ทุกที่ทั่วประเทศ
2. Total B2B2C Solutions: การเชื่อมโยงการทำธุรกิจของพันธมิตรคู่ค้าสู่การใช้ชีวิตของลูกค้าที่ครบวงจร ด้วยการลงทุนด้าน Digital Transformation & Technology Infrastructure โดยได้มีการพัฒนา Data-Driven Omnichannel ที่มีประโยชน์กับลูกค้า คู่ค้า และสังคม
3. The Place Making for Sustainable Future: ให้ความสำคัญทั้งด้าน 'คน' ด้วยการส่งเสริม Local Wealth สร้างงาน และกระจายรายได้ พร้อมผลักดันการจ้างงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ และภายในร้านค้าของพันธมิตรผู้เช่า รวมถึงการเปิดพื้นที่ค้าขายฟรีให้เกษตรกรและ SMEs ทั่วประเทศอย่างต่อเนื่อง การสนับสนุนกิจกรรมภาครัฐและ CSR รวมไปถึงการดูแล 'สิ่งแวดล้อม' เดินหน้าตามโรดแมป NET Zero 2050 อาทิ การประหยัดพลังงาน ติดตั้ง Solar Rooftop และขยาย EV Charger Station อย่างต่อเนื่องทั่วประเทศ การเพิ่มพื้นที่สีเขียว รวมถึงการจัดการขยะ เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นพัฒนาและหาโอกาสในการลงทุนในโครงการรูปแบบใหม่ที่จะเติมเต็ม Ecosystem ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น พร้อมสร้างความแข็งแกร่งและเป็นผู้นำในแต่ละธุรกิจ และยังคงมุ่งมั่นที่จะบุกเบิกเมืองศักยภาพเพื่อยกระดับการใช้ชีวิตของผู้คนและชุมชน โดยวางแผนในการขยายโครงการครอบคลุมกว่า 30 จังหวัดทั่วประเทศและในภูมิภาคอาเซียนในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งรวมถึงแผนการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ Mega Projects ในระยะ 5-10 ปีบนทำเลศักยภาพ ซึ่งจะยกมาตรฐานให้กรุงเทพฯ เทียบเท่ามหานครระดับโลกอีกด้วย

นายสุกฤษฎิ์ จิราธิวัฒน์

ประธานกรรมการ

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์

กรรมการ

กรรมการผู้จัดการใหญ่และ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในโอกาสนี้ คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณผู้มีอุปการะคุณทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน สื่อมวลชน ตลอดจนหน่วยงานภาครัฐ และเอกชนที่เกี่ยวข้องที่ได้ให้ความไว้วางใจ และสนับสนุนบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา ตลอดจนพนักงานที่ทุ่มเทอย่างเต็มที่ ทั้งนี้บริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยหลักธรรมาภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย และหวังว่าทุกท่านจะคงให้ความเชื่อมั่น และสนับสนุนบริษัทฯ ในทุก ๆ ด้านอย่างต่อเนื่อง เพื่อความเจริญเติบโตสู่นาคตที่ยั่งยืนไปด้วยกัน

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประกอบด้วย กรรมการอิสระผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน โดยทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และมีนายวิจิตร ศิลามงคล ซึ่งเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินเป็นประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล นางโชติกา สอนานนท์ และนางสาวพรรณสิริ อมาตยกุล เป็นกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

ในปี 2565 นายไพฑูรย์ ทวีผล และนายการุณ กิตติสถาพร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล โดยมีผลวันที่ 1 กันยายน 2565 ทั้งนี้จำนวนคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลในปัจจุบัน ยังเป็นไปตามเกณฑ์องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ต้องมีอย่างน้อย 3 ท่าน

ปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลรวมทั้งสิ้น 8 ครั้ง และกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง โดยได้หารือร่วมกับฝ่ายบริหารสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้รับข้อมูลจากฝ่ายบริหารตามวาระที่สอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลอย่างครบถ้วน และได้แสดงความเห็นรวมถึงให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งสิ้น 6 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงาน และการให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้



ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชีที่สำคัญ การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงเรื่องสำคัญในการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชี และจากการพิจารณาขอบเขต แผนการตรวจสอบ วิธีการตรวจสอบ ประเด็นที่ตรวจพบร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี รวมถึงการจัดประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม 2 ครั้ง เพื่อหารือเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่สำหรับปี 2565 ผู้สอบบัญชีไม่ได้มีข้อสังเกตที่มึนัยสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งการเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่มีความสมเหตุสมผล

ความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของสำนักตรวจสอบภายใน และของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการประเมินระบบควบคุมภายใน สอบทานให้บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยง และประเมินความเสี่ยงให้ครอบคลุมในทุกมิติ รวมถึงแผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ในปี 2565 มีการทบทวนความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กร และจัดกลุ่มความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ โดยแบ่งเป็นความเสี่ยงด้านผลประกอบการ ของธุรกิจศูนย์การค้า สำนักงาน โครงการที่พักอาศัย และโรงแรม และความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจ ครอบคลุมความได้เปรียบทางการแข่งขันระยะยาว การกระจายการลงทุน และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลส่งเสริมให้สำนักตรวจสอบภายในมีบทบาทในการช่วยให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดี นอกเหนือจากงานให้ความเชื่อมั่น ในปี 2565 สำนักตรวจสอบภายในยังคงจัดทำโครงการงานที่ปรึกษาในหน่วยงานที่สำคัญ และจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ เรื่องการตรวจสอบและถ่วงดุล (Check & Balance) เพื่อให้บุคลากรของบริษัท มีความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในและมีการรายงานผลการดำเนินการจัดการเรื่องร้องเรียนต่อคณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัท มีความเพียงพอและเหมาะสมและการบริหารความเสี่ยงเป็นไปตามกรอบแนวคิดการควบคุมภายใน (COSO Framework)

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลได้สอบทาน และให้ความเห็นชอบต่อแผนกลยุทธ์ และแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี ที่จัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ตามฐานความเสี่ยง และข้อมูลจากผู้บริหาร โดยการตรวจสอบเป็นแบบ Integrated Audit (IT และ Non-IT Audit) เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยง และการควบคุมอย่างครบถ้วน คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลประชุมร่วมกับผู้บริหารสำนักตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งผลักดันให้สำนักตรวจสอบภายในมีการพัฒนาด้านบุคลากร โดยมุ่งเน้นการเพิ่มศักยภาพด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งเสริมให้พัฒนาการตรวจสอบโดยการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์กับงานตรวจสอบภายใน ซึ่งจะช่วยให้งานตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลมีการประเมินคุณภาพงานตรวจสอบภายในที่ทำเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการประเมินอยู่ในระดับดี คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลมีความเห็นว่าสำนักงานตรวจสอบภายในได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่กำหนดไว้

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลมีการปฏิบัติหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการกำกับดูแลกิจการโดยสอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG Code) ในปี 2565 มีการสอบทานการปฏิบัติงานด้านกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลของบริษัทจดทะเบียนไทย ให้ข้อเสนอแนะด้านการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล (DJSI) และเน้นย้ำการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้บรรลุตามแผนงาน Net Zero ภายในปี 2593 และด้านสังคมเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ เช่น การสร้างและกระจายรายได้ให้กับชุมชน

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนกำกับดูแลในเรื่องการทบทวนจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามมาตรฐานใหม่ และมาตรฐานสากล โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแนวทางของหลักการ CG Code คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562

รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลได้ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้เน้นย้ำให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด รวมทั้งให้ผู้สอบบัญชีสอบทานรายการดังกล่าวเป็นประจำทุกปี

ในปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการอันมีนัยสำคัญที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลได้สอบทานความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติงานปี 2565 โดยรวมการปฏิบัติงานอยู่ในระดับดี มีความเป็นอิสระเพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลได้ประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมจำนวน 2 ครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการปฏิบัติงานตรวจสอบและปัญหาการทำงานร่วมกับฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้อง

ในการพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2566 นั้น คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลพิจารณาผลการปฏิบัติงาน ขอบเขต และปริมาณงานเทียบกับค่าบริการสอบบัญชีสำหรับปี 2566 ที่เสนอมา โดยมีความเห็นชอบเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (ผู้สอบบัญชีหลัก) เป็นผู้สอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2566 และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2566 วงเงินไม่เกิน 10,300,000 บาท และค่าสอบบัญชีสำหรับผู้สอบบัญชีรองของบริษัทย่อยที่จัดตั้งและจดทะเบียนในต่างประเทศ วงเงินไม่เกิน 539,600 บาท

ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติ หน้าที่ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และสรรหาภิบาล

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองประจำปี 2565 โดยสรุปผลการประเมินภาพรวมในวันที่ 17 มกราคม 2566 ซึ่งแบบประเมินฯ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 การทำหน้าที่โดยรวมของคณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล ส่วนที่ 2 การปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านของคณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล และส่วนที่ 3 การปฏิบัติหน้าที่ในด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลมีความเห็นโดยรวมว่า คณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลได้ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาลที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเพียงพอ และครบถ้วน โดยใช้ความรู้ความสามารถและความระมัดระวังรอบคอบ มีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกัน และมุ่งเน้นให้บริษัทฯ มีการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี

นายวิจิตร ศิลามงคล

ประธานกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล

รายงานคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง และได้รายงานสรุปผลการดำเนินงานทุกครั้งให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2565 สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลสามารถเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัทตั้งแต่วันที่ 23 กันยายน 2564 ถึง 15 มกราคม 2565 แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ ดังนั้นคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จึงเสนอให้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2565 กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการทุกท่านตามที่เสนอ
2. พิจารณาเห็นชอบแต่งตั้งกรรมการ 3 ท่าน ได้แก่ นายวินิจ ศิลามงคล นางสาวพรรณสิรี อมาตยกุล และนายธีระยุทธ จิราธิวัฒน์ ให้เข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการบริษัทที่ลาออก นอกจากนี้ได้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการและที่ปรึกษาในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติตามที่เสนอ
3. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งประกอบด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติโดยพิจารณาให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการและปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัท โดยในปี 2565 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565 วงเงินไม่เกิน 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เป็นจำนวน 7 ล้านบาท เพื่อให้บริษัท มีโครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการที่สามารถเทียบเคียงกับบริษัทอื่นได้ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติตามที่เสนอ

4. พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ประจำปี 2565 ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนกรรมการอิสระ เพศ อายุ ระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง และความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน



ของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) จากผลการประเมิน Board Skill Matrix ประจำปี 2564 และนำข้อมูลมาประกอบการพิจารณาเสนอแต่งตั้งกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความสามารถอันหลากหลาย และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งได้พิจารณาความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมุมมองที่มีต่อองค์ประกอบและโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นควรเสนอให้มีการสรรหากรรมการอิสระเพิ่มเติม 1 คนในโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

5. พิจารณารับทราบผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2564 เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาการปฏิบัติงานหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
6. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ประจำปี 2564 และกำหนดเป้าหมาย รวมทั้งวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ ประจำปี 2565 โดยกรรมการผู้จัดการใหญ่มีส่วนร่วมในการกำหนดเป้าหมายและวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง
7. พิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการใหญ่ประจำปี 2564 โดยเป็นการประชุมลับระหว่างกรรมการ
8. พิจารณาแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่และผู้บริหารระดับสูง โดยกรรมการผู้จัดการใหญ่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและนำเสนอข้อมูล
9. พิจารณาติดตามความคืบหน้าและให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายและการดำเนินงานด้านบุคลากร อาทิ แผนงานประจำปี และผลการดำเนินงานระหว่างปี 2565 การสรรหาพนักงาน อัตราการลาออก และแผนการพัฒนาศักยภาพ
10. พิจารณารับทราบการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรและผู้บริหารระดับสูงภายในบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความคล่องตัวในการบริหารงานของบริษัทฯ
11. พิจารณารับทราบนโยบายการจ่ายโบนัสพนักงานประจำปี 2564 และให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายจัดการเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาจ่ายโบนัสพนักงานประจำปี 2564 อย่างเหมาะสม

12. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (“กฎบัตรฯ”) โดยพิจารณาว่า กฎบัตรฯ ของบริษัทฯ ยังคงมีสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสอดคล้องกับภาวะการณ์ปัจจุบันจึงเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ใช้กฎบัตรฯ ฉบับปัจจุบันต่อไป
13. พิจารณาการต่ออายุโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง (Employee Joint Investment Program “EJIP”) สำหรับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ ซื่อสัตย์สุจริต ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อประโยชน์ที่สมดุลและยั่งยืนของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

นางโชติกา สวนานนท์

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายงานคณะกรรมการ นโยบายความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงเนื่องจากเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการกำกับดูแลกิจการให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ทางธุรกิจที่กำหนดไว้ ช่วยให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดี ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ กำหนดขอบเขตการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ด้านกลยุทธ์ ด้านปฏิบัติการ ด้านกฎระเบียบข้อบังคับ และด้านการเงิน พร้อมทั้งผลักดันการบริหารความเสี่ยงให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร ซึ่งความเสี่ยงสำคัญของบริษัทฯ จะถูกกำหนดติดตาม และวางแผนจัดการที่เหมาะสม เพื่อควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยในปี 2565 มีผลการดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้



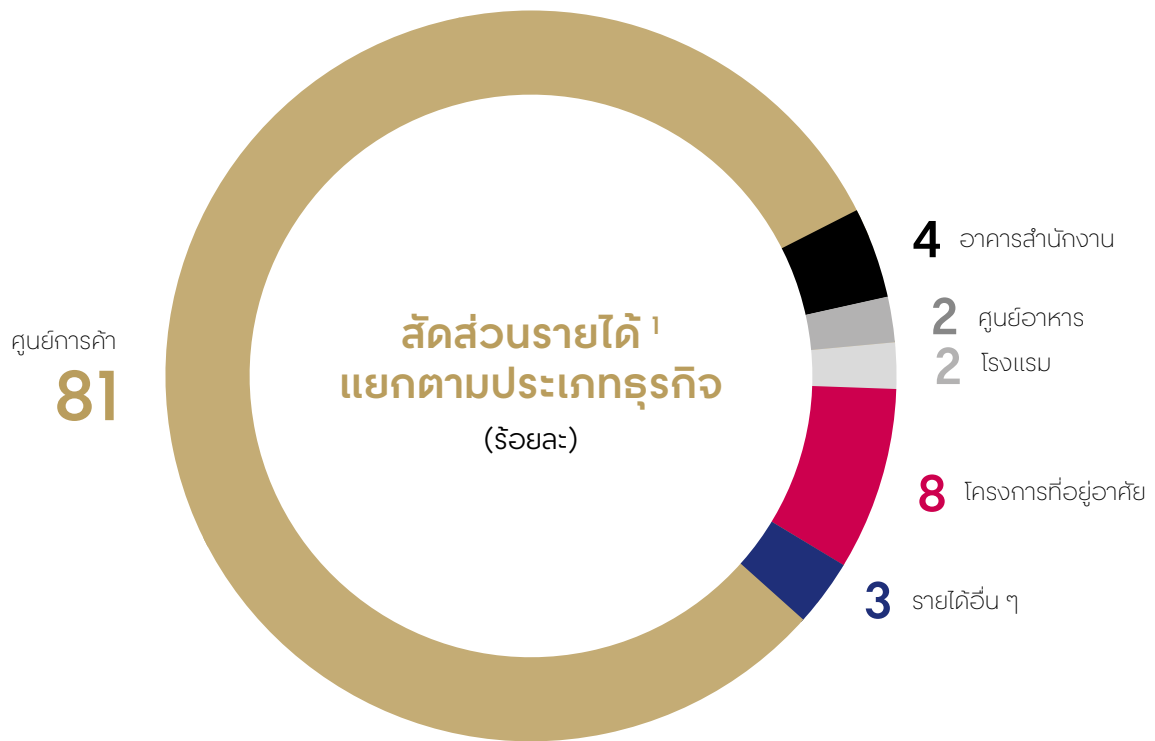
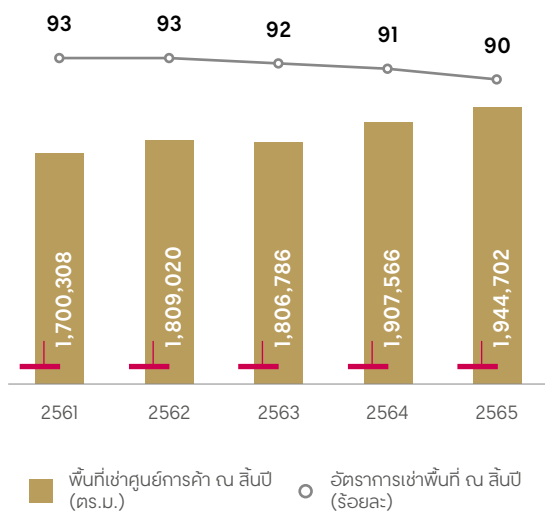
1. มีการทบทวนความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กรประจำปี โดยพิจารณาสภาพการณ์ต่าง ๆ อย่างรอบด้าน ได้แก่ การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค เทคโนโลยี กฎระเบียบข้อบังคับ และโรคระบาด รวมทั้งด้านที่เกี่ยวกับความยั่งยืน เช่น สิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ ประกอบกับปัจจัยภายในของบริษัทฯ เช่น กลยุทธ์และแผนงานการเติบโต ทรัพยากรที่จำเป็น เพื่อกำหนดความเสี่ยงที่สำคัญ วิเคราะห์ ติดตาม และพิจารณามาตรการจัดการความเสี่ยงต่าง ๆ โดยความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กรประจำปี 2565 ได้แสดงรายละเอียดของความเสี่ยงแต่ละเรื่องไว้ในหัวข้อที่ 2 การบริหารจัดการความเสี่ยง
2. มีการทบทวนและติดตามความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ที่มีนัยสำคัญต่อการประกอบธุรกิจและการบรรลุเป้าหมายขององค์กรซึ่งประกอบไปด้วย
 - ความเสี่ยงในการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากภาวะเงินเฟ้อ
 - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
3. พิจารณาเห็นชอบแผนภูมิความเสี่ยง ตัวชี้วัดความเสี่ยง ระดับความเสี่ยงของความเสี่ยงสำคัญ และพิจารณามาตรการจัดการความเสี่ยงของหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง

4. พิจารณาเห็นชอบการทบทวนขอบเขต และกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยง ให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานในปัจจุบันเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

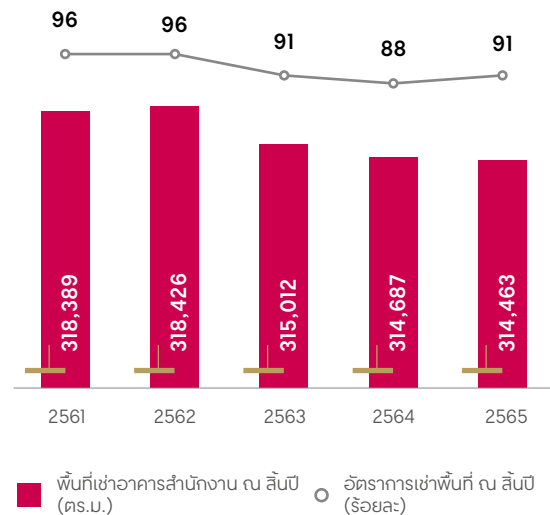
ในปี 2565 คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงได้มีการประชุมร่วมกัน 4 ครั้งในทุกไตรมาสโดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้งเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับความเสี่ยงสำคัญของบริษัทฯ และได้รายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัททราบอย่างต่อเนื่อง โดยได้ดำเนินการพิจารณาความเสี่ยงสำคัญด้านต่าง ๆ อย่างครอบคลุม มีการติดตามความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ มีการจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ซึ่งช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ สามารถบรรลุผลสำเร็จตามวิสัยทัศน์และพันธกิจที่กำหนดไว้ได้อย่างสมบูรณ์

นายวิรัตน์ บุติเชษฐพงศ์
ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

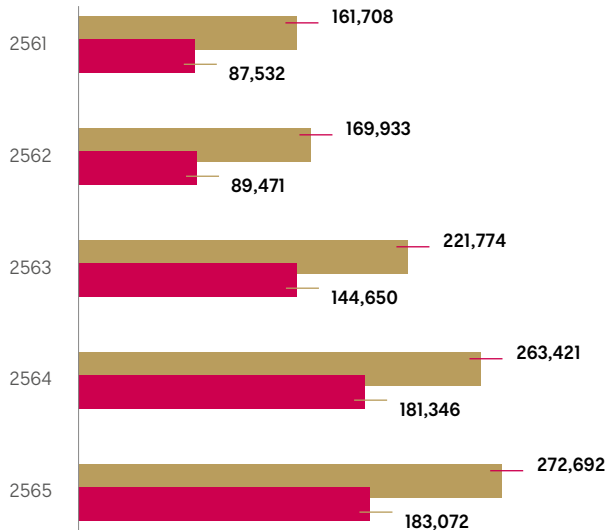
ศูนย์การค้า²

อาคารสำนักงาน

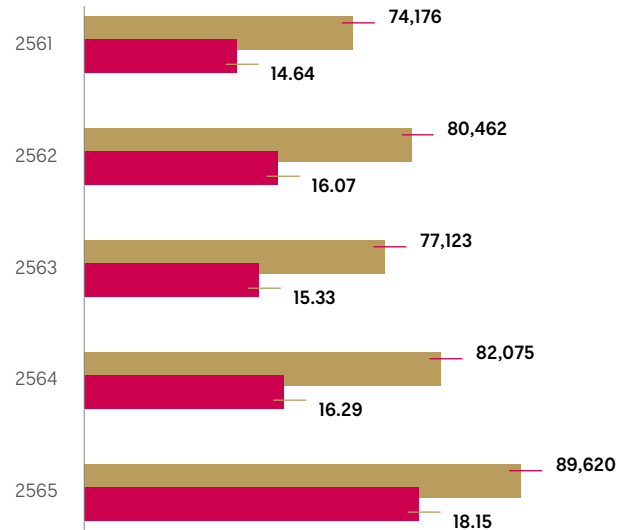


หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมดอกเบี้ย เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม ผลกระทบจากมาตรฐานการเงิน TFRS16 และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นประจำ

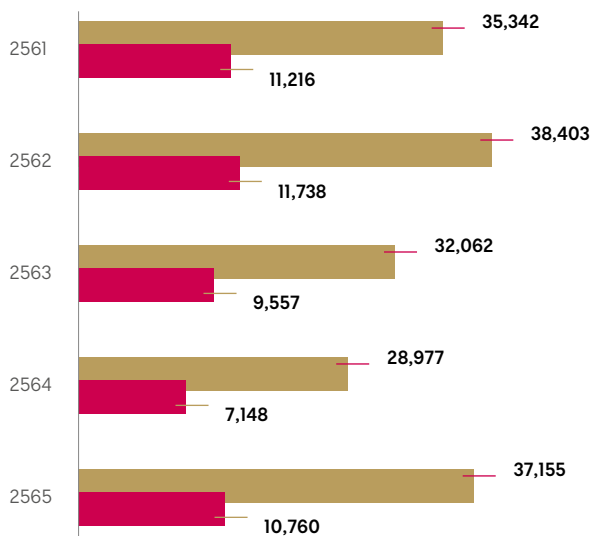
² ไม่รวมโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็กและโครงการเมกา บางนา



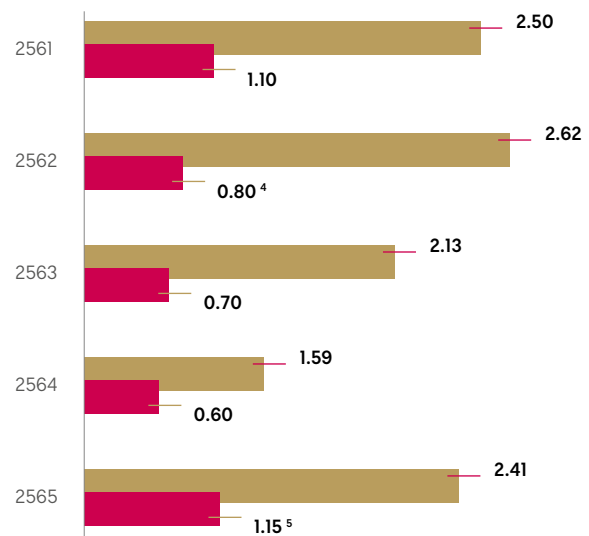
■ ทรัพย์สินรวม (ล้านบาท) ■ หนี้สินรวม (ล้านบาท)



■ ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) ■ มูลค่าตามบัญชี (บาทต่อหุ้น)



■ รายได้รวม ³ (ล้านบาท) ■ กำไรสุทธิหลังปรับปรุง (ล้านบาท)



■ กำไรสุทธิหลังปรับปรุงต่อหุ้น (บาท) ■ เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) (จ่ายในปีถัดไป)

หมายเหตุ : ³ ไม่รวมรายได้จากการลงทุน

⁴ จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล โดยลดลงจากประกาศเดิมที่ 1.30 บาทต่อหุ้น ตามแผนงานรับมือสถานการณ์ COVID-19

⁵ รออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

คณะกรรมการบริษัท



ดร.ศุภชัย พานิชภักดิ์
ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์



นายสุกรีชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์



นายสุกรีธรรม จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ



นายวิรัตน์ ชุตีเชษฐพงศ์
ประธานกรรมการอิสระ
ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง



นายวินิจ ศิลามงคล
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบและ
ธรรมาภิบาล



นางโชติกา สวานนท์
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล



นางสาวพรรณสิรี อมาตยกุล
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน



นางนิตยสินี จิราธิวัฒน์

กรรมการ



นายกอบชัย จิราธิวัฒน์

กรรมการ

กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
กรรมการนโยบายความเสี่ยง



นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์

กรรมการ

กรรมการนโยบายความเสี่ยง
ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน



นายปรีชา เอกคุนากุล

กรรมการ

กรรมการนโยบายความเสี่ยง



นายสุกฤतिक จิราธิวัฒน์

กรรมการ



นายธีระยุทธ จิราธิวัฒน์

กรรมการ



นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์

กรรมการ

กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะผู้บริหาร



นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์
President &
Chief Executive Officer



นางสาวนารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
Chief Finance, Accounting and
Risk Management Officer



นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล
Chief Development and
Commercial Officer



นายเลิศวิทย์ ภูมิพิทักษ์
Head of Property
Management



นายวุฒิเกียรติ เตชะมงคลาภิวัฒน์
Head of Community Mall and
International Business Development



นายกรัฒ์ เดชชัย
President Residential
Business



นายวกรณ์ทร์ ฐธิสิทธิ์
Chief People Officer

1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

เป้าหมาย มุ่งมั่นสร้างสรรค์สิ่งที่ดี เพื่ออนาคตที่ยั่งยืนสำหรับทุกคน

4 ความเชื่อ
ที่จะนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จร่วมกัน

- 1 คิดสร้างสรรค์ ทำสิ่งดี**
เราก้าวไปข้างหน้าด้วยทัศนคติที่เป็นบวก ใช้ความรู้ ความชำนาญที่เราได้สร้างสิ่งดี ๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ของผู้คนให้ดียิ่งขึ้น ด้วยการใส่ใจ ในทุกความสัมพันธ์ที่มีความหมายและมีคุณค่า
- 2 พัฒนาสิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง**
เราใช้นวัตกรรมเพื่อพัฒนาสิ่งรอบ ๆ ตัวเราให้พร้อม รับมือต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เรานักเบิก และใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ สร้างสรรค์ด้วยความเข้าใจ ในความต้องการของผู้คนรอบข้างอย่างแท้จริง เพื่อให้ ทุกคนได้มีโอกาสมาใช้ชีวิต ทำงาน พบปะ เรียนรู้ และ สัมผัสประสบการณ์แห่งความสุขร่วมกัน
- 3 ลูกคาคือแรงบันดาลใจ**
ลูกคาคือแรงบันดาลใจในทุก ๆ สิ่งที่เราทำ เราเรียนรู้ ทำความเข้าใจ เพื่อเข้าถึงความต้องการของลูกค้า เรายกให้ลูกค้าเป็นที่หนึ่งในใจ และผลักดันตัวเองเพื่อ ส่งมอบประสบการณ์ที่เหนือความคาดหมายให้กับ ลูกค้าทั้งในวันนี้และในอนาคต
- 4 ก้าวไปด้วยกัน ผูกพันยั่งยืน**
เราเชื่อในพลังแห่งการเรียนรู้ ทดลอง ร่วมมือร่วมใจไป กับผู้คนและชุมชนเรานำพาผู้คนจากที่ต่าง ๆ มาร่วมกัน สร้างสรรค์และร่วมกันตั้งคำถาม อันนำมาสู่การ แสวงหาคำตอบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดียิ่งขึ้น

วิสัยทัศน์ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ แห่งภูมิภาค ด้วยเป้าหมายที่จะสร้างสรรค์ อนาคตที่ดี และยั่งยืนกว่าสำหรับทุกคน

พันธกิจ เพื่อที่จะบรรลุวิสัยทัศน์ บริษัทฯ มีกลยุทธ์สำคัญที่มุ่งมั่นดำเนินการ ใน 5 ประการ

- 1 เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของผู้คน**
ภารกิจของเราคือการสร้างสรรค์พื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของผู้คน เพื่อคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
- 2 เติบโตในระดับภูมิภาค**
เรามุ่งปลูกฝังจิตวิญญาณในความเป็นนักบุกเบิก ซึ่งเป็นหัวใจหลัก ที่อยู่ในดีเอ็นเอของพนักงานในองค์กร เพื่อที่จะนำสิ่งที่ดีที่สุด ของประเทศไทยไปสู่ระดับภูมิภาคและระดับโลก รวมถึง การนำสิ่งที่ดีที่สุดในโลกมาสู่ประเทศไทยเช่นกัน
- 3 การร่วมคิดร่วมสร้าง**
เราส่งมอบคุณค่าที่ดีที่สุดให้กับลูกค้าเสมอ ด้วยการจับมือ ร่วมกันคิดและสร้างสรรค์สิ่งดี ๆ กับร้านค้า ผู้เช่า และพันธมิตร ทางธุรกิจทุกด้านของเรา
- 4 ความยั่งยืน**
เรามีความมุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าระยะยาวให้กับผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่าย และเชื่อมั่นว่าการทำในสิ่งที่ดี ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม ผู้คน ตลอดจนชุมชนในวงกว้าง และความสำเร็จในธุรกิจ คือ หัวใจสำคัญในการเติบโตอย่างยั่งยืน
- 5 เสริมสร้างศักยภาพของบุคลากร**
บุคลากรของเราคือกำลังที่สำคัญที่สุด และเราเชื่อมั่นในการ พัฒนาขีดความสามารถของคนในองค์กร ด้วยการเปิดโอกาส และส่งเสริมให้ทุกคนบรรลุศักยภาพสูงสุด

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2565

01 ผลกระทบและมาตรการควบคุมสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ต่อธุรกิจของบริษัทฯ

เศรษฐกิจของประเทศรวมถึงธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจการท่องเที่ยว มีแนวโน้มค่อย ๆ ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี โดยเฉพาะในครึ่งปีหลัง สอดคล้องกับตัวเลขภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหลังการเปิดประเทศ และการผ่อนคลายมาตรการรักษาความปลอดภัยจากโรคโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง ธุรกิจศูนย์การค้าสามารถเปิดให้บริการตามปกติตลอดปี ส่งผลให้ธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวได้ดีในปี 2565

02 เปิดให้บริการเซ็นทรัล วิลเลจ โซนใหม่



พร้อมมอบประสบการณ์ที่มากกว่าแบรนด์เนมช้อปปิ้ง สู่อารมณ์เป็น Thailand's Most Complete Luxury Outlet & Lifestyle Destination ที่ครบและสมบูรณ์แบบที่สุด ตอบโจทย์ครอบคลุมทุกไลฟ์สไตล์ด้วยแบรนด์เนมชั้นนำกว่า 300 แบรนด์ เจาะลึก ครอบคลุมในทุกไลฟ์สไตล์ พร้อม 5 ไฮไลต์ 1) Instagrammable Landmarks ทั้งทั้งโครงการ 2) ดีไซน์หนึ่งเดียวในโลก ตระการตาเป็นเอกลักษณ์ Thai Modern 3) Pet-Friendly สำหรับคนรักสัตว์ 4) สร้าง Festive Vibes ตลอดทั้งปี และ 5) เดินทางสะดวกมาง่ายเพียง 30 นาที จาก Bangkok CBD

03 ประกาศเดินหน้าวิสัยทัศน์ Imagining Better Futures for All สร้าง Sustainable Ecosystem ที่แข็งแกร่งและยั่งยืน

ด้วยบทบาทของ 'Place Maker' หรือนักพัฒนาพื้นที่แห่งอนาคต ที่บุกเบิกสร้างเมืองและความเจริญทั่วประเทศพร้อมด้วยพันธกิจในการดูแล 'คน' โดยยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนและชุมชนพร้อมกับการดูแล 'Planet' สิ่งแวดล้อมและโลก บริษัทฯ ชูแผนธุรกิจ 5 ปี (2022-2026) มุ่งงบ 120,000 ล้านบาท ด้วย 3 กลยุทธ์สู่ความยั่งยืน ด้วยการสร้าง Synergy ผันกำลังธุรกิจมิชชันคู่ค้า ชุมชน ทุกฝ่าย บุกเบิกสร้างมาตรฐานใหม่ของพื้นที่การใช้ชีวิตแห่งอนาคต และมุ่งสู่องค์กรแห่งการสร้างโอกาส พัฒนา 'คน' พัฒนาเมืองและประเทศ และยกระดับวงการอสังหาฯ และค้าปลีกของไทย

2565

04 เหนือหน้า Retail-Led Mixed-Use Development ด้วยเซ็นทรัล
จันทบุรี และเซ็นทรัล เวสต์วิลล์

ศูนย์กลางการใช้ชีวิตที่มีคุณภาพ เป็น 'Center of Life' ทุกแห่ง ผสานจุดแข็ง 3 ส่วนสำคัญ ได้แก่ 1) Sustainable Ecosystem: พัฒนาร้าน-พัฒนาเมือง เป็น Ecosystem ที่แข็งแกร่งทุกแห่ง 2) Customer-Centric: ลูกค้าเป็นหัวใจสำคัญ สร้างคอมมูนิตี้ที่ประสบความสำเร็จ และ 3) Partner Champions: เป็น Business Partner ดันธุรกิจคู่ค้าเติบโตทั้งในและต่างประเทศ โดยเปิด "เซ็นทรัล จันทบุรี" โครงการมิกซ์ยูสที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออก ดันเศรษฐกิจเมืองรอง รับความเจริญต่อเนื่องจากเขต EEC ในวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 และพลิกโฉมย่านราชพฤกษ์ด้วย 'เซ็นทรัล เวสต์วิลล์' ต่อยอดความสำเร็จผู้นำรีเทลแบบ Semi-Outdoor บันสู่ย่าน Upper-Class Lifestyle ของกรุงเทพฯ ทางด้านตะวันตก เจาะกลุ่ม Affluent & Quality Lifestyle ซึ่งจะเปิดให้บริการปลายปี 2566

โครงการเซ็นทรัล จันทบุรี เป็นโครงการมิกซ์ยูสแห่งเดียวในจังหวัดที่ครบครันที่สุด ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์คนเมือง ด้วยศูนย์การค้าแบบ Semi-Outdoor พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ 4 ไร่ ตอบโจทย์ทุกกิจกรรม พื้นที่สำหรับครอบครัว และสัตว์เลี้ยง และ Sport Destination พร้อมทั้งเปิดเมืองสร้าง 'Urbanized Landmark' แห่งใหม่ พร้อม Co-Create ร่วมกับท้องถิ่น ชูเสน่ห์เมืองจันทน์ ดันเศรษฐกิจการท่องเที่ยว ยกกระดับเมืองจันทน์ทุกมิติ



2565

05 เปิดตัวโรงแรม Centara Korat และแผนธุรกิจโรงแรม

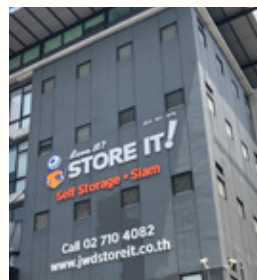
เซ็นทรัลพัฒนาเดินหน้าธุรกิจโรงแรมพร้อมแผนลงทุน 5 ปี ขยายโรงแรมรวม 37 โครงการใน 27 จังหวัด รวมกว่า 4,000 ห้อง มูลค่าการลงทุนกว่า 10,000 ล้านบาท ภายในปี 2569 โดยสร้างมาตรฐานแห่งการพักอาศัยในโรงแรมทุกแห่งเป็นเคสดีเนชั่นอันดับ 1 ในด้านการเดินทางภายในประเทศ บุกเบิก Travel Ecosystem ด้วย 3 กลยุทธ์สำคัญ ได้แก่ 1) Complete Travel Ecosystem มุ่งธุรกิจโรงแรมมากกว่าการท่องเที่ยว แต่คือการเดินทางที่จะตอบโจทย์นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติได้ในทุกจุดประสงค์ ทั้งการเดินทางเพื่อท่องเที่ยวพักผ่อนเพื่อการติดต่อธุรกิจ หรือเพื่อการทำงานและพักอาศัย หรือการผสมผสานทุกจุดประสงค์เข้าหากัน 2) Create New Standard of Travel Lifestyle สร้างมาตรฐานการพักโรงแรมทั่วประเทศ ด้วยแบรนด์โรงแรมครอบคลุมทุกเช็กเมนต์ พร้อมการสร้าง Synergy กับธุรกิจอื่น ๆ ในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา และใน



กลุ่มเซ็นทรัล และ 3) Co-Creating with Communities ผนึกกำลังชุมชน ส่งเสริมอัตลักษณ์ ต่อยอดและกระจายรายได้สู่ธุรกิจในพื้นที่ โดยเปิดตัวโรงแรม Centara Korat ในเดือนกันยายน 2565 เพื่อเติมเต็มโครงการ “เซ็นทรัล โคราท” ให้เป็นโครงการมิกซ์ยูสที่ยิ่งใหญ่และสมบูรณ์แบบที่สุดในภาคอีสาน

06 ร่วมทุนใน JWD Store It!

เซ็นทรัลพัฒนาจับมือบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (JWD) ผู้นำบริการโลจิสติกส์และซัพพลายเชนระดับอาเซียน และบริษัท สโตรอิท! แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้นำด้านธุรกิจห้องเก็บของส่วนตัวในประเทศ สิงคโปร์ รุกขยายธุรกิจ Self-Storage พื้นที่เก็บของให้เช่า ดึงดูดลูกค้า B2B และ B2C โดยเซ็นทรัลพัฒนาเข้าลงทุนในบริษัท เจดับเบิลยูดี สโตรอิท! จำกัด (JWD Store It!) ในสัดส่วนร้อยละ 30 ภายใต้เงินลงทุนกว่า 100 ล้านบาท ปัจจุบัน JWD Store It! ให้บริการทั้งหมด 6 สาขาในประเทศไทยและมีพื้นที่ให้บริการรวมกว่า 13,000 ตร.ม.



ลงทุนใน
JWD Store It!
ร้อยละ

30

ภายใต้เงินลงทุนกว่า

100

ล้านบาท

2565

07 เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ESCENT ติดกับโรบินสัน ไลฟ์สไตล์และแผนธุรกิจ Residential ภายใน 5 ปี ขยายเพิ่มกว่า 50 โครงการ



เซ็นทรัลพัฒนาย้าความสำเร็จ Retail-Led Mixed-Use Development โดยในแผน 5 ปี ขยายธุรกิจที่พักอาศัยเพิ่มกว่า 50 โครงการ ทำให้ในอนาคตจะมีโครงการทั้งสิ้นครอบคลุม 27 จังหวัด มากกว่า 70 โครงการ และมีลูกบ้าน 20,000 ครอบครัว ชูคุณภาพ “บ้านเซ็นทรัล” เชื่อมต่อด้วย 3 กลยุทธ์ ได้แก่ 1) Best in Town แบรนด์แข็งแกร่ง เจาะทำเลที่ดีที่สุดใจกลางเมือง 2) Beyond Quality คุณภาพ-ไลฟ์สไตล์-ความปลอดภัยที่เหนือความคาดหมาย และ 3) Strong Synergy ผนึกกำลังในเครือเซ็นทรัลเติมเต็ม Lifestyle Journey

โครงการใหม่ในปี 2565 ได้แก่ คอนโดมิเนียม ‘เอสเซ็นท์’ 4 โครงการ ที่ ‘สุราษฎร์ธานี’ ติดกับเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และอีก 3 โครงการ ติดกับโรบินสัน ไลฟ์สไตล์ คือ ‘สุพรรณบุรี’ ‘ฉะเชิงเทรา’ และ ‘ตรัง’ โครงการแนวราบ คือ ‘นินญา ราชพฤกษ์’ และ ‘นิรติ เชียงใหม่’

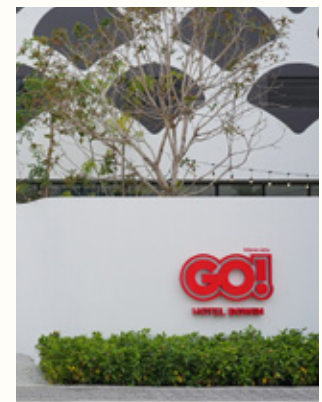
08 ประกาศโครงการเซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม



เซ็นทรัลพัฒนาประกาศลงทุนโครงการเซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม รวม 14,000 ล้านบาท โดยเปิดให้บริการในครึ่งปีแรกของปี 2567 ปันเมืองศักยภาพ พาคู่ค้าเติบโตทั่วประเทศ พร้อมเชื่อมโยงและยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชน

09 ประกาศโครงการโรงแรม โกโฮเทล บ่อวิน (GO! Hotel) ติดโรบินสันไลฟ์สไตล์

เซ็นทรัลพัฒนาเปิดตัวโรงแรม โกโฮเทล บ่อวิน โรงแรม Premium Budget แห่งแรกในไทย ภายใต้การพัฒนาและบริหารโดยเซ็นทรัลพัฒนา ที่อำเภอ บ่อวิน จังหวัดชลบุรี พร้อมให้บริการที่ได้มาตรฐาน อยู่ติดกับโรบินสัน ไลฟ์สไตล์ บ่อวิน เพียง 20 ก้าว และเดินทางสะดวกใกล้เซ็นทรัล ศรีราชา เพียง 20 นาที ให้บริการห้องพัก 79 ห้อง และห้องพัก Pet Friendly สำหรับสัตว์เลี้ยงน้ำหนักไม่เกิน 10 กก. เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยว Staycation รวมทั้งมี Co-Working Space ซึ่งมีบริการห้องประชุมและพื้นที่สวนตลอด 24 ชม.



2564

01 ผลกระทบและมาตรการควบคุมสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ต่อธุรกิจของบริษัทฯ โดยแยกตามธุรกิจ ดังนี้

ธุรกิจศูนย์การค้า

ในปี 2564 ธุรกิจศูนย์การค้ายังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรค COVID-19 และมาตรการภาครัฐ โดยมีการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการศูนย์การค้า จนถึงการปิดศูนย์การค้า (ให้บริการได้เฉพาะร้านค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต) ระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคมในจังหวัดที่อยู่ในพื้นที่ควบคุมสูงสุด อย่างไรก็ตาม หลังจากกลับมาเปิดบริการตามปกติจำนวนผู้มาใช้บริการได้ฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากมาตรการ “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ Safe Plus+” แม็บทในการดูแลควบคุมความสะอาดและความปลอดภัยของสถานที่เพื่อเพิ่มความมั่นใจแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าด้วยแพลตฟอร์ม Central Connect เชื่อมโยงทุกบริการในศูนย์การค้า และช่องทางการขายแบบ Omnichannel ทั้ง Call-Click-Chat, Drive-Thru และ Delivery Services เป็นต้น รวมทั้งยังให้ความร่วมมือกับภาครัฐสร้างต้นแบบศูนย์การค้าปลอดภัยสำหรับจุดฉีดวัคซีนที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล 23 สาขา ทั่วประเทศ เพื่อช่วยกระจายวัคซีนให้กับประชาชนอีกด้วย

ธุรกิจอาคารสำนักงาน

แม้บริษัทส่วนใหญ่ยังคงนโยบายให้พนักงานบางส่วนทำงานจากบ้าน (Work from Home) ในปี 2564 แต่บริษัทเหล่านั้นยังสามารถปรับตัวเข้ากับสถานการณ์ได้

ทำให้ธุรกิจให้เช่าสำนักงานไม่ได้รับผลกระทบมากนัก โดยบริษัทฯ ดำเนินมาตรการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยในอาคารสำนักงานทุกแห่ง ด้วยมาตรฐานเดียวกันกับศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความมั่นใจแก่พนักงานอาคารสำนักงานและผู้เข้ามาใช้บริการ

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมยังได้รับผลกระทบจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศและพฤติกรรมของการท่องเที่ยวของชาวไทยที่ยังระมัดระวังในการเดินทาง อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้ทำโครงการ “ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์ (Phuket Sandbox)” ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม และโครงการ “Test & Go” ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน ในจังหวัดที่กำหนด ทำให้ภาคการท่องเที่ยวรวมถึงโรงแรมทยอยปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายปี

ธุรกิจขายโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2564 บริษัทฯ ยังเดินหน้าเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องโดยดูจากพื้นที่ที่มีศักยภาพและอุปสงค์ที่แท้จริงเป็นหลักบริษัทฯ ยังคงมาตรการความปลอดภัยแก่ลูกค้าทั้งการรักษาระยะห่างในการเยี่ยมชมโครงการ การสำรองเวลาการเยี่ยมชม รวมถึงผ่านแพลตฟอร์มโชว์รูมออนไลน์ (Virtual Showroom) และบนแอปพลิเคชันมือถือ

02 ดำเนินรายการให้สิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ลำปาง และเซ็นทรัล มารีนา แก่งทองกรีต CPNREIT

การจดทะเบียนสิทธิการให้เช่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล มารีนา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ได้ดำเนินการแล้วเสร็จในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยบริษัทฯ ให้สิทธิการเช่าเซ็นทรัล มารีนา ประมาณ 14 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 และเซ็นทรัล ลำปาง ประมาณ 21 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 16 ธันวาคม 2584

2564

03 ร่วมลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมบริเวณถนนวิภาวดี และซอยสมคิด กรุงเทพฯ

บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนในบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอว์กแลนด์ จำกัด (“CHKL”) สัดส่วนร้อยละ 25 โดย CHKL เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัทฯ บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร จำกัด (HCDS) และบริษัท เคชเคแอล (ไทยดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด (“HKL (Thai Development)”) (บริษัทในกลุ่มฮอว์กแลนด์) อัตราส่วนร้อยละ 25:26:49 ตามลำดับ โดย CHKL มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม

04 ยืนยันด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในระดับประเทศและระดับสากล

1. **Member of Dow Jones Sustainability Indices** บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกดัชนีความยั่งยืนระดับโลก DJSI World หรือบริษัท ยั่งยืนระดับโลกต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 (2561-2564) และ DJSI Emerging Markets ต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 (2557-2564)
2. **SET Sustainability Award & THSI** ด้วยความมุ่งมั่นใส่ใจดูแลทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องทำให้บริษัทฯ ได้รับรางวัลด้านความยั่งยืน Highly Commended in Sustainability จากงาน SET AWARDS 2021 และติดอันดับหุ้นยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 7 (นับตั้งแต่ปี 2558-2564)
3. **GRESB** ในปี 2564 บริษัทฯ ผ่านการประเมิน GRESB Real Estate Assessment เป็นปีแรกอีกด้วย โดยมาตรฐานการประเมิน GRESB เป็นมาตรวัดความยั่งยืนของธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับในระดับโลก โดยบริษัทฯ ได้มาตรฐานระดับ Green Star ถึง 2 หมวด ได้แก่ หมวด Management และ Development และ Score A ในหมวดการเปิดเผยข้อมูล

05 การเปิดตัวโครงการศูนย์การค้าใหม่ จำนวน 2 โครงการ

1. **โครงการเซ็นทรัล ศรีราชา**
เปิดตัวในเดือนตุลาคม ภายใต้แนวคิด Living Green in Smart City of EEC Center โครงการมิกซ์ยูสที่ครบครันแห่งแรกใจกลางเมืองศรีราชาที่จะเสริมความ Urbanization ทั้งด้านเศรษฐกิจและไลฟ์สไตล์
2. **โครงการเซ็นทรัล อยุธยา**
เปิดตัวในเดือนพฤศจิกายน ภายใต้แนวคิด The Prosperity of the Capital ที่จะนำความสวยงามทางวัฒนธรรมอันเก่าแก่ของจังหวัดมานำเสนอแก่สายตาผู้มาเยือน



2564

06 เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยแห่งใหม่ จำนวน 4 โครงการ

ประกอบด้วยโครงการแนวราบ 2 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการนิรติ ดอนเมือง ในรูปแบบโครงการที่พักแบบผสม บนถนนเชิดวุฒากาศ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง และ 2) โครงการเอสเซ็นท์ อเวนิว ระยอง ในรูปแบบโฮมออฟฟิศ บนทำเลใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ระยอง และโครงการแนวสูง 2 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเอสเซ็นท์ วิลล์ อยุธยา บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล อยุธยา และ 2) โครงการฟील ภูเก็ต บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต



07 การเข้าซื้อกิจการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (SF)

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ (SF) โดย ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ ถือหุ้น สัดส่วนร้อยละ 96 และเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้แจ้งข่าวแผนการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการเข้าซื้อ กิจการของ SF นั้นจะช่วยเสริมการเติบโตในระยะยาวได้อย่างแข็งแกร่ง ผ่านโครงการศักยภาพสูงหลายแห่ง อาทิ คอมมูนิตี้ มอลล์ และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ระดับ Super Regional Mall อย่างเมกาบางนา เป็นต้น

2563

01 ผลกระทบและมาตรการควบคุมสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ต่อธุรกิจของบริษัทฯ

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยและต่างประเทศที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ มีการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้

ธุรกิจศูนย์การค้า

มีการปิดให้บริการทั้ง 33 แห่งในประเทศไทย ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม - 16 พฤษภาคม รวมทั้งสิ้น 45-56 วัน และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซีตี้ ในประเทศมาเลเซีย ระหว่างวันที่ 15 มีนาคม - 3 พฤษภาคม โดยยังเปิดให้บริการเฉพาะร้านค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตเท่านั้น และต่อมาได้ทยอยเปิดให้บริการศูนย์การค้าตามปกติ โดยมีจำนวนผู้มาใช้บริการที่ฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากมาตรการ “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ” แม้บทในการดูแลควบคุมความสะอาดและความปลอดภัยของสถานที่ เพื่อเพิ่มความมั่นใจแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการ รวมถึงการจัดทำระบบ Chat and Shop, Call Center, Pick Up Counter และ Drive Through Pick Up เพื่อเพิ่มความสะดวกและปลอดภัยสำหรับลูกค้ายิ่งขึ้น

ธุรกิจอาคารสำนักงาน

ยังคงเปิดดำเนินการตามปกติ โดยมีมาตรการควบคุมการเข้าออกของผู้มาใช้สถานที่อย่างเคร่งครัด แม้ว่า

จะมีพนักงานบางส่วนทำงานจากบ้าน (Work from Home) ระหว่างที่มีการล็อกดาวน์นั้น สัดส่วนของพนักงานที่กลับมาทำงานในอาคารสำนักงานปรับตัวเพิ่มขึ้นตามลำดับภายหลังจากที่สถานการณ์เริ่มคลี่คลายลงแล้ว

ธุรกิจโรงแรม

ปิดให้บริการทั้ง 2 โรงแรมตั้งแต่เดือนเมษายน โดยโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนกรกฎาคม และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้มีการปรับปรุงใหญ่และทยอยกลับมาเปิดให้บริการในช่วงปลายปี โดยทั้ง 2 โรงแรมมีอัตราการเข้าพักที่ฟื้นตัวขึ้น ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มนักท่องเที่ยวในประเทศ

ธุรกิจขายโครงการอสังหาริมทรัพย์

มีการเปิดรับจองโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าสามารถเข้ามาเยี่ยมชมโครงการในสถานที่ตั้งจริง รวมถึงผ่านแพลตฟอร์มโชว์รูมออนไลน์ (Virtual Showroom) และบนแอปพลิเคชันมือถือ โดยทุกโครงการยังคงได้รับความสนใจเป็นอย่างดี โดยเฉพาะโครงการแนวราบที่สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าในยุค New Normal ได้อย่างดี

02 การให้เข้าทรัพย์สินและต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 แก่งทองรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 แก่งทองรัสต์ CPNREIT จากเดิมสิ้นสุดปี 2568 เป็นเวลาอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 เป็นที่เรียบร้อย โดยรายการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ บันทึกรายได้พิเศษระหว่างปีตามรายละเอียดในการวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงานในส่วนของการให้เช่าสินทรัพย์เพิ่มเติมอีก 2 แห่ง ที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของทรัสต์ CPNREIT นั้นอยู่ระหว่างการทบทวน โดยคาดว่าจะสามารถทำรายการบางส่วนเสร็จสิ้นได้ภายในต้นปี 2564

2563

03 เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยแห่งใหม่ จำนวน 7 โครงการ

ประกอบด้วยโครงการแนวราบ 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก ในรูปแบบทาวน์โฮม บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล พิษณุโลก 2) โครงการนินญา กัลปพฤกษ์ ในรูปแบบบ้านแฝด บนทำเลติดถนนใหญ่กัลปพฤกษ์ ใกล้ถนนบางแค ถนนกาญจนาภิเษก ถนนเพชรเกษม และทางพิเศษกาญจนาภิเษก 3) โครงการนิรติ เชียงราย ในรูปแบบบ้านเดี่ยวบนทำเลใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงราย เพียง 4 กม. และ 4) โครงการนิรติ บางนา ในรูปแบบบ้านเดี่ยว บนทำเลใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ และใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ทางด่วน สถานีศึกษา และโรงพยาบาลบนถนนบางนา-ตราด

นอกจากนี้มีการเปิดตัวโครงการแนวสูงอีก 3 แห่ง ได้แก่ 1) โครงการเอสเซ็นท์ ระยอง 2 เป็นคอนโดมิเนียมแห่งที่ 2 บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล ระยอง ภายหลังจากที่คอนโดมิเนียมแห่งแรกประสบความสำเร็จในการขายหมดทั้งโครงการ 2) โครงการเอสเซ็นท์ โคราซ เป็นคอนโดมิเนียมแห่งที่ 2 บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล โคราซ ภายหลังจากที่คอนโดมิเนียมแห่งแรกสามารถปิดการขายทุกยูนิตได้อย่างรวดเร็ว และ 3) โครงการเอสเซ็นท์ หาดใหญ่ เป็นคอนโดมิเนียมแห่งแรกบนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล หาดใหญ่



รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

รางวัลและความสำเร็จด้านการออกแบบพัฒนาโครงการ

01



BCI ASIA AWARDS

สาขา Top 10 Developers Awards 2022

จาก BCI Central มอบให้โครงการ เอสเซ้นท์ หาดใหญ่ เป็นรางวัลที่มอบให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสถาปนิกสิบอันดับแรกที่สร้างมูลค่าให้กับโครงการก่อสร้างในปีนั้น ๆ

รางวัลความสำเร็จด้านการบริหารธุรกิจ การตลาด และการบริหารการเงิน

02



Thailand's Best Managed Companies 2022

รางวัลด้านธุรกิจ

จาก ดีลอยท์ ประเทศไทย เพื่อบรรจุรางวัลให้กับบริษัทของไทยที่ประสบความสำเร็จในด้านการบริหารจัดการ และมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมและระบบเศรษฐกิจของประเทศ

03



TMA Excellence Awards 2022

สาขา ความเป็นเลิศด้านสินค้า/บริการ

จากสมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย (TMA) ร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รางวัลความสำเร็จด้านการบริหารธุรกิจ การตลาด และการบริหารการเงิน

04



The Asset Country Awards for Sustainable Finance 2022
รางวัล Best Green Bond (สำหรับองค์กร)

จาก Asset Publishing and Research Ltd. เป็นรางวัลสำหรับพันธบัตรสีเขียวฉบับแรกโดยบริษัททอสงหริมทรัพย์ และค้าปลีกในประเทศไทย มอบให้บริษัทฯ สำหรับประเภทหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1,000 ล้านบาท

05



Marketing Excellence Awards 2022
สาขา Excellence in Communications/
Public Relations

จาก Marketing Interactive ประเทศ Singapore มอบให้โครงการเซ็นทรัล จันทบุรี ที่มีความโดดเด่นด้าน Communications & Public Relations Strategy โดยใช้กลยุทธ์การนำเสนออัตลักษณ์และจุดเด่นของเมืองจันทน์ ภายใต้คอนเซ็ปต์ “มหัศจรรย์จันทบุรี”

06



Thailand Zocial Awards 2022
รางวัลชนะเลิศ (The Winner) “Best Brand Performance on Social Media”
สาขา Department Store & Super Store”

สุดยอดแบรนด์ที่ทำผลงานได้ยอดเยี่ยมบนโซเชียลมีเดีย

07



Kincentric Best Employers Thailand 2022
รางวัลสุดยอดนายจ้างดีเด่น
แห่งปี 2565

โดย Kincentric Thailand ร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รางวัลความสำเร็จด้านการกำกับดูแลกิจการ

08



การประเมิน ASEAN Corporate Governance Scorecard

อยู่ในกลุ่ม ASEAN Asset Class

บริษัทฯ ได้รับการประเมินให้อยู่ในกลุ่ม ASEAN Asset Class Publicly Listed Companies 2021 โดยได้รับคะแนน ASEAN CG Scorecard 97.50 คะแนนขึ้นไป ซึ่งมีการประเมินทุก 2 ปี

09



การประเมินรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2565

อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 14

บริษัทฯ ได้รับการประเมินให้อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” ตั้งแต่ปี 2552-2565 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ภายใต้การสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

10



การรับรองการต่ออายุโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต

(Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC)

บริษัทฯ ได้รับการรับรองเป็นสมาชิกโครงการ CAC ตั้งแต่ปี 2558 ซึ่งจะต้องขอรับรองการต่ออายุทุก 3 ปี โดยบริษัทฯ ผ่านการรับรองการต่ออายุครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และมีอายุการรับรองระหว่างปี 2563-2565

รางวัลและความสำเร็จด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

11

Member of
**Dow Jones
 Sustainability Indices**
 Powered by the S&P Global CSA

สมาชิกดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ ประจำปี 2565

DJSI World และ DJSI Emerging Markets

ปัจจุบันบริษัทฯ เป็นสมาชิก Dow Jones Sustainability Indices กลุ่มดัชนีโลก (DJSI World) ในหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 (2561-2565) และกลุ่มตลาดเกิดใหม่ (DJSI Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 9 (2557-2565) และเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 (2561-2565)

12

MSCI
 ESG RATINGS



CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA

MSCI ESG Ratings

เป็นหน่วยงานที่มีความเชี่ยวชาญและความน่าเชื่อถือในด้านดัชนี ESG ในระดับนานาชาติ มุ่งหวังในการวัดการบริหารงานขององค์กรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับด้านการเงินและการประเมินความเสี่ยงที่ครอบคลุมใน 3 มิติ ทั้งมิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติบรรษัทภิบาล รวมถึงการสร้างโอกาสในการแข่งขันที่เหมาะสม

13



มาตรฐาน GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

CPNREIT ได้รับการประเมินโดย GRESB ซึ่งเป็นมาตรวัดความยั่งยืนของธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับในระดับโลก

14



SET Awards 2022

รางวัล Highly Commended in Sustainability

ในกลุ่ม Sustainability Excellence โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และวารสารการเงินธนาคาร

รางวัลและความสำเร็จด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

15



ผ่านการคัดเลือกให้อยู่ใน Thailand
Sustainability Investment (THSI) 2022
รายชื่อหุ้นยั่งยืนประจำปี 2565 เป็นปีที่ 8
ติดต่อกัน (2558-2565)

จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นรางวัลสำหรับ
บริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึง
สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental,
Social, and Governance: ESG)

16



รางวัลอาคารประหยัดพลังงาน
MEA Energy Award จากการไฟฟ้า
นครหลวง (กฟน.)
จาก 12 อาคารที่ได้รับมาตรฐาน
ประหยัดพลังงาน

แบ่งเป็นศูนย์การค้าเซ็นทรัล 11 แห่งและอาคาร
สำนักงาน 1 แห่ง

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2565

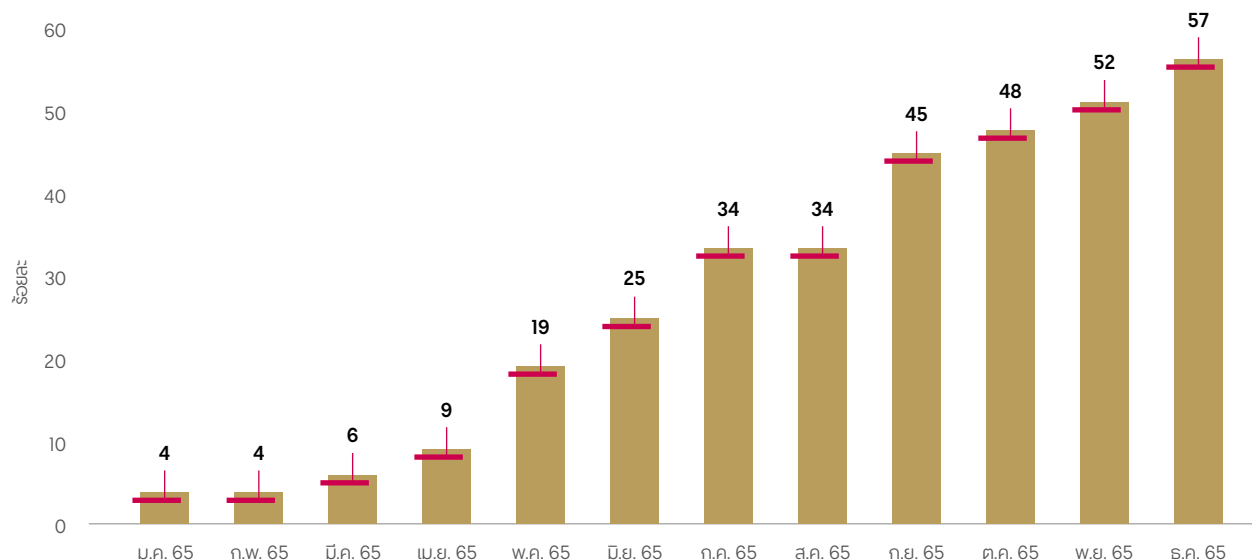
จากรายงานภาวะเศรษฐกิจปี 2565 โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เผยภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เติบโตจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนทางเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาส 4 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 42.0 จากระดับ 37.6 ในไตรมาสก่อนหน้า สูงสุดในรอบ 7 ไตรมาส กิจกรรมเศรษฐกิจยังคงได้รับแรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนและแรงสนับสนุนหลักมาจากภาคการท่องเที่ยว โดยในปี 2565 มีตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยกว่า 11 ล้านคนเพิ่มขึ้นจาก 4 แสนคนในปี 2564 และคิดเป็นร้อยละ 28 ของจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2562 ที่ 39 ล้านคน อย่างไรก็ตาม คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2566 หลังจีนประกาศผ่อนคลายมาตรการโควิดในเดือนมกราคม 2566

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2566 จะขยายตัวร้อยละ 2.7-3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก 1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว 2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ 3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และ 4) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ สศช. คาดการณ์ว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2566 เป็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยภาพรวมตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือนปี 2565 เทียบกับปี 2562 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในเดือนตุลาคม พฤศจิกายน และธันวาคม ปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวฟื้นตัวกลับมาร้อยละ 48 ร้อยละ 52 และร้อยละ 57 ของปี 2562 ตามลำดับ โดยหลังไทยได้ประกาศเปิดประเทศอย่างเป็นทางการในเดือนมิถุนายน 2565 ส่งผลให้รายได้ภาคการท่องเที่ยวในปี 2565 ขยับเพิ่มขึ้นเป็น 1.25 ล้านล้านบาท โดยพบว่ารายได้จากนักท่องเที่ยวไทยฟื้นตัวประมาณร้อยละ 59.5 และรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นตัวประมาณร้อยละ 31.7

จำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือนปี 2565 เทียบกับปี 2562 (ปีฐาน)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

โดยในปี 2566 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ตั้งเป้าหมายรายได้จากการท่องเที่ยวที่ 2.38 ล้านล้านบาท จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 25 ล้านคน ซึ่งคาดว่าประเทศไทยจะได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศอย่างเป็นทางการของจีนเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2566 เป็นสัญญาณของ “จุดสิ้นสุดของวิกฤตโควิด-19” ในประเทศจีน

นอกจากนี้นักท่องเที่ยวกลุ่มที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นและน่าสนใจประกอบด้วย 1) กลุ่มตะวันออกกลางที่มีสัดส่วนรายจ่ายต่อทริปสูงจากรายจ่ายเชิงการแพทย์ที่ไทยมีข้อได้เปรียบ 2) กลุ่มนักท่องเที่ยวจากอินเดียที่คาดว่าจะเพิ่มเป็นกลุ่มที่มีอัตราการเติบโตที่สูงจากกลุ่มชนชั้นกลางที่เพิ่มขึ้นบนฐานประชากรที่ใหญ่ ประกอบกับมีพฤติกรรมการจับจ่ายที่เน้นภาคท่องเที่ยวและภาคโรงแรมในสัดส่วนที่สูง 3) กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีระยะพักแรมนาน เช่น กลุ่มยุโรป และสหรัฐอเมริกา ที่ได้انسักจากการทำงานรูปแบบ Work from Anywhere มากขึ้น ช่วยให้นักท่องเที่ยวจัดสรรเวลาเพื่อการท่องเที่ยวได้ดีขึ้นกว่าที่ผ่านมาในอดีต ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้การท่องเที่ยวปี 2566 นี้มีความคึกคักขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ปลายทางสำคัญ ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต สงขลา เชียงใหม่ ในขณะที่เมืองรองซึ่งมีศักยภาพในการท่องเที่ยวต่าง ๆ มีโอกาสเติบโตมากขึ้นด้วยการเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวเมืองหลักในกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพื่อหนุนให้ภาคการท่องเที่ยวไทยมีการเติบโตในระยะยาวและก้าวข้ามระดับสูงสุด ใน 1-2 ปีข้างหน้า

อย่างไรก็ตาม ภาพรวมเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญความเสี่ยงสำคัญหลายประการที่อาจทำให้การฟื้นตัวช้ากว่าที่ควรจะเป็น ได้แก่ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ เช่น สงครามในยูเครน ความตึงเครียดระหว่างจีน-ไต้หวัน ที่ส่งผลให้การบริโภคจากภาคเอกชนชะลอตัว ต้นทุนราคาพลังงานสูงขึ้น การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางและการชะลอตัวของเศรษฐกิจในสหรัฐฯ ซึ่งอาจมีผลกระทบกับเศรษฐกิจโลก การฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีนที่ช้ากว่าคาด ซึ่งอาจทำให้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกของประเทศไทยชะลอตัว ประกอบกับหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยที่อยู่ในระดับสูงซึ่งอาจทำให้กำลังซื้อลดลง

อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

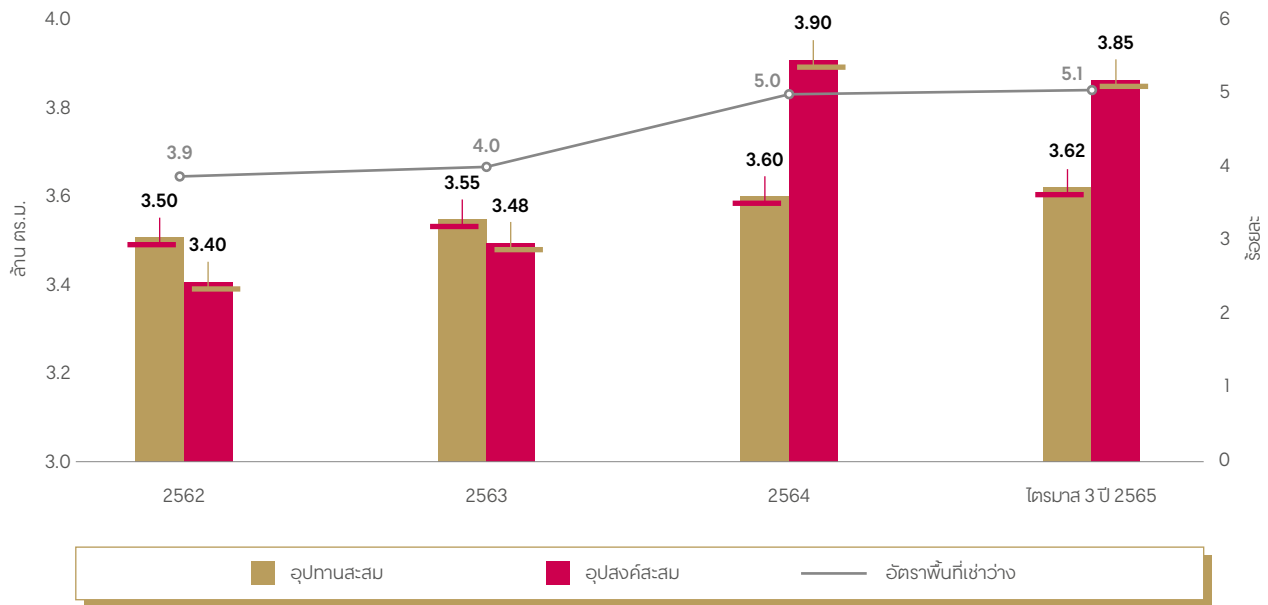
ปี 2565 ธุรกิจค้าปลีกปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยหนุนจาก 1) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ 2) การทยอยกลับมาช้อปปิ้งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และ 3) ผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บน ยังมีศักยภาพการใช้จ่ายอยู่มาก

สำหรับปี 2566 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะมียอดขายเติบโตต่อเนื่องจากปี 2565 จาก 1) กำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.7-3.7 ต่อปี 2) รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ ททท. คาดว่าจะฟื้นตัวประมาณร้อยละ 80 เมื่อเทียบกับช่วงก่อน COVID-19 3) การลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์ช่วยเพิ่มการจ้างงานและปริมาณเงินหมุนเวียนในระบบ 4) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มโอกาสสร้างรายได้แก่ธุรกิจ และ 5) การกระตุ้นการใช้จ่ายจากการเลือกตั้งที่คาดว่าจะมีขึ้นในปี 2566

ทิศทางการดำเนินธุรกิจของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ มีแนวโน้มขยายสาขาหน้าร้านควบคู่กับการพัฒนาช่องทางทางตลาดออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาโมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่ ๆ และการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีอย่างแพร่หลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างความแตกต่างและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจ ท่ามกลางการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการที่เร่งขยายฐานลูกค้าให้กว้างและครอบคลุมมากขึ้นในรูปแบบ Omni-Channel เพื่อหนุนการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

ข้อมูลจากบริษัทโจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย (JLL Thailand) ภาพรวมไตรมาส 3 ปี 2565 อุปสงค์ของอุตสาหกรรมค้าปลีกมีทิศทางฟื้นตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยอัตราพื้นที่เช่าว่างปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 4.5 ในไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นร้อยละ 5.1 ในไตรมาส 3 ปี 2565 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ซึ่งหลัก ๆ มาจากการเปิดศูนย์การค้าหลังการปรับปรุง ได้แก่ เดอะมอลล์ โลฟสเตอร์ ท่าพระ และการขยายพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราพื้นที่เช่าว่างของธุรกิจค้าปลีกตลาดบนในกรุงเทพฯ



ที่มา: JLL Thailand Research

ในส่วนของอุปทานปี 2566 คาดว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของอุปทานค้าปลีกอย่างมีสาระสำคัญ โดยหลักแล้วมาจากโครงการ One Bangkok และ Central Westville คาดว่าในปี 2566 จะมีโครงการใหม่เปิดให้บริการรวมพื้นที่ประมาณ 400,000 ตร.ม.

จากปริมาณอุปทานที่ส่วนใหญ่เป็นโครงการในกลุ่มตลาดบนซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อและได้รับผลกระทบจากวิกฤตไม่มากนัก ตลาดส่วนใหญ่ยังเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ ขณะที่ผู้ประกอบการทำเลใจกลางเมืองซึ่งมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการหรือพัฒนาโครงการในรูปแบบผสมมากขึ้น

อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

ธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ในปี 2565 ยังคงผันผวนท่ามกลางผลกระทบจากวิกฤตโควิด-19 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 10 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2564 เกือบ 400,000 ตร.ม. ซึ่งอุปทานที่เพิ่มขึ้นเป็นพื้นที่สำนักงานกลุ่มตลาดบน โดยอัตราห้องเช่าว่างของสำนักงานกลุ่มตลาดบนในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 18.3 ในไตรมาส 3 ปี 2565 จากร้อยละ 15.4 ในไตรมาส 3 ปี 2564 ทั้งนี้ ภาพรวมอัตราการดูดซับสุทธิตั้งแต่ต้นปี 2565 ติดลบที่ 22,535 ตร.ม. โดยที่ในกลุ่มตลาดบนอัตราการดูดซับสุทธิยังเป็นบวกที่ 45,415 ตร.ม. แสดงให้เห็นว่าอาคารสำนักงานกลุ่มตลาดล่างได้รับผลกระทบอย่างหนักจากอัตราผู้เช่าที่ลดลง

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานปี 2566 ในกรุงเทพฯ คาดว่าจะมีอุปทานเพิ่มเข้ามากกว่า 446,000 ตร.ม. โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ และเป็นอาคารสำนักงานในระดับบน จากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการทำงานของบริษัทขนาดใหญ่และอุปทานที่กำลังจะมาถึงในช่วง 3-5 ปี คาดว่าอัตราห้องเช่าว่างอาจยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้ อาคารสำนักงานภายนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ มีโอกาสที่จะเห็นการฟื้นตัวและได้รับความต้องการที่มากขึ้นจากผู้เช่าที่กำลังหาทางเลือกทำเลนอกใจกลางเมืองที่น่าสนใจ อย่างไรก็ตาม ในระยะกลางถึงระยะยาวมีความเป็นไปได้ว่าตลาดจะกลับมาสู่จุดสมดุลหากอุปทานมีการปรับเปลี่ยน เช่น อาคารสำนักงานที่มีสภาพเก่าถูกเอาออกจากตลาดหรือได้รับการปรับปรุงรวมไปถึงการมีอุปสงค์ที่แข็งแกร่งขึ้น

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566
ปี 2565 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยมีการฟื้นตัวดีขึ้น โดยมีค่าดัชนีรวม* อยู่ที่ 91.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลการผ่อนปรน LTV อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม REIC คาดการณ์ว่าในปี 2566 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ฯ จะชะลอตัวลงจากการไม่มีการผ่อนปรน LTV และทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น โดยคาดการณ์ดัชนีรวม* ในปี 2566 ที่ 90.2 จุด หรือลดลงประมาณร้อยละ 1.6 จากปีก่อนหน้า

*ดัชนีอ้างอิงสำหรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยจัดทำขึ้นจากชุดข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทาน โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

ทั้งนี้คาดว่าในปี 2566 จะมีอุปทานจากการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณ 98,000 ยูนิต โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประมาณ 40,000 ยูนิต และเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 58,000 ยูนิต เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการเริ่มเปิดตัวโครงการใหม่ที่เจาะกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูง การผ่อนปรนมาตรการจำกัดอัตราส่วนการให้สินเชื่อและการกลับมาเปิดประเทศจะสามารถสนับสนุนการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ตลาดคอนโดระดับหรูคาดว่าจะเห็นความต้องการเพื่อการเก็งกำไรที่มากขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ที่เกิดขึ้นจริงจะอยู่ในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้สูงในประเทศและการกลับมาของผู้ซื้อจากต่างประเทศที่มองหาการลงทุนที่พักอาศัยหลังเกษียณหรือบ้านพักตากอากาศ

ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงแรมปี 2565 และแนวโน้มปี 2566
ธุรกิจโรงแรมปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงกลับมาไม่มากนักโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังคงเผชิญอุปสรรคจากนโยบายโควิดเป็นศูนย์ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงจากผลของสงครามรัสเซีย-ยูเครน โดยอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มยังอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ร้อยละ 45 ในปี 2565 อย่างไรก็ตาม คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเติบโตในอัตราเร่งที่สูงขึ้นในช่วงปี 2566-2567 และจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดโควิด-19 ที่ระดับ 38-40 ล้านคน ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศ โดยคาดว่าอัตราการเข้าพักในปี 2566 และ 2567 จะฟื้นตัวขึ้นมาเป็นร้อยละ 55 และ 65 ตามลำดับ

ด้านอุปทานคาดว่าผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่จะยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่องแม้อาจล่าช้ากว่าแผน ซึ่งโดยภาพรวมธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยวหลักจะยังคงแข่งขันรุนแรงจากภาวะอุปทานส่วนเกินสูงเนื่องจากส่วนใหญ่พึ่งพิงรายได้จากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในส่วนโรงแรมในจังหวัดหัวเมืองหลักและรองมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องเนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นหลัก

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “เซ็นทรัลพัฒนา”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 300 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ “บริษัท เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด” มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร โดยในปี 2525 ได้เปิดโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าว ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทยและได้เปิดศูนย์การค้าใหม่อีก 3 แห่ง อาทิ เซ็นทรัล ราชอินทรา เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และพญา เซ็นเตอร์ (ปัจจุบันคือเซ็นทรัล มาริน่า) ก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ ขยายธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจรอย่างต่อเนื่องด้วยการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ตามหัวเมืองหลักและจังหวัดใหญ่ที่เป็นเมืองท่องเที่ยวรวมถึงการซื้อโครงการศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ปี 2539) เซ็นทรัลวิลล์ (ปี 2545)

เซ็นทรัล รัตนนิเบศร์ (ปี 2546) เซ็นทรัล อุดร (ปี 2552) และเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล (ปี 2558) เป็นต้น และยังขยายธุรกิจไปในต่างประเทศเป็นครั้งแรกในปี 2562 โดยเปิดโครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี ที่ประเทศมาเลเซีย และได้เปิดเซ็นทรัล วิลเลจ ลักซูรี เอาท์เล็ต แห่งแรกในประเทศไทยในปีเดียวกัน บริษัทฯ ยังได้ขยายธุรกิจศูนย์การค้าไปในจังหวัดที่มีศักยภาพและมีกำลังซื้อ เช่น ออยุธยา จันทบุรี

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้แสวงหาแหล่งเงินทุนที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากสินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ โดยจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ในปี 2548 และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) ในปี 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อปลายปี 2560 ได้ดำเนินการแปลงสภาพ CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) โดยบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารสินทรัพย์ที่ทรัสต์และกองทุนรวมได้ลงทุนอยู่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม ใกล้กับศูนย์การค้าของบริษัทฯ ศูนย์การค้าในกลุ่มเซ็นทรัล และในพื้นที่ที่มีศักยภาพอื่น ๆ

ปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND) ในสัดส่วนร้อยละ 67.5 โดยทรัพย์สินของ GLAND ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ 2) อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยทั้ง 2 โครงการอยู่ภายใต้การ ลงทุนสิทธิการเช่าระยะยาวของ CPNREIT 3) อาคารสำนักงานจี ทาวเวอร์ 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย เบลด์ และ 5) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับการนำไปพัฒนาในโครงการรูปแบบผสม (Mixed-Use Development) และอีก 2 แปลงสำหรับการนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ (SF) โดย ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ ถือสัดส่วนร้อยละ 96 โดยทรัพย์สินของ SF ประกอบด้วย 1) โครงการศูนย์การค้า 1 แห่ง โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง 2) ร่วมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1 แห่ง (เมกา บางนา) 3) ที่ดินของกิจการร่วมลงทุนที่ยังไม่ได้พัฒนาในกรุงเทพฯ รอบนอก ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการขยายศักยภาพการดำเนินธุรกิจในรูปแบบใหม่ ๆ รวมถึงเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพรูปแบบ Regional Mall ในระยะยาว ซึ่งช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจและสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ประกาศแผนการลงทุน 5 ปีของธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ โดยธุรกิจโรงแรมประกอบด้วย 3 แบรินด์ คือ แบรินด์ เซ็นทารา แบรินด์ เซ็นทารา วัน และแบรินด์ โกโฮเทล และ บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะพัฒนาโรงแรมเพิ่ม 37 โรงแรม ครอบคลุม 27 จังหวัด ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัย บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะพัฒนาโครงการแนวราบและแนวสูงกว่า 50 โครงการ ใน 5 ปี ครอบคลุม 27 จังหวัด ในบริเวณเดียวกันกับศูนย์การค้า หรือ ในรัศมีใกล้เคียงศูนย์การค้าสำหรับโครงการที่พักอาศัยแนวราบ โดยจะมุ่งเน้นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการศูนย์การค้าของบริษัทฯ และกลุ่มเซ็นทรัลเป็นหลัก

เป็นเวลามากกว่า 40 ปี ที่บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบการให้บริการเพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และได้ยึดมั่นแนวคิด “Center of Life” โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้ประกาศแผนธุรกิจโดยพัฒนาไปสู่ “The Ecosystem for All” ด้วยการ Synergy ธุรกิจค้าปลีกซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เชื่อมโยงกับธุรกิจที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม พร้อมตอบโจทย์การใช้ชีวิตของทุกคนทั้ง Online & Offline ขยายไปสู่ธุรกิจใหม่ ๆ ควบคู่ไปกับการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนผ่าน 3 กลยุทธ์หลัก คือ

1. The 360-Degree Centre of Life: เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต ทั้ง Offline & Online ทั้ง Shop-Eat-Work-Play-Stay-Live ตลอดเวลา 24 ชั่วโมง 365 วัน โดยตั้งเป้า 5 ปี จะมีมากกว่า 200 โครงการ ครอบคลุม 30 เมืองในประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน
2. Total B2B2C Solutions: การเชื่อมโยงการทำธุรกิจของพันธมิตรคู่ค้าสู่การใช้ชีวิตของลูกค้าที่ครบวงจร ด้วยการลงทุนด้าน Digital Transformation & Technology Infrastructure โดยได้มีการพัฒนา Data-driven Omnichannel ที่มีประโยชน์กับลูกค้า คู่ค้า และสังคม
3. The Place Making for Sustainable Future: บริษัทฯ ให้ความสำคัญทั้งด้าน ‘คน’ และ ‘สิ่งแวดล้อม’ โดยเปิดพื้นที่ฟรี ให้เกษตรกร ร้านค้า SMEs ชุมชน และสนับสนุนกิจกรรมภาครัฐ และ CSR นอกจากนี้ยังเดินหน้านำตามโรดแมป NET Zero 2050 เพื่อการเติบโตด้วยกันอย่างยั่งยืน

ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2565

บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้า 38 แห่ง กระจายอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 16 แห่ง ต่างจังหวัด 21 แห่ง ประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง และศูนย์การค้าขนาดเล็กในกรุงเทพฯ 17 แห่ง 2) อาคารสำนักงาน ในกรุงเทพฯ 10 แห่ง 3) โรงแรมต่างจังหวัด 4 แห่ง 4) โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่าในกรุงเทพฯ 1 โครงการ และ 5) โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 28 โครงการทั่วประเทศ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการลงทุน และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน CPNREIT และ CPNCG

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของบริษัทฯ จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลังจากที่เปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุม อเนกประสงค์ แหล่งสันทนาการและบันเทิงภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ สำหรับการบริหารธุรกิจโรงแรม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารโรงแรม สำหรับโรงแรมภายใต้แบรนด์โกโฮเทล บริษัทฯ มีทีมบริหารโรงแรมด้วยตนเอง

การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ แบ่งตามแหล่งที่มาของรายได้ออกเป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ศูนย์การค้าและศูนย์การค้าขนาดเล็ก

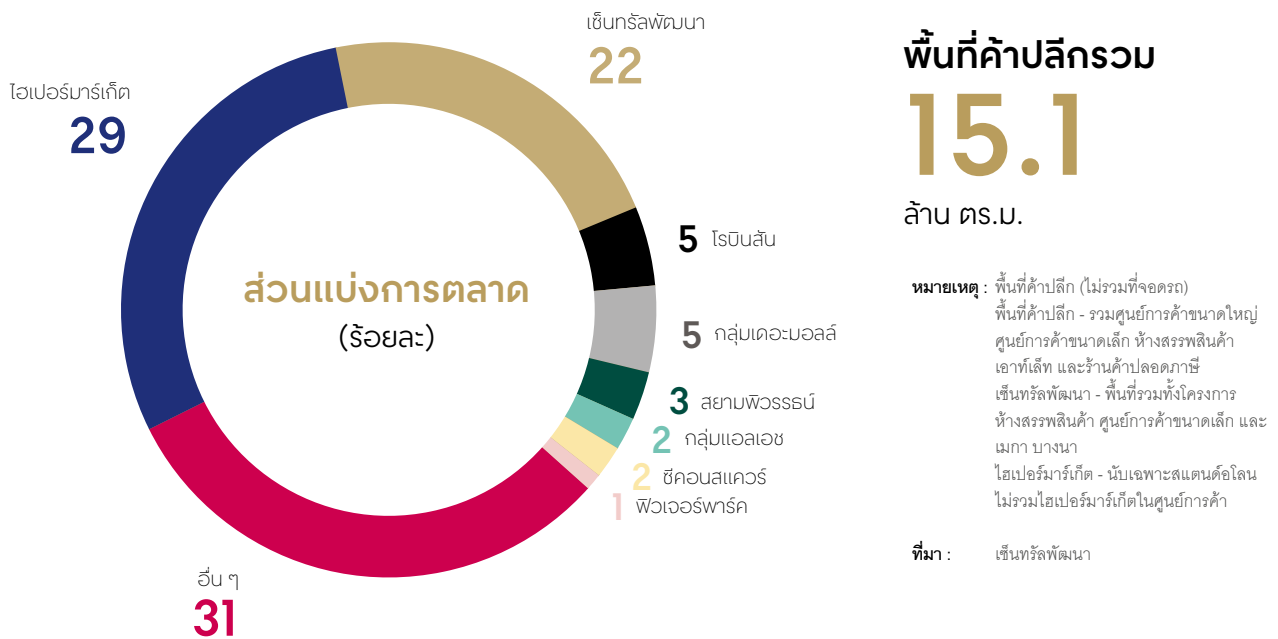
ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้กว่าร้อยละ 81 ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุม อเนกประสงค์ รายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา รายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลาง และธุรกิจอื่นๆ ที่สนับสนุนศูนย์การค้าจากการบริหารศูนย์การค้า 38 โครงการ และโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 โครงการ ในจำนวนนี้มีโครงการศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ให้เช่าช่วงแก่ CPNREIT จำนวน 7 โครงการ โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNREIT

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts บริษัทฯ จะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการเซ็นทรัล จันทบุรี เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบ Semi-Outdoor บนพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ 4 ไร่ ภายใต้แนวคิด มหัศจรรย์จันทบุรี โดยบริษัทฯ วางแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูสแห่งแรกในจังหวัดจันทบุรี เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์คนเมืองและทุกกิจกรรมโดยมีพื้นที่สำหรับครอบครัวและสัตว์เลี้ยง รวมถึงเป็น Sports Destination แห่งใหม่ของเมือง และสร้าง 'Urbanized Landmark' ร่วมกับท้องถิ่นผลักดันเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และยกระดับเมืองจันทน์ในทุกมิติ

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงใหญ่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล รามอินทรา ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 และกลับมาเปิดให้บริการในเดือนมกราคม 2566 และศูนย์การค้าขนาดเล็ก มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ โดยจะเปลี่ยนชื่อเป็นมาเซ่ ทองหล่อ และเปิดให้บริการในปี 2566 ซึ่งทั้ง 2 โครงการ เป็นการปรับปรุงตามแผนงานของบริษัทฯ ที่ต้องการให้ศูนย์การค้ามีความใหม่ ทันสมัย มีความหลากหลายของร้านค้า รวมทั้งปรับปรุงการให้บริการที่สะดวกให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ ยังคงดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยปีละ 2-3 โครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ประกาศการพัฒนาโครงการใหม่ประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ที่จะเปิดให้บริการในปี 2566 และเซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม ที่จะเปิดให้บริการในปี 2567 และโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค (ส่วนศูนย์การค้า) ในปี 2568

จากการประมาณการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งตลาดในประเทศไทยประมาณร้อยละ 22 โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ค้าปลีกรวม (Retail Gross Floor Area)



นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่สนับสนุนศูนย์การค้า ทั้งโดยตรงและทางอ้อม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและคุณค่าให้กับธุรกิจหลัก ลูกค้าน่า ชุมชน และผู้เกี่ยวข้องส่วนอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจแหล่งสังสรรค์และบันเทิงที่ช่วยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ ศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่อง อาทิ

- สว่นน้ำบริเวณชั้น 6 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา ภายใต้ชื่อ “โพโรโร่ อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนซีรีส์ ยอดนิยมนจากเกาหลี “โพโรโร่” (Pororo: The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสืบสานความสนุกให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัว
- สว่นพักผ่อนในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” เป็นสว่นพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ประกอบด้วย สว่นสุขภาพ สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ
- ไตรภูมิหัตถกรรมโลกที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต เปิดให้บริการในปี 2562 เป็นริมนพาร์คผจญภัยรูปแบบ 3 มิติ อินเตอร์แอ็กทีฟ ที่บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความชำนาญ
- ธุรกิจเคเวิร์กซเปซภายใต้บริษัท คอมมอนกราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่เปิดตัวสาขาแรกในประเทศไทยเมื่อปี 2562 ที่อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ และสาขาที่ 2 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเคส ในปี 2563

- บริษัทฯ ร่วมลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ และช่วยอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าในยุคเศรษฐกิจกระแสใหม่ (New Economy) โดยเพิ่มช่องทางการให้บริการผ่านแอปพลิเคชันของ Grab ซึ่งจะเกื้อหนุนต่อการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ อาทิ การเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าผ่านบริการรับ-ส่ง (Ride Hailing) และการเพิ่มยอดขายร้านอาหารผ่านบริการส่งอาหาร (Food Delivery) เป็นต้น
- บริษัทฯ เข้าลงทุนร้อยละ 30 ในบริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อิท! จำกัด (JWD Store It!) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (JWD) และบริษัท สโตร์ อิท! แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อขยายธุรกิจ Self-Storage พื้นที่เก็บของให้เช่า ดึงดูดลูกค้า B2B และ B2C ปัจจุบัน JWD Store It! ให้บริการทั้งหมด 6 สาขาในประเทศไทยและมีพื้นที่ให้บริการรวมกว่า 13,000 ตร.ม. นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเล็งเห็นถึงโอกาสในการเปิดให้บริการในโครงการของบริษัทฯ เพื่อเติมเต็มการให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ผู้เช่าสำนักงาน ผู้ใช้บริการศูนย์การค้า ลูกบ้านของโครงการบ้าน และผู้สนใจ

2. อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงานเป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

การตัดสินใจพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าใดนั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง รวมทั้งอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้น ๆ เป็นสำคัญ ซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงาน ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่จากร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบันบริษัทฯ มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 10 โครงการ ได้แก่ 1) ลาดพร้าว 2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ 3) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี 4) บางนา 5) เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส 6) แจ่งวัฒนะ 7) พระราม 9 8) เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 9) ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ 10) จี ทาวเวอร์ โดยแบ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ 5 โครงการ โครงการที่ให้เช่ากับ CPNREIT 4 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์เฮาส์ และโครงการที่ให้เช่ากับ CPNCG จำนวน 1 โครงการ คืออาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส ส่วนกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าว เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล บางนา เซ็นทรัล แจ่งวัฒนะ และเซ็นทรัล พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และจี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ

3. ไอsoเนอ

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และ

สภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหาร ห้องสัมมนา และศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) และกลุ่มนักท่องเที่ยว Bleisure (Business + Leisure) จากกระแส Staycation และ Workcation ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยรายได้จากค่าห้องพัก รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากค่าเช่าห้องในอาคารและค่าบริการ เป็นต้น

บริษัทฯ เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรม 4 แห่ง คือ

- โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี มีห้องพักจำนวน 259 ห้อง เดิมคือโรงแรมเจริญศรีแกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552 และได้ว่าจ้างบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา มีห้องพักจำนวน 304 ห้อง ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553 และเมื่อเดือนธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้ให้ CPNREIT เข้าเป็นระยะเวลา 20 ปี โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรม โดยในปี 2563 ได้มีการปรับปรุงห้องพักและสถานที่ให้บริการต่าง ๆ เพื่อมอบประสบการณ์การพักผ่อนที่ใหม่และดีกว่าเดิมให้แก่ลูกค้าและนักท่องเที่ยว
- โรงแรมเซ็นทารา โคราช เปิดให้บริการเมื่อเดือนสิงหาคมและให้บริการเต็มรูปแบบเมื่อเดือนกันยายน 2565 มีห้องพักจำนวน 218 ห้อง ภายใต้แนวคิด The best hotel and top dining destination in Korat พร้อมห้องจัดงาน ห้องจัดประชุม และห้องอาหาร 'House of Kin' ที่นำเสนอบุฟเฟต์นานาชาติ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม
- โรงแรม โกโฮเทล บ่อวิน จังหวัดชลบุรี เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2565 มีห้องพักจำนวน 79 ห้อง เป็นโรงแรมราคาประหยัดพรีเมียมแห่งแรกของบริษัทฯ ที่เน้นกลุ่มนักเดินทางเพื่อธุรกิจและพักผ่อน ที่มีจุดเด่นด้านราคาและทำเลสะดวกติดศูนย์การค้าโรบินสัน โลฟส์สไตล์ บ่อวิน และเป็นโรงแรมที่ Pet Friendly โดยสามารถเข้าพักพร้อมสัตว์เลี้ยงน้ำหนักไม่เกิน 10 กก. พร้อมทั้งมีบริการห้องประชุมและพื้นที่สวนตลอด 24 ชม. โดยบริษัทฯ เป็นผู้บริหารโรงแรมเอง

4. อาคารที่พักอาศัย

บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ

ธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยดำเนินการโดยบริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด (ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์) โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้ของข้อมูลการตลาดและผลกระทบต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งนั้น ๆ จากนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการเปิดซองประมูลราคาขายโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งจากผู้ผลิตโดยตรง เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพและได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด รวมทั้งมีการกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของราคา บริษัทฯ คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีผลงานและชื่อเสียงในแต่ละประเภทงานตามขั้นตอนและมาตรฐานในการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดรวมถึงมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดและรัดกุมอีกด้วย สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคของโครงการที่อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้จัดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ซึ่งทุกโครงการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมในบริเวณข้างเคียงให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 4 แห่งที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี จะเชิงเทรา สุพรรณบุรี และตรัง และโครงการแนวราบ 2 แห่ง ประกอบด้วย นิรติ เชียงใหม่ และนิญา ราชพฤกษ์ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้พัฒนาและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อการขายจำนวนทั้งสิ้น 28 โครงการ แบ่งเป็น

- โครงการคอนโดมิเนียมที่โอนครบแล้ว จำนวน 8 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ้นท์ เชียงใหม่ 2) เอสเซ้นท์ ขอนแก่น 3) เอสเซ้นท์ ระยอง 4) เอสเซ้นท์ วิลล์ เชียงใหม่ 5) เอสเซ้นท์ วิลล์ เชียงราย 6) เอสเซ้นท์ นครราชสีมา 7) เอสเซ้นท์ อุบลราชธานี และ 8) เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9
- โครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการขายและโอน จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) ฟील พหล 34 2) เอสเซ้นท์

พาร์ค วิลล์ เชียงใหม่ และ 3) เอสเซ้นท์ ระยอง 2

- โครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 8 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ้นท์ โคราซ 2) เอสเซ้นท์ หาดใหญ่ 3) เอสเซ้นท์ วิลล์ อโยธยา 4) ฟील ภูเก็ต 5) เอสเซ้นท์ วิลล์ สุราษฎร์ธานี 6) เอสเซ้นท์ วิลล์ สุพรรณบุรี 7) เอสเซ้นท์ วิลล์ จะเชิงเทรา และ 8) เอสเซ้นท์ ตรัง
- โครงการแนวราบที่ตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกับศูนย์การค้า จำนวน 9 โครงการ ได้แก่ 1) นิยาม บรมราชชนนี รูปแบบคฤหาสน์หรู 2) นิญา กัลปพฤกษ์ รูปแบบบ้านแฝด 3) เอสเซ้นท์ ทาวน์ พิษณุโลก รูปแบบทาวน์โฮม 4) นิรติ เชียงราย รูปแบบบ้านเดี่ยว 5) นิรติ บางนา รูปแบบบ้านเดี่ยว 6) นิรติ ดอนเมือง รูปแบบที่พักแบบผสม 7) เอสเซ้นท์ อเนก ระยอง รูปแบบอาคารพาณิชย์ 8) นิญา ราชพฤกษ์ รูปแบบบ้านแฝด และ 9) นิรติ เชียงใหม่ รูปแบบบ้านเดี่ยว

5. ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครัน วัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือเพื่อให้ลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว โดยบริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่จากร้านค้าที่เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

บริษัทฯ ได้พัฒนาและปรับปรุงศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าด้วยแนวคิด Food Destination ที่รวมร้านอาหารหลากหลายประเภทหลากหลายสไตล์ตอบรับทั้งไลฟ์สไตล์ แสงอาทิตย์ กิน ดื่ม ชิลล์ ร้านอาหารแนวครอบครัว คาเฟ่ เบเกอรี่ และร้านอาหารแบบช้อปปิ้ง (Take Home)

6. การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน CPNREIT และ CPNCG ในสัดส่วนร้อยละ 30.3 และร้อยละ 25.0 ตามลำดับ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นและได้รับส่วนแบ่งกำไรตามสัดส่วนการลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPNRF และได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดย CPNREIT เป็นกองทรัสต์ไม่กำหนดอายุประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิ

การเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น

การดำเนินงานของ CPNREIT ประกอบด้วย บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3 ราย ได้แก่ บริษัท เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 อีกทั้งยังมีบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น บริหารโรงแรมต่อไป นอกจากนี้ยังมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน

ณ สิ้นปี 2565 CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล มารีน่า และเซ็นทรัล ลำปาง อาคารสำนักงาน 4 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี อาคารเดอะไนน์ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และอาคารยูนิลีเวอร์เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา (สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.cpnreit.com) และไม่มีการเปลี่ยนแปลงในปี 2565

- 2) CPNCG จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว CPNCG ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส (บางส่วน) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมีบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.cpnrcg.com)

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีลำดับขั้นการพัฒนาโครงการดังนี้

การจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่ / ซื้อโครงการศูนย์การค้าหรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันที่เปิดดำเนินการแล้วในพื้นที่ที่มีแนวโน้มของประชากรหนาแน่น ซึ่งจะจัดหาที่ดินโดยการซื้อหรือเช่าบนทำเลที่มีความเป็นไปได้ในการเติบโตสูงและมีความเสี่ยงน้อย

องค์ประกอบที่สำคัญในการพิจารณาจัดหาที่ดินหรือโครงการของบริษัทฯ มีสาระสำคัญ ดังนี้

- ทำเลที่ตั้งของที่ดิน อาทิ สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินข้างเคียง
- ขนาด รูปร่าง และลักษณะการครอบครองที่ดิน
- สาธารณูปโภคที่จะอำนวยความสะดวกในบริเวณที่ดินที่จะนำมาพัฒนา
- การใช้สอยของที่ดินที่ตั้งอยู่ เช่น เขตอุตสาหกรรม เขตที่พักอาศัย เป็นต้น
- แนวโน้มการเติบโตในอนาคต โดยพิจารณาจากแนวโน้มการเติบโตของประชากร พฤติกรรมการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภค จำนวนและรายได้ของประชากรโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการประเมินอุปสงค์และอุปทานให้สอดคล้องกัน
- ข้อจำกัดการใช้ที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมธุรกิจค้าปลีก
- ราคาของที่ดินและความเป็นไปได้ในการได้มา โดยบริษัทฯ แบ่งทางเลือกในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูง ดังนี้
 - 1) การซื้อขาย - ในกรณีที่ราคาสมเหตุผลและเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาศูนย์การค้าหรือธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
 - 2) การเช่าที่ดิน - ในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ แต่เจ้าของที่ดินไม่ยินดีที่จะขายขาด ราคาของที่ดินสูงมากจนไม่คุ้มกับการลงทุนหากใช้วิธีซื้อขาย หรือเจ้าของที่ดินไม่สนใจการร่วมทุน
 - 3) การร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน - ในกรณีที่เงินปันผลจากเจ้าของที่ดินและทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพทางธุรกิจสูง

อย่างไรก็ดี ทุก ๆ ท่าเลที่ตั้งที่บริษัทฯ จัดหาเพื่อพัฒนานับว่าเป็นท่าเลที่ดีที่สุดในย่านนั้นเสมอและราคาที่ได้มาต้องเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด

ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

เพื่อลดความเสี่ยงให้น้อยที่สุดและได้ผลกำไรกลับคืนมาอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ คำนึงถึงการศึกษาส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งขัน ลักษณะกลุ่มลูกค้าตลอดจนแนวโน้มของตลาดในอนาคต เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้า และร้านค้า การกำหนดราคาขายที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานทางด้านการตลาด

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคและการศึกษาโครงสร้าง

เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นอันสวยงามดึงดูดสายตาของนักท่องเที่ยวและลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า และเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะกลุ่มเป้าหมายและภาวะตลาดในท่าเลที่ตั้งนั้น ๆ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

เพื่อการศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุน และจัดหาแหล่งที่มาของเงินทุน โดยโครงการจะต้องให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่บริษัทฯ กำหนด

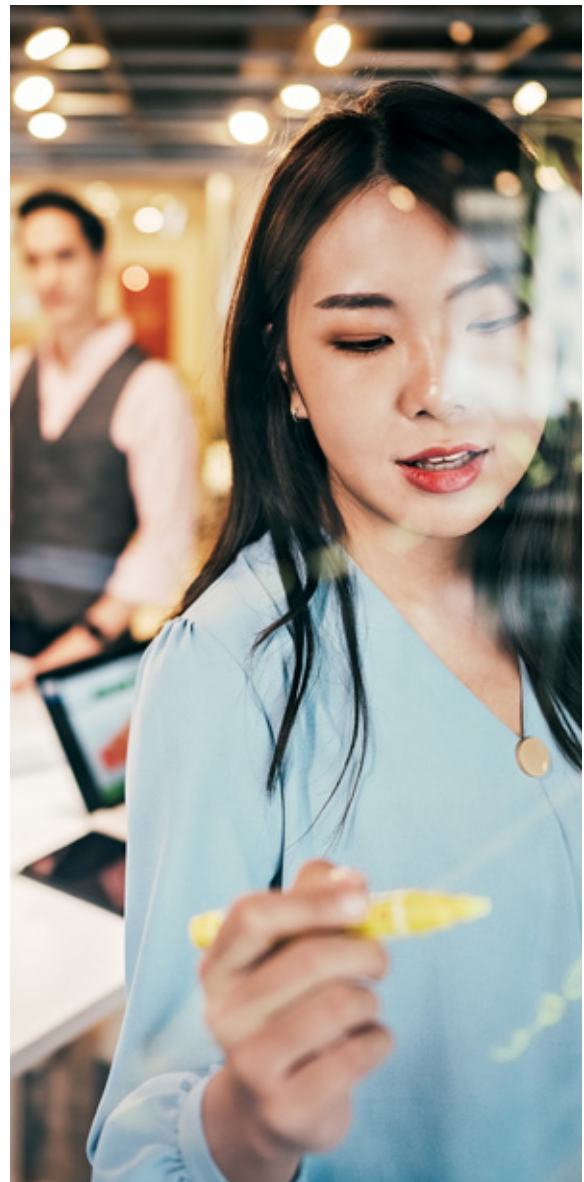
การคัดเลือกผู้รับเหมา

การพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง บริษัทฯ จะพิจารณาจากประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้างศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบงาน ขั้นตอน และเทคโนโลยีการผลิตใหม่ ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯ จะเปิดการประมูลงานโดยให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 ราย โดยการประมูลจะเป็นไปในลักษณะ Close Bid และทำการพิจารณาเปรียบเทียบกับงบประมาณที่ตั้งไว้และสอดคล้องกับราคากลางที่ประเมินได้โดยผู้สำรวจปริมาณงานอิสระ และมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างอย่างชัดเจนและโปร่งใส

ขั้นตอนและเทคนิคการบริหารโครงการก่อสร้าง

แม้ว่าขั้นตอนและเทคนิคการก่อสร้างจะเป็นส่วนของผู้รับเหมาก่อสร้าง แต่บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างวิศวกรที่ปรึกษาโครงการ

วิศวกรที่ปรึกษางานระบบ ฯลฯ เพื่อคอยดูแลและควบคุมขั้นตอนการผลิต ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้มีการศึกษาเทคโนโลยีร่วมกับผู้รับเหมาควบคู่กันไปด้วย เพื่อที่จะพัฒนาเทคนิคการก่อสร้างใหม่ ๆ ที่จะช่วยลดต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการรวมทั้งได้นำวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทฯ สามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประกอบการศูนย์การค้า (ICSC) เพื่อที่จะได้รับข่าวสารข้อมูลและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นปัจจุบันอยู่เสมอเพื่อเป็นประโยชน์ในการสร้างศูนย์การค้าของบริษัทฯ



ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ

โครงการศูนย์การค้า

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ	สิทธิที่ดิน (ปีที่สิ้นสุด)	พื้นที่ใช้สอยรวม ³ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ศูนย์อาหาร ⁴
1. เซ็นทรัล ลาดพร้าว	2525	เช่า (2571)	310,000	43,410	
2. เซ็นทรัล งามอินทรา	2536	เช่า (2566)	86,000	17,086	
3. เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ¹	2538	เช่า (2570)	370,000	60,606	○
4. เซ็นทรัล มารีน่า ¹	2538	เช่า (2578)	70,000	17,225	○
5. เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ¹	2539 ²	กรรมสิทธิ์	250,000	72,984	○
6. เซ็นทรัล พระราม 3 ¹	2540	กรรมสิทธิ์	188,000	52,861	○
7. เซ็นทรัล บางนา	2544 ²	กรรมสิทธิ์	500,000	64,163	○
8. เซ็นทรัล พระราม 2 ¹	2545	เช่า (2598)	273,000	104,150	○
9. เซ็นทรัลเวิลด์	2545 ²	เช่า (2583)	830,000	201,488	○
10. เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์	2546 ²	กรรมสิทธิ์และเช่า (2577)	140,000	75,247	○
11. เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ	2551	กรรมสิทธิ์	310,000	65,375	○
12. เซ็นทรัล พัทยา ¹	2552	กรรมสิทธิ์และเช่า (2581)	210,000	56,602	○
13. เซ็นทรัล อุดร	2552 ²	กรรมสิทธิ์	250,000	70,847	○
14. เซ็นทรัล ชลบุรี	2552	กรรมสิทธิ์และเช่า (2570)	156,000	43,466	○
15. เซ็นทรัล ขอนแก่น	2552	กรรมสิทธิ์	200,000	46,213	○
16. เซ็นทรัล เชียงราย	2554	กรรมสิทธิ์	110,000	26,753	○
17. เซ็นทรัล พิษณุโลก	2554	กรรมสิทธิ์	100,000	26,769	○
18. เซ็นทรัล พระราม 9	2554	เช่า (2583)	214,000	58,826	
19. เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	2555	กรรมสิทธิ์	130,000	31,033	○
20. เซ็นทรัล ลำปาง ¹	2555	เช่า (2584)	110,000	19,968	○
21. เซ็นทรัล อุบล	2556	กรรมสิทธิ์	151,000	29,925	○
22. เซ็นทรัล เชียงใหม่	2556	กรรมสิทธิ์	260,000	67,980	○
23. เซ็นทรัล หาดใหญ่	2556	กรรมสิทธิ์	295,000	63,692	○
24. เซ็นทรัล สมุย	2557	เช่า (2586)	76,000	31,756	○
25. เซ็นทรัล ศาลายา	2557	กรรมสิทธิ์และเช่า (2587)	185,500	33,067	○
26. เซ็นทรัล ระยอง	2558	กรรมสิทธิ์	155,000	30,716	○

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ศูนย์การค้า	เริ่มดำเนินการ	สิทธิที่ดิน (ปีที่สิ้นสุด)	พื้นที่ใช้สอยรวม ³ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ศูนย์อาหาร ⁴
27. เซ็นทรัล ภูเก็ต					○
- เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล	2558 ²	เช่า (2599)	137,000	49,592	
- เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต์	2561	เช่า (2599)	242,800	33,382	
28. เซ็นทรัล เวสต์เกต	2558	เช่า (2586)	352,000	83,536	○
29. เซ็นทรัล อีสต์วิลล์	2558	กรรมสิทธิ์และเช่า (2588)	150,000	36,212	○
30. เซ็นทรัล นครศรี	2559	กรรมสิทธิ์	90,000	21,761	○
31. เซ็นทรัล โคราซ	2560	กรรมสิทธิ์	233,000	50,058	○
32. เซ็นทรัล มหาชัย	2560	กรรมสิทธิ์	131,250	24,600	○
33. เซ็นทรัล ไอ-ซีตี้	2562	กรรมสิทธิ์	259,000	83,979	
34. เซ็นทรัล วิลเลจ	2562	กรรมสิทธิ์	80,000	33,574	○
35. เซ็นทรัล ศรีราชา	2564	เช่า (2593)	130,000	30,833	○
36. เซ็นทรัล อัญญา	2564	กรรมสิทธิ์	130,000	22,804	○
37. เอสพลานาด รัชดา	2564 ²	เช่า (2574)	98,371	42,357	
38. เซ็นทรัล จันทบุรี	2565	กรรมสิทธิ์	85,000	19,805	○
รวม			8,049,550	1,944,702	33

หมายเหตุ :¹ บริษัทในเครือ CPNREIT ลงทุน มีสัดส่วนพื้นที่ดังนี้

- ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
- ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
- ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2598
- ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สิ้นสุดเดือนเมษายน 2587
- ร้อยละ 50 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580
- ร้อยละ 86 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีน่า สิ้นสุดเดือนเมษายน 2578
- ร้อยละ 78 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2584

² ปีที่เข้าซื้อกิจการ³ พื้นที่ใช้สอยรวม คือ พื้นที่ให้เช่า พื้นที่จอดรถ ศูนย์ประชุมเอนกประสงค์ พื้นที่ส่วนกลาง อาคารสำนักงาน และโรงแรม⁴ เฉพาะศูนย์อาหารที่ให้บริการโดยบริษัทฯ

โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก

ศูนย์การค้าขนาดเล็ก	เริ่มดำเนินการ	สิทธิในที่ดิน (ปีที่สิ้นสุด)	พื้นที่ใช้สอยรวม ¹ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1. มาร์เก็ตเพลส บางบอน	2538	เช่า (2567)	8,795	7,169
2. มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3	2539	เช่า (2592)	13,204	7,135
3. มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	2539	เช่า (2567)	11,662	6,124
4. มาเซ่ ทองหล่อ (มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิม)	2545	เช่า (2592)	41,463	3,363
5. เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15)	2547	เช่า (2567)	14,471	7,766
6. มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	2547	เช่า (2580)	11,258	3,975
7. เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2548	เช่า (2578)	79,045	46,260
8. เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	2548	เช่า (2578)	31,151	14,957
9. ลา วิลล่า อารีย์	2549	เช่า (2579)	10,445	5,661
10. ดี อเวนิว รัชโยธิน ²	2550	กรรมสิทธิ์	60,581	3,178
11. พัทยา อเวนิว	2550	เช่า (2578)	41,067	23,983
12. นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว 1	2551	เช่า (2581)	15,255	8,732
13. นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว 2	2552	เช่า (2581)		7,864
14. เหม่งจ่าย (บี-คิว)	2557	เช่า (2567)	7,074	466
15. มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	2560	เช่า (2591)	22,585	11,442
16. มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	2562	เช่า (2592)	14,314	6,034
17. มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร	2564	เช่า (2575)	41,067	5,038
รวม			423,437	169,148

(เข้าซื้อกิจการปี 2564)

โครงการศูนย์การค้าภายใต้การร่วมทุน

ศูนย์การค้าภายใต้การร่วมทุน	เริ่มดำเนินการ	สิทธิในที่ดิน (ปีที่สิ้นสุด)	พื้นที่ใช้สอยรวม ¹ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า ³ (ตร.ม.)
1. เมกา บางนา	2555	กรรมสิทธิ์	665,639	168,597

(เข้าซื้อกิจการปี 2564)

หมายเหตุ : ¹ พื้นที่ใช้สอยรวม คือ พื้นที่ให้เช่า พื้นที่จอดรถ พื้นที่ส่วนกลาง² ทรัพย์สินที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์ สโตร์ (MJLF) ลงทุนร้อยละ 100 เป็นเวลา 30 ปี สิ้นสุด 25 มิ.ย. 2580³ ไม่รวมพื้นที่ IKEA

โครงการอาคารสำนักงาน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

อาคารสำนักงาน	เริ่มดำเนินการ	สิทธิในที่ดิน (ปีที่สิ้นสุด)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1. ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	เช่า (2571)	16,097
2. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ ¹	มีนาคม 2538	เช่า (2570)	22,762
3. บางนา	ธันวาคม 2544 ³	กรรมสิทธิ์	10,007
4. เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส ²	พฤศจิกายน 2547 ³	เช่า (2583)	82,030
5. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ¹	มีนาคม 2549	เช่า (2570)	11,334
6. แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	กรรมสิทธิ์	19,810
7. พระราม 9	ธันวาคม 2554	เช่า (2583)	7,378
8. เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ¹	กันยายน 2561 ³	กรรมสิทธิ์	58,914
9. ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ¹	กันยายน 2561 ³	กรรมสิทธิ์	18,527
10. จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	กันยายน 2561 ³	เช่า (2593)	67,604
รวม			314,463

หมายเหตุ : ¹ ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน

- ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ บี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
- เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 สิ้นสุดเดือนเมษายน 2590
- ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2577

² ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่เดือนธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)

³ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการโรงแรม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โรงแรม	เริ่มดำเนินการ	จำนวนห้องพัก
1. โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ¹	เมษายน 2552 ³	259
2. โรงแรมฮิลตัน พัทยา ²	พฤศจิกายน 2553	304
3. โรงแรมเซ็นทารา โคราช	กันยายน 2565	218
4. โรงแรม โกโฮเทล บ่อวิน	ธันวาคม 2565	79

หมายเหตุ : ¹ บริษัทฯ เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม

² ทรัพย์สินที่ CPNREIT เช่าช่วงจากบริษัทฯ เมื่อเดือนธันวาคม 2560 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580 และให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

³ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ที่พักอาศัยเพื่อเช่า	เริ่มดำเนินการ	พื้นที่ (ตร.ม.)
1. เซ็นทรัล ซิตี้ เวสไซด์ ¹	ธันวาคม 2544 ²	1,567

หมายเหตุ : ¹ บริษัทฯ เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 11 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย
² ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวสูง	เปิดตัว	พร้อมโอน	จำนวนหน่วยทั้งหมด
1. เอสเซ็นท์ เชียงใหม่	2559	2561	400
2. เอสเซ็นท์ ขอนแก่น	2559	2561	408
3. เอสเซ็นท์ ระยอง	2559	2561	419
4. เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงใหม่	2560	2562	451
5. เอสเซ็นท์ วิลล์ เชียงราย	2560	2562	313
6. เอสเซ็นท์ นครราชสีมา	2560	2562	380
7. ฟील พหล 34	2561	2562	358
8. เอสเซ็นท์ อุดรราชธานี	2561	2563	395
9. เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	2561 ¹	2561	1,991
10. เอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่	2562	2563	450
11. เอสเซ็นท์ ระยอง 2	2563	2565	420
12. เอสเซ็นท์ โคราซ	2563	2566	395
13. เอสเซ็นท์ หาดใหญ่	2563	2566	665
14. เอสเซ็นท์ วิลล์ อยุธยา	2564	2566	396
15. ฟील ภูเก็ต	2564	2566	439
16. เอสเซ็นท์ วิลล์ สุราษฎร์ธานี	2565	2567	459
17. เอสเซ็นท์ วิลล์ สุพรรณบุรี	2565	2567	328
18. เอสเซ็นท์ วิลล์ ฉะเชิงเทรา	2565	2567	362
19. เอสเซ็นท์ ตรัง	2565	2567	378

หมายเหตุ : ¹ ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายแนวราบ	เปิดตัว	พร้อมโอน	จำนวนหน่วยทั้งหมด
1. นิยาม บรมราชชนนี	2561	2562	71
2. นิินญา กัลปพฤกษ์	2563	2563	144
3. เอสเซ้นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	2563	2563	358
4. นิรติ เชียงราย	2563	2563	183
5. นิรติ บางนา	2563	2563	156
6. นิรติ ดอนเมือง	2564	2564	262
7. เอสเซ้นท์ อเวนิว ระยอง	2564	2565	63
8. นิินญา ราชพฤกษ์	2565	2565	132
9. นิรติ เชียงใหม่	2565	2565	179



โครงการในอนาคต



01 มาเซ่ ทองหล่อ (มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิม) ศูนย์การค้าขนาดเล็ก

ที่ตั้ง : ซ.ทองหล่อ กรุงเทพฯ
เปิดตัว : ปี 2566

รายละเอียด : พื้นที่ให้เช่าประมาณ 12,000 ตร.ม.



02 เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ศูนย์การค้า

ที่ตั้ง : ถ.ราชพฤกษ์ กรุงเทพฯ
เปิดตัว : ปี 2566

รายละเอียด : พื้นที่ให้เช่าประมาณ 32,000 ตร.ม.



03 เซ็นทรัล นครสวรรค์ ศูนย์การค้า

ที่ตั้ง : อ.เมือง จ.นครสวรรค์
เปิดตัว : ปี 2567

รายละเอียด : จ.นครสวรรค์ อยู่ห่างจากกรุงเทพฯ
ประมาณ 250 กม. ไปทางเหนือ และมีพื้นที่ให้เช่า
ประมาณ 29,000 ตร.ม.



04 เซ็นทรัล นครปฐม ศูนย์การค้า

ที่ตั้ง : อ.เมือง จ.นครปฐม
เปิดตัว : ปี 2567

รายละเอียด : จ.นครปฐม อยู่ห่างจากกรุงเทพฯ
ประมาณ 50 กม. ไปทางตะวันตก และมีพื้นที่ให้เช่า
ประมาณ 25,000 ตร.ม.



05 ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค

โครงการรูปแบบผสม

ที่ตั้ง : ห้วยมุ่ม ถ.สีลม และ ถ.พระราม 4 กรุงเทพฯ

01 โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ

(สัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 30)

เปิดตัว : ปี 2567
รายละเอียด : จำนวนห้องพักประมาณ 250 ห้อง

02 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค

(สัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 85)

เปิดตัว : ปี 2568
รายละเอียด : พื้นที่ให้เช่าประมาณ 80,000 ตร.ม.

03 อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศ

(สัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 100)

เปิดตัว : ปี 2568
รายละเอียด : พื้นที่ให้เช่าประมาณ 90,000 ตร.ม.

04 ที่พักอาศัย

(สัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 30)

เปิดตัว : ปี 2568
รายละเอียด : จำนวน 69 ชั้น รวม 389 ห้อง

ดุสิต เรสซิเดนเชส
ขนาดห้อง 120-600 ตร.ม. จำนวน 159 ห้อง

ดุสิต พาร์คไซด์
ขนาดห้อง 60-260 ตร.ม. จำนวน 230 ห้อง

แผนการขยายการลงทุนในต่างประเทศ

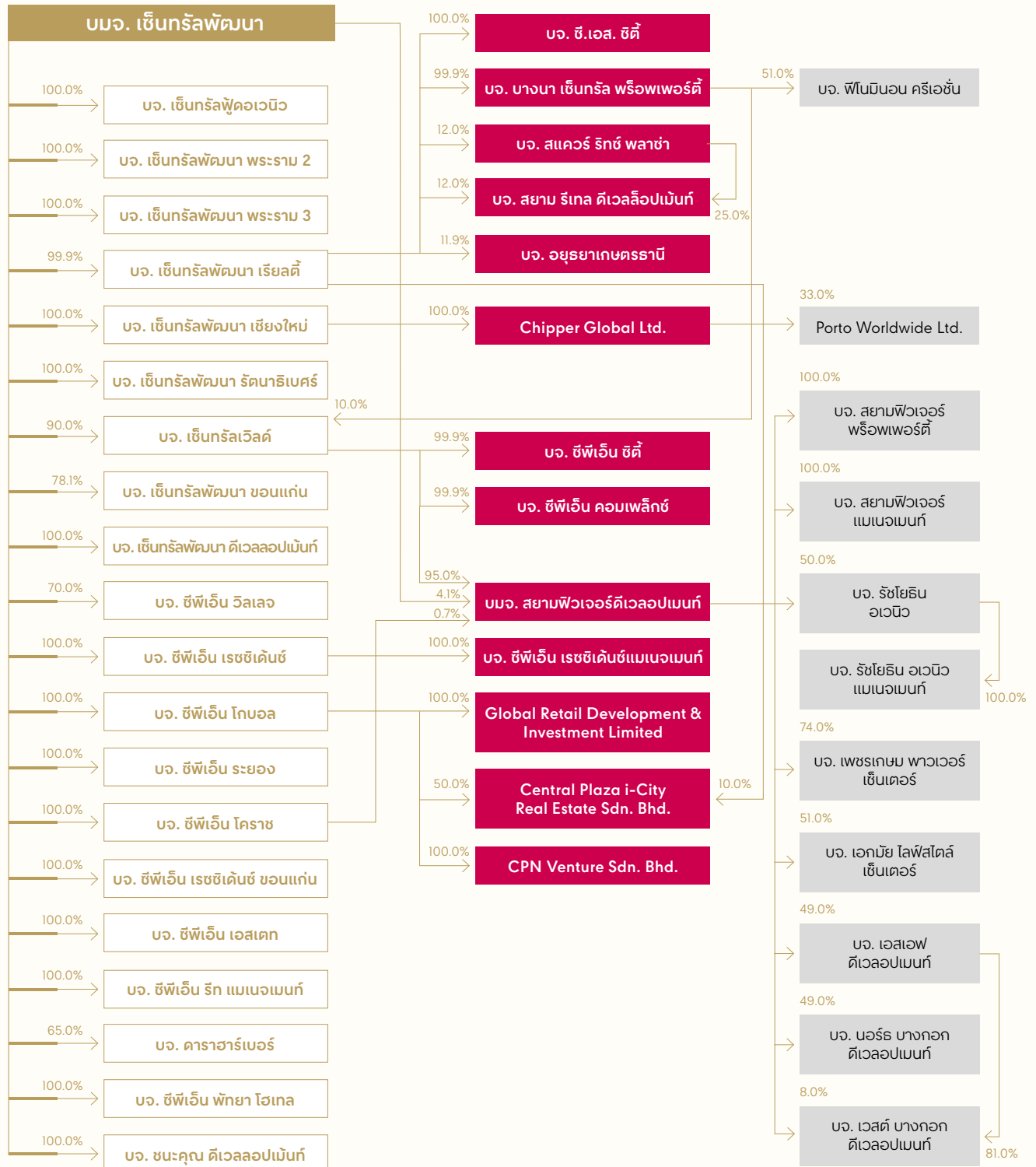
บริษัทฯ ได้พิจารณาและศึกษาโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศเพื่อสร้างและรักษาการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมุ่งความสนใจไปยังประเทศในภูมิภาคเอเชียที่มีศักยภาพและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง เช่น ประเทศมาเลเซีย และประเทศเวียดนาม เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความแตกต่างของภาวะตลาด สภาพการแข่งขันและความเสี่ยงของการทำธุรกิจในต่างประเทศจึงจัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อศึกษาประเทศเป้าหมายในหลากหลายมิติ ทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม การเมือง อุสาหกรรมและการแข่งขัน กฎหมายการประกอบธุรกิจ และความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละประเทศที่บริษัทฯ สนใจ เพื่อคัดกรองตลาดที่มีทั้งศักยภาพ โอกาสทางธุรกิจและความเหมาะสมต่อธุรกิจของบริษัทฯ โครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในแผนได้ถูกนำมาประเมินความเป็นไปได้

อย่างรอบคอบเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และเป็นไปอย่างระมัดระวัง และตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักการการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

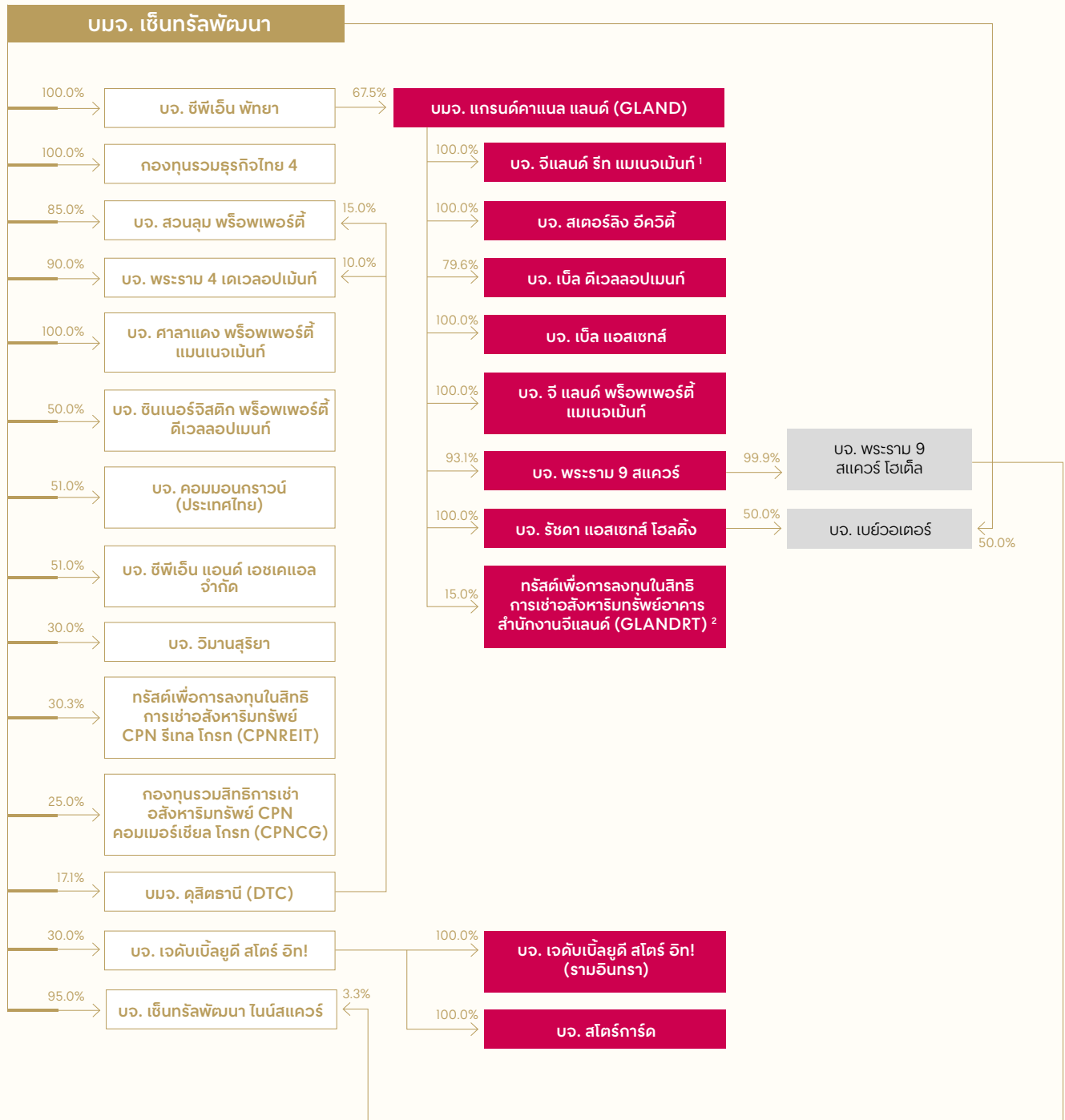
การพัฒนาโครงการในต่างประเทศ บริษัทฯ ได้ศึกษาโอกาสการลงทุนทั้งการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่แล้วและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอาจเป็นการลงทุนเองหรือการร่วมทุนกับพันธมิตรในต่างประเทศเพื่อให้สามารถบุกเบิกตลาดใหม่ได้อย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และสร้างเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันในประเทศนั้นๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการสนับสนุนข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัลในต่างประเทศมาช่วยในการวิเคราะห์และพัฒนาโครงการในต่างประเทศได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น



1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท (1/2)



1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท (2/2)

หมายเหตุ : ¹ บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี² บริษัทเลิกประกอบกิจการและอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

โครงสร้างรายได้

หน่วย : ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือหุ้น	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ศูนย์การค้า		27,934	77.5	29,918	75.6	22,005	76.7	20,029	75.4	30,081	76.7
• บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.0										
• บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	78.1										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ภูเก็ต	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์	97.7										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น โคราซ	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น โกบอล	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น วิลเลจ	70.0										
• บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์	96.9										
อาคารสำนักงาน		699	1.9	717	1.8	561	2.0	480	1.8	663	1.7
• บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
• บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์	97.7										
โรงแรม		1,208	3.4	1,121	2.8	306	1.1	286	1.1	918	2.3
• บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.0										
อาคารที่พักอาศัย		2,680	7.4	2,576	6.5	2,040	7.1	1,754	6.6	2,563	6.5
• บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์	100.0										
ศูนย์อาหาร		727	2.0	847	2.1	443	1.5	324	1.2	655	1.7
• บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา											
• บจ. เซ็นทรัลฟู้ดอเนียว	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	100.0										
• บจ. บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมเพอร์ฟิ	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลเวิลด์	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น พัทยา	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น ระยอง	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ภูเก็ต	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	100.0										
• บจ. เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น โคราซ	100.0										
• บจ. ซีพีเอ็น วิลเลจ	70.0										
บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	67.5	519	1.4	1,984	5.0	1,460	5.1	1,568	5.9	1,481	3.8
รายได้จากการลงทุน		26	0.1	54	0.1	91	0.3	74	0.3	81	0.2
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า		1,055	2.9	1,232	3.1	785	2.7	704	2.7	1,560	4.0
รายได้อื่น		1,203	3.3	1,134	2.9	1,015	3.5	992	3.7	1,235	3.1
รวมรายได้¹		36,051	100.0	39,583	100.0	28,706	100.0	26,551	100.0	39,238	100.0

หมายเหตุ : ¹ ไม่รวมรายการที่เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบ TFRS 16

นิติบุคคลที่บริษัท ถือหุ้นเกินร้อยละ 10

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ	รายละเอียด
1. บริษัท เซ็นทรัลฟู๊ดอเนนิว จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	5,000,000	ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) และเซ็นทรัล บางนา
2. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด 160 ถ.พระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม. 10150 โทร +66 (0) 2866 4300	1,500,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล พระราม 2
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล พระราม 2
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด 79 ถ.สาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม. 10120 โทร +66 (0) 2649 6000	324,738,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล พระราม 3
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล พระราม 3 และเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน)
4. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรือยี่ จ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,003,658,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล ชลบุรี และเซ็นทรัล ลาดพร้าว (บางส่วน)
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล ชลบุรี
		อื่น ๆ	บริการสาธารณูปโภคในเซ็นทรัล ลาดพร้าว (บางส่วน)
5. บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 587, 589 ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทร +66 (0) 2763 6000	1,160,563,400	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล บางนา
		อาคารสำนักงาน	เซ็นทรัล บางนา
		พัฒนาโครงการ ที่พักอาศัย	เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์
		สวนน้ำ	เซ็นทรัล บางนา
6. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด 2 ถ.มหาดล 252-252/1 ถ.วิบูลย์ ต.หายยา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100 โทร +66 (0) 5399 9199	1,000,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
7. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบสร์ จำกัด 562, 566 ถ.รัตนานิเบสร์ ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000 โทร +66 (0) 2834 6000	800,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล รัตนานิเบสร์
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล รัตนานิเบสร์
8. บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด 4, 4/1, 4/2, 4/4 ถ.ราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2640 7000	2,511,938,100	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล อุดร เซ็นทรัล พิษณุโลก เซ็นทรัล อุบล และเซ็นทรัล สมุย
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล อุดร เซ็นทรัล พิษณุโลก เซ็นทรัล อุบล และเซ็นทรัล สมุย
		โรงแรม	เซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรม โกโฮเทล บ่อวิน

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ	รายละเอียด
9. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,000,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล ขอนแก่น
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล ขอนแก่น
10. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	700,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล สุราษฎร์ เซ็นทรัล ลำปาง
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล เชียงราย เซ็นทรัล สุราษฎร์ เซ็นทรัล ลำปาง
11. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด 9/9 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2103 5999	3,200,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล พระราม 9
		อาคารสำนักงาน	เซ็นทรัล พระราม 9
12. บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล ระยอง
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล ระยอง
13. บริษัท ซีพีเอ็น โคราซ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล โคราซ
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล โคราซ
14. บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล วิลเลจ
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล วิลเลจ
15. บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,500,000,000	ศูนย์การค้า	เซ็นทรัล พัทยา
		ศูนย์อาหาร	เซ็นทรัล พัทยา
		ลงทุน	GLAND สัดส่วนร้อยละ 67.5
		โรงแรม	ฮิลตัน พัทยา
16. บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,600,000	พัฒนาโครงการ ที่พักอาศัย เพื่อขาย	
17. บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000	อื่น ๆ	บริหารงานนิติบุคคล อาคารชุดและ บ้านจัดสรร

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ	รายละเอียด
18. บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ ขอนแก่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	200,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
19. บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	โรงแรมเซ็นทารา โคราซ
20. บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,500,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
		ลงทุน	ในบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจ ในประเทศมาเลเซีย
21. Global Retail Development & Investment Limited 30 th Fl., Jardine House One Connaught Place, Central, Hong Kong	HKD 10,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
22. Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. Unit 30-01, 30 th Fl., Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	MYR 458,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
23. CPN Ventures Sdn. Bhd. Unit 30-01, 30 th Fl., Tower A, Vertical Business Suite, Avenue 3, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia	MYR 10,000,000	อื่น ๆ	ให้คำปรึกษาด้านการบริหาร และการจัดการอสังหาริมทรัพย์
24. Chipper Global Limited Commence Chambers P.O. Box 2208, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	UDS 65,780,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
		ลงทุน	Porto Worldwide Limited สัดส่วนร้อยละ 33
25. Porto Worldwide Limited 2503 Bank of America Tower, 12 Harcourt Road, Central, Honkong	USD 199,301,000	ลงทุน	ธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย (Grab)
26. บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
27. บริษัท ซี.เอส. ซิตี้ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	500,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ	รายละเอียด
28. บริษัท ฟินมินอน ศรีเอชชั่น จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000,000	อื่นๆ	พัฒนาโครงการริมน้ำปาร์คภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัล ภูเก็ต
29. บริษัท สแควร์วิทส์ พลาซ่า จำกัด 587 ถ.รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร +66 (0) 2947 5000	125,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
30. บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 587, 589, 589/7-9 ถ.รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม. 10230 โทร +66 (0) 2947 5000	500,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
31. บริษัท อยูธยาเกษตรธานี จำกัด 3/10 หมู่ที่ 17 ถ.บางนา-ตราด ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทร +66 (0) 2399 4510	400,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
32. บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,863,485,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
33. บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	2,341,600,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
34. บริษัท ชนະคุณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	70,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
35. บริษัท ชินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	465,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
36. บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด 53 อาคารศิวาเทรล ทาวเวอร์ ชั้น 12A ห้อง 12A03-04 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330	4,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
37. กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 บริหารงาน โดย บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถ.สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120 โทร +66 (0) 2686 6100	5,443,793,158	ลงทุนสิทธิการเช่า	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ	รายละเอียด
38. บริษัทเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท บริหารงาน โดยบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	29,653,382,715	ลงทุนสิทธิการเช่า	เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา บีช โรงแรมฮิลตัน พัทยา อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี อาคารสำนักงานเดอะ โนน ทาวเวอร์ อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และพื้นที่จอดรถ
39. บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	10,000,000	อื่น ๆ	ให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์
40. บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	200,000,000	อื่น ๆ	ผู้เช่าช่วงและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่อยู่ภายใต้ CPNREIT
41. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท บริหารงานโดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2949 1500	4,394,381,700	ลงทุนสิทธิการเช่า	อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
42. บริษัท แกรนด์คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	6,535,484,202	อาคารสำนักงาน	เดอะ โนน ทาวเวอร์
43. บริษัท สเตอริลิง อีคิวตี้ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	1,800,000,000	อาคารสำนักงาน	ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
44. บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	2,064,261,300	พัฒนาโครงการ ที่พักอาศัย	เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9
45. บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	11,000,000	พัฒนาโครงการ ที่พักอาศัย	
46. บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	500,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ	รายละเอียด
47. บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	1,900,000,000	อาคารสำนักงาน	จี ทาวเวอร์
48. บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	16,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
49. บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด 33/4 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร +66 (0) 2246 2323	6,000,000	ลงทุน	บจ.เบย์วอเตอร์ สัดส่วนร้อยละ 50
50. บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด 21 ซอยเฉยพ่วง ถ.วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม. 10900 โทร +66 (0) 2273 8838	10,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
51. บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) 946 อาคารพาณิชย์ดุสิตธานี ชั้น 5 ถ.พระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กทม. 10500 โทร +66 (0) 2200 9999	850,000,000	อื่น ๆ	ประกอบธุรกิจโรงแรม รับจ้างบริหารงานโรงแรม
52. บริษัท วิมานสุริยา จำกัด 946 อาคารพาณิชย์ดุสิตธานี ชั้น 5 ถ.พระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กทม. 10500 โทร +66 (0) 2200 9999	1,100,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
53. บริษัท สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	172,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
54. บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
55. บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	400,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
56. บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	2,131,929,050	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ	รายละเอียด
57. บจ. สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	200,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก
58. บจ. สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	100,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ดำเนินธุรกิจด้านการบริการศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สาขาภิบาล 1)
59. บจ. รัชโยธิน อเวนิว 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	135,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ศูนย์การค้าดิ อเวนิว รัชโยธิน
60. บจ. รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	1,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ดำเนินธุรกิจด้านการบริการศูนย์การค้า ดิ อเวนิว รัชโยธิน
61. บจ. เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	1,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
62. บจ. เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	1,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ศูนย์การค้าเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
63. บจ. เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ 38, 38/1, 38/2 38/3, 39 หมู่ 6 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ 10540 โทร +66 (0) 215 1000	3,000,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ศูนย์การค้าเมกา บางนา
64. บจ. นอร์ท บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	780,000,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ศูนย์การค้าแห่งใหม่บริเวณรังสิต
65. บจ. เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร +66 (0) 2660 9000	1,537,920,000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	
66. บจ. คอมมอนกราวน์ (ประเทศไทย) 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทร +66 (0) 2667 5555	1,000,000	อื่น ๆ	ธุรกิจ Co-Working Space

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ประเภทธุรกิจ	รายละเอียด
67 บจ. เจดับเบิลยูดี สโตร์ อีท 36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โทร +66 (0) 2710 4000	240,666,700	คลังสินค้าและ การจัดเก็บสินค้า	ธุรกิจให้บริการสถานที่เก็บสินค้า
68 บจ. เจดับเบิลยูดี สโตร์ อีท (รามอินทรา) 36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โทร +66 (0) 2710 4082	16,000,000	คลังสินค้าและ การจัดเก็บสินค้า	ธุรกิจให้บริการสถานที่เก็บสินค้า
69. บจ. สโตร์การ์ด 36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โทร +66 (0) 2710 4000	4,500,000	คลังสินค้าและ การจัดเก็บสินค้า	ธุรกิจให้บริการสถานที่เก็บสินค้า

หมายเหตุ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ เลิกประกอบกิจการและอยู่ระหว่างชำระบัญชี

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 -ไม่มี-

ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นใหญ่และข้อมูลผู้ถือหุ้น

เซ็นทรัลพัฒนามีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26 โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่มีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่อ้างว่า ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจหลักของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งมีโครงสร้างกลุ่มธุรกิจ 5 กลุ่มหลัก ดังนี้



ที่มา : <https://www.centralgroup.com/th/our-business/retail-brands>

เซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ มีการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ความสำเร็จตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของเซ็นทรัลพัฒนาส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเป็นหนึ่งในสายธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกมายาวนานและมีความหลากหลายในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง อาทิ ธุรกิจค้าปลีกและแบรนด์สินค้าที่มีการดำเนินงานในส่วนของห้างสรรพสินค้า โลฟิสต์สไตล์ เซ็นเตอร์ ร้านค้า กลุ่มสินค้าเกี่ยวกับบ้าน อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือและเครื่องเขียน อุปกรณ์สำนักงาน แบรินด์สินค้าแฟชั่นและไลฟ์สไตล์ต่าง ๆ ซูเปอร์มาร์เก็ต และธุรกิจร้านอาหารซึ่งกลุ่มธุรกิจเหล่านี้ถือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ใหญ่และ

ผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าในแต่ละศูนย์ของเซ็นทรัลพัฒนา และช่วยสร้างความมั่นใจแก่ลูกค้ารายอื่น ๆ ให้มาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งมีส่วนช่วยยืนยันความสำเร็จของโครงการต่าง ๆ และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้กับผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลพัฒนา โดยธุรกิจต่าง ๆ ในกลุ่มเซ็นทรัลมีการบริหารจัดการแต่ละบริษัทที่แยกออกจากกันอย่างชัดเจน

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมทางการค้ากับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล จะมีการพิจารณาราคาและเงื่อนไขที่เป็นไปตามราคาตลาดที่เซ็นทรัลพัฒนาพิจารณาทำธุรกรรมกับลูกค้ารายอื่น ๆ ที่เทียบเคียงกัน (Arm's Length Basis) โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้¹

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด ²	1,176,343,960	26.2
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	345,174,928	7.7
3. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED ³	115,139,055	2.6
4. STATE STREET EUROPE LIMITED ³	114,459,533	2.6
5. UBS AG SINGAPORE BRANCH ³	87,420,382	1.9
6. นายนิติ โอสธานุเคราะห์	83,234,500	1.9
7. THE BANK OF NEW YORK MELLON ³	62,268,612	1.4
8. สำนักงานประกันสังคม	62,198,688	1.4
9. BBHISL NOMINEES LIMITED ³	58,266,200	1.3
10. BANK OF SINGAPORE LIMITED - THB SEG AC ³	53,968,648	1.2
รวม	2,158,474,506	48.1

หมายเหตุ : ¹ รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก จัดเรียงโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

² เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราธิวัฒน์

³ นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

รายละเอียดการถือหลักทรัพ์ของบริษัทฯ โดยกรรมการและผู้บริหาร ในปี 2565

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		
			ทางตรง	ทางอ้อม ¹	รวม
1.	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ	26,764,600	-	26,764,600
2.	นายการุณ กิตติสถาพร ³	ประธานกรรมการอิสระ	16,540	-	16,540
3.	นายไพฑูรย์ ทวีผล ⁴	กรรมการอิสระ	15,165	-	15,165
4.	นายวีรวัฒน์ ชุตติเชษฐพงศ์ ⁵	ประธานกรรมการอิสระ	-	-	-
5.	นายวินิจ ศิลามงคล ⁶	กรรมการอิสระ	-	-	-
6.	นางโชติกา สวณานนท์	กรรมการอิสระ	27,963	-	27,963
7.	นางสาวพรรณศิริ อมาตยกุล ⁶	กรรมการอิสระ	-	-	-
8.	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ⁷	กรรมการ	22,645,900	-	22,645,900
9.	นางนิตยสินี จิราธิวัฒน์	กรรมการ	12,746,182	-	12,746,182
10.	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ	27,462,800	133,000	27,595,800
11.	นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ	42,366,895	192,000	42,558,895
12.	นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ	72,827	3,000	75,827
13.	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	25,589,600	-	25,589,600
14.	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการผู้จัดการใหญ่และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	17,708,900	-	17,708,900
15.	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	Chief Finance, Accounting and Risk Management Officer	114,173	34,000	148,173
16.	นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล	Chief Development and Commercial Officer	17,574,866	-	17,574,866
17.	นายเลิศวิทย์ ภูมิพิทักษ์	Head of Property Management	11,050	4,000	15,050
18.	นายกรี เดชชัย	President Residential Business	57,805	-	57,805
19.	นายอัครินทร์ ภูริสิทธิ์	Chief People Officer	36,932	-	36,932
20.	นายวุฒิเกียรติ เตชะมงคลาภิวัฒน์	Head of Community Mall and International Business Development	-	-	-
21.	นายทิวา ค้วนเครือ	Head of Financial Consolidation	400	-	400

หมายเหตุ : ¹ ถือครองหลักทรัพ์โดยคู่สมรส และ/หรือ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการหรือผู้บริหาร

² คำนวณตามกรรมการในรูปแบบหุ้นสะสมในโครงการ EJP ตามหลักเกณฑ์และวิธีการจัดสรรหลักทรัพ์ตามสารสนเทศที่บริษัทฯ แจ้งต่อตลาดหลักทรัพ์ฯ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563 มีผลตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563

³ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการอิสระ โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565

⁴ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565

⁵ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการอิสระ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁶ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁷ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การเปลี่ยนแปลงจำนวนการถือหุ้น เพิ่ม / (ลด) ในปี 2565			จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			สัดส่วนการถือหุ้น (%) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ทางตรง	ทางอ้อม ¹	รวม	ทางตรง	ทางอ้อม ¹	รวม	
-	-	-	26,764,600	-	26,764,600	0.60
2,460 ²	-	2,460	19,000	-	19,000	0.00
(11,035)	-	(11,035)	4,130	-	4,130	0.00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
(23,272)	-	(23,272)	4,691	-	4,691	0.00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	22,645,900	-	22,645,900	0.50
-	-	-	12,746,182	-	12,746,182	0.28
(100,000)	-	(100,000)	27,362,800	133,000	27,495,800	0.61
-	-	-	42,366,895	192,000	42,558,895	0.95
2,288 ²	-	2,288	75,115	3,000	78,115	0.00
-	-	-	25,589,600	-	25,589,600	0.57
-	-	-	17,708,900	-	17,708,900	0.39
18,628 ²	-	18,628	132,801	34,000	166,801	0.00
-	-	-	17,574,866	-	17,574,866	0.39
16,304 ²	(1,700)	14,604	27,354	2,300	29,654	0.00
20,861 ²	-	20,861	78,666	-	78,666	0.00
12,445 ²	-	12,445	49,377	-	49,377	0.00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	400	-	400	0.00

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีรายละเอียดของโครงสร้างเงินทุนที่สำคัญดังต่อไปนี้

โครงสร้างเงินทุน	หุ้นสามัญ		
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000	บาท	
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,244,000,000	บาท	
จำนวนหุ้นสามัญ	4,488,000,000	หุ้น	
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	0.50	บาท	
ราคาหุ้น	71.00	บาท	

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น (ตราสารหนี้)

หุ้นกู้ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิ¹

ชื่อหุ้นกู้	อันดับเครดิต ตราสารหนี้	จำนวน (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	อายุ (ปี)	รอบการจ่าย ดอกเบี้ย	รอบการจ่ายคืน เงินต้น	วันครบกำหนด	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 2565
CPN235A	AA	2,000	2 พ.ค. 62	4	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	2 พ.ค. 66	2,000
CPN236A	N/A	2,000	9 มิ.ย. 64	2	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	9 มิ.ย. 66	2,000
CPN241A	AA	2,000	29 ม.ค. 64	3	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด	29 ม.ค. 67	2,000
CPN242A	AA	3,000	11 พ.ย. 63	3.25	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด	2 ก.พ. 67	3,000
CPN248A	AA	5,000	19 ส.ค. 64	3	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	19 ส.ค. 67	5,000
CPN253A	AA	1,500	11 มี.ค. 65	3	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	11 มี.ค. 68	1,500
CPN256A	AA	1,000	17 มิ.ย. 65	3	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	17 มิ.ย. 68	1,000
CPN258A	AA	1,000	8 ส.ค. 61	7	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	8 ส.ค. 68	1,000
CPN25DA	AA	1,000	17 มิ.ย. 65	3.5	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	17 ธ.ค. 68	1,000
CPN261A	AA	1,250	29 ม.ค. 64	5	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	29 ม.ค. 69	1,250
CPN261B	AA	750	29 ม.ค. 64	5	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด	29 ม.ค. 69	750
CPN268A	AA	4,000	19 ส.ค. 64	5	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	19 ส.ค. 69	4,000
CPN26OA	AA	2,100	19 ต.ค. 65	4	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	19 ต.ค. 69	2,100
CPN273A	AA	1,000	11 มี.ค. 65	5	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	11 มี.ค. 70	1,000
CPN27OA	AA	2,000	19 ต.ค. 65	5	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	19 ต.ค. 70	2,000
CPN293A	AA	1,000	11 มี.ค. 65	7	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	11 มี.ค. 72	1,000
CPN297A	N/A	500	18 ก.ค. 62	10	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	18 ก.ค. 72	500
CPN29OA	AA	2,200	19 ต.ค. 65	7	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	19 ต.ค. 72	2,200
CPN323A	AA	2,000	11 มี.ค. 65	10	ทุก ๆ 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	11 มี.ค. 75	2,000

หมายเหตุ : ¹ อัตราหุ้นกู้ตัวเฉลี่ยร้อยละ 2.10 ต่อปี

การดำรงสภาพสถานะการเงินตามข้อกำหนดสิทธิ	การดำรงอัตราส่วน	ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 2565
1. จำนวนรวมของเงินกู้ยืมต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น ²	ไม่เกิน 1.75 เท่า	0.82 เท่า
2. จำนวนรวมของสินทรัพย์หลังจากหักภาระผูกพันต่อเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน	ไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่า	3.13 เท่า

หมายเหตุ : ² จำนวนรวมของเงินกู้ยืมต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น หลังหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของงบการเงินรวมหากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด ทั้งนี้ จำนวนเงินปันผลจ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ ย่อมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเมื่อบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอ โดยอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับพิจารณาของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ จำนวนเงินปันผลจ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินบริษัทฯ

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลในช่วงเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ปี	2561	2562	2563	2564	2565
ปันผล (บาทต่อหุ้น)	1.10	0.08	0.70	0.60	1.15 ³

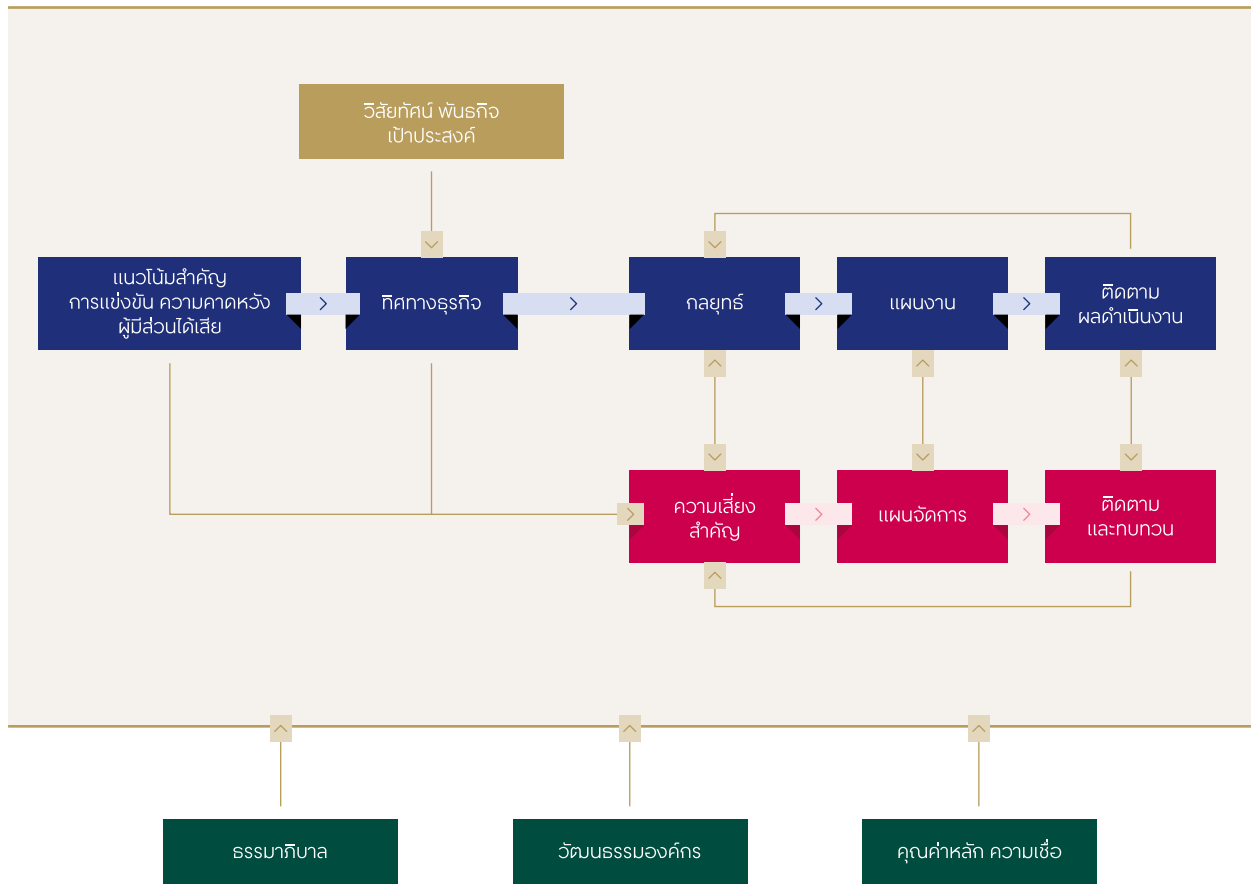
หมายเหตุ : ³ รออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง เพื่อเพิ่มโอกาสในการบรรลุเป้าหมายของบริษัท และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียสำคัญ โดยนำกรอบ COSO ERM 2017 มาประยุกต์เข้ากับบริบทขององค์กร จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมกิจกรรมสำคัญทางธุรกิจและผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร บริษัทฯ กำหนดความเสี่ยงสำคัญโดยคำนึงทั้งปัจจัยภายใน

และภายนอก ให้สอดคล้องกับทิศทางธุรกิจและกลยุทธ์ขององค์กร พิจารณาโอกาสและผลกระทบของเหตุการณ์ที่มีต่อการดำเนินธุรกิจ ทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงสำคัญของบริษัท แล้วกำหนดแผนจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมเพื่อกำกับและควบคุมความเสี่ยงต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งติดตามและทบทวนความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยมีแผนภาพความสัมพันธ์ในการบริหารความเสี่ยงดังต่อไปนี้



2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

จากวิสัยทัศน์ ทิศทางธุรกิจ และกลยุทธ์ ในการมุ่งสู่ “ผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำแห่งภูมิภาคด้วยเป้าหมายที่จะสร้างสรรค์อนาคตที่ดีและยั่งยืนกว่าสำหรับทุกคน” บริษัทฯ ได้ทบทวน ความเสี่ยงสำคัญของปีที่ผ่านมา ร่วมกับความท้าทายและโอกาส ที่จะเกิดขึ้นภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัวจากการ ผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ให้เดินทางเข้าประเทศได้ในด้านพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีแนวโน้ม พึ่งพิงเทคโนโลยีและระบบออนไลน์มากขึ้น ทั้งจากเทคโนโลยี ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและสถานการณ์โควิด-19 ที่นอกจาก จะเป็นตัวเร่งในการเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลแล้ว ยังส่งผลให้เกิดความใส่ใจในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัย ในการใช้บริการเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทฯ พิจารณาความเสี่ยงที่มี นัยสำคัญทั้งในปัจจุบันและที่เกิดขึ้นใหม่ ในการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความยั่งยืนของบริษัทฯ และ กลุ่มบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงในการรักษาความสามารถ ในการแข่งขัน

ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยอยู่ในช่วงฟื้นตัวจากสถานการณ์โควิด-19 จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด ส่งผลให้ประชาชน และห้างร้านต่าง ๆ สามารถกลับมาใช้ชีวิตและเปิดกิจการได้ ใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19 เกิดการจับจ่ายใช้สอยของประชาชน ในประเทศ ทั้งการบริโภค การลงทุน และการเดินทางท่องเที่ยว ภายในประเทศ รวมทั้งการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยก็ประสบปัญหาเงินเฟ้อ และค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย หนี้ครัวเรือน และหนี้เสีย ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคส่วนใหญ่ รวมทั้งผู้บริโภคในปัจจุบันมีแนวโน้มซื้อสินค้าและใช้บริการผ่าน Digital Platform มากขึ้นอย่างชัดเจนเช่น การสั่งซื้อสินค้าผ่าน ช่องทางออนไลน์ การสั่งอาหารผ่านผู้ให้บริการ Food Delivery การทำธุรกรรมทางการเงินผ่านระบบออนไลน์ หรือ e-Wallet เป็นต้น ซึ่งส่งผลต่อธุรกิจของบริษัทฯ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ นอกจากนี้ หลายธุรกิจที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ก็มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องทั้งจากผู้เล่นรายเดิมและรายใหม่ทำให้การแข่งขันในธุรกิจ เป็นไปอย่างเข้มข้น

จากสภาพการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม ของผู้บริโภคและร้านค้าผู้เช่า ทำให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงในการ รักษาความสามารถในการแข่งขัน การปรับตัวรองรับความต้องการ และคาดหวังของลูกค้าที่เปลี่ยนไป ซึ่งอาจทำให้ผลดำเนินงาน

ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ได้แก่ ธุรกิจศูนย์การค้า จากกำลังซื้อ ที่ชะลอตัวที่ส่งผลให้ผู้เช่ามียอดขายที่ลดลงจนไม่สามารถชำระ ค่าเช่าได้หรือไม่มีกระแสเงินสดเพียงพอในการขยายสาขา ธุรกิจอาคารสำนักงาน จากพฤติกรรมการทำงานที่เป็น Hybrid Workplace ทำให้ความต้องการพื้นที่เช่ามีแนวโน้มลดลง ธุรกิจ โครงการที่พักอาศัย จากการเปิดตัวโครงการใหม่และการเสนอ โปรโมชันเพื่อกระตุ้นยอดขายของผู้ประกอบการอื่น ๆ ส่งผลให้เกิด การแข่งขันสูงในด้านการขายและการสรรหาผู้รับเหมา ธุรกิจโรงแรม จากการแข่งขันสูงในบางพื้นที่และการควบคุมการเดินทางของ นักท่องเที่ยวชาวจีนในปีที่ผ่านมา ส่งผลให้การฟื้นตัวของอัตราการใช้ห้องพักอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์และแผนงานเพื่อรองรับปัจจัยแวดล้อม ที่เปลี่ยนแปลงและมุ่งสู่การเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ผ่านการสร้างคุณค่าร่วม และการทำงานร่วมกันของ กลุ่มธุรกิจภายใต้บริษัทฯ และกลุ่มเซ็นทรัลในทุกช่องทางทางการให้ บริการ โดยมีแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของแต่ละธุรกิจ สำคัญของบริษัทฯ ดังนี้



ธุรกิจศูนย์การค้า

- 1) ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาการให้บริการ ทั้งผ่านช่องทาง การขายแบบ Omnichannel เช่น One call One click (Chat & Shop, Central Eats, Central kitchen) และการสร้าง ประสบการณ์ดิจิทัลในการให้บริการและสิทธิพิเศษผ่าน Central Life บน LINE Platform และ Central Life X บน Android & IOS application
- 2) สนับสนุนและช่วยเหลือผู้เช่า ทั้งการเป็น End-to-End solutions สำหรับคู่ค้าอย่างครบวงจร ได้แก่ การช่วยเหลือการเติบโตและ การขยายสาขาด้วยโมเดล Co-Investment, Funding และ Franchise การช่วยเหลือด้าน Business operation ต่าง ๆ เช่น การใช้ SERVE application การใช้ Big Data จาก The 1 และ The 1 BIZ กระตุ้นยอดขายร้านค้าผ่านกิจกรรมทางการตลาด ที่ตรงกลุ่มเป้าหมายและช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบ ผ่านการให้ส่วนลด ชะลอการชำระหนี้ค่าเช่า และปรับประเภท สัญญาเช่า ส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพผู้เช่าผ่านการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ การจับคู่ทางธุรกิจและการขยายธุรกิจ ทั้งในและต่างประเทศด้วย Start-Up market และโครงการ Central Pattana Lead และ Retail Academy

- 3) ใส่ใจด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยตามแผนแม่บท “เซ็นทรัลผู้นำ สะอาด มั่นใจ” โดยทุกศูนย์การค้าทั่วประเทศได้รับมาตรฐาน SHA Plus+



ธุรกิจอาคารสำนักงาน

- 1) ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาช่องทางออนไลน์ผ่านการสร้าง website เพื่อช่วยในการเข้าถึงพื้นที่เช่าผ่าน 360 VR Tour พิจารณาเงื่อนไขการเช่า การนัดหมาย และการจองพื้นที่ รวมทั้งการพัฒนา Application (B2C) เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารเกิดความสะดวก และทำให้การสื่อสารมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- 2) พัฒนาพื้นที่เช่ารูปแบบใหม่ “at work” ที่ประกอบด้วย ห้องประชุมขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ และพื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่น ที่เซ็นทรัลเวิลด์ออฟฟิศเอส เพื่อเป็นสาขาด้านแบบในการพัฒนาและขยายไปในอาคารสำนักงานอื่น ๆ



ธุรกิจโครงการที่พักอาศัย

- 1) กระตุ้นยอดขายโครงการต่าง ๆ ผ่าน การใช้ Digital Platform เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในการเยี่ยมชมโครงการ การจองและการชำระค่าสินค้าบริการ การสำรวจความต้องการลูกค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อปรับสินค้าและการออกแบบให้เหมาะสม การ Synergy กับกลุ่มธุรกิจอื่นของบริษัทฯ และกลุ่มเซ็นทรัลในการนำเสนอโปรโมชั่น และการให้บริการที่แตกต่าง
- 2) บริหารการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานผ่านการติดตามและประเมินความคืบหน้าการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด การสรรหาผู้รับเหมาใหม่เพิ่มเติม และการเพิ่มจำนวนคนงานและชั่วโมงทำงานของผู้รับเหมา



ธุรกิจโรงแรม

- 1) กระตุ้นยอดขายของนักท่องเที่ยวในประเทศผ่านการทำโปรโมชั่นที่สอดคล้องกับมาตรการภาครัฐ “เราเที่ยวด้วยกัน” การใช้ Influencer จากสื่อสังคมออนไลน์ในการโฆษณา และการมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าองค์กรเพิ่มขึ้น
- 2) การหานักท่องเที่ยวต่างชาติอื่น ๆ ขดเขยนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ลดลง โดยมุ่งเน้นกลุ่มประเทศที่มีศักยภาพ ได้แก่ สหรัฐฯ สหภาพยุโรป ตะวันออกกลาง และเอเชียใต้

2. ความเสี่ยงจากการขยายการเติบโต

เพื่อสร้างการเติบโตของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแผนธุรกิจระยะ 5 ปี (ปี 2565-2569) ที่มีเป้าหมายการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 14-16 บริษัทฯ มีความต้องการเงินลงทุนเพื่อพัฒนาในช่วง 5 ปีข้างหน้า ประมาณ 135,000 ล้านบาท โดยมีแผนธุรกิจในการกระจายธุรกิจไปในธุรกิจต่าง ๆ ให้เกิดความสมดุลมากยิ่งขึ้น บริษัทฯ จึงเพิ่มการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่ไม่ใช่ห้างสรรพสินค้าเพื่อการค้าปลีก ได้แก่ โครงการที่พักอาศัย โรงแรม และอาคารสำนักงาน ในลักษณะของโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม รวมทั้งการพัฒนาหรือลงทุนในธุรกิจใหม่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มและ synergy กับศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงศึกษาโอกาสการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีโอกาสและศักยภาพ เช่น มาเลเซีย และเวียดนาม เพื่อขยายช่องทางในการสร้างรายได้และสอดคล้องกับแผนการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

โดยในปี 2565 บริษัทฯ มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ 1) โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม 1 แห่ง คือ เซ็นทรัล จันทบุรี ซึ่งอนาคตจะประกอบด้วย ศูนย์การค้า โครงการที่พักอาศัย โรงแรม และศูนย์ประชุม 2) โครงการที่พักอาศัย 6 แห่ง ได้แก่ โครงการเอสเซ็นท์ วิลล์ สุราษฎร์ธานี โครงการเอสเซ็นท์ วิลล์ สุพรรณบุรี โครงการเอสเซ็นท์ วิลล์ จะเข้เทรา โครงการเอสเซ็นท์ ตรัง โครงการนิรติ เชียงใหม่ และโครงการนิญา ราชพฤกษ์ 3) โครงการโรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทารา ไคราช และโกโฮเทล ป่อวิน ที่เป็นรูปแบบ Premium Budget Hotel ในแผนธุรกิจระยะ 5 ปีของบริษัทฯ จะมีการเติบโตสูงในธุรกิจโครงการที่พักอาศัยประมาณ 5-8 โครงการต่อปี โดยเน้นเจาะตลาดต่างจังหวัดและภูมิภาค และธุรกิจโรงแรมประมาณ 3-6 โครงการต่อปี โดยจะมีการเปิดตัวโรงแรมรูปแบบใหม่ ทั้งแบบ Lifestyle Hotel ภายใต้เมืองระดับรอง ในชื่อ Centara One และ GO! Hotel เป็นหลัก

จากการขยายการเติบโตในอัตราเร่งโดยเฉพาะธุรกิจโครงการที่พักอาศัยและโรงแรมซึ่งหลายทำเล มีผู้ประกอบการอื่นเป็นเจ้าตลาดอยู่ก่อน ประกอบกับบริษัทฯ วางแผนขยายการเติบโตไปในหลายมิติ ทั้งต่างประเทศ ทำเลที่ตั้งใหม่ กลุ่มลูกค้าที่แตกต่าง รูปแบบการทำธุรกิจและธุรกิจใหม่ ทำให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงในโครงการหรือธุรกิจใหม่ที่อาจไม่บรรลุตามเป้าหมายที่บริษัทฯ กำหนดไว้ หรือไม่เป็นไปตามความคาดหวังของลูกค้า ทั้งที่เกิดจากการแข่งขันที่รุนแรงและการเตรียมการของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีกระบวนการการดำเนินการเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการหรือธุรกิจใหม่จะประสบผลสำเร็จตามเป้าหมาย ได้แก่

- 1) ศึกษาและวิจัยอย่างรอบคอบก่อนเริ่มพัฒนาโครงการ โดยผ่านการกลั่นกรอง และพิจารณาโดยผู้บริหาร กรรมการบริษัท และที่ปรึกษาที่มีความรู้ความสามารถ
- 2) เตรียมการให้เกิดความพร้อมก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งการหาพันธมิตรที่เกี่ยวข้องชาญในธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ ยังไม่มีประสบการณ์ เช่น การร่วมกับ JWD group ในการทำธุรกิจให้บริการ Self-Storage และการเจรจากับพันธมิตรในกลุ่มเซ็นทรัล เช่น กลุ่มร้านอาหาร กลุ่มสินค้าแฟชั่น ก่อนเริ่มพัฒนาโครงการใหม่
- 3) ติดตามและประเมินผลดำเนินงานโครงการใหม่อย่างสม่ำเสมอและรอบด้าน ทั้งจากหน่วยงานส่วนกลาง และ

ทีมบริหารทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการทำงานร่วมกันของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ เพื่อรองรับการเติบโตตามทิศทางธุรกิจข้างต้นบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับเปลี่ยนองค์กรให้เป็นอย่างองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยเป้าประสงค์ที่ชัดเจน โดยมุ่งดำเนินการทั้งการพัฒนาทักษะและความสามารถ การปรับแนวคิด และวัฒนธรรมองค์กร ให้ขับเคลื่อนความสำเร็จโดยมุ่งทำงานบรรลุตามเป้าหมาย การปรับกระบวนการและระบบให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น การปรับโครงสร้างองค์กรให้แบนราบ และยืดหยุ่นคล่องตัว รวมทั้งการสร้างและปลูกฝัง 4 ความเชื่อ ได้แก่ 1) คิดสร้างสรรค์ ทำสิ่งดี 2) พัฒนาสิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง 3) ลูกค้ายึดแรงบันดาลใจ และ 4) ก้าวไปด้วยกัน ผูกพันยั่งยืน ให้นุคลากรทั้งองค์กรเกิดความเข้าใจและแสดงออกเป็นพฤติกรรมในการปฏิบัติงาน



3. ความเสี่ยงด้านการโจมตีทางไซเบอร์

เทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว รุนแรง เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคและสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่ บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้เพิ่มขึ้นในการทำธุรกิจ ทั้งการกำหนดเป้าหมาย การปฏิบัติงาน การให้บริการแก่ลูกค้า รวมทั้งการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ มาวิเคราะห์ เพื่อช่วยในการตัดสินใจและวางกลยุทธ์ที่เหมาะสม นอกจากนี้ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาการโจมตีทางไซเบอร์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะเพื่อการเรียกค่าไถ่และการขโมยข้อมูลสำคัญที่จัดเก็บไว้ของบริษัทฯ

การที่บริษัทฯ พึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้น ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยทางสารสนเทศและข้อมูลที่มี

โอกาสโดนโจมตีทางไซเบอร์จาก Hacker เพิ่มขึ้นได้ ประกอบกับในปี 2565 กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมีผลบังคับใช้เต็มรูปแบบซึ่งอาจเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้เกิดการโจมตีทางไซเบอร์เพิ่มขึ้นอีกด้วย หากบริษัทฯ โดนโจมตีข้อมูลและระบบสารสนเทศ อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องหรือกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ หากจัดการเหตุอย่างไม่มีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบการจัดการความปลอดภัยด้านสารสนเทศ โดยใช้มาตรฐาน ISO 27001:2013 และ NIST SP800-53 เป็นกรอบในการดำเนินการซึ่งครอบคลุมการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ ทั้งระบบ Hardware, Software และ Network ของบริษัทฯ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

ฟังก์ชันหลัก	แนวทางจัดการ	ตัวอย่างมาตรการ
Identify (ระบุและเข้าใจถึง บริบท)	- Risk assessment 3rd party audit and Cybersecurity resilience survey	- การประเมินความเสี่ยงเพื่อหาจุดอ่อนและวางแผนปรับปรุง - การจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญทำ Penetration test - การทำ Vulnerability Scanning เพื่อตรวจเช็คช่องโหว่และป้องกัน
Protect (ปกป้องระบบ)	- Policy and procedure - Access control - Protective technology - System / Software update - Computer modernization	- การจัดทำนโยบายและคู่มือปฏิบัติด้านความปลอดภัยสารสนเทศ - การเปลี่ยนนโยบายการตั้ง Password ให้มีความปลอดภัยมากขึ้น - การนำระบบ VPN, MFA และ PAM มาใช้ในการเข้าสู่ระบบ - การปรับปรุง System shields เช่น Anti-virus และ Firewall - การนำ Advance email protection มาใช้กับบัญชี email ที่สำคัญ - การใช้มาตรฐาน OWASP ในการพัฒนาโปรแกรม - การปรับปรุง System / Software patch ให้เป็นเวอร์ชันล่าสุด - การทำ Network redundancy - การปรับ/เปลี่ยน Desktop และ Notebook ให้ทันสมัย
Detect (ตรวจจับสถานการณ์ ผิดปกติ)	- Detection process - Security monitoring	- การติดตั้ง EDR เพื่อตรวจจับความผิดปกติของ Endpoints - การใช้ SIEM เพื่อตรวจจับความผิดปกติของระบบ - การใช้ Log management กับ System และ network ทั้งหมด
Response (รับมือสถานการณ์ ผิดปกติ)	- Response planning - Incident management	- การจัดทำแผนตอบสนอง IT Incidents - การจัดทำคู่มือปฏิบัติเกี่ยวกับ Incident Management
Recover (ฟื้นฟูระบบกลับคืน)	- Recovery plan - DRP	- การจัดทำแผนกู้คืน System, Network, Endpoint ให้ใช้งานได้ - การปรับปรุงคู่มือปฏิบัติเกี่ยวกับ Disaster Recovery Plan

บริษัท ตระหนักและให้ความสำคัญกับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ โดยวางนโยบายและแนวปฏิบัติ ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 โดยบริษัทฯ ได้มีการจัดทำและเผยแพร่นโยบายความเป็นส่วนตัว ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (<https://www.centralpattana.co.th/privacy-policy>) และสื่อสารให้เจ้าของข้อมูลทราบในทุกช่องทาง ที่มีการรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล มีการขออนุญาตรวบรวม จัดเก็บ ใช้ และส่งต่อข้อมูล ตามความเหมาะสม รวมทั้งกำหนดแนวปฏิบัติ ร่องรับการใช้สิทธิของเจ้าของข้อมูลและมาตรการจัดการเมื่อ เกิดอุบัติเหตุการรั่วเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเหมาะสมและรัดกุม

บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่บุคลากร ทั้งทั้งองค์กรผ่านการออกสื่อประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับภัยคุกคาม และผลกระทบอย่างสม่ำเสมอ และพัฒนาการรับมือเมื่อเกิดเหตุ ผ่านการปรับปรุงและซ้อมแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan - BCP) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบ ที่ใช้ในปัจจุบัน รวมทั้งบริษัทฯ ยังมีการจัดทำประกันภัยด้านไซเบอร์ สำหรับการถ่ายโอนความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น หากเกิดเหตุ

บริษัทฯ กำหนดแผนงานลดความเสี่ยงดังกล่าวภายใต้การกำกับ ดูแลของผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท โดยกำหนดให้เป็น หนึ่งในตัวชี้วัดความเสี่ยงที่ต้องติดตามโดยคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง บริษัทฯ ยังได้สรรหากรรมการ ที่มีความเชี่ยวชาญและ ประสบการณ์ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีผู้เชี่ยวชาญในจำนวนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับทิศทางและ กลยุทธ์การเติบโตของบริษัทฯ นอกจากนี้ ทีมงาน IT Security ของ บริษัทฯ ได้มีการทำงานร่วมกับทีมงานภายใต้การบริหารของ CISO (Chief Information Security Officer) ของกลุ่มเซ็นทรัลในการ วางแผนและRoadmap ในการยกระดับ Cyber Security ของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญ ติดตามการ ปฏิบัติ เช่น แผนงาน ผลการปฏิบัติ และการจัดสรรทรัพยากรเพื่อ จัดการความเสี่ยงด้านภัยคุกคามทางไซเบอร์อย่างเหมาะสม รวมทั้ง วางแผนพัฒนาความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศให้แก่ผู้บริหาร และคณะกรรมการบริษัทฯ ตามกรอบการพัฒนาที่เหมาะสมต่อไป

4. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

จากการที่บริษัทฯ มีการออกตราสารทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ ตัวแลกเงิน เป็นต้น ซึ่งผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์อาจได้รับความเสี่ยง ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านเครดิต

เป็นความเสี่ยงที่บริษัทผู้ออกตราสารทางการเงินอาจไม่สามารถ จ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น หากผู้ออกตราสารทางการเงินประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งตราสารทางการเงินที่เสนอขายนั้นไม่ได้รับการคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครอง เงินฝาก โดยผู้ถือตราสารทางการเงินจะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้ เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น อย่างไร ก็ตาม ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกตราสารหนี้ นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่จัดทำ โดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยงประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ นอกจากนี้ ผู้ถือหลักทรัพย์ควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกตราสารทางการเงินและควรติดตามข้อมูลข่าวสารรวมถึงการเปลี่ยนแปลง การจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเทดิง จำกัด ที่ระดับ “AA”

2. ความเสี่ยงด้านราคา

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอน หลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนซึ่งหลักทรัพย์อาจขาย ได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อทำให้ผู้ถือหลักทรัพย์ ไม่ได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทนหรือได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทน ในอัตราที่ต่ำกว่า

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอน หลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งผู้ถือหลักทรัพย์สามารถ ขายต่อให้แก่ผู้สนใจรายอื่นในตลาดรองได้โดยมีความเสี่ยงจาก การที่ผู้ถือหลักทรัพย์อาจไม่สามารถขายหลักทรัพย์ได้ทันทีในราคา ที่ต้องการ

5. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

นอกจากการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ โดยผลจากการติดตามสถานการณ์และประเมินความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากภาวะเงินเฟ้อและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ บริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ และแนวทางการจัดการความเสี่ยง ดังนี้

5.1 ความเสี่ยงในการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย

จากภาวะเงินเฟ้อ

ในปี 2565 มีเหตุการณ์สำคัญหลายประการ ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย ได้แก่ 1) สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ทำให้ราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์ปรับตัวสูงขึ้น 2) มาตรการของสหรัฐฯ ในการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยและการเข้มงวดทางการเงินเพื่อจัดการเงินเฟ้อ และ 3) มาตรการ Zero Covid ของจีนเพื่อควบคุมการระบาด ส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานการผลิตและบริการ ซึ่งทำให้ประเทศไทยประสบปัญหาเงินเฟ้อซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตและค่าใช้จ่ายของภาคธุรกิจปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยของภาครัฐในการจัดการปัญหาเงินเฟ้อที่เกิดขึ้น

สภาพการณ์เงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงาน ส่งผลให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างโครงการใหม่ โครงการปรับปรุงศูนย์การค้า และต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการบริหารศูนย์การค้าที่อาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมทั้งการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยที่อาจทำให้บริษัทฯ เกิดค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มของต้นทุนเงินทุนที่บริษัทฯ มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนในการก่อสร้างในภาวะการณ์ดังกล่าว โดยติดตามการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างสำคัญ เช่น เหล็ก ซีเมนต์ คอนกรีต อะลูมิเนียม อย่างใกล้ชิด มีการประสานงานและเจรจากับผู้ขายเพื่อให้ได้ราคาค่าวัสดุที่เหมาะสม รวมทั้งทบทวนการออกแบบและปรับเปลี่ยนวัสดุก่อสร้างเพื่อลดต้นทุนในการก่อสร้าง สำหรับต้นทุนในการบริหารศูนย์การค้า บริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายผันแปรต่าง ๆ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการจากภายนอกให้เหมาะสม

และรัดกุม รวมถึงการใช้เทคโนโลยี เช่น กล้อง CCTV, IoT sensor เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้นที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนเงินทุน บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างเงินทุนให้แข็งแกร่งขึ้นโดยเพิ่มสัดส่วนเงินกู้ระยะยาวและเพิ่มสัดส่วนเงินกู้ประเภทดอกเบี้ยคงที่

บริษัทฯ กำหนดแผนงานลดความเสี่ยงดังกล่าวภายใต้ต้นนโยบายการบริหารต้นทุนที่เหมาะสมและรัดกุม มีการวิเคราะห์พยากรณ์แนวโน้ม จากปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างและการกู้เงิน โดยรักษาระดับหนี้สินสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้นไม่เกิน 1 เท่า

5.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมมากขึ้น รวมทั้งปัจจุบันหลายภาคส่วนให้ความสำคัญต่อการจัดการปัญหาภาวะโลกร้อนอย่างจริงจัง ในบริบทของประเทศไทยนั้นได้ประกาศเจตนารมณ์เพื่อบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน ภายในปี พ.ศ. 2593 และจะบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2608 ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดการปรับตัวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ โดยจะเร่งการพัฒนาเทคโนโลยีสะอาดและมีประสิทธิภาพสูงเพิ่มขึ้น การออกกฎระเบียบข้อบังคับเพื่อลดผลกระทบ ตามความคาดหวังของตลาดและผู้มีส่วนได้เสียในการเป็นองค์กรที่ดีที่ต้องตระหนักและมีส่วนร่วมในการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศถือเป็นความเสี่ยงด้านความยั่งยืนที่สำคัญของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้วิเคราะห์ความเสี่ยงตามแนวทางของคณะทำงานด้านการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) โดยได้จัดทำการวิเคราะห์พยากรณ์แนวโน้ม 2 สถานการณ์ ได้แก่ สถานการณ์ที่การดำเนินธุรกิจตามปกติ ซึ่งจะส่งผลให้อุณหภูมิโลกร้อนขึ้น 4 องศา และสถานการณ์ที่เกิดการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ซึ่งจะส่งผลให้อุณหภูมิโลกร้อนขึ้นไม่เกิน 2 องศา โดยแต่ละสถานการณ์จะส่งผลให้เกิดความเสี่ยง 2 ประเภท คือ ความเสี่ยงทางกายภาพ และความเสี่ยงในการเปลี่ยนผ่าน

โดยความเสี่ยงทางกายภาพจะเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศทั้งที่เกิดขึ้นแบบฉับพลันและแบบสะสมมา

เป็นเวลานาน ซึ่งส่งผลให้เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อม เช่น แผ่นดินไหว พายุฝน น้ำท่วม และภัยแล้ง เป็นต้น โดยแต่ละพื้นที่ที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่จะมีความเสี่ยงเรื่องนี้ที่แตกต่างกัน เช่น ภาคเหนือจะมีความเสี่ยงเรื่องแผ่นดินไหวและฝุ่นควัน ขณะที่ภาคใต้จะมีความเสี่ยงเรื่องน้ำท่วมฉับพลันและลมมรสุม เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน การดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องและการให้บริการลูกค้า

สำหรับความเสี่ยงในการเปลี่ยนผ่านจะเกี่ยวกับการปรับตัวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ได้แก่ การออกกฎหมายและนโยบายของรัฐหรือประชาชาติ เกี่ยวกับการกำกับดูแลภาวะโลกร้อน ซึ่งอาจประกาศใช้อย่างกะทันหัน ทำให้บริษัทฯ ปรับตัวไม่ทัน เกิดเทคโนโลยีที่ปล่อยคาร์บอนลดลงซึ่งมาทดแทนระบบเดิมที่ใช้อยู่ทำให้เกิดต้นทุนหรือการลงทุนที่เพิ่มขึ้น การที่ถูกค่าและสังคมให้ความสำคัญกับการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง และเป็นรูปธรรม ซึ่งหากบริษัทฯ ดำเนินการไม่เด่นชัดจะส่งผลต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ได้

แนวทางรับมือความเสี่ยงทางกายภาพ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการเพื่อบรรเทาความเสี่ยงทั้งการติดตามสถานการณ์และโอกาสที่จะเกิดภัยธรรมชาติอย่างใกล้ชิด และการลดผลกระทบที่จะเกิดแก่บริษัทฯ เช่น สำหรับภัยน้ำท่วม บริษัทฯ มีการติดตามสถานการณ์น้ำฝน ปริมาณน้ำในเขื่อน และระดับน้ำในแม่น้ำใกล้เคียงในช่วงฤดูฝน การปรับปรุงสภาพอาคารให้พร้อมสำหรับพายุฝน การเตรียมความพร้อมและจัดหาเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อป้องกันและบรรเทาเหตุน้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้น เป็นต้น สำหรับภัยแล้ง บริษัทฯ เตรียมการด้านบริหารจัดการน้ำทั้งการเพิ่มการใช้น้ำรีไซเคิล การกักเก็บน้ำฝนมาใช้ประโยชน์การหาแหล่งน้ำสำรองโดยสรรหาและเจรจากับผู้ให้บริการน้ำในพื้นที่ล่วงหน้า รวมทั้งมีการสื่อสาร อบรม และฝึกซ้อมแผนรองรับเหตุการณ์วิกฤตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แนวทางรับมือความเสี่ยงในการเปลี่ยนผ่าน บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์ ในการเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์ ภายในปี พ.ศ. 2593 โดยบริษัทฯ ได้จัดทำเป้าหมายและแผนงานทั้งระยะสั้นและระยะกลาง โดยมีจุดหมายสำคัญในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิลงร้อยละ 30 จากปีฐาน ภายในปี พ.ศ. 2573 บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินการ เช่น 1) การใช้พลังงานทดแทนโดยการใช้พลังงานแสงอาทิตย์ทั้งการติดตั้งบนอาคารของบริษัทฯ และบริษัทฯ ในเครือที่อยู่ใกล้เคียง 2) การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกโดยปรับเปลี่ยนเครื่องจักร เช่น ระบบปรับอากาศให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเป็นระบบที่ก่อกมลพิษต่ำ 3) การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพลดการใช้พลังงานในทุกส่วนงาน เช่น การปรับปรุง Chiller system, การพัฒนา Building Automation การนำข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อปรับตั้งเครื่องจักรให้มีประสิทธิภาพ เป็นต้น 4) การนำมาตรฐาน Green Building มาประยุกต์ใช้กับอาคารต่าง ๆ 5) การปลูกต้นไม้เพิ่มพื้นที่สีเขียวทั้งภายในและภายนอกโครงการ รวมทั้งการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและแนวทางเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) เช่น การเพิ่มจุด EV Charging และ Recycle station และ 6) การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ การรณรงค์และกำหนดมาตรการเพื่อลดขยะฝังกลบ เป็นต้น

บริษัทฯ กำหนดแผนงานลดความเสี่ยงดังกล่าวภายใต้กลยุทธ์การเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์และการบริหารทรัพยากรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด มีการกำหนดเป้าหมายระยะยาว 5 ปี ในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1 และ 2 ต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ลงร้อยละ 20 (เทียบกับปี 2558) เป็นตัวชี้วัดองค์กร และติดตามตัวชี้วัดดังกล่าว รวมไปถึงตัวชี้วัดด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ในการติดตามความเสี่ยงด้านกลยุทธ์องค์กร และมีแผนงานในการศึกษาตัวชี้วัดความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศที่เหมาะสมเพิ่มเติม

3 การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย 6 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ 1) ศูนย์การค้าและธุรกิจอื่นที่สนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนรายได้มากกว่าร้อยละ 81 2) อาคารสำนักงาน 3) โรงแรม 4) โครงการที่พักอาศัย 5) ศูนย์อาหาร และ 6) การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์โดยยึดหลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจ มุ่งเน้นความโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้ให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามมุมมองด้านความยั่งยืนใน 3 มิติ คือ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยนำเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) ตามกรอบองค์การสหประชาชาติเป็นแนวทางในการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อผลักดันให้เกิดการดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่าของบริษัทฯ ดังรายละเอียดในเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/at-a-glance



ปัจจุบันบริษัทฯ เป็นสมาชิก Dow Jones Sustainability Indices กลุ่มดัชนีโลก (DJSI World) ในหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 และกลุ่มตลาดเกิดใหม่ (DJSI Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 9 เป็นสมาชิกของ The S&P Global Sustainability Yearbook ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 และได้รับการประเมิน MSCI ESG Rating ในระดับ BBB ทั้งนี้ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หรือ CPNREIT ได้รับการประเมินความยั่งยืนจากGRESB ซึ่งเป็นมาตรฐานด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ Green Star และเป็นสมาชิก The S&P Global Sustainability Yearbook ด้วยเช่นกัน

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

Central Pattana Public Company Incorporated
Real Estate Industry

**Sustainability
Yearbook Member**
S&P Global ESG Score 2022

81 /100

As of February 7, 2023.
Position and Score are industry specific and reflect exclusion
screening criteria. Learn more at spglobal.com/esg/yearbook

S&P Global

Sustainable1

MSCI
ESG RATINGS

BBB

CCC B BB **BBB** A AA AAA

กระบวนการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ กำหนดการประเมินประเด็นความสำคัญด้านความยั่งยืนควบคู่ไปกับการกำหนดประเด็นความเสี่ยง การทำแผนกลยุทธ์องค์กรประจำปี และแผนกลยุทธ์ระยะยาว 5 ปี โดยในปี 2565-2566 ได้ทบทวนประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน และจัดกลุ่มประเด็นใหม่เพื่อให้สอดคล้องตามกลยุทธ์องค์กรและผลจากการรับฟังข้อมูลป้อนกลับจากกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก

กระบวนการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

การวิเคราะห์แนวโน้มที่สำคัญ	การระบุและจัดลำดับความสำคัญ	การทวนสอบและเปิดเผยข้อมูล
ดำเนินการวิจัยแบบทฤษฎีภูมิ (Desk Research) โดยวิเคราะห์ครอบคลุม - แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของโลกและประเทศไทย - ประเด็นความเสี่ยงองค์กรที่สำคัญและความเสี่ยงเกิดใหม่ - ผลจากการประเมินด้านความยั่งยืนจากสถาบันต่าง ๆ อาทิ DJSI-ดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ GRESB - มาตรฐานด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และ THSI - การประเมินหุ้นยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - เป้าประสงค์การพัฒนาเพื่อความยั่งยืนของสหประชาชาติ (UN Sustainable Development Goals: UN SDGs)	- นำแนวโน้มที่สำคัญมาประเมินร่วมกับความเสี่ยงองค์กรและข้อมูลป้อนกลับจากกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลักที่สำคัญ - ทบทวนประเด็นที่สำคัญเหล่านั้นในการประชุมเชิงปฏิบัติการประจำปี ในระดับจัดการของบริษัทฯ และจากการจัดทำกลยุทธ์องค์กรในระดับสายงานและระดับฝ่าย - จัดลำดับความสำคัญโดยทดลองนำหลักการทวิสารัตถภาพ (Double Materiality Principle) มาวิเคราะห์ใน 2 มุมมอง คือ inside out โดยพิจารณาผลกระทบของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่มีต่อเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม และ outside in โดยพิจารณาผลกระทบจากประเด็นเหล่านั้นที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ สรุปเป็นประเด็นความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ จำนวน 11 ประเด็น ดังรายงานใน “ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน” หน้า 89	แผนพัฒนาความยั่งยืนทางธุรกิจและแผนบริหารความเสี่ยงได้นำประเด็นความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญทั้ง 11 ประเด็นมากำหนดเป็นแผนกลยุทธ์องค์กรด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและแผนจัดการความเสี่ยงองค์กร โดยบูรณาการรวมอยู่ในแผนกลยุทธ์องค์กร ติดตามผลการดำเนินงานโดยคณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้ทำการรายงานและเปิดเผยข้อมูลตามแนวทางการรายงานขององค์กรความร่วมมือว่าด้วยการรายงานสากลด้านความยั่งยืน (GRI) และการรายงานตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ขอรับรองกระบวนการมีส่วนร่วมและการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนจากหน่วยงานอิสระภายนอกตามแนวทาง AA1000AS v3 ดังแสดงผลการรับรองในท้ายเล่มรายงานประจำปี

การมีส่วนร่วมและการรับฟังเสียงผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ

บริษัทฯ แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียออกเป็น 6 กลุ่มหลัก และ 3 กลุ่มรอง โดยกำหนดให้มีหน่วยงานรับผิดชอบในการสื่อสาร การรับฟัง และการดูแลผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อข้อคิดเห็นและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มได้อย่างเหมาะสม ครบถ้วน และทันทั่วถึง โดยมีการนำข้อคิดเห็นที่ได้รับมาปรับเข้ากับ

การดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ ทั้งนี้ รายงานรายละเอียดช่องทางการมีส่วนร่วมและการให้ข้อมูลป้อนกลับของแต่ละกลุ่มในบทที่ 3.2 รายงานความยั่งยืน การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย สิ่งแวดล้อม และสังคม

ห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจ

01



ส่วนการพัฒนาธุรกิจ และก่อสร้าง

- 1.1 การสรรหาที่ดิน
- 1.2 การออกแบบและพัฒนาโครงการ
- 1.3 การจัดจ้างผู้รับเหมา
และจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้าง

02



ส่วนการจำหน่าย การตลาด และการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- 2.1 ช่องทางการจัดจำหน่าย
และการให้บริการ
- 2.2 การทำการตลาด
- 2.3 การบริหารจัดการโครงการ

03



ส่วนการสนับสนุนองค์กร และการจัดการองค์กรส่วนสนับสนุน

- 3.1 การจัดการด้านทรัพยากรบุคคล
- 3.2 การบริหารจัดการทางการเงิน
- 3.3 การกำกับดูแลกิจการ
- 3.4 การบริหารจัดการความเสี่ยง

แนวทางความยั่งยืนของบริษัทฯ

การสรรหาที่ดิน

เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ต้องการ

การออกแบบ และพัฒนาโครงการ

เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดียิ่งขึ้นให้กับลูกค้าและชุมชนโดยรอบ

การจัดจ้างผู้รับเหมา และจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้าง

เพื่องานที่ได้มาตรฐานและป้องกันผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

การจัดการ ด้านทรัพยากรบุคคล

เพื่อดึงศักยภาพของบุคลากรออกมาใช้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ การจูงใจและรักษานักงาน

การบริหารจัดการทางการเงิน

เพื่อให้มีความคล่องตัวของกระแสเงินสดและงบการเงิน มีการบริหารผลกำไรอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการควบคุมกำกับกิจกรรมทางการเงินอย่างเหมาะสม

1.1

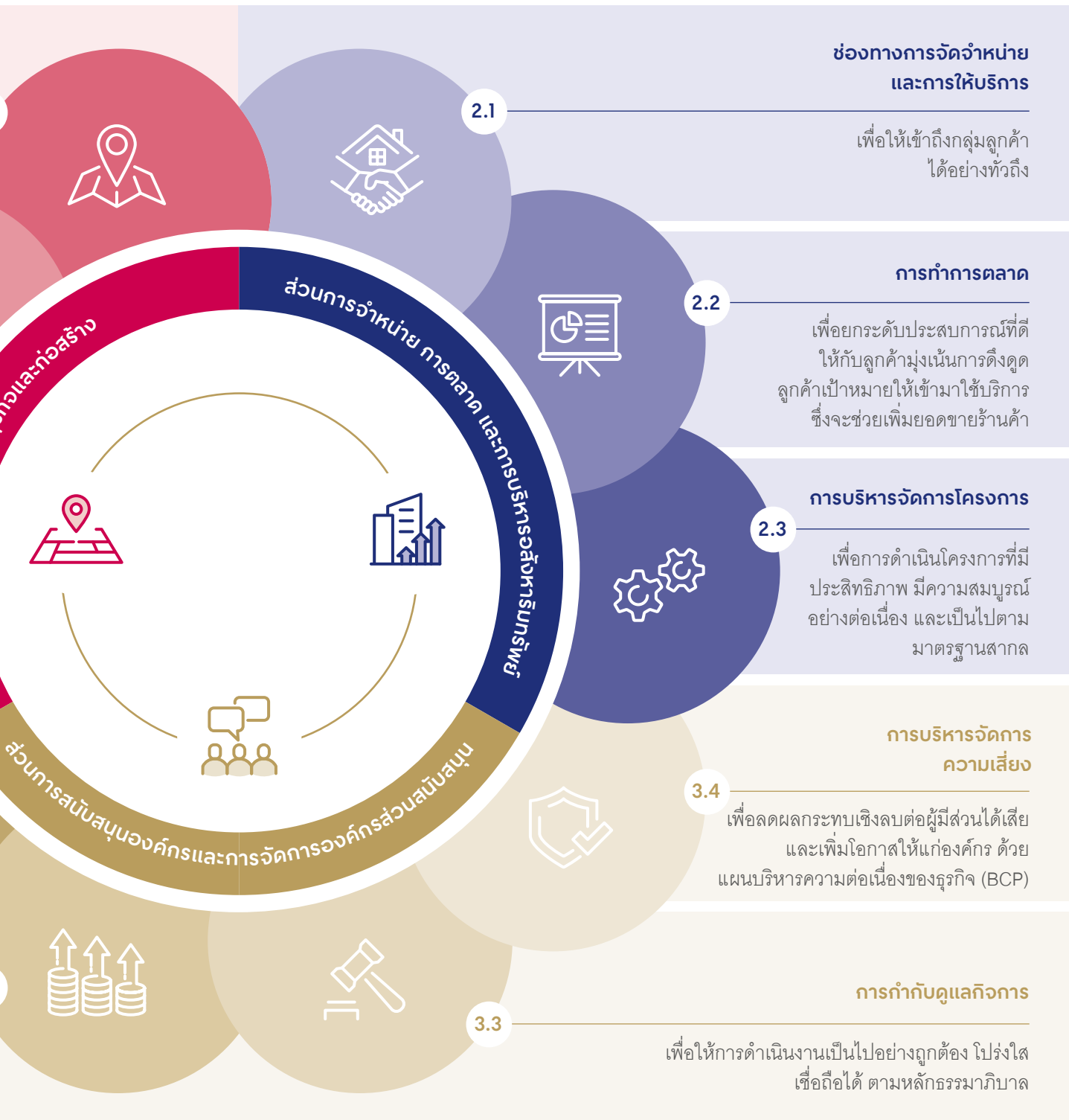
1.2

1.3

3.1

3.2

ส่วนการพัฒนาธุรกิจ



ส่วนการพัฒนาธุรกิจและก่อสร้าง		
แนวทางความยั่งยืน ของบริษัท	การดำเนินงาน	เป้าประสงค์ในการสร้างคุณค่า ให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
1.1 การสรรหาที่ดิน 	บริษัท สรรหาพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยพิจารณาที่ดินที่มีทำเลดีมีศักยภาพในการพัฒนา คำนึงถึงความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ ความรุนแรงด้านการแข่งขันทางธุรกิจ การขยายความเจริญของชุมชนเมือง ในขณะเดียวกันได้นำหลักการอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ ไม่ตัดไม้ทำลายป่า รักษาคุณภาพของแหล่งน้ำ รักษาพันธุ์ของสิ่งมีชีวิตให้คงอยู่ในระบบนิเวศร่วมกันอย่างสมบูรณ์ ทั้งนี้ การจัดซื้อที่ดินมีทั้งจากการซื้อโดยตรงและผ่านนายหน้าค้าที่ดิน มีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้งก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม รวมถึงสำรวจกฎหมายทั้งด้านกฎหมายและข้อกำหนดในการก่อสร้าง	เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสร้างคุณค่าให้กับระบบนิเวศโดยรวม และตอบสนองระบบนิเวศธุรกิจอย่างสมบูรณ์
1.2 การออกแบบและพัฒนาโครงการ 	บริษัท นำแนวทางการพัฒนาอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือ Green Building มาประยุกต์ใช้ออกแบบและพัฒนาโครงการ ส่งเสริมการติดตั้งหลังคาโซลาร์เพื่อเพิ่มการใช้พลังงานทางเลือก และการบริหารจัดการพลังงานที่มีประสิทธิภาพ ลดการใช้พลังงาน ลดการปล่อยมลพิษและก๊าซเรือนกระจก ดำเนินการขออนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมาย คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม (SIA) และสิ่งแวดล้อม (EIA) รวมถึงให้ความสำคัญในการเพิ่มพื้นที่สีเขียว	เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดียิ่งขึ้นให้กับลูกค้าและชุมชนโดยรอบ
1.3 การจัดจ้างผู้รับเหมา และจัดซื้อจัดหา วัสดุก่อสร้าง 	บริษัท พิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมาทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสม และมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัท ตั้งไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จัดจ้างต้องผ่านการประเมินด้านความยั่งยืนต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานดี ทำงานแล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนการก่อสร้าง อีกทั้งมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีคำนึงถึงหลัก ESG เช่น การรับรองมาตรฐานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย การใช้แรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย การรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ใช้เทคโนโลยีประหยัดพลังงานเพื่อป้องกันผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัท ใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาหลักโดยการเปิดประมูลงานหรือจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) แล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ	เพื่องานที่ได้มาตรฐานและป้องกันผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ส่วนการจำหน่าย การตลาด และการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
แนวทางความยั่งยืน ของบริษัท	การดำเนินงาน	เป้าประสงค์ในการสร้างคุณค่า ให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
2.1 ช่องทางการจัด จำหน่ายและการ ให้บริการ 	บริษัทฯ ใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านหน่วยงานที่รับผิดชอบ ได้แก่ สำนักงานขายของบริษัทฯ ตัวแทนการขาย หรือนายหน้าค้า อสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีที่เป็นโดยต้องการความเชี่ยวชาญ เฉพาะ แบ่งออกเป็น การให้เข้าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ ทั้งพื้นที่ ศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานโดยดำเนินการเสนอพื้นที่ โดยตรงไปยังกลุ่มลูกค้ามุ่งเน้นความครบถ้วนและหลากหลายของ ร้านค้า (Merchandising Mix) และเปิดช่องทางออนไลน์ และ Call Center เพื่อให้บริการสำหรับลูกค้าที่สนใจ	เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ อย่างทั่วถึง
2.2 การทำการตลาด 	1) การจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มจาก อสังหาริมทรัพย์ โดยสร้างสรรค์กิจกรรมการตลาด รวมถึงการสร้าง พื้นที่ที่ช่วยเพิ่มการมีส่วนร่วมให้กับสังคมเพื่อสร้างการเข้าถึงและ ยกระดับสินค้าของชุมชนและผู้ประกอบกิจการรายย่อยเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนการสื่อสารประชาสัมพันธ์ข้อมูลอย่างรับผิดชอบไม่โฆษณา เกินจริงผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ 2) การบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยหน่วยงานบริการ ลูกค้าส่วนกลางที่รับผิดชอบโดยตรงหรือนิติบุคคล ทำหน้าที่ดูแล รับผิดชอบดูแล รวมถึงการสำรวจความพึงพอใจและรับฟังความคิดเห็น ของผู้เช่า ผู้พักอาศัย และผู้ใช้อาคาร นำมาพัฒนาปรับปรุงการ ดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องรวมถึงการจัดกิจกรรมลูกค้า สัมพันธ์เพื่อเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้าสูงสุด	เพื่อยกระดับประสบการณ์ ที่ดีให้กับลูกค้ามุ่งเน้นการ ดึงดูดลูกค้าเป้าหมาย ให้เข้ามาใช้บริการซึ่งจะช่วย เพิ่มยอดขายร้านค้า
2.3 การบริหารจัดการ โครงการ 	ครอบคลุมการบริหารและการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพตามมาตรฐานสากล ตลอดจน การนำองค์ความรู้ เทคโนโลยีใหม่ ๆ และความร่วมมือกับพันธมิตร มาช่วยพัฒนาประสิทธิภาพของโครงการให้ดียิ่งขึ้น อาทิ ระบบรักษา ความปลอดภัย-เพิ่มความสะดวกสบาย ดูแลความสะดวกของพื้นที่ส่วน กลาง ระบบการจัดการทรัพยากร-พลังงาน น้ำ ขยะและของเสีย โดยมุ่ง เน้นยกระดับการจัดการตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน ลดใช้พลังงาน และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อ เก็บรวบรวมฐานข้อมูลลูกค้า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและ ความเป็นส่วนตัวของข้อมูลรวมไปถึงการดำเนินงานตามมาตรฐาน อาคารด้านความยั่งยืนและมาตรฐานการดำเนินงาน อาทิ มาตรฐาน ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO 14001) มาตรฐานการจัดการ ก๊าซเรือนกระจก (ISO 14064-1) มาตรฐานระบบการจัดการ ด้านพลังงาน (ISO 50001) เป็นต้น	เพื่การดำเนินโครงการ ที่มีประสิทธิภาพ มีความ สมบูรณ์อย่างต่อเนื่อง และ เป็นไปตามมาตรฐานสากล

ส่วนการสนับสนุนองค์กรและการจัดการองค์กรส่วนสนับสนุน		
แนวทางความยั่งยืน ของบริษัท	การดำเนินงาน	เป้าประสงค์ในการสร้างคุณค่า ให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
3.1 การจัดการด้าน ทรัพยากรบุคคล 	การดูแลในเรื่องสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติด้านแรงงานตามกฎหมาย อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง การจ้างใจ และรักษาพนักงาน	เพื่อดึงศักยภาพของบุคลากรออกมาใช้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และให้พนักงานรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งขององค์กร
3.2 การบริหารจัดการ ทางการเงิน 	มีการวางแผนและจัดระเบียบทางการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม มีการบริหารเงินทุนหมุนเวียน กระจายการลงทุน ตลอดจนกำกับกิจกรรมทางการเงินอย่างเหมาะสม	เพื่อให้มีความคล่องตัวของกระแสเงินสดและงบการเงิน และมีการบริหารผลกำไรอย่างมีประสิทธิภาพ
3.3 การกำกับดูแล กิจการ 	ดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ ข้อบังคับ กฎ และระเบียบอื่น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการบริหารห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืนโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม	เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส เชื่อถือได้ ตามหลักธรรมาภิบาล
3.4 การบริหารจัดการ ความเสี่ยง 	การประเมินความเสี่ยงขององค์กรอย่างเป็นระบบ และหาแนวทางป้องกัน จัดทำแผนบริหารความเสี่ยงด้านต่าง ๆ เช่น ด้านกลยุทธ์ ด้านการเงิน ด้านปฏิบัติการ ด้านกฎระเบียบ ด้านไซเบอร์ ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงภาวะวิกฤตต่าง ๆ	เพื่อลดผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และเพิ่มโอกาสให้แก่องค์กร ด้วยแผนบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (BCP)

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ความเสี่ยงและโอกาสด้านความยั่งยืน	ประเด็นและผลกระทบด้านความยั่งยืนที่ระบุได้ จากการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย	สรุปเป็นประเด็น ด้านความยั่งยืน
• ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจอย่างรุนแรง • อัตราการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศที่ยังชะลอตัวและปัญหามิรัฐศาสตร์ • ภาวะเศรษฐกิจแบบ Polarization ที่ช่องว่างระหว่างคนรวยและคนจนมีมากขึ้น • นักลงทุนมองหาธุรกิจที่เติบโตอย่างมีกำไร มีความยืดหยุ่นและยั่งยืน	• ความกังวลในผลประกอบการและความสามารถในการฟื้นตัวของตนเองและของบริษัท โดยเฉพาะจากกลุ่มผู้ประกอบการร้านค้า • พฤติกรรมการใช้ชีวิตและวิถีการตัดสินใจของผู้ประกอบการ ผู้บริโภค และแรงงานที่เปลี่ยนแปลงไป • การกำกับดูแลป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การฉ้อฉล และการทุจริตมิชอบ	ผลกระทบทางธุรกิจ * 1. การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กร 2. การกำกับดูแลกิจการ
• การเปลี่ยนแปลงของประชากรศาสตร์ • การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในหลายรูปแบบ เช่น - การเปลี่ยนจากการให้คุณค่ากับผลิตภัณฑ์เป็นการให้คุณค่ากับประสบการณ์ - การเปลี่ยนจาก Multipoint Service เป็นการให้บริการแบบ One Stop Service -ไลฟ์สไตล์ดิจิทัลที่ทุกคน ทุกวัย ทุกระดับ มีความสามารถในการใช้ดิจิทัลในชีวิตประจำวันอย่างเป็นปกติ • การคำนึงถึงเรื่องสิทธิมนุษยชน	• ความสามารถในการตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้ครบทุกกลุ่ม • มาตรการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยในสถานที่ทำงานและจุดให้บริการ เช่น ร้านอาหาร • การใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพที่ปลอดภัยต่อชีวิตและสุขภาพ • คุณภาพการให้บริการและประสิทธิภาพในการบริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน • การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งในการพัฒนา การสร้างนวัตกรรม และการเติบโต • ความสามารถในการผูกพันและรักษากลุ่มผู้มีส่วนได้เสียในปัจจุบันโดยเฉพาะกลุ่มพนักงานของบริษัทฯ	3. คุณภาพของผลิตภัณฑ์และบริการ 4. การพัฒนานวัตกรรม 5. การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่ ร้านค้า บุคลากร และคู่ค้า 6. การคำนึงถึงเรื่องสิทธิมนุษยชน
• ผลกระทบจากนวัตกรรมทางเทคโนโลยี • การปรับกระบวนการทำงานเป็นดิจิทัล เปลี่ยนจากการใช้แรงงานเป็นการใช้เทคโนโลยี • การใช้ประโยชน์จากข้อมูลที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น - การใช้ข้อมูลที่ลึกมากขึ้น เปลี่ยนจาก Segmentation เป็น Personalization - การนำข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อคาดการณ์ความต้องการของลูกค้า (from Reactive to Anticipative) • การสร้างประสบการณ์แบบไร้รอยต่อให้กับลูกค้ามองประสบการณ์ของผู้บริโภคแบบ Single View	• การนำเทคโนโลยีและดิจิทัลมาปรับใช้ในการให้บริการหรือการดำเนินธุรกิจระหว่างกัน • การแบ่งปันข้อมูลระหว่างกันภายใต้กฎหมายการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล • ความรวดเร็วและความชัดเจนในการรับ-ส่งสารทั้งในยามปกติ ยามวิกฤติ หรือเมื่อเกิดเหตุ	7. การนำเทคโนโลยี และดิจิทัลมาใช้ในการสร้างประสบการณ์ให้กับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย 8. ความมั่นคงทางไซเบอร์ และการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล

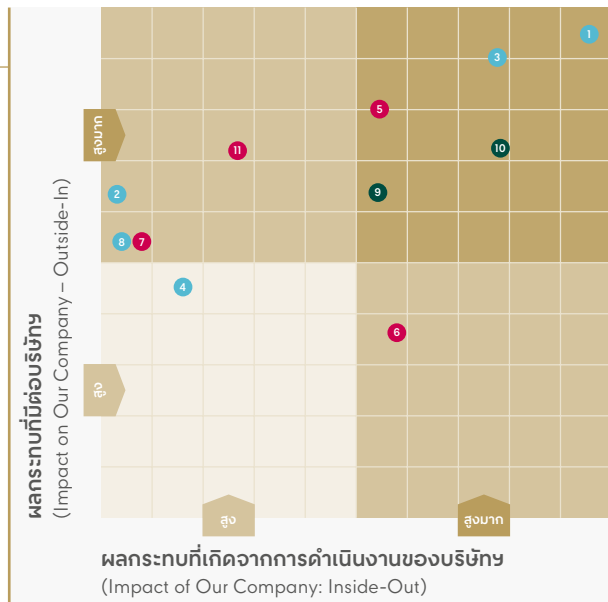
แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ความเสี่ยงและโอกาสด้านความยั่งยืน	ประเด็นและผลกระทบด้านความยั่งยืนที่ระบุได้ จากการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย	สรุปเป็นประเด็น ด้านความยั่งยืน
- ความเสี่ยงโอกาส และแผนระยะยาวในการเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ - การบริหารทรัพยากร เช่น พลังงาน และน้ำ ให้มีประสิทธิภาพสูงสุดรองรับการเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศที่แปรปรวน - การคำนึงถึงความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ เช่น ภาวะโลกร้อน ภัยแล้ง หรือน้ำท่วม - เศรษฐกิจหมุนเวียน - การดูแลความหลากหลายทางชีวภาพและระบบนิเวศโดยรอบโครงการ - การสร้างคุณค่าร่วมเพื่อตอบสนองและพัฒนาชุมชนให้เติบโตอย่างยั่งยืน	- การกำหนดนโยบายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการตั้งเป้าหมายที่ชัดเจน - การมีระบบการจัดการและนวัตกรรมด้านสิ่งแวดล้อมในระดับสากลที่เชื่อถือได้ - การใช้พลังงานทางเลือกและการใช้เทคโนโลยีประหยัดพลังงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม - การใช้วัสดุอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม - การลดปริมาณขยะและคัดแยกประเภทขยะเพื่อหมุนเวียนและรีไซเคิล - การจัดการผลกระทบด้านเสียง ฝุ่น มลภาวะ และกลิ่นเหม็น ในช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการ	9. การเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ 10. การบริหารทรัพยากรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด 11. การดูแลและพัฒนาชุมชนให้เติบโตอย่างยั่งยืน

* รายงานผลประกอบการทางธุรกิจในปีที่ 4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการแล้วจึงไม่นำมาวิเคราะห์ในการจัดลำดับความสำคัญ

บริษัทฯ นำประเด็นด้านความยั่งยืนทั้ง 11 ประเด็น มาจัดลำดับความสำคัญภายใต้หลักการทวิสารัตถภาพ (Double Materiality Principle) ซึ่งวิเคราะห์ใน 2 มุมมอง คือ Inside-out เป็นการพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของบริษัทฯ ที่มีผลต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยจัดระดับความสำคัญจากการประเมินความสำคัญด้านความยั่งยืนของผู้มีส่วนได้เสีย และ Outside-In เป็นการพิจารณาโอกาสและความเสี่ยงของประเด็นเหล่านั้นที่มีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยสอดคล้องตามกลยุทธ์และตัวชี้วัดด้านความเสี่ยงองค์กร

การจัดลำดับความสำคัญ

- 1 การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กร
- 2 การกำกับดูแลกิจการ
- 3 คุณภาพของผลิตภัณฑ์และบริการ
- 4 การพัฒนานวัตกรรม
- 5 การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่ ร้านค้า บุคลากร และลูกค้า
- 6 การคำนึงถึงเรื่องสิทธิมนุษยชน
- 7 การนำเทคโนโลยีและดิจิทัลมาใช้
ในการสร้างประสบการณ์กับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย
- 8 ความมั่นคงทางไซเบอร์ และการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล
- 9 การเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์
- 10 การบริหารทรัพยากรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด
- 11 การดูแลและพัฒนาชุมชนให้เติบโตอย่างยั่งยืน



โอกาสและผลกระทบสำคัญต่อ
การดำเนินธุรกิจของเชนทรัลพัฒนา



ด้านเศรษฐกิจ



ด้านสังคม



ด้านสิ่งแวดล้อม

การขับเคลื่อนกลยุทธ์ และการกำหนดเป้าหมายด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้นำประเด็นความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญทั้ง 11 ประเด็น และลำดับความสำคัญที่ประเมินได้มาบูรณาการในกระบวนการกำหนดแผนกลยุทธ์องค์กร แผนจัดการความเสี่ยงองค์กร และแผนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนระยะยาว 5 ปี พ.ศ. 2566-2570 โดยระบุความเสี่ยงเกิดใหม่ดังรายงานในบทที่ 2 การบริหารจัดการความเสี่ยง หัวข้อย่อย - ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

บริษัทฯ ขับเคลื่อนกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนผ่านแผนธุรกิจประจำปี โดยกำหนดตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนเป็นตัววัดผลความสำเร็จด้านกลยุทธ์ขององค์กรตามแนวทางของ Objective and Key Result (OKR) ซึ่งในปีที่ผ่านมาได้กำหนดวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายขององค์กร ดังนี้



นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้นำเป้าหมาย UN SDGs มาเป็นแนวทางในการกำหนดตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยถ่ายทอดตัวชี้วัดดังกล่าวตามลำดับชั้นเป็นตัววัดผลในระดับฝ่าย ระดับแผนก และระดับบุคคล และติดตามผลการดำเนินงานโดยคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ คณะกรรมการจัดการ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร และคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน โดยมีการรายงานผลสัมฤทธิ์ต่อคณะกรรมการบริหารตามวาระที่กำหนด

ในการรายงาน บริษัทฯ ได้จัดหมวดหมู่ประเด็นความสำคัญด้านความยั่งยืนและติดตามตัวชี้วัดความยั่งยืนในการติดตามผลตามกลยุทธ์องค์กรควบคู่ไปกับการติดตามผลตัวชี้วัดความเสี่ยงองค์กร และรายงานผลการดำเนินงานสู่สาธารณชนภายใต้กรอบแนวทางการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืนในรายงานประจำปีและเว็บไซต์ของบริษัทฯ ดังนี้



การขับเคลื่อนกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

เป้าประสงค์ขององค์กร

การเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต หรือ Center of Life
และการเป็นแบรนด์ที่ 1 ในใจของลูกค้า และลูกค้า



กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

ประเด็นด้านความยั่งยืน

การรายงาน

การเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต หรือ Center of Life

- การขยายธุรกิจและกระจายความเสี่ยงการลงทุนในธุรกิจที่ส่งเสริมและเกื้อกูลธุรกิจศูนย์การค้า โดยมุ่งเน้นสร้างผลประกอบการที่เติบโตอย่างยั่งยืน
- การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์การเป็นศูนย์กลางของชีวิตที่ครอบคลุมร้านขายสินค้าและบริการร้านอาหาร สถานที่ทำงาน ที่พักอาศัย ที่ทำกิจกรรม และพักผ่อน (Shop Eat Work Live Play Stay)
- การยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลางในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และนวัตกรรม ด้วยการให้บริการที่เป็นเลิศ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยต่อสุขภาพและอนามัย

ผลประโยชน์ทางธุรกิจ *

รายงานทางการเงิน

การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กร

รายงานประจำปี หัวข้อ
“การบริหารความเสี่ยงองค์กร”

การกำกับดูแลกิจการ

รายงานประจำปี หัวข้อ
“การกำกับดูแลกิจการ”
และเว็บไซต์ภายใต้หมวด
“ความยั่งยืน / การกำกับดูแล
กิจการที่ดี”

คุณภาพของผลิตภัณฑ์และ
บริการ และการพัฒนา
นวัตกรรม

รายงานประจำปี หัวข้อ “การเป็น
ศูนย์กลางของการใช้ชีวิต หรือ
Center of Life”

เป้าประสงค์ขององค์กร

สร้างระบบนิเวศทางธุรกิจใหม่ที่ส่งเสริมซึ่งกันและกัน



กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

ประเด็นด้านความยั่งยืน

การรายงาน

การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย

- การสร้างและพัฒนาผู้มีส่วนได้เสียสู่การเป็นพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างคุณค่าร่วมร่วมกัน
- การประยุกต์ใช้ข้อมูลให้เกิดประโยชน์ร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงเรื่องความปลอดภัย การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูล
- การนำกระบวนการสร้างความภักดีและบอกต่อ หรือ NPS-Net Promotor Score มาปรับใช้

การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย

การประยุกต์ใช้เทคโนโลยี และดิจิทัล

ความมั่นคงทางไซเบอร์และ การปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล

การคำนึงถึงเรื่องสิทธิมนุษยชน

รายงานประจำปี หัวข้อ “การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย”

รายงานประจำปี หัวข้อ “การบริหารความเสี่ยงองค์กร”

รายงานประจำปี หัวข้อ “การคำนึงถึงเรื่องสิทธิมนุษยชน” และ “การกำกับดูแลกิจการ”

เป้าประสงค์ขององค์กร

เป็นองค์กรที่มีจุดมุ่งหมายและยั่งยืน



กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

ประเด็นด้านความยั่งยืน

การรายงาน

การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนโดยจุดมุ่งหมาย

- การสร้างอนาคตที่ยั่งยืนให้กับสังคมและสิ่งแวดล้อม ตั้งเป้าหมายการเป็นที่รักของชุมชน และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ เพื่อสิ่งแวดล้อม

การดูแลและพัฒนาชุมชน

การเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์

การบริหารทรัพยากรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

รายงานประจำปี หัวข้อ “การแสดงความรับผิดชอบต่อและพัฒนาชุมชน”

รายงานประจำปี หัวข้อ “การบริหารจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม” และเว็บไซต์ภายใต้หมวด “ความยั่งยืน/รายงานด้านความยั่งยืน / ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน”

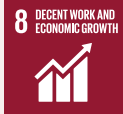
- การเพิ่มผลิตภาพองค์กรและขีดความสามารถของบุคลากร โดยการเอื้ออำนาจในการตัดสินใจและสร้างนวัตกรรมให้เกิดขึ้น

การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย

รายงานประจำปี หัวข้อ “การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย-การบริหารจัดการและสร้างความผูกพันกับบุคลากร”

การกำหนดเป้าหมายด้านความยั่งยืน

ในการกำหนดเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน บริษัทฯ ได้นำเป้าหมาย UN SDGs มาเป็นแนวทาง โดยแบ่งเป็นเป้าหมายและตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนในระยะสั้นและระยะยาว ดังนี้



เป้าหมายที่ 8 งานที่ดีและเศรษฐกิจที่เติบโต

ตัวชี้วัดที่ 8.1 อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี มีการขยายตัวร้อยละ 7 ต่อปี

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

การเป็นศูนย์กลางของ
การใช้ชีวิต Center of Life

การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อน
โดยจุดมุ่งหมาย:
การแสดงความรับผิดชอบต่อ
และพัฒนาชุมชน

รายงานตัวชี้วัดที่ 8.3.1 สัดส่วนการจ้างงาน
นอกระบบต่อการทำงานทั้งหมด และตัวชี้วัด
ที่ 8.8.1 อัตราความถี่ของการบาดเจ็บร้ายแรง
และไม่ร้ายแรงจากการทำงานต่อแรงงาน 100,000 คน

เป้าหมายระยะยาวภายในปี 2573

อัตราการเติบโตของบริษัทเฉลี่ยต่อปี
ที่ร้อยละ **16**

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน
หรือ SROI เท่ากับ **20** เท่า

เป้าหมายระยะสั้นปี 2565

เร่งอัตราการฟื้นตัวของบริษัทที่
ร้อยละ **48**

ผลสัมฤทธิ์จากกิจกรรมทางการ
ตลาดส่งผลให้เกิดรายได้กลับสู่
ชุมชน **107** ล้านบาท

ผลการดำเนินงานปี 2565

อัตราการเติบโตของบริษัท
อยู่ที่ร้อยละ **47**

กิจกรรมทางการตลาดก่อให้เกิด
รายได้กลับคืนสู่ชุมชน
139 ล้านบาท



เป้าหมายที่ 11 เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน

ตัวชี้วัดที่ 11.7 มีการเข้าถึงพื้นที่สาธารณะสีเขียวที่ปลอดภัยครอบคลุมและเข้าถึงได้โดยถ้วนหน้า

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

การเป็นศูนย์กลางของ
การใช้ชีวิต Center of Life

การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อน
โดยจุดมุ่งหมาย:
การบริหารจัดการ
ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

รายงานตัวชี้วัดที่ 7.3.1
ความเข้มของการใช้พลังงาน
ที่สัมพันธ์กับพลังงานขั้นต้น

เป้าหมายระยะยาวภายในปี 2573

จัดสรรพื้นที่สีเขียว และพื้นที่เพื่อ
ชุมชนคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ **20**
ของพื้นที่ทั้งหมด

เป้าหมายระยะสั้นปี 2565

จำนวนผู้ใช้บริการพื้นที่เพื่อ
ชุมชนเท่ากับ **2.5** ล้านคน

ผลการดำเนินงานปี 2565

จำนวนผู้ใช้บริการพื้นที่เพื่อ
ชุมชนเท่ากับ **2.2** ล้านคน



เป้าหมายที่ 7 พลังงานสะอาด

ตัวชี้วัดที่ 7.2.1 เพิ่มสัดส่วนของพลังงานทดแทนในการผสมผสานการใช้พลังงานภายในองค์กร

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อน
โดยจุดมุ่งหมาย:
การบริหารจัดการ
ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

รายงานตัวชี้วัดที่ 7.3.1
ความเข้มของการใช้พลังงาน
ที่สัมพันธ์กับพลังงานขั้นต้น

เป้าหมายระยะยาวภายในปี 2573

เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานทางเลือก
ให้ได้ร้อยละ **20** ของพลังงาน
ทั้งหมด

เป้าหมายระยะสั้นปี 2565

เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงาน
ทางเลือกให้ได้ร้อยละ
4.5 ของพลังงานไฟฟ้าใน
ส่วนที่ควบคุมได้โดยองค์กร

ผลการดำเนินงานปี 2565

สัดส่วนการใช้พลังงาน
ทางเลือกอยู่ที่ร้อยละ
4.87 ของพลังงานไฟฟ้า
ในส่วนที่ควบคุมได้โดย
องค์กร



เป้าหมายที่ 12 บริโภคและผลิตอย่างมีความรับผิดชอบ

ตัวชี้วัดที่ 12.5.1 อัตราการนำขยะกลับมาใช้ใหม่ หรือจำนวนตันของวัสดุที่ถูกนำกลับมาใช้ใหม่

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อน
โดยจุดมุ่งหมาย:
การบริหารจัดการ
ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

รายงานตัวชี้วัดที่ 12.3.1 (ข)
โดยเปิดเผยข้อมูลปริมาณขยะอาหาร

เป้าหมายระยะยาวภายในปี 2568

ลดปริมาณขยะฝังกลบให้ได้
ร้อยละ **50** เมื่อเทียบกับ
ปริมาณขยะทั้งหมด

เป้าหมายระยะสั้นปี 2565

ลดปริมาณขยะฝังกลบให้ได้
ร้อยละ **22** เมื่อเทียบกับ
ปริมาณขยะทั้งหมด

ผลการดำเนินงานปี 2565

ลดปริมาณขยะฝังกลบได้
ร้อยละ **28** เมื่อเทียบกับ
ปริมาณขยะทั้งหมด



เป้าหมายที่ 13 แก้ปัญหาโลกร้อน

ตัวชี้วัดที่ 13.2 ปริมาณรวมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่อปี

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อน
โดยจุดมุ่งหมาย:
การบริหารจัดการ
ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

เป้าหมายระยะยาวภายในปี 2573

ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
Scope 1 และ Scope 2
ลงร้อยละ **30** (เทียบกับปี 2562)
และปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็น
'ศูนย์' ภายในปี 2593

ลดการใช้พลังงาน
ลงร้อยละ **30** (เทียบกับปี 2562)

เป้าหมายระยะสั้นปี 2565

ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
Scope 1 และ 2 ลงร้อยละ
8 (เทียบกับปี 2562)

ลดการใช้พลังงานลง
ร้อยละ **8** (เทียบกับปี 2562)

ผลการดำเนินงานปี 2565

ลดการปล่อยก๊าซเรือน
กระจก Scope 1 และ
Scope 2 ลงได้ร้อยละ
22.5 (เทียบกับปี 2562)

ลดการใช้พลังงาน
ลงร้อยละ **8.65**
(เทียบกับปี 2562)

เป้าหมายด้านความยั่งยืนอื่น ๆ

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย

เป้าหมายระยะยาวภายในปี 2573

การเป็นองค์กรในดวงใจ

เป้าหมายระยะสั้นปี 2565

คะแนนความผูกพันของ
พนักงานต่อองค์กร
ที่ร้อยละ **80**

กำหนดเป้าหมายคะแนน
"Shopper NPS" เป็นดัชนี
ชี้วัดระดับองค์กร ที่ระดับ
ร้อยละ **53** (เทียบกับดัชนีของ
ธุรกิจฯ ที่ระดับร้อยละ 30)

จำนวนชั่วโมงอาสาของ
พนักงานเท่ากับ 28,000 ชั่วโมง

ผลการดำเนินงานปี 2565

คะแนนความผูกพันของ
พนักงานต่อองค์กรที่
ร้อยละ **76**

ผลคะแนน NPS Score
ที่ได้คือ ที่ระดับ
ร้อยละ **54**

จำนวนชั่วโมงอาสาของ
พนักงานเท่ากับ 26,426 ชั่วโมง

แนวทางการจัดทำรายงานในส่วนการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ จัดทำรายงานการพัฒนาความยั่งยืนและเปิดเผยรวมในรายงานประจำปีต่อเนื่องเป็นปีที่ 10 เพื่อแสดงผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยประยุกต์ตามแนวทางการรายงานขององค์กรความร่วมมือว่าด้วยการรายงานสากลด้านความยั่งยืน (Global Reporting Initiative (GRI) Standards) มาตรฐานแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม (ISO 26000:201 Guidance on Social Responsibility) แนวทางการให้ความเชื่อมั่นตามมาตรฐาน AA1000AS หลักสากล 10 ประการ ของข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ และเชื่อมโยงการดำเนินงานที่สอดคล้องต่อเป้าประสงค์การพัฒนาความยั่งยืนของโลก

ขอบเขตของรายงาน

รายงานฉบับนี้ครอบคลุมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทยเท่านั้น (ไม่รวมผลการดำเนินงานในต่างประเทศ) สอดคล้องกับหลักรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2565 โดยรายงานความคืบหน้าและผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม สอดคล้องตามประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญและขอบเขตของรายงานในส่วนผลการดำเนินงานด้านธุรกิจและด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนครอบคลุมเฉพาะการบริหารศูนย์การค้าทั้ง 37 ศูนย์การค้า ในประเทศ (แยกโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ออกเป็น 2 ศูนย์การค้า คือ เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล และเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า) อาคารสำนักงาน 10 อาคาร ศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกันภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ทั่วประเทศ ดังที่รายงานประจำปี บทที่ 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจยกเว้นการรายงานในด้านสิ่งแวดล้อมที่ไม่รวมผลการดำเนินงานของเซ็นทรัล จันทบุรี โรงแรม 3 แห่ง โครงการที่พักอาศัย และการรายงานในด้านห่วงโซ่อุปทานไม่รวมผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บจ. ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์

การดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ พนักงาน คู่แข่งทางการค้า สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม องค์กรภาครัฐ องค์กรอิสระและองค์กรอื่นๆ ในสังคม โดยเนื้อหาและรายละเอียดในรายงานฉบับนี้เป็นการเปิดเผยผลการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทร่วม และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องที่มีสัดส่วนการถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจในการบริหาร รวมทั้งบริษัทที่ต้องการเปิดเผยข้อมูลสามารถอ้างอิงขอบเขตและผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-reporting-library>

การควบคุมคุณภาพของรายงาน

แผนกพัฒนาความยั่งยืนทางธุรกิจ ฝ่ายบริหารความเป็นเลิศและการพัฒนาที่ยั่งยืน เป็นหน่วยงานกลางควบคุมคุณภาพการจัดทำรายงานให้มีความถูกต้องสมบูรณ์มีคณะทำงานจัดทำรายงานประจำปี และรองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานบัญชีการเงินและบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ตรวจสอบการเผยแพร่ข้อมูล

การให้ความเชื่อมั่นต่อรายงาน

รายงานฉบับนี้ได้รับการตรวจสอบรับรองรายงานฯ และตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญโดยหน่วยงานภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและให้ความเชื่อมั่นอย่างอิสระต่อผลปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อความน่าเชื่อถือ โปร่งใส และสอดคล้องตามแนวทางการรายงานของ GRI - Standards และแนวทางการให้ความเชื่อมั่นตามมาตรฐาน AA1000AS ดังรายละเอียดการรับรองความเชื่อมั่นในท้ายเล่มรายงานประจำปี สามารถอ้างอิงข้อมูล GRI Content Index ที่ www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-reporting-library

เพื่อให้สอดคล้องตามนโยบายด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ ในการลดการใช้กระดาษ รายงานฉบับนี้มีการพิมพ์เป็นรูปเล่มผู้ที่สนใจสามารถศึกษาเพิ่มเติมและดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th/th/investor-relations/publications/report/annual-report

สามารถให้อีเมลป้อนกลับและสอบถามเพิ่มเติมได้

แผนกพัฒนาความยั่งยืนทางธุรกิจ

ฝ่ายบริหารความเป็นเลิศและการพัฒนาที่ยั่งยืน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ชั้น 10 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเอส
999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 6907-9
โทรสาร : +66 (0) 2264 5593
อีเมล : sd.ho@centralpattana.co.th



3.2 รายงานความยั่งยืนการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย สิ่งแวดล้อม และสังคม

บริษัทฯ ยึดหลักเจตจำนงของแบรนด์ Imagining Better Futures for All ด้วยการให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในห่วงโซ่คุณค่า พร้อมผสานความเชื่อขององค์กรอย่าง “Community at Heart” มุ่งสู่การเป็น Place Maker ที่สร้างคุณค่าให้กับ ผู้คน ชุมชน และสิ่งแวดล้อม สร้างการมีส่วนร่วมพร้อมรับฟังข้อเสนอแนะต่าง ๆ จากผู้มีส่วนได้เสีย และนำมาพัฒนาเป็นแนวทางการบริหารจัดการทั้งในระดับนโยบายขององค์กรและในระดับปฏิบัติการ โดยหน่วยงานและสาขาต่าง ๆ ผ่านการจัดทำแบบสอบถามและการประชุมสัมมนา การสื่อสารภายในและภายนอก และการบริหารความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ ยังมีการตรวจสอบ พัฒนา และปรับปรุงกระบวนการทำงาน และผลิตภัณฑ์ตามข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ ของผู้มีส่วนได้เสียตามความเหมาะสม สำหรับในกลุ่มพนักงานมีการจัดการประชุมพบปะระหว่างผู้บริหารระดับสูงกับพนักงานเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประเมินความพึงพอใจและการมีส่วนร่วมในกลุ่มพนักงาน และดำเนินการจัดการสนทนากลุ่มเพื่อรับทราบข้อเสนอแนะอีกด้วย

การมีส่วนร่วมและการรับฟังเสียงผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	การมีส่วนร่วมและการให้ข้อมูลป้อนกลับ (*)	ความถี่
ลูกค้า 	การสำรวจพฤติกรรมของลูกค้าก่อนการพัฒนาโครงการ	ทุกโครงการใหม่
	การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า	ปีละ 2 ครั้งเป็นอย่างน้อย และหลังการให้บริการ
	การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์และโซเชียลมีเดีย (*)	เข้าถึงได้ตลอดเวลา
	การรับข้อร้องเรียนผ่านทางช่องทางการร้องเรียนออนไลน์ (*)	
ผู้ประกอบการร้านค้าและผู้เช่า 	การสำรวจความพึงพอใจของร้านค้า	ทุกไตรมาส
	จัดประชุมร้านค้าและการให้ข้อมูลป้อนกลับประจำปี และการประชุมรายสาขา (*)	ทุกไตรมาส
	การจัดอบรม อาทิ การซ่อมอพยพหนีไฟ	รายปี
	สื่อสารและรับแจ้งเหตุผ่านแอปพลิเคชัน Serve	เข้าถึงได้ตลอดเวลา
	การรับข้อร้องเรียนผ่านทางช่องทางการร้องเรียนออนไลน์	
พนักงาน 	การทำแบบสำรวจออนไลน์ (*) - ด้านบรรษัทภิบาล (CG Individual Assessment) ทั้งทั้งองค์กร - ด้านสิทธิมนุษยชน (Human Right Impact Assessment) - การประเมินผู้บังคับบัญชาทั้งทั้งองค์กรแบบ 360 องศา - การประเมินความผูกพันองค์กร People Voice	รายปี รายสองปี รายครึ่งปี รายครึ่งปี
	การประชุมแบบออนไลน์ ออฟไลน์ และ/หรือไฮบริด (*) - กลุ่มผู้บริหารระดับสูง: Annual Management Conference - กลุ่มผู้บริหารระดับระดับกลาง: Management Information Meeting - การประชุมรายสาขา / ฝ่าย / แผนก: Communication Day - ประชุม Town Hall แบบผสมผสานทั้งออนไลน์และออฟไลน์	รายปี

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	การมีส่วนร่วมและการให้ข้อมูลป้อนกลับ (*)	ความถี่
	การอบรมออนไลน์และออฟไลน์	ตามวาระ
	การจัดกิจกรรมพนักงาน อาทิ กิจกรรมพนักงานจิตอาสา กิจกรรม Community Day	ตามแผนงาน
	การสื่อสารบนแอปพลิเคชัน Workplace และ Workchat (*)	เข้าถึงได้ตลอดเวลา
	การรับข้อร้องเรียนผ่านทางช่องทางการร้องเรียนออนไลน์ (*)	
ลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ 	การประเมินลูกค้าก่อนการขึ้นทะเบียนเป็นลูกค้าหลังการส่งมอบสินค้าและการให้บริการ และการประเมินการคงสภาพลูกค้า	รายปี
	การประชุมและอบรม	ตามวาระ
	การรับข้อร้องเรียนผ่านทางช่องทางการร้องเรียนออนไลน์ (*)	เข้าถึงได้ตลอดเวลา
ชุมชน / ตัวแทนชุมชน รวมหน่วยงานกำกับ ภาครัฐ ภาคการศึกษา องค์กรอิสระ 	การสำรวจผลกระทบกับชุมชนโดยรอบ (*)	ทุกโครงการใหม่และโครงการปรับปรุง
	การลงพื้นที่ช่วยเหลือชุมชน (*) การให้พื้นที่เพื่อประโยชน์แก่ชุมชน และการร่วมกิจกรรมจิตอาสากับชุมชน	เมื่อเกิดเหตุภัยพิบัติและตามแผนงาน
	ประชุมหารือและรับฟังความคิดเห็น (*) อาทิ การจัดการจราจร การจัดการขยะ การจัดการพลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการจัดการด้านแรงงาน	ตามวาระ
	การรับข้อร้องเรียนผ่านทางช่องทางการร้องเรียนออนไลน์ (*)	เข้าถึงได้ตลอดเวลา
ผู้ถือหุ้น 	การประชุมประจำปี (AGM) / การสำรวจความคิดเห็น / การเปิดเผยข้อมูล กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนจัดโดยตลท. (Opportunity Day) / การตอบแบบประเมินด้านความยั่งยืน (ESG Assessment)	รายไตรมาส / รายปี
เจ้าหน้าที่ 	กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (*) การเปิดเผยข้อมูล	รายไตรมาส / รายปี
คู่แข่งทางการค้า 	การประชุมประจำปีอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และการสื่อสารเฉพาะกลุ่มผ่าน Social media ครอบคลุมในหัวข้อนโยบายภาครัฐ ความปลอดภัย และการดำเนินงานของธุรกิจตามแนวทางความยั่งยืน	ตามวาระ และเข้าถึงการสื่อสารทาง social media ได้ตลอดเวลา

01

การเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต หรือ Center of Life

แนวทางการบริหาร

1. การขยายธุรกิจและกระจายความเสี่ยงการลงทุน และการขยายระบบนิเวศทางธุรกิจใหม่
2. การสร้าง Center of Life ด้วยการเป็น Retail-led Mixed Use Developer ตอบสนองการใช้ชีวิตที่ครบวงจร
3. การยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลางในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และนวัตกรรม ด้วยการให้บริการที่เป็นเลิศและคำนึงถึงความปลอดภัยต่อสุขภาพและอนามัย

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ปี 2565

- ผลประกอบการทางธุรกิจ รายงานในบทที่ 4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
- กำหนดคะแนนความพึงพอใจและผูกพันของลูกค้า หรือ Shopper NPS เป็นตัวชี้วัดระดับองค์กร ได้คะแนนที่ระดับร้อยละ 54 หรือสัมฤทธิ์ร้อยละ 101 จากเป้าหมาย



1. การขยายธุรกิจและกระจายความเสี่ยงการลงทุน และการขยายระบบนิเวศทางธุรกิจใหม่

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาและสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง มั่นคง และยั่งยืน แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2564-2568) ที่จะมียอดเติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) ให้ได้มากกว่าร้อยละ 10 ต่อปีโดยหนึ่งในกลยุทธ์การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการเติบโตด้วยการกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายรูปแบบ ได้แก่

1.1 การขยายธุรกิจทางภูมิศาสตร์และประเภทอสังหาริมทรัพย์

ที่ผ่านมาบริษัทฯ พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตอย่างต่อเนื่องด้วยการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพเริ่มจากกรุงเทพฯ ปริมณฑล และขยายไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มั่นคงและเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคนั้น ๆ เพื่อกระจายความเสี่ยงการกระจุกตัวของธุรกิจและสร้างโอกาสในการเติบโตทางธุรกิจควบคู่กับการมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภูมิภาคนั้น ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจำนวน 16 แห่ง ในต่างจังหวัดจำนวน 21 แห่ง และในประเทศมาเลเซียอีก 1 แห่ง โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 โครงการ และโครงการร่วมทุน 1 โครงการ ก่อนเริ่มพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะเลือกทำเลที่ดีที่สุดภายในนั้น ๆ เพื่อสร้างความสะดวกสบายในการเดินทางให้กับลูกค้ารวมถึงนักท่องเที่ยวและผู้มาติดต่อค้าขายที่ศูนย์การค้า โดยศูนย์การค้าของบริษัทฯ จะถูกสร้างสรรคขึ้นด้วยแนวคิด Center of Life หรือศูนย์กลางการใช้ชีวิตของคนทุกรายในชุมชนและท้องถิ่นนั้น ด้วยการนำเสนอสินค้าและบริการอย่างครบครัน รวมทั้งการสร้างสรรคพื้นที่และกิจกรรมไลฟ์สไตล์ใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลง

ไป นอกจากนี้ในการออกแบบจะนำเอกลักษณ์ที่โดดเด่นของแต่ละท้องถิ่นนั้น ๆ มาเป็นจุดเด่นของศูนย์การค้าเพื่อให้ศูนย์การค้ามีความกลมกลืนเป็นส่วนหนึ่งของท้องถิ่นและส่งเสริมความภาคภูมิใจของคนในท้องถิ่นรวมถึงดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาเยี่ยมชมช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ สร้างงาน สร้างอาชีพ ก่อให้เกิดการกระจายรายได้สู่ชุมชนต่าง ๆ ทั่วประเทศ เป็นการสร้างประโยชน์และสร้างมูลค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม นำไปสู่การพัฒนาเศรษฐกิจระดับประเทศด้วยวิสัยทัศน์ที่ต้องการเป็นผู้นำในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับภูมิภาคและมีการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว บริษัทฯ จึงได้ขยายการลงทุนไปยังภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในประเทศที่มีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มั่นคง เช่น มาเลเซีย และเวียดนาม เพื่อกระจายฐานธุรกิจและลดการพึ่งพาธุรกิจในประเทศเพียงอย่างเดียว

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังได้ขยายรูปแบบการลงทุนไปสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรภายใต้กลยุทธ์การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Retail-led Mixed-Use Development) ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจศูนย์การค้า

ซึ่งเป็นธุรกิจหลักและใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดถือเป็นการทำธุรกิจที่เกื้อหนุนกันในพื้นที่ โดยตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการที่พักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ที่เปิดดำเนินการอยู่หรือพื้นที่ใกล้เคียง โดยรอบศูนย์การค้า ด้วยรูปแบบโครงการที่ทันสมัยมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน และตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าได้อย่างดี ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 28 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูง อาทิ คอนโดมิเนียม จำนวน 19 โครงการและโครงการแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 9 โครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาบนพื้นที่ใกล้ศูนย์การค้า ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในทุกปี ตลอดจนศึกษาโอกาสการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ตามแผนที่วางไว้

โครงการที่น่าสนใจในปี 2565 (Case Study)

- บริษัทฯ เปิดโครงการเซ็นทรัล จันทบุรี เป็นแลนด์มาร์กแห่งใหม่ของเมือง ซึ่งลงทุนกว่า 3,500 ล้านบาท เซ็นทรัล จันทบุรี เป็นโครงการมิกซ์ยูสที่ดีที่สุด ทันสมัย ใหญ่ และครบครันที่สุดของจังหวัดจันทบุรี ประกอบด้วยศูนย์การค้า คอนเวนชันฮอลล์ คอนโดมิเนียม และโรงแรม โดยโครงการได้รับการออกแบบในรูปแบบ Semi-Outdoor ใกล้ชิดธรรมชาติมีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ถึง 4 ไร่ เพิ่มพื้นที่สวนสาธารณะให้กับเมือง ประกอบไปด้วย ลู่วิ่งออกกำลังกาย จุดจอดจักรยาน เครื่องออกกำลังกาย พื้นที่กิจกรรมสาธารณะ สนามเด็กเล่น พื้นที่สำหรับสัตว์เลี้ยง คาเฟ่ และยังเป็นโครงการแรกในต่างจังหวัดที่ทำ Sport Destination ด้วยพื้นที่ส่วนกลางอเนกประสงค์กว่า 4,000 ตร.ม.
- บริษัทฯ พัฒนาธุรกิจโรงแรม โดยในแผน 5 ปี จะพัฒนา รวม 37 โครงการ 27 จังหวัด ด้วยงบลงทุนรวม 10,000 ล้านบาท มุ่งมั่นสร้างมาตรฐานใหม่การพักอาศัยโรงแรม พร้อมบุกเบิก “เศรษฐกิจการเดินทาง” เพื่อตอบโจทย์ที่มากกว่าการท่องเที่ยว แต่ครอบคลุมทุกจุดประสงค์ทั้งการพักผ่อน ทำธุรกิจ และทำงาน ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจท้องถิ่นและคาดว่าจะช่วยเพิ่มการจ้างงานได้ 3,900 คน พร้อมผนึกกำลังพันธมิตรในกลุ่ม เซ็นทรัล Centara Hotels & Resorts ในการบริหารโรงแรมด้วยมาตรฐานและการบริการระดับ International Standard ตอบโจทย์นักท่องเที่ยวครอบคลุมทุกเช็กเมนต์ด้วย 3 แบรินด์ ได้แก่

- 1) ‘Centara’ เปิดโครงการโรงแรม Centara Korat เมื่อเดือนสิงหาคม 2565 เติบโตเต็มไลฟ์สไตล์การพักอาศัยและ

ใช้บริการโรงแรมตอบโจทย์ความต้องการต่างๆ ของลูกค้า ในแบบ The best hotel and top dining destination in Korat ด้วยการเป็นห้องพักที่สามารถรองรับลูกค้าได้แบบ Multi-Generation รองรับการจัดงานและการประชุม ด้วยห้องที่มีฟังก์ชันครบครันทันสมัย และ ‘House of Kin’ all-day & all-generations buffet พร้อมเพลิดเพลินกับ Rooftop restaurant ที่มาพร้อมวิวเมืองโคราช

- 2) ‘Centara One’ เจาะกลุ่ม Lifestyle Midscale
- 3) ‘Go! Hotel’ โรงแรม Premium Budget โดยวางแผนก่อสร้างในจังหวัดนครราชสีมา อุบลราชธานี อยุธยา ระยอง ศรีราชา ชลบุรี และเชียงราย เป็นต้น โดยได้เปิดตัว GO! Hotel Bowin อยู่ติดโรบินสันไลฟ์สไตล์ บ่อวิน เมื่อเดือนธันวาคม 2565

- บริษัทฯ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพทั่วประเทศ พร้อมยกระดับการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ ด้วยบริบท “บ้านเซ็นทรัล” เปิดตัวโครงการใหม่ปี 65 นี้ รวม 6 โครงการ ได้แก่ 4 โครงการ คอนโดมิเนียมแบรนด์ ESCENT ที่สุราษฎร์ธานี สุพรรณบุรี ฉะเชิงเทรา และตรัง พร้อมโครงการแนวราบ 2 โครงการ คือ นิคมฯ ราชพฤกษ์ และนิคมฯ เชียงใหม่ ตั้งเป้าหมาย 5,500 ล้านบาท และรายได้ 3,000 ล้านบาท



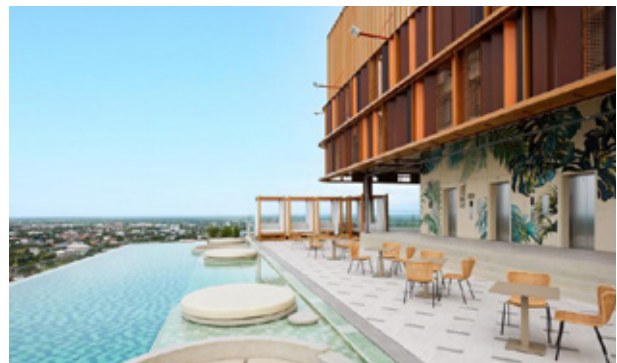
1.2 การร่วมลงทุนกับคู่ค้าทางธุรกิจและเข้าซื้อกิจการเพื่อเสริมสร้างการเติบโตระยะยาว

การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ได้จำกัดเฉพาะการลงทุนในรูปแบบที่เจ้าของโครงการเพียงคนเดียวเท่านั้น แต่ยังมีรูปแบบการร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่สามารถนำองค์ความรู้และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในด้านที่แตกต่างกันมาแบ่งปัน แลกเปลี่ยน และสนับสนุนซึ่งกันและกัน

กิจกรรมทางธุรกิจที่น่าสนใจในปี 2565

- ร่วมทุนมูลค่ากว่า 100 ล้านบาท กับบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (JWD) ผู้ให้บริการชั้นนำในอาเซียนด้านโลจิสติกส์ครบวงจรและบริหารจัดการซัพพลายเชน และบริษัท สโตร อิท! แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้นำด้านธุรกิจห้องเก็บของส่วนตัวในประเทศสิงคโปร์ จัดตั้งบริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร อิท จำกัด (JWD Store It!) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 เพื่อให้บริการธุรกิจพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) การมี Self-Storage จะสามารถรองรับได้ทั้งลูกค้าจากคอนโดมิเนียมและแขกที่มาพักในโรงแรม นอกจากนี้ ยังรองรับกลุ่ม B2B ที่ต้องการเพิ่มบริการให้แก่ผู้เช่าทั้งในศูนย์การค้าหรือออฟฟิศ ซึ่งต้องการเช่าพื้นที่จัดเก็บสินค้าและอุปกรณ์ในบริเวณใกล้เคียง ตอบสนองความต้องการในการบริหารซัพพลายเชนของผู้เช่า และยังสามารถให้ลูกค้าสามารถขยายธุรกิจไปกับบริษัทฯ
- ร่วมกับ Mitsubishi Estate Asia (MEA) ในการพัฒนาเอาท์เล็ตรระดับแนวหน้าของโลกอย่างต่อเนื่อง ในโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ด้วยสัดส่วนร้อยละ 30 (โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนถือครองร้อยละ 70) ยกกระดับโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ เป็นผู้นำด้านลักซูรีเอาท์เล็ทในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ได้อย่างแท้จริง โดยได้ทำการเปิดเฟส 2 เมื่อเดือน มกราคม 2565 และศึกษาการพัฒนา Luxury Outlet แห่งใหม่ในจังหวัดท่องเที่ยว สำหรับโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ เฟส 2 ยังคงมีดีไซน์ต่อเนื่องกับเฟสแรกกับเอกลักษณ์ “Thai Modern” โดยได้แรงบันดาลใจมาจากวิถีชีวิตและศิลปวัฒนธรรมไทยเพื่อขยายฐานไปยังกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อใน 3 กลุ่ม คือ
 - กลุ่มครอบครัว ด้วยกลยุทธ์เพิ่มสัดส่วนแบรนด์สินค้าและบริการญี่ปุ่นร้อยละ 15-20 ช่วยขยายฐานลูกค้ากลุ่มครอบครัว รวมทั้งมีสนามเด็กเล่นขนาดใหญ่แบบ Full-scale playground มี Pet Park สร้างคอมมูนิตี้คนรักสัตว์ และร้านชา-กาแฟสไตล์ญี่ปุ่น

- กลุ่มคนมีกำลังซื้อ วางแผนงานจัดกิจกรรม Supercar meeting และขยายผลไปยังกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูงของศูนย์การค้าเซ็นทรัลในสาขาอื่น ๆ ทั่วประเทศ เพื่อต่อยอดทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ หรือ CRM ได้อย่างตรงจุด
- กลุ่มคนรักกีฬา เพิ่มเติมจุดหมายสำหรับคนชื่นชอบการเล่นกีฬา เริ่มจากกลุ่มผู้หลงใหลการเล่น Skateboard โดยเพิ่มเติมร้านค้าแบรนด์ใหม่ ๆ อาทิ ร้านรองเท้าวิ่งและอุปกรณ์วิ่งโดยเฉพาะ อุปกรณ์แคมป์ปิ้ง จักรยาน กอล์ฟ วิ่ง และลาน Skate park





2. การสร้าง Center of Life ด้วยการเป็น Retail-led Mixed Use Developer ตอบสนองการใช้ชีวิตที่ครบวงจร

บริษัทฯ มุ่งเน้นการตอบสนองและเติมเต็มความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตให้ครบครันและสะดวกสบายที่สุด ด้วยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม โดยมีศูนย์การค้าเป็นองค์ประกอบหลัก ร่วมด้วยโรงแรม ที่พักอาศัย และอาคารสำนักงาน พร้อมส่งเสริมกิจกรรมต่าง ๆ ของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ด้วยจุดหมายในการมาใช้บริการหรือเดสทินเนชัน 8 รูปแบบ ที่ผสมผสานอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ของทุกองค์ประกอบ ได้แก่



1

แฟมิลีเดสทินเนชัน

จุดหมายและบริการสำหรับครอบครัว



2

ฟู้ดเดสทินเนชัน

จุดหมายสำหรับการรับประทานอาหาร



3

แฟชั่นเดสทินเนชัน

จุดหมายสำหรับคนรักแฟชั่น



4

ไลฟ์สไตล์เดสทินเนชัน

จุดหมายสำหรับไลฟ์สไตล์ใหม่ อาทิ สำหรับคนรักสุขภาพเชิงป้องกัน หรือ Health and Wellness



5

เพทเดสทินเนชัน

จุดหมายสำหรับคนรักสัตว์



6

สปอร์ตเดสทินเนชัน

จุดหมายสำหรับคนรักสุขภาพ รวมถึงกีฬาอิเล็กทรอนิกส์ หรืออีสปอร์ต



7

ทัวริซึมเดสทินเนชัน

จุดหมายสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ



8

ศูนย์กลางสำหรับชุมชน

ปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้ตอบสนองต่อความต้องการของคนในชุมชน เน้นเพื่อส่งเสริมสุขภาพ อนามัย การแพทย์ การบริการ และการศึกษา

4 องค์ประกอบสำคัญ ของอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม

ศูนย์การค้า

พัฒนาพื้นที่ค้าขายและใช้ชีวิต พร้อมพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้คนและชุมชน



การดำเนินการในปี 2565

บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่ 1 แห่ง คือ เซ็นทรัล จันทบุรี ด้วยงบประมาณกว่า 3,500 ล้านบาท เป็นโครงการมิกซ์ยูสที่ดีที่สุดในสมัยที่ใหญ่และครบครันที่สุด เป็นแลนด์มาร์กแห่งใหม่ของจังหวัด

บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงใหญ่ศูนย์การค้า 1 แห่ง คือ เซ็นทรัล พระราม 2 ด้วยงบประมาณ 1,200 ล้านบาท พลิก Landscape พระราม 2 สูการเป็น The New Urbanist เปิดตัว “เซ็นทรัล พระราม 2” ใหม่



อาคารสำนักงาน

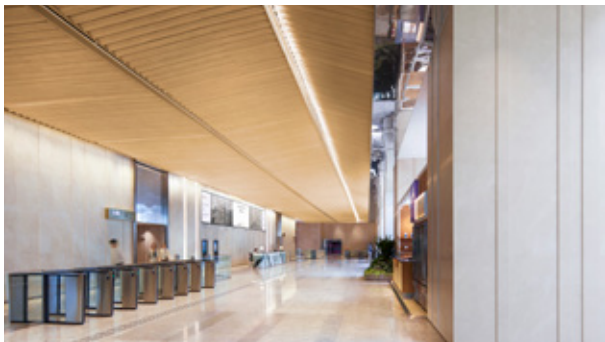
พัฒนาอาคารสำนักงานที่ทันสมัย
และสะดวกต่อการเดินทางของผู้คน



การดำเนินการในปี 2565

บริษัทฯ ปรับปรุงอาคารสำนักงาน centralwOrld Offices ให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนแปลงไปของพนักงานรุ่นใหม่ เพิ่มระบบลิฟต์โดยสารและบันไดผ่านอัจฉริยะ พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space และเติมเต็มไลฟ์สไตล์แมกเนตที่ครบครันมากขึ้น ด้วยพื้นที่ค้าปลีก อาทิ ร้านค้า ร้านอาหารเพื่อสุขภาพ รวมถึงส่งเสริมการจัดการด้านขยะอย่างยั่งยืน

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ 'GLAND' ซึ่งถือหุ้นใหญ่โดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จับมือบริษัท หัวเว่ย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ลงนามบันทึกข้อตกลงการเป็นพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ เดินหน้าพัฒนาออฟฟิศอัจฉริยะและดิจิทัลสเปซ ต่อยอดพื้นที่แห่งการใช้ชีวิตและการทำงานในอนาคต เชื่อมโยง ICT และ IOT ส่งเสริมการสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มรูปแบบ



ที่อยู่อาศัย

เดินหน้าพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
ทั้งแนวราบและแนวสูง เพื่อสร้างสังคม
การใช้ชีวิตที่มีคุณภาพให้กับลูกบ้าน



การดำเนินการในปี 2565

บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพทั่วประเทศ พร้อมยกระดับการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ ด้วยบริษัท “บ้านเซ็นทรัล” เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 4 โครงการ คอนโดมิเนียมแบรนด์ ESCENT ในจังหวัดสุราษฎร์ธานี สุพรรณบุรี ฉะเชิงเทรา และตรัง พร้อมโครงการแนวราบ 2 โครงการ คือ นิญา ราชพฤกษ์ และนิรติ เชียงใหม่



โรงแรม

พัฒนาธุรกิจโรงแรม มุ่งมั่นสร้างมาตรฐานใหม่การพักอาศัยโรงแรม พร้อมบุกเบิก “เศรษฐกิจการเดินทาง” (Travel Ecosystem) ตอบโจทย์มากกว่าการท่องเที่ยว แต่ครอบคลุมทุกจุดประสงค์ทั้งการพักผ่อน ทำธุรกิจและทำงาน ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจท้องถิ่น



การดำเนินการในปี 2565

บริษัทฯ เปิดตัวโรงแรม Centara Korat เติมเต็มไลฟ์สไตล์การพักอาศัยและใช้บริการโรงแรม ตอบโจทย์ความต้องการต่าง ๆ ของลูกค้าในรูปแบบโรงแรมและจุดหมายของการรับประทานอาหารที่ดีที่สุดในคราชฯ รองรับลูกค้าได้ทุกช่วงวัย ทั้งการจัดงานและการประชุมด้วยห้องที่มีฟังก์ชันครบครันทันสมัย และจุดหมายของการรับประทานอาหารใน 'House of Kin' all-day & all-generations buffet พร้อมเพลิดเพลินกับร้านอาหารบนชั้นดาดฟ้าที่มาพร้อมวิวเมืองโคราช และสิทธิประโยชน์ให้กับลูกค้าที่เป็นสมาชิก The 1 สามารถใช้คะแนนได้ทั้งในส่วนร้านอาหารในโรงแรม หรือแลกคะแนน The 1 เป็น Centara The 1 ได้ง่ายๆ ผ่าน The 1 Application ในการชำระค่าห้องพัก





3. การยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลางในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และนวัตกรรม ด้วยการให้บริการที่เป็นเลิศและคำนึงถึงความปลอดภัยต่อสุขภาพและอนามัย

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการยกระดับมาตรฐานการให้บริการอย่างต่อเนื่องและจริงจัง โดยในปี 2565 เป็นปีที่เปลี่ยนจากการประเมินความพึงพอใจของลูกค้า หรือ Satisfaction score เป็นวิธีการวัดความพึงพอใจและผูกพันของลูกค้าต่อแบรนด์ หรือ Net Promotor Score-NPS แทน โดย NPS เป็นวิธีการที่แพร่หลายและได้รับการยอมรับในบริษัทชั้นนำในหลายประเทศทั่วโลก หลักการคิด NPS คือ การนำจำนวนร้อยละของลูกค้าที่พึงพอใจมากที่สุดให้คะแนน 9-10 (Promoters) ลบด้วยจำนวนร้อยละของลูกค้าที่ไม่พึงพอใจที่ให้คะแนน 0-6 (Detractors) ในปี 2565 บริษัทฯ ทำการสำรวจ NPS 2 ครั้ง ผ่านระบบออนไลน์ ดำเนินการโดยทีมงานวิจัยการตลาดที่เชี่ยวชาญของบริษัทฯ นำมาสู่การพัฒนาและทำแผนงานปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ประเด็นที่ผู้ให้บริการให้ความสำคัญ ได้แก่

3.1 การเดินทางมายังศูนย์การค้า

ประกอบด้วย ความพร้อมของที่จอดรถ ความสะดวกของเส้นทางจราจร ประสิทธิภาพการจัดการจราจรและความปลอดภัยในที่จอดรถ โดยดำเนินการตามแผนงานในการอำนวยความสะดวกในการเดินทาง การจัดการจราจร และบริการที่จอดรถ ดังนี้

- 1) ลดระยะเวลาการจราจร บริเวณทางเข้า-ออก และพื้นที่โดยรอบศูนย์การค้า โดยบูรณาการแผนงานการจราจรร่วมกับตำรวจจราจรและอาสาจราจรในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงการให้บริการในช่วงเวลาที่มีการจราจรหนาแน่นบริเวณทางเข้า-ออก ศูนย์การค้า และลดปัญหาการสะสมของยานพาหนะบนพื้นผิวจราจร พร้อมติดตั้งจอแนะนำสภาพการจราจรภายนอกอาคารแบบปัจจุบัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถวางแผนการเดินทางได้อย่างรอบคอบเหมาะสม
- 2) เพิ่มความสะดวกสบายและรวดเร็วในการแลกบัตรเข้า-ออกผ่านระบบแจกบัตรจอดรถอัตโนมัติและระบบจดจำป้ายทะเบียนด้วยกล้อง (License Plate Recognition: LPR) พบว่าสามารถลดเวลาในการเข้า-ออกได้ภายในเวลา 8 วินาที และได้ต่อยอดระบบดังกล่าวโดยเชื่อมขยายต่อกับระบบการจ่ายเงินค่าที่จอดรถแบบดิจิทัลไลฟ์ ไร้สัมผัส หรือ Cashless Payment Parking นำร่องใน 2 โครงการ คือ เซ็นทรัลเวิลด์

และเซ็นทรัลลาดพร้าว ปัจจุบันได้นำไปให้บริการเพิ่มรวมเป็น 7 สาขา ในบางสาขาในกรุงเทพฯ และจังหวัดภูเก็ต โดยลูกค้าสามารถตรวจสอบและชำระค่าบริการที่จอดรถจากโทรศัพท์มือถือ ซึ่งชำระได้ 3 ช่องทาง ได้แก่ mobile banking จุดบริการตู้ kiosk ผ่าน True money wallet และ Dolphin หรือชำระด้วยเงินสดผ่านเคาน์เตอร์ชำระค่าจอดรถบริเวณจุดประชาสัมพันธ์ภายในศูนย์การค้าก่อนนำรถออก และหากต้องการความช่วยเหลือสามารถกดปุ่ม SOS ที่ป้อมทางออกได้ทันที

- 3) อำนวยความสะดวกและให้การช่วยเหลืออย่างทันท่วงทีโดยเปิดบริการ 'QR Smart Help+' ระบบใหม่ที่ช่วยอำนวยความสะดวกลูกค้าในลานจอดรถแห่งแรกในประเทศไทย เพื่อมอบความปลอดภัยและความสะดวกสบายแก่ลูกค้าที่ใช้บริการลานจอดรถของศูนย์การค้าเซ็นทรัล และเมื่อต้องการขอความช่วยเหลือฉุกเฉินจากเจ้าหน้าที่ ซึ่งจากการเก็บข้อมูลอย่างต่อเนื่องจากข้อเสนอแนะที่ลูกค้าพบมากที่สุด เช่น หน้าที่จอดรถไม่เจอ มีรถจอดขวาง จำทางออกไม่ได้ หรือรถขัดข้อง จึงเป็นที่มาของการพัฒนาโซลูชันดังกล่าว เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล 37 สาขาทั่วประเทศ

4) การบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ จุดบริการขนส่ง และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่



พื้นที่จอดรถสำหรับผู้
ต้องการเป็นพิเศษ
ในทุกโครงการ

919

ช่องจอด



พื้นที่จอดรถ
สำหรับสุภาพสตรี
ใน 5 โครงการ *

319

ช่องจอด



พื้นที่จอดรถสำหรับผู้
ครอบครัวที่มีรถเข็นเด็ก
ใน 30 โครงการ

229

ช่องจอด



พื้นที่จอดรถสำหรับรถที่มี
ผู้โดยสารมากกว่า 4 ท่านขึ้นไป
ใน 1 โครงการ

24

ช่องจอด



พื้นที่จอดรถชาร์จไฟฟ้า
ใน 24 สาขา

331

ช่องจอด



พื้นที่จอดรถซูเปอร์คาร์
ใน 35 โครงการ

325

ช่องจอด



พื้นที่จอดรถบิ๊กไบค์
ใน 23 โครงการ

546

ช่องจอด



พื้นที่จอดรถจักรยาน
ใน 25 โครงการ

5,870

คัน

- บริการแจ้งช่องจอดรถอัจฉริยะ จำนวน 26,614 จุด
ใน 10 โครงการ
- บริการจุดร่วมขนส่ง รวม 26 โครงการ
- บริการรถรับ-ส่ง ตามจุด รวม 8 โครงการ
- บริการพื้นที่จอดรถสำหรับรถดีลิเวอรี่ ทุกศูนย์การค้า
- บริการรถรับส่ง แท็กซี่สำหรับผู้สูงอายุ ใน 4 โครงการ ได้แก่

- เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล บางนา เซ็นทรัล เชียงใหม่ เซ็นทรัล
พญาโณ
- ระบบชำระค่าบริการจอดรถแบบไร้เงินสด ใน 7 โครงการ
ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล ลาดพร้าว เซ็นทรัล พระราม 9
เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล บางนา
และเซ็นทรัล ภูเก็ต



3.2 การให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก

ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมไปถึงการออกแบบและกำหนดป้ายบอกทาง การให้บริการของเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการ และการเพิ่มความเข้าใจใส่ด้วยระบบและอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยและสุขอนามัย

1) การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างการให้บริการภายในศูนย์การค้าที่ตอบโจทย์ทุกความต้องการของทุกกลุ่มลูกค้า

กลุ่มครอบครัว และผู้ที่ต้องการได้รับการดูแลเป็นพิเศษ

	ห้องให้นมบุตร 101 จุด ใน 34 โครงการ		ห้อง/จุดเปลี่ยนผ้าอ้อม 460 ห้อง/จุด ใน 34 โครงการ		ห้องน้ำเด็กแบบแยกห้อง 194 ห้อง ใน 34 โครงการ
	รถเข็นเด็กเล็ก 315 คัน ใน 36 โครงการ		รถสำหรับเด็ก-ขับเคลื่อนโดย ตัวเด็กเอง หรือ Kiddy Car 655 คัน ใน 36 โครงการ		เก้าอี้ล้อเลื่อน-รถเข็น สำหรับ ผู้ที่ต้องการเป็นพิเศษ 458 คัน ใน 36 โครงการ
	รถไฟ Happy Train 26 คัน ใน 25 โครงการ		รถเข็นสำหรับสัตว์เลี้ยง 91 คัน ใน 6 โครงการ		ห้องน้ำสำหรับคนพิการ 341 ห้อง ใน 37 โครงการ
	มุมรับประทานอาหาร สำหรับเด็กในศูนย์อาหาร 27 จุด ใน 25 ศูนย์อาหารที่ บริหารโดยบริษัทฯ		สนามเด็กเล่น 40 จุด ใน 28 โครงการ		

กลุ่มนักท่องเที่ยว

	เคาน์เตอร์สำหรับ กรุ๊ปทัวร์ ใน 6 โครงการ		ศูนย์บริการ นักท่องเที่ยว 7 จุด ใน 7 โครงการ เคาน์เตอร์ขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม ใน เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลเวิลด์เจ		บริการรับฝากและขนส่ง กระเป๋าเดินทาง (ทั้งแบบมี/ ไม่มีค่าใช้จ่าย) 9 จุด ใน 7 โครงการ

กลุ่มอื่น ๆ

	ห้องละหมาด 20 จุด ใน 20 โครงการ		ที่นั่งพัก (Rest Area) 72 จุด ใน 14 โครงการ		ที่นั่งสำหรับทำงาน พร้อมปลั๊กไฟ 64 จุด ใน 32 โครงการ
	สัญญาณอินเทอร์เน็ต ไร้สายฟรี ใน 10 โครงการ		ตู้ชาร์จโทรศัพท์มือถือ 12 ตู้ ใน 6 โครงการ		ให้บริการยืมแบตเตอรี่ สำรอง (Power Bank) 120 เครื่อง ใน 37 โครงการ
	International Concierge Service 36 โครงการ				

2) มาตรฐานระบบการให้บริการ ตามปรัชญาการให้บริการ ด้วยหัวใจหรือ “Service with the Heart” ดำเนินการให้เป็นมาตรฐานตามระบบบริหารคุณภาพองค์กรตามข้อกำหนดของ ISO 9001 มุ่งเน้นให้เกิดประสิทธิภาพ ได้คุณภาพที่ดีอย่างต่อเนื่อง เพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า ลดข้อร้องเรียน และลดประเด็นที่เกิดซ้ำ ๆ โดยในปี 2565 มีการปรับปรุงมาตรฐานกระบวนการบริการทั้งหมด 36 สาขา และดำเนินการในมาตรการอื่น ๆ ดังนี้

- บริษัทฯ พัฒนามาตรฐานการให้บริการภายใต้ปรัชญา “Service with the Heart” โดยเน้นแผนการสื่อสารฝึกอบรมตรวจประเมิน และการชมเชย ผ่านกระบวนการและช่องทางที่เหมาะสมกับกลุ่มพนักงานลูกค้าสัมพันธ์ และกลุ่มผู้รับเหมาช่วงที่ดูแลงานรักษาความสะอาดและงานรักษาความปลอดภัย โดยกำหนดให้มีการประชุมหน่วยงานด้านการให้บริการ ทั้งพนักงานแผนกลูกค้าสัมพันธ์ และผู้รับเหมาช่วงร่วมกันในทุกเช้า หรือ Morning Brief แนะนำและเน้นย้ำมาตรฐานการให้บริการ ย้ำ ทักทายน้ำเสียงสุภาพและท่าทางที่อบอุ่น มีการตรวจการแต่งกายให้เป็นไปตามมาตรฐานของศูนย์การค้า มีการทบทวนและอัปเดตแคมเปญภายในศูนย์การค้า และลานโปรโมชั่น มีการเน้นย้ำการให้บริการลูกค้าแบบอบอุ่นและสุภาพ อบรม ทบทวนและเน้นย้ำวิธีการปฏิบัติตนกับลูกค้า และเรื่องที่ไม่ควรปฏิบัติกับลูกค้า รวมไปถึงทบทวนการจัดการข้อร้องเรียนเบื้องต้น เพื่อให้สามารถรับมือหรือเตรียมพร้อมหากเจอเหตุการณ์ดังกล่าว ในบางโอกาสจะมีการอบรมผ่านการแสดงบทบาทสมมติในกรณีเกิดเหตุการณ์ลูกค้าร้องเรียนในประเด็นที่แตกต่างกัน และมีการเน้นย้ำถึงเรื่องความซื่อสัตย์ในการให้บริการผ่านโครงการ “ของหายได้คืน” การรับผลประเมินการให้บริการแบบ real time ผ่านช่องทางการประเมินทาง QR Code ที่แจ้งให้กับลูกค้าในท้องน้ำ และการเน้นย้ำให้พนักงานบริการสามารถตอบคำถามหรือนำเสนอจุดบริการใหม่ ๆ ภายในศูนย์ได้ เช่น เน้นย้ำเรื่องจุดให้บริการ EV Charging Station
- บริษัทฯ นำแผนแม่บท “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ” ซึ่งเป็นมาตรการที่พัฒนาขึ้นในช่วงสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 มาปรับใช้ โดยปรับความเข้มข้นของมาตรการตามสถานการณ์ ณ ขณะนั้น ๆ ทั้งนี้ยังคงบางมาตรการที่สามารถดำเนินการได้ โดยไม่กระทบความสะดวกสบายของลูกค้า และรักษาสุขอนามัยให้กับผู้รับบริการและผู้ให้บริการ อาทิ คงจากกันหน้าเคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ เพื่อรักษาระยะห่างระหว่างการให้และใช้บริการ คงการติดตั้งอุปกรณ์ฉายรังสี UV-C เพื่อฆ่าเชื้อในระบบนำอากาศจากภายนอกเข้าในตัวอาคาร (ระบบ Air Handling Unit: AHU) ติดตั้งเซ็นเซอร์กดลิฟต์โดยไม่ต้องสัมผัสและอุปกรณ์ทำความสะอาดราวจับบันไดเลื่อนอัตโนมัติ
- บริษัทฯ นำมาตรฐานระบบการบริหารจัดงานประชุม แสดงสินค้าและนิทรรศการอย่างยั่งยืนหรือ ISO 20121 Event Sustainability Management System มาใช้ในการบริหารและจัดการพื้นที่ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ ซึ่งสอดคล้องตามนโยบายของภาครัฐในการสนับสนุนพัฒนาและประชาสัมพันธ์ส่งเสริมมาตรฐานศูนย์ประชุมอเนกประสงค์เพื่ออุตสาหกรรมไมซ์ - MICE (Meeting Incentives Conventions Exhibitions) โดยบริษัทฯ ได้ขอรับรองมาตรฐานดังกล่าวแล้วทั้งสิ้น 9 แห่ง จากทั้งหมด 13 แห่ง และขอรับรองมาตรฐานสถานที่จัดงานประเทศไทย หรือ TMVS และมาตรฐานสถานที่จัดงานอาเซียน หรือ AMVS ทั้งประเภทห้องประชุมและการจัดงานนิทรรศการ ซึ่งรับรองโดยสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ TCEB แบ่งองค์ประกอบในการรับรองออกเป็น เกณฑ์ด้านกายภาพ เกณฑ์ด้านเทคโนโลยี และเกณฑ์ด้านการให้บริการและการจัดการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการขอรับรอง TMVS ประเภทห้องประชุมจำนวน 9 แห่ง ประเภทนิทรรศการจำนวน 4 แห่ง ประเภทการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติม 5 แห่ง และคงการรับรอง AMVS 2 แห่ง

3.3 การคำนึงถึงความปลอดภัย

บริษัทฯ นำมาตรฐานความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน ISO 45001 เป็นแนวทางในการกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ด้านการจัดการความปลอดภัย และดำเนินตามมาตรฐานในการจัดเก็บระบบเอกสารต่าง ๆ ใน 5 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล พระราม 9 เซ็นทรัล ศาลายา เซ็นทรัล อีสต์วิลล์ และเซ็นทรัล มหาชัย มีการแต่งตั้งคณะทำงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานและสิ่งแวดล้อม เป็นตัวแทนในการขับเคลื่อนและยกระดับมาตรฐานด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยให้สอดคล้อง และเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร มีการกำหนดแผนงานรักษาความปลอดภัยประจำวันในพื้นที่ กำหนดการซ้อมแผนเผชิญเหตุ มีการติดตามตัวชี้วัดด้านความปลอดภัย คือ จำนวนอุบัติเหตุที่ลงบันทึกในระบบ Smart Property ครอบคลุมอุบัติเหตุของพนักงาน พนักงาน รับเหมาช่วง ลูกค้า และพนักงานร้านค้า รายงานผลต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ระดับ องค์กรตามวาระที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในส่วนการพัฒนาโครงการ ได้แยกบันทึกและติดตามอุบัติเหตุของแรงงานภายใต้การดูแลผู้รับเหมา โดยตั้งเป้าหมายสถิติจากการเสียชีวิตอันเกิดจากอุบัติเหตุจากการทำงานเป็นศูนย์ และได้ผนวกเกณฑ์ความปลอดภัยในการอบรม เพิ่มทักษะและประสิทธิภาพในการรับมือเมื่อเกิดเหตุให้กับบุคลากรของบริษัทที่เกี่ยวข้อง เน้นพนักงานป้องกันความสูญเสีย (Loss Prevention) และพนักงานรับเหมาช่วง เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัย มีแนวทางการดำเนินงาน แบ่งออกเป็น



- 1) การป้องกัน โดยเน้นระบบเฝ้าระวัง มีการจัดหมวดหมู่การเฝ้าสังเกตแต่ละจุดในแต่ละช่วงเวลา ตามเครื่อง มือ – นาฬิกาอาชญากรรม และนำระบบ CCTV มาใช้ในการสังเกตพฤติกรรมบนจอมอนิเตอร์ 32 จอ ปัจจุบัน บริษัท ได้ทำการติดตั้งระบบ CCTV แล้วทั้งสิ้นจำนวน 7,785 ตัว ในทุกโครงการ และมีการติดตั้ง จุดรับเรื่องฉุกเฉินในลานจอดรถ หรือ call point service จำนวน 2,044 จุด ใน 31 โครงการ



- 2) การปฏิบัติการ ภายใต้ระบบ Color-Code Condition 5 ระดับ* ในการติดตาม ควบคุมและประเมิน สถานการณ์ภาวะวิกฤติเป็นประจำทุกเดือน โดยสถานการณ์ส่วนใหญ่ในปี 2565 อยู่ในระดับสีน้ำเงิน หรือสถานการณ์ป้องกันยกเว้นโครงการในพื้นที่อาณาเขตใหญ่ จังหวัดสงขลา ที่กำหนดเป็นระดับสีแดง หรือสถานการณ์ระดับเสี่ยงสูงต่อการเกิดเหตุระเบิดการก่อการร้ายและภัยคุกคาม ทั้งนี้ ได้เพิ่มขีด ความสามารถในการปฏิบัติการเมื่อเกิดเหตุให้เร็วและมีประสิทธิภาพขึ้น โดยบูรณาการการติดตามเหตุจากระบบ CCTV ควบคู่กับการตอบสนองเมื่อเกิดเหตุโดยทีมตอบสนองต่อเหตุฉุกเฉินเคลื่อนที่เร็ว หรือ EFRT- Emergency First responder team ซึ่งสามารถปรับปรุงเวลาในการเข้าพื้นที่ให้เร็วขึ้นจาก ปีที่แล้ว โดยสามารถเข้าพื้นที่ได้ภายใน 2 นาที



- 3) การมีส่วนร่วมของพนักงาน โดยผนวกเรื่องความปลอดภัยในมาตรฐานระบบการให้บริการ “Service with the Heart” กำหนดเป็นหนึ่งในหัวข้อที่ต้องย้ำเตือนในทุกเช้าช่วงการประชุมหน้าแถวก่อนเข้างานของเจ้าหน้าที่ LP และเจ้าหน้าที่ รักษาความปลอดภัย โดยยกระดับบริการด้วยหัวใจ Service Best in Class 5 รู้ ได้แก่ รู้พื้นที่ รู้หน้าที่ รู้รหัสแจ้งเหตุ รู้จักผู้บังคับบัญชา และรู้จักการแก้ปัญหา ช่วยกันสอดส่อง ความผิดปกติของอุปกรณ์ ฝ้า เพดาน หลอดไฟ ลิฟต์ บันไดเลื่อน เพิ่มความกระตือรือร้นในการ เข้าช่วยเหลือลูกค้าในทุกพื้นที่ก่อนที่ลูกค้าจะร้องขอ

หมายเหตุ : * ระบบ Color-Code Condition 5 ระดับ ได้แก่ ระดับปลอดภัย-สีเขียว ระดับป้องกัน-สีน้ำเงิน ระดับเสี่ยง-สีแดง ระดับสูง-สีแดงเข้ม และระดับรุนแรง-สีแดง เพื่อใช้ในการสื่อสารและปรับเปลี่ยนมาตรการรักษาความปลอดภัยของศูนย์การค้าและของร้านค้าตามสถานการณ์ได้อย่างทันที่ เมื่อเกิดภาวะวิกฤติคณะกรรมการศูนย์สั่งการในภาวะวิกฤติของบริษัทฯ และกลุ่มเซ็นทรัลจะทำหน้าที่ติดตามสถานการณ์ควบคุมและประเมินภาวะ วิกฤติร่วมกันกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐและผู้เชี่ยวชาญด้านความปลอดภัยจากภายนอกและจากบริษัทภายในกลุ่มเซ็นทรัล

02

การดูแลผู้มีส่วนได้เสีย

แนวทางการบริหาร

1. การบริหารจัดการและพัฒนาร้านค้า
2. การบริหารจัดการและสร้างความผูกพันกับบุคลากร
3. การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน
4. การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีและดิจิทัล *

* ทั้งนี้ได้สอดแทรกรายงานแนวการประยุกต์ใช้เทคโนโลยี และดิจิทัล กระจายตามแต่ละหัวข้อ 1-3 แล้ว

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ปี 2565

- กำหนด คะแนนความพึงพอใจและผูกพันของลูกค้า หรือ Shopper NPS เป็นตัวชี้วัดระดับองค์กร ได้คะแนน ที่ระดับร้อยละ 54 หรือสัมฤทธิ์ร้อยละ 101 จากเป้าหมาย
- กำหนดความผูกพันองค์กรเป็นตัวชี้วัดระดับองค์กร ได้คะแนน ที่ระดับร้อยละ 76 หรือสัมฤทธิ์ร้อยละ 95 จากเป้าหมาย
- กำหนดสัดส่วนมูลค่าการสั่งซื้อจากลูกค้าท้องถิ่นเป็นตัวชี้วัดระดับฝ่าย โดยมูลค่าการสั่งซื้อหมุนเวียนในท้องถิ่นนั้น ๆ คิดเป็นร้อยละ 71 ของมูลค่าการสั่งซื้อจากลูกค้าในส่วนงานจัดซื้อกลาง (ไม่รวมการจัดจ้างงานก่อสร้าง)



1. การบริหารจัดการและพัฒนาร้านค้า

1.1 การสร้างและดูแลความสัมพันธ์กับร้านค้า

บริษัทฯ มีความพยายามอย่างยิ่งในการช่วยลดผลกระทบทางธุรกิจจากสถานการณ์โควิด 19 ต่อผู้ประกอบการร้านค้า SMEs ทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และร้านค้าปลีก รวมถึงผู้ผลิต ผู้จัดจำหน่าย และผู้ให้บริการในศูนย์การค้าที่บริหารโดยบริษัทฯ ทั้งหมดกว่า 15,000 รายอย่างต่อเนื่อง โดยยึดโดยยึดหลักการดำเนินให้ความช่วยเหลืออย่างมืออาชีพและเร่งด่วน ประคับประคองธุรกิจทุกฝ่าย และในขณะเดียวกันก็ไม่หยุดยั้งที่จะขยายโอกาสสร้างยอดขายผ่านการพัฒนาแพลตฟอร์มและบริการใหม่ ๆ ที่จะหล่อเลี้ยงธุรกิจ ศูนย์การค้าพร้อมช่วยเหลือร้านค้าและพนักงานลูกจ้างร้านค้าต่อไปได้ภายใต้กลยุทธ์ Tenant-Centric Business Partnership ได้แก่

- 1) ช่วยเหลืออย่างต่อเนื่องในการเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน ให้ผู้ประกอบการสามารถเข้าถึงสินเชื่อ Multi-Banks โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำจำนวน 7 แห่ง ออกโปรแกรม 'สินเชื่อฟื้นฟู' หรือเงินกู้ Soft Loan และวงเงิน O/D เพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ช่วยอำนวยความสะดวกให้ร้านค้าได้ด้วยระบบการให้คะแนน หรือ Grading ตามข้อมูลความน่าเชื่อถือของร้านค้า หรือ Credit Score ที่จะช่วยให้การออกสินเชื่อให้ร้านค้าได้เฉพาะเจาะจงตามความต้องการที่แท้จริงของผู้ประกอบการแต่ละราย นอกจากนี้ ยังขยายความช่วยเหลือไปยังกลุ่มร้านค้าในห่วงโซ่อุปทานที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ กว่า 5,000 รายทั่วประเทศ ผ่าน Supply Chain Financing Program ในการเพิ่มกระแสหมุนเวียนเงินสด เพิ่มแหล่งเงินทุน และช่วยลดต้นทุนดอกเบี้ยธุรกิจ
- 2) ดูแลค่าเช่าและเงินหมุนเวียนหมุนเวียนธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยให้ส่วนลดอย่างเหมาะสมตามที่ตามสถานการณ์ ซึ่งบริษัทฯ จัดเป็นผู้ประกอบการรายแรกในตลาดที่ประกาศลดค่าเช่า ตั้งแต่เริ่มต้นการระบาดโควิด 19 และยังคงช่วยเหลือต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ด้วยส่วนลดค่าเช่าที่สะท้อนตามสถานการณ์จริง จนถึงการยกเว้นค่าเช่าในกรณีที่ต้องปิดศูนย์การค้าตามประกาศของภาครัฐ อีกทั้งออกโปรแกรมการเช่าแบบยืดหยุ่นเฉพาะกิจ หรือ Flexible-Leasing Program ช่วยให้ผู้ประกอบการยังคงความสามารถในการขยายธุรกิจต่อไปได้ในโครงการใหม่ เช่น เซ็นทรัล ศรีราชา และเซ็นทรัล อยุธยา
- 3) ทำการตลาดเพื่อร้านค้า หรือ Tenant-Centric Marketing เน้นเพิ่มยอดขายให้ร้านค้าทุกประเภทด้วยการระดมจัดแคมเปญการตลาดต่อเนื่องตลอดทั้งปี โดยการใช้ข้อมูลบิ๊กดาต้าจากฐานข้อมูล The 1 จัดการตลาด CRM ที่ตรงจุดมากที่สุด หรือ Super Powerful CRM Marketing สร้างโอกาสทางการขายด้วยแคมเปญใหญ่ร่วมกับบริษัทในเครือกลุ่มเซ็นทรัล และร้านค้าทุกสาขาทั่วประเทศ กระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการไทยช่วยไทย ผลักดันร้านค้าร้านอาหารสู่การเป็นฟู้ดเดสติเนชันผ่านการรีวิวและแนะนำจากบล็อกเกอร์กว่า 100 คน การร่วมกับพันธมิตรเฉพาะแต่ละรายในการสร้างแคมเปญการตลาดแบบเฉพาะเจาะจง อาทิ ความร่วมมือเฉพาะแคมเปญกับ Shopee, Major, SF, Grab, AIS และ กลุ่มธนาคารต่างๆ เป็นต้น

กิจกรรมทางการตลาดที่น่าสนใจ :

กลุ่มร้านค้าประเภทแฟชั่น

งาน Hermes Fit Bangkok at centralwOrld



จัดขึ้นเมื่อเดือนมีนาคม 2565 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ภายใต้แนวคิด “A free spirit”, Hermès is more fun, contemporary and accessible” โดย Hermès แบรินด์หูจากฝรั่งเศส และ centralwOrld ร่วมเนรมิตพื้นที่ออกกำลังกายแห่งใหม่ใจกลางเมืองที่พิเศษไม่เหมือนใคร ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์เฮลท์ตี้แบบคนยุคใหม่ พร้อมด้วยเอกลักษณ์ของแบรนด์ Hermès อย่างเต็มเปี่ยม เป็นกิจกรรมยิ่งใหญ่ระดับโลก งานแรกและงานเดียวใน Southeast Asia

Ghibli Exhibition “My Style My Ghibli”



จัดขึ้นเมื่อเดือนกุมภาพันธ์-มีนาคม 2565 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ นิทรรศการใหญ่ครั้งแรกสุดพิเศษที่เดียวในประเทศไทยเท่านั้น จากความร่วมมือของ Studio Ghibli | Uniqlo และ centralwOrld นำเสนอผลงานดังของสตูดิโอ รวมถึงแอนิเมชันระดับมาสเตอร์พีซ My neighbor Totoro พร้อมเติมเต็มความฝันของผู้ชมด้วยการนำรถบัสแมวมาแสดงในงานด้วย

Black Friday 2022



จัดขึ้นเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ในศูนย์ฯ ทั้ง 37 สาขา จัดกระแส promotion campaign ของโลกร่วมกับร้านค้ากระตุ้นยอดขายการจับจ่าย ด้วยข้อเสนอสุดพิเศษ แคมเปญ BLACK FRIDAY 2022 รวบรวมแบรนด์ชั้นนำระดับโลกสร้างปรากฏการณ์ครั้งสำคัญในวงการแฟชั่นและตอกย้ำการเป็นไลฟ์สไตล์เดสทินเนชันระดับโลก จัดโปรโมชั่นสุดคุ้มส่งท้ายปี รวมถึงโปรโมชั่นมากมายจากร้านค้าในศูนย์ฯ

กลุ่มร้านค้าประเภทร้านอาหาร

SCB กินข้าวกันมัย Summer 2022



จัดขึ้นในเดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2565 ณ เซ็นทรัลเวิลด์ และ เซ็นทรัล พระราม 9 กับแคมเปญอาหารที่เป็น signature ภายใต้ชื่อ “ SCB กินข้าวกันมัย” นำมาต่อยอดในโอกาสฉลองครบรอบ 40 ปี เซ็นทรัลพัฒนา กับธีม Blooming Summer ซึ่งเป็นธีมเดียวกับที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลใช้ในการตกแต่งศูนย์ฯ เพื่อสร้างประสบการณ์ทั้ง Mall Experience และ Dining Experience ให้แก่ลูกค้าในช่วง summer โดยมอบสิทธิพิเศษส่วนลดสูงสุดร้อยละ 40 จากร้านมิชลินไกด์และร้านอาหารชื่อดังทั้งจากในและต่างประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์ในการสนับสนุนร้านค้าและผู้ประกอบการเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจและดึงดูดให้คนออกมาจับจ่ายใช้สอยนอกบ้านหลังจากสถานการณ์โควิด 19 มีทิศทางที่ดีขึ้น

AIS ชิมจังก์



จัดขึ้นในเดือนพฤษภาคมถึงกรกฎาคม 2565 ณ เซ็นทรัล จันทบุรี ร่วมกับ AIS บริษัทโทรคมนาคมที่มีฐานลูกค้ามากที่สุดในพื้นที่ภาคตะวันออก นำ 'กระต่าย' ซึ่งเป็นสัญลักษณ์ประจำจังหวัดจันทบุรี มาเป็นธีมในแคมเปญอาหารเพื่อฉลองการเปิดเซ็นทรัลจันทบุรี และชูจุดเด่นร้านอาหารไฮไลท์ของศูนย์ฯ เป็นการยกระดับไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของคนจันทน์ โดยประชาสัมพันธ์ให้ลูกค้าในจันทบุรีและจังหวัดใกล้เคียงทราบผ่านทั้งช่องทาง online offline ของทั้งศูนย์เองและสื่อของ AIS

LINE FRIENDS Special

Collections Embracing Happiness 2023



จัดขึ้นเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 - มกราคม 2566 ใน 37 สาขา คอลเลกชันพิเศษครั้งแรกในประเทศไทยที่บริษัทฯ นำ Global character ของ LINE FRIENDS ร่วมกับแบรนด์อาหารชั้นนำมาทำในรูปแบบของขนม เครื่องดื่ม และแพ็คเกจพิเศษ ที่มีจำหน่ายเฉพาะสาขาในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเท่านั้น เป็นการต่อยอดจากการนำ LINE FRIENDS character มาเป็น decoration theme ของศูนย์การค้าในช่วงเทศกาลปีใหม่

กลุ่มร้านค้าประเภทเฉพาะเจาะจง (Specialty) Electronics Pro Day



จัดขึ้นเมื่อเดือนกันยายน 2565 - มกราคม 2566 ทุกสาขาทั่วประเทศ ตอกย้ำความเป็น “Innovative Lifestyle Destination” ด้วยแคมเปญ Electronics Pro Day จัดดีลสุดคุ้มกระตุ้นยอดขายร้านค้ากลุ่ม Mobile, IT & Gadget ที่เข้าร่วมมากกว่า 700 ร้านค้า และร่วมกับ The 1 ในการทำ CRM กับลูกค้า

ปรากฏการณ์ “เอาอะไรก็ได้มาใส่ป๊อปคอร์น”



ที่ SF World Cinema เซ็นทรัลเวิลด์ จัดขึ้นในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นครั้งแรกในประเทศไทย สร้างกระแสไวรัลแบบข้ามคืน ทำลูกค้าหลากหลายภาษาชนะสุดครีเอทีฟอะไรก็ได้มาใส่ป๊อปคอร์นแบบไม่อันในราคาเพียง 199 บาท พร้อมเครื่องดื่มน้ำอัดลมเติมฟรีได้ไม่อั้นวันเดียว

บริษัทฯ ยังได้พัฒนาแพลตฟอร์มและบริการใหม่ ที่จะช่วยสร้างยอดขายและตอบรับพฤติกรรมผู้บริโภคเพื่อสนับสนุนการใช้บริการ omnichannel อย่างไร้กังวล หรือ Worry-Free Omnichannel โดยร้านค้าสามารถเลือกการทำโปรโมชันร่วมกันกับบริษัทฯ ในหลากหลายช่องทาง เช่น The 1 Unlimited: สะสมและแลกพอยต์ Chat & Shop: ช้อปออนไลน์สะดวก Credit Card Month: ช้อปปั๊มทุกบัตร ในส่วนบริการใหม่ที่กำลังพัฒนาขึ้น คือ จุดหมายในการสั่งอาหารดีลิเวอรี่ หรือ Take-Away Food Destination ซึ่งรวมร้านอาหารกว่า

300 แปรนต์ บริการส่งกลับบ้านสะดวกรวดเร็ว บริการส่งอาหารและสินค้า เช่น GrabFood บริการ Drive-Thru Pick-Up ทุกศูนย์การค้า

รวมไปถึงการพัฒนาแอปพลิเคชัน ‘Serve’ มาให้บริการช่วยเหลืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการร้านค้า ในการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ผ่านอุปกรณ์แท็บเล็ตและโทรศัพท์มือถือด้วยตนเองตามแนวคิด Self Service, Anywhere, Any Time แบบครบวงจร ประกอบด้วยบริการแจ้งซ่อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ บริการจัดการสัญญาเช่า บริการชำระเงินค่าบริการทางออนไลน์ บริการทางการตลาด CRM เป็นต้น โดยปัจจุบันมีผู้เช่าที่เข้าร่วมแอปพลิเคชัน SERVE แล้วคิดเป็นร้อยละ 94 ของจำนวนผู้เช่าทั้งหมด ผู้เช่าใช้งานเป็นประจำอยู่ที่ร้อยละ 87 ซึ่งยังต่ำกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้เล็กน้อย โดยในปี 2565 มีการเพิ่มฟังก์ชัน “คู่มือ” เพื่อช่วยกระตุ้นยอดขายให้กับร้านค้าและผู้เช่า โดยร้านค้าสามารถทำกิจกรรมทางการตลาดผ่านแคมเปญต่าง ๆ ร่วมกัน ทั้งระหว่างผู้เช่ากับบริษัทฯ และระหว่างพันธมิตรของผู้เช่าอีกต่อหนึ่ง จากความสำเร็จของแอปพลิเคชันดังกล่าวได้มีการต่อยอดไปสู่กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ในเครืออย่าง GLAND อีกด้วย

1.2 การพัฒนาร้านค้า

บริษัทฯ ยึดหลัก Tenant-Centric มาตลอดระยะเวลา 40 ปี ในการทำธุรกิจ ผลักดันให้พันธมิตรทางธุรกิจหลายรายเติบโตไปด้วยกันจนสามารถจดทะเบียนในตลาดหุ้นได้ หลายแบรนด์สามารถบุกตลาดใหม่ ขยายแบรนด์ธุรกิจร้านค้าของตนเองได้รวดเร็วยิ่งขึ้น และหลายแบรนด์ในกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซได้ขยายจากร้านออนไลน์มาเปิดหน้าร้านออฟไลน์กับทางบริษัทฯ เพื่อสร้างประสบการณ์ครบวงจรให้กับลูกค้า โดยมีเป้าหมายที่จะเพิ่มขีดความสามารถและความได้เปรียบทางการค้าให้กับผู้ประกอบการร้านค้า บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและสนับสนุนใน 2 มิติ คือ

- 1) การพัฒนาทักษะและความเข้าใจในการทำธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (โมเดิร์นเทรด) ผ่านโปรแกรม LEAD โดยร่วมมือกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ต่อยอดหลักสูตร “LEAD รุ่นที่ 4” หลักสูตรที่สร้างความสำเร็จให้กับ SMEs โดยตั้งแต่เปิดหลักสูตรมีเครือข่ายแบรนด์รุ่นใหม่มากกว่า 150 แปรนต์ และกว่าร้อยละ 50 ประสบความสำเร็จสามารถต่อยอดธุรกิจและขยายสาขาไปกับเซ็นทรัลพัฒนาได้จริง พร้อมติดอาวุธให้ผู้ประกอบการเติบโตอย่างยั่งยืนโดยมีเซ็นทรัลพัฒนาเป็นพี่เลี้ยง หลังจากจบหลักสูตรได้มีการมอบพื้นที่เซ็นทรัลเวิลด์จัดงาน “LEAD Pop-up Market” งานไลฟ์สไตล์มาร์เก็ตโดยผู้เรียนหลักสูตร “LEAD รุ่นที่ 4” รวมสินค้าแบรนด์ดังสุดครีเอทีฟจากไอเดียการ collabs กันของผู้เรียนในหลักสูตร และเปิด



โอกาสให้ผู้เรียนทดลองเปิดร้านจริงร่วมกับแบรนด์อื่นผ่าน Pop-up Market จัดขึ้นเมื่อเดือนกันยายน 2565 ณ ศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งในปีนี้ได้มีการเพิ่มหัวข้อด้านการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน หรือ Sustainable Business เป็นอีกหนึ่งหัวข้อสำคัญ เพื่อส่งเสริมการทำธุรกิจอย่างยั่งยืนให้กลุ่มผู้ประกอบการรุ่นใหม่ ให้สอดคล้องกับทิศทางของโลกและความคาดหวังของผู้บริโภค โดยแบรนด์ที่ชนะในการประกวดนำเสนอแผนงาน ใน LEAD รุ่นที่ 4 ได้แก่

- รางวัล New concept Store for Business Growth ได้แก่ แบรนด์ “ซาลาเปาโกอีวน” ซึ่งนำเสนอการขายสู่ แบรนด์ ใหม่ “โรงราชซัด”
- รางวัล Partnership & Collaboration for Business Growth ได้แก่ แบรนด์ “Moreover”
- รางวัล Omni Brand & Omni Channel for Business Growth ได้แก่ แบรนด์ “Nineties Design”
- รางวัล Omni Sustainability for business & Community ได้แก่ แบรนด์ “Tempered”
- รางวัล Supply chain Management & Scalable for Business Growth ได้แก่ แบรนด์ : “Amatas”

2) โปรแกรมรีเทลอะคาเดมี่ (Retail Academy) โครงการอบรมเชิงปฏิบัติการ ให้ความรู้ความเข้าใจ และเพิ่มทักษะในการบริหารจัดการธุรกิจแบบโมเดิร์นเทรด เน้นการปูพื้นฐานให้กับผู้ประกอบการในเรื่องที่ยังไม่ชำนาญ เช่น การทำตลาดออนไลน์ การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า การพัฒนาผลิตภัณฑ์ และการจัดตั้งหน้าร้านให้ดึงดูดลูกค้า ในส่วนโปรแกรมรีเทลอะคาเดมี่ จะเน้นผู้ประกอบการท้องถิ่นรายย่อยที่สามารถจัดสรรเวลาเข้ามาอบรมได้ในระยะเวลา 1-2 วัน อบรมความรู้พื้นฐานให้กับคนกลุ่มใหญ่จำนวน 100-300 ราย หมุนเวียนครบทุกภูมิภาค มีการติดตามผลและคัดเลือกผู้ประกอบการที่มีศักยภาพผ่านเกณฑ์การประเมินเข้าร่วมโครงการบ่มเพาะและสนับสนุนการขายสาขาในรูปแบบ Local Hero ต่อไป โดยปีนี้ จัดขึ้นเมื่อเดือนธันวาคม 2565 ณ บางกอก คอนเวนชันเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้า เซ็นทรัล ลาดพร้าว และยังถือเป็นครั้งแรกกับการถ่ายทอดสด Live Streaming พร้อมกันทั้ง 37 ศูนย์ฯ ทั่วประเทศ

3) การพัฒนาความสามารถในการแข่งขันให้กับผู้ประกอบการร้านค้า ในการทำ CRM ด้วยแอปพลิเคชัน The 1 Biz โดยในปี 2565 เน้นเพิ่มความขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับลูกค้าด้วยระบบการจัดการลูกค้าสัมพันธ์ หรือ CRM ซึ่งยึดหลักการที่ลูกค้ามาเป็นอันดับหนึ่ง หรือ Customer Champion ซึ่งบริษัทฯ ได้ร่วมกับ The 1 - บริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลที่มีความชำนาญในการเป็น Established Database ยาวนานกว่า 15 ปี มาช่วยพัฒนาขีดความสามารถให้กับผู้ประกอบการร้านค้าในการทำ CRM โดยผู้ประกอบการร้านค้าไม่ต้องลงทุนในระบบการเก็บข้อมูลลูกค้าซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายก่อนใหญ่และสามารถใช้เงินทุนดังกล่าวมาใช้ในการเข้าใจลูกค้าให้มากขึ้น สามารถพัฒนาออกแบบกลยุทธ์ทางการตลาดในการจับกลุ่มลูกค้าได้อย่างแม่นยำ ตรงใจลูกค้ามากขึ้น วัตถุประสงค์ และสร้างยอดขายได้จริง ซึ่งจะดึงดูดลูกค้าใหม่ รักษาลูกค้าเก่า และสร้างฐานลูกค้าที่มีคุณภาพได้

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ให้การสนับสนุนผู้ประกอบการร้านค้ารายย่อยและท้องถิ่นให้ยังคงสามารถเปิดร้านค้าปลีกแบบโมเดิร์นเทรดได้จำนวน 5,375 ร้าน (นับซ้ำแบรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และไม่นับกรณีรายใหม่หรือรายที่ออกไป) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ร้อยละ 10 เมื่อเทียบขนาดพื้นที่ที่บริษัทฯ จัดสรรสำหรับผู้ประกอบการรายย่อยและท้องถิ่น พบว่าเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ร้อยละ 12 ส่วนหนึ่งมาจากแผนงานที่สอดคล้องตามกลยุทธ์ความยั่งยืนในการสนับสนุนผู้ประกอบการร้านค้าขนาดเล็กที่มีศักยภาพ มีสินค้าน่าสนใจแต่ยังขาดความรู้ ประสบการณ์ และมีข้อจำกัดในเรื่องต้นทุนการลงทุน



2. การบริหารจัดการและสร้างความผูกพันกับบุคลากร

เซ็นทรัลพัฒนามีจุดมุ่งหมายในการเป็นองค์กรแห่งการสร้าง 'โอกาส' พัฒนาคน พัฒนาเมือง และพัฒนาประเทศ ยุกระดับวงการอสังหาฯ และค้าปลีกของไทยให้ทัดเทียมบริษัทอื่น ๆ ในระดับโลก สร้างอนาคตที่ดีกว่าร่วมกันเพื่อขับเคลื่อนสังคมและธุรกิจ เปิดโอกาสให้ทุกคนได้เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ ผ่านการจ้างงานในพื้นที่ ขยายความเจริญจากส่วนกลางสู่ท้องถิ่น และยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในจังหวัด พร้อมให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับกลุ่มคนที่หลากหลาย โดยไม่มีข้อจำกัดทางร่างกาย รวมถึงบุคคลพิเศษ ส่งเสริมความเป็นพลเมืองโลกที่ให้ความสำคัญกับค่านิยมในโลกสมัยใหม่ อาทิ สิทธิมนุษยชน ความหลากหลาย และความเท่าเทียม และการดูแลสิ่งแวดล้อม เป็นต้น นอกจากนี้ยังเป็นองค์กรที่เปิดโอกาสและทดลองความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ ซึ่งนำไปต่อยอดจริงผ่านการดำเนินงานของบริษัทฯ ในมิติต่าง ๆ โดยกำหนดเป้าหมายสู่การเป็นองค์กรในดวงใจของพนักงานหรือ Employer of Choice โดยมีแนวทางในการบริหารจัดการ ดังนี้

2.1 องค์กรที่ให้ความสำคัญกับการเคารพในสิทธิมนุษยชน และ ความปลอดภัยของบุคลากร

1) การเคารพในหลักสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน

บริษัทฯ มุ่งเน้นการให้ความสำคัญกับบุคลากรเป็นสำคัญ โดยดำเนินการอย่างเหมาะสมตามหลักบรรษัทภิบาลและสิทธิมนุษยชน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2565 บทที่ 6.3 "การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา" พร้อมส่งเสริมสมภาวะการทำงานที่ดี เน้นการดูแลและปฏิบัติต่อบุคลากรอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และเหมาะสม ดำเนินการสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชนของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ โดยดูแลมิให้ธุรกิจของ บริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชนตามกฎหมาย และข้อกำหนดจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด สอดแทรกการตรวจสอบ และประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในกระบวนการทำงาน อาทิ

กระบวนการทำงาน	เครื่องมือที่ใช้ในการบูรณาการ
ช่วงการศึกษาเพื่อควรวรรณหรือเข้าซื้อกิจการ รวมถึงกิจการร่วมค้า	การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านหรือ Human Right Due Diligence (HRDD) โดยฝ่ายบริหารการเงิน
การตรวจประเมินหน้างาน โดยเฉพาะในช่วงก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	การสุ่มตรวจสอบสวัสดิการ ความปลอดภัย และการดูแลแรงงานก่อสร้างตามหลักสิทธิมนุษยชนในไซต์งาน โดยหน่วยงานภายนอกที่ได้รับมอบหมาย และโดยหัวหน้าแต่ละโครงการ
การประเมินก่อนการลงทะเบียนคู่ค้ารายใหม่ และการตรวจสอบคู่ค้า ราย 6 เดือน	แบบประเมินคู่ค้าด้านความยั่งยืน โดยหน่วยงานจัดซื้อ / จัดจ้าง
การทำแบบสำรวจด้านสิทธิมนุษยชน และประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนกับพนักงานทั่วทั้งองค์กร	แบบประเมินออนไลน์ด้านสิทธิมนุษยชน สำหรับพนักงานทุกคนทุกระดับ และเปิดโอกาสให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมาช่วง หรือ Outsource ได้ประเมินในมุมมองของผู้รับเหมาช่วงเพิ่มเติม
การแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน	เปิดโอกาสให้ผู้ร้องเรียนทุกกลุ่มสามารถเลือกหมวดหมู่การร้องเรียนเฉพาะด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชนได้จากหน้าเว็บไซต์ https://services.cpn.co.th/WhistleBlowerUser/register.aspx
รายงานจำนวนข้อร้องเรียนด้านละเมิดสิทธิมนุษยชน	ทำการรวบรวม และสืบสวนข้อร้องเรียนผ่านกระบวนการรับและติดตามข้อร้องเรียนของบริษัท และรายงานรวมอยู่ในรายงานข้อร้องเรียน บทที่ 8 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ นำประเด็นความเสี่ยงที่วิเคราะห์ได้จาก การประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน ตลอดห่วงโซ่อุปทานมูลค่าชุดเดิมเมื่อรอบปี 2564-2565 มาพัฒนาแผนงานลดความเสี่ยงและบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการละเมิดสิทธิมนุษยชนในองค์กรดังรายละเอียดต่อไปนี้

แผนงานในการดำเนินงาน ด้านสิทธิมนุษยชนสำหรับปี 2565	ผลการดำเนินงานใน ปี 2565
1) การดูแลสิทธิมนุษยชนของพนักงานและพนักงานรับเหมาช่วง ในเรื่องความปลอดภัยและสุขอนามัยและปลอดภัยจากการคุกคามในสถานที่ทำงาน	- เพิ่มการตรวจประเมินคุณภาพอากาศและน้ำดื่มในสถานที่ทำงานให้กับพนักงานและผู้รับเหมาช่วง เป็นหนึ่งในมาตรฐานการตรวจประเมินสถานที่ทำงาน - กำหนดคู่มือการรับมือกรณีลูกค้าคุกคามทางวาจาและร่างกายใน 3 ระดับให้กับกลุ่มงานด้านการให้บริการซึ่งครอบคลุมถึงผู้รับเหมาช่วง และรวมถึงมาตรการเยียวยาและรองรับหากมีการละเมิดเกิดขึ้น
2) การดำเนินการให้สอดคล้องตามมาตรการดูแลสิทธิมนุษยชนในระดับสากล	- ศึกษาการตอบประเมินตามแนวทางของสหประชาชาติ เช่น UN Women, WEPs Award และ UNDP - นำเสนอความคืบหน้าการติดตามเรื่องร้องเรียนต่อคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืนและเปิดเผยข้อมูลตามเหมาะสม โดยพบกรณีร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชน 2 กรณี คิดเป็นร้อยละ 3 ของข้อร้องเรียนทั้งหมด บริษัทฯ สามารถจัดการแก้ไขได้อย่างเหมาะสมเรียบร้อยทั้ง 2 กรณีแล้ว - ดำเนินการประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนรอบปี 2565-2566 เพื่อนำผลที่ได้ไปกำหนดเป็นแผนงานสำหรับปี 2566-2567 ต่อไป
3) ยกระดับแนวปฏิบัติในเรื่องการดูแลบุคลากรบนพื้นฐานของความเสมอภาคและเท่าเทียมกันให้	- ร่วมประเมินและศึกษาในการปรับสวัสดิการบางรายการให้สูงเกินกว่ากฎหมายกำหนดและผลักดันผ่านทีมงานชุดย่อย - ขยายการทำงานแบบยืดหยุ่นเวลาให้กับพนักงานครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร - ส่งเสริมการทำงานจากที่ไหนก็ได้ในบางวันของการทำงานใน 1 สัปดาห์ - เปิดการใช้งาน Time Attendance Mobile เพื่ออำนวยความสะดวกให้พนักงานสามารถบันทึกเวลาเข้า-ออกงานนอกสถานที่ได้ - อนุมัติให้บุคลากรสามารถเบิกค่ารักษาพยาบาลโรคเจ็บป่วยทางจิตใจและโรค ออฟฟิศซินโดรม - ขยายผลโปรแกรม Your Choice Your Protection ให้พนักงานสามารถเลือกแผนประกันสุขภาพและชีวิตที่หลากหลายขึ้นและครอบคลุมถึงสมาชิกครอบครัวได้ - กำหนดสัดส่วนจำนวนพนักงานชาย : หญิง ในภาพรวม โดยรักษาระดับที่ 50 : 50 และพิจารณาการกำหนดอัตราเงินเดือนตามประสบการณ์และความเชี่ยวชาญโดยไม่นำเรื่องเพศสภาพมาเป็นปัจจัยในการพิจารณา ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการเปรียบเทียบอัตราเงินเดือนในตลาดทุกปี
4) การอบรมให้ความรู้เรื่องสิทธิมนุษยชน	เปิดหลักสูตรใหม่ “Non-threatening workplace การปกป้องดูแลสิทธิของ พนักงานจากการคุกคาม” บนระบบ CneXt ซึ่งมีสัดส่วนผู้เข้าร่วมอบรมคิดเป็นร้อยละ 51 หรือ จำนวน 183 คน จากกลุ่มเป้าหมาย 362 คน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

2) การคำนึงถึงความปลอดภัยของบุคลากร

บริษัทฯ กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/policies-implementing-guidelines และรายงานผลการดำเนินงานในปี 2565 เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th/storage/download/sustainability/reporting-library หัวข้อ “การบริหารจัดการและสร้างความผูกพันกับบุคลากร” และกำหนดประเด็นด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย เป็นหนึ่งในตัวชี้วัดความเสี่ยงด้านปฏิบัติการโดยผนวกรวมการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนดังรายงานข้างต้นและเพิ่มเติมในการประเมินตรวจรับสินค้าและบริการในทุกครั้งที่รับสินค้าและบริการ โดยมีเป้าหมายลดอุบัติเหตุเป็นศูนย์ในสถานที่ก่อสร้างไซต์งาน

บริษัทฯ นำมาตรฐาน ISO 45001 มาประยุกต์ใช้ในการบันทึกข้อมูล กำหนดให้มีการแจ้งอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นไม่ว่าจะเกิดกับลูกค้า พนักงาน ร้านค้า พนักงานรับเหมาช่วง รวมถึงพนักงานของบริษัทฯ ในระบบ Smart Property เพื่อแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่ออุบัติเหตุ นั้นอย่างทันที ทำการบันทึกสถิติการเกิดอุบัติเหตุที่เกิดขึ้น การแก้ไข และการเยียวยา เพื่อสอบสวน ติดตาม แก้ไข และป้องกันมิให้เกิดเหตุดังกล่าวอีกในอนาคต

รายงานผลการดำเนินงานด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน ประจำปี 2565

กลุ่ม	รายละเอียด
กลุ่มพนักงาน	เกิดอุบัติเหตุจำนวนทั้งสิ้น 9 ราย ถึงขั้นหยุดงาน 6 ราย เป็นการบาดเจ็บที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน ส่วนใหญ่เกิดจากขาดความระมัดระวังในการทำงาน เช่น การกระแทก ลื่นล้ม ตกบันไดขาดความระมัดระวังในการใช้เครื่องมือ และอุปกรณ์ในการทำงาน และ อุบัติเหตุทางจราจร
กลุ่มผู้รับเหมา รวมผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้รับเหมาช่วง	เกิดอุบัติเหตุจนถึงขั้นหยุดงานจำนวน 6 ราย โดยอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้ถูกสอบสวนสาเหตุและนำบทเรียนจากข้อบกพร่องมาปรับปรุงในการปฏิบัติงานเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำและกำหนดให้มีการตรวจสอบความปลอดภัยในพื้นที่ปฏิบัติงาน และจัดให้มีการติดตามการแก้ไขให้แล้วเสร็จพร้อมสื่อสารแก่ผู้เกี่ยวข้อง

นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) ทั้งในระดับองค์กรและในระดับสาขา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันนโยบายและแผนงานด้านความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุ การประสบอันตราย การเจ็บป่วย การเกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญอันเนื่องมาจากการทำงาน หรือความไม่ปลอดภัยในการทำงานเสนอต่อนายจ้าง ปัจจุบันบริษัทฯ มีพนักงานร่วมเป็นคณะกรรมการฯ ทั้งสิ้นจำนวน 361 คน แยกเป็นตัวแทนนายจ้าง

จำนวน 165 คน และเป็นตัวแทนลูกจ้างจำนวน 196 คน คิดเป็นร้อยละ 7 ของพนักงานทั้งหมด (ไม่รวมพนักงานสัญญาจ้าง) มีผู้บริหารระดับสูงเป็นประธานคณะกรรมการความปลอดภัย ส่วนกลาง ดูแลภาพรวมในเรื่องดังกล่าว และกำหนดผู้จัดการศูนย์การค้าเป็นประธานคณะกรรมการฯ ในระดับปฏิบัติการ รายงานสถิติดังกล่าวรวมในการรายงานปฏิบัติการต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงในทุกไตรมาส

2.2 องค์การที่มุ่งเน้นการบริหารจัดการและสร้างความผูกพันกับบุคลากร ผ่านการสรรหา รักษา และพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักการดูแลและปฏิบัติต่อบุคลากรอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และเหมาะสมตามหลักบรรษัทภิบาลและสิทธิมนุษยชน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2565 บทที่ 7 “โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ” โดยมีแนวทางในการบริหารจัดการ ดังนี้

1) การสรรหาและรักษาบุคลากร

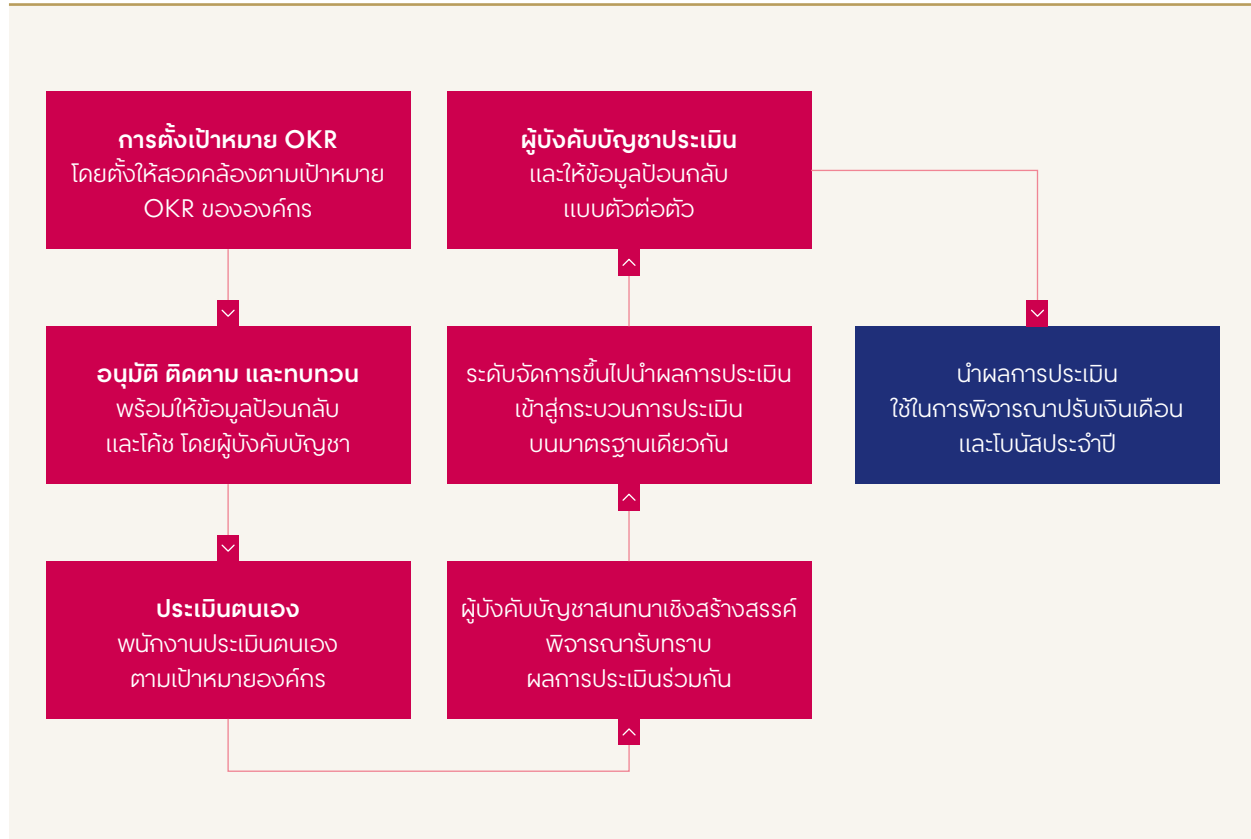
บริษัทฯ ดำเนินการสรรหาบุคลากรเพื่อเข้าทำงานตามหลักสิทธิมนุษยชนและหลักบรรษัทภิบาลโดยไม่เลือกปฏิบัติ เปิดโอกาสให้กับบุคลากรทุกเพศสภาพ ทุกเชื้อชาติ และไม่แบ่งแยกพื้นฐานของแต่ละปัจเจกบุคคล โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการสรรหาและวางอัตรากำลังคนด้วยการบริหารข้อมูลสารสนเทศงานด้านบุคคลผ่านระบบออนไลน์ภายใต้ชื่อ “CneXt” ซึ่งเป็นระบบโครงสร้างในการบริหารงานบุคคลเชื่อมโยงทุกบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยเพิ่มการบริหารข้อมูลด้านบุคคลในเชิงวิเคราะห์และเชิงทำนายอย่างเต็มรูปแบบ ด้วยการวิเคราะห์ชุดข้อมูลที่เรียกว่า “Build & Buy” โดยมีช่องทางในการสรรหาบุคลากรตามประเภทต่าง ๆ ดังนี้

ช่องทางการสรรหา	อัตราการบรรจุในปี 2565
การสรรหาบุคลากรจากภายในองค์กร	
1) โปรแกรม ‘โอกาสโอนย้ายภายใน’	1) เติมนตำแหน่งงานที่ว่างได้ถึง 1,133 อัตรา หรือคิดเป็นร้อยละ 59 ของตำแหน่งงานที่เปิดรับทั้งหมด
2) โปรแกรม ‘ต่ออายุการทำงานของบุคลากรเกษียณอายุ’ เป็นรายปีหรือราย 2 ปี	2) ดำเนินการการต่ออายุบุคลากรเกษียณอายุในโครงการดังกล่าว จำนวน 5 คน
การสรรหาบุคลากรจากบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล	
3) โปรแกรม ‘โอนย้ายภายในกลุ่มเซ็นทรัล’ คือ การโอนย้ายข้ามบริษัทระหว่างเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทภายในกลุ่มเซ็นทรัล โดยสามารถโอนอายุงานจากบริษัทเดิมภายในกลุ่มไปยังบริษัทใหม่ได้	3) มีจำนวนพนักงานขอโอนย้ายทั้งหมด 32 คน เป็นการขอโอนย้ายไปบริษัทอื่นในกลุ่มเซ็นทรัลจำนวน 10 คน และรับพนักงานโอนย้ายจากกลุ่มบริษัทในเครือฯ จำนวน 22 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 31 และ 69 ของจำนวนพนักงานที่ขอโอนย้ายทั้งหมด ตามลำดับ
4) โปรแกรม “ผู้บริหารรุ่นใหม่กลุ่มเซ็นทรัล” หรือ Central Group Management Associate (MA)’ ดำเนินการต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 12 แล้ว	4) มีจำนวน MA 3 คน ที่ได้เข้าทำงานกับเซ็นทรัลพัฒนาหรือคิดเป็นร้อยละ 8 ของจำนวน MA ทั้งหมดในโครงการ
5) การสรรหาผ่านสื่อและช่องทางออนไลน์ ทั้งการสรรหาผ่านบริษัทจัดหางาน การสรรหาผ่านช่องทางของบริษัทฯ	5) สามารถดำเนินการได้จำนวน 779 อัตรา ค่าใช้จ่ายในการสรรหาต่อคนคิดเฉลี่ย 1.4 จากปี 2564 และค่าใช้จ่ายต่ออัตราจ้างต่อคนลดลงร้อยละ 53
 https://jobboard.central.tech/ www.centralpattana.co.th/th/job-opportunity	

2) การรักษา และบริหารจัดการบุคลากร

• การประเมินผลงาน

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้นำเครื่องมือบริหารเป้าหมายและติดตามผลลัพธ์สำคัญตามวัตถุประสงค์ แบบ OKR- Objectives and key results มาใช้ในการประเมินผลงานของพนักงานในทุกระดับ แบ่งออกเป็น 6 ขั้นตอน ดังนี้



ผลประเมิน OKR ที่ได้จะนำมาใช้ในการพิจารณาปรับเงินเดือนและโบนัสประจำปี และนำไปรวมวิเคราะห์พร้อมกับผลการประเมินอีกสามด้าน คือ สมรรถนะหลักขององค์กร สมรรถนะด้านการเป็นผู้นำ และแผนพัฒนารายบุคคล เพื่อประกอบการพิจารณาเลื่อนขั้นเลื่อนตำแหน่งและการจัดเตรียมแผนพัฒนารายบุคคลในปีถัดไปต่อไป

• การปรับปรุงสภาพแวดล้อม และสวัสดิการ

ในปี 2565 บริษัทฯ ส่งเสริมมาตรการทำงานนอกสถานที่ หรือ WFH - Work from Home มาปรับใช้ในบางโอกาส และจัดสรรโปรแกรมเข้างานแบบไฮบริด คือ ลดวันเข้าทำงานในสำนักงานลงจากสัปดาห์ละ 5 วันเป็น 4 วันในบางแผนก พร้อมกับนำโครงการ “สมาร์ทออฟฟิศ - Smart Office” มาพิจารณาดีไซน์และวางผังพื้นที่ใหม่เพื่อตอบโจทย์ให้ตรงกับลักษณะงาน

ไลฟ์สไตล์ และเพิ่มความปลอดภัยและสุขอนามัยมากขึ้น รวมถึงการส่งเสริมการจัดการประชุมออนไลน์และการจองห้องประชุมผ่านระบบออนไลน์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงานในการเข้าถึงและจัดการประชุมได้จากสถานที่ใดก็ได้ นอกจากนั้นยังสนับสนุนการทำงานแบบ Part-time สำหรับตำแหน่งงานที่ว่างงานกะกะและการทำงานอดิสูสวัสดิการลาพิเศษหรือทำงานที่บ้านสำหรับการดูแลคนในครอบครัวหรือกรณีการจัดงานศพของคนในครอบครัว เป็นต้น

• การสร้างวัฒนธรรมองค์กร

เพื่อให้สอดคล้องตามกลยุทธ์ในการเป็น ‘Center of Life’ ศูนย์กลางการใช้ชีวิตของทุกคนและทุกชุมชนที่โครงการเราไปตั้งอยู่ ผ่านการเชื่อมโยง ‘People’ คนและชุมชนที่เป็นพลัง

ขับเคลื่อนสังคม และสร้างความเปลี่ยนแปลง และ ‘Planet’ สิ่งแวดล้อมและโลกใบนี้ ด้วยความเชื่อมั่นที่ว่า การพัฒนาและการใช้ชีวิตของผู้คนจะต้องเดินหน้าควบคู่ไปกับสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน บริษัทฯ จึงมุ่งสร้างสรรค์ให้องค์กรเป็นองค์กรแห่งการคิดในแง่ดีและคำนึงถึงผลลัพธ์ที่สร้างผลกระทบเชิงบวกให้กับพนักงาน ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างที่ดีที่สุด ส่งเสริมค่านิยมให้พนักงานเป็นบุคลากรที่มีประสิทธิภาพ และสร้างประสิทธิผลให้กับองค์กร เป็นสมาชิกที่ดีของชุมชนและสังคม เป็นประชากรที่ดีของโลกและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้นำความเชื่อทั้ง 4 มาปรับสู่ลักษณะพฤติกรรมของบุคลากรในการทำงานที่ต้องการ ให้บุคลากรแสดงออกอย่างสม่ำเสมอ ผ่านกิจกรรมขับเคลื่อน สื่อสาร ทำความเข้าใจ แสดงให้เห็นด้วยการลงมือทำ และแบ่งปันประสบการณ์ของเพื่อนพนักงานด้วยกันเอง ทั้งจากผู้บริหารระดับสูง ระดับกลาง และระดับปฏิบัติการ อย่างต่อเนื่อง ภายใต้ 2 โครงการหลัก คือ

- Beliefs in Stories: ร่วมเรียนรู้และเข้าใจความหมายของความเชื่อทั้งสี่ ผ่านบทสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้บริหาร และบุคลากรที่มากประสบการณ์ ทั้งการสัมภาษณ์เพื่อจัดทำเป็นวิดีโอคลิปไว้เป็นสื่อการเรียนการสอนภายใน หรือการให้สัมภาษณ์ และแบ่งปันประสบการณ์ ให้ความรู้ เผยแพร่ภายในกลุ่มเซ็นทรัล และสู่สาธารณชนในเวทีระดับประเทศต่าง ๆ รวมไปถึงในการจัดกิจกรรมสื่อสารระดับสาขา Communication day โดยมีผู้จัดการทั่วไปแต่ละสาขาเป็นดั่งแชมป์ในการเปลี่ยนแปลง และสื่อสาร Townhall ระดับสายงาน และระดับองค์กรที่มีผู้บริหารสูงสุดระดับสายงาน และ CEO เป็นผู้นำการเปลี่ยนแปลงผ่านการเล่าเรื่องราวที่มีชีวิต
- Beliefs in Actions: ร่วมแบ่งปันประสบการณ์จากการลงมือทำจริง ตามภารกิจที่เชิญชวนให้พนักงานได้มาลงมือปฏิบัติ ผ่านกิจกรรม และแคมเปญต่าง ๆ ตลอดทั้งปี ตามความเชื่อทั้ง 4 อาทิ 1) Customer Champion ผ่านกิจกรรม Customer day ให้บุคลากรได้สัมผัสประสบการณ์จริงจากการได้ทดลองทำงานในตำแหน่งที่เกี่ยวข้องกับ

การให้บริการลูกค้า เช่น ลูกค้าสัมพันธ์ 2) Dynamism ผ่านโครงการ Power of Dream เปิดโอกาสให้พนักงานได้คิดไอเดียใหม่ ๆ และนำไปทดลองดำเนินการจริงเพื่อพัฒนานวัตกรรมให้เกิดขึ้นในองค์กร 3) Community at Heart ผ่านกิจกรรม Community day ภารกิจและกิจกรรมจิตอาสาที่จัดขึ้นเพื่อเชิญชวนพนักงาน ร่วมกันจัดกิจกรรมอาสาเพื่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยอาจเป็นกิจกรรมสร้างสรรค์แบบข้ามแผนกหรือกับหน่วยงานภายนอก รวมไปถึงกิจกรรมเฉพาะรายบุคคล เช่น การบริจาคโลหิต การเป็นอาสาช่วยงานในศูนย์ฉีดวัคซีน (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ การแสดงความรับผิดชอบต่อชุมชน)

• การวัดความผูกพันองค์กร

บริษัทฯ ประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร หรือ “People Voice” ตามกรอบการประเมินความผูกพันของพนักงานสู่การเป็นองค์กรในหัวใจพนักงาน (Employer of Choice) ของบริษัทคีนเซนทริก โดยในปี 2565 ได้ทำการประเมินแบบออนไลน์ทั้งหมดสองรอบ มีพนักงานร่วมทำแบบประเมินคิดเป็นร้อยละ 93 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด และได้คะแนนความผูกพันของพนักงานที่ร้อยละ 76 ซึ่งลดลงจากปี 2564 ที่ร้อยละ 2 ผลการประเมินความผูกพันและปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคะแนนความผูกพันจะถูกนำไปวิเคราะห์และพัฒนาแผนงานยกระดับความผูกพันของบุคลากร กำหนดโดยทีมบริหารจัดการของแต่ละหน่วยงาน

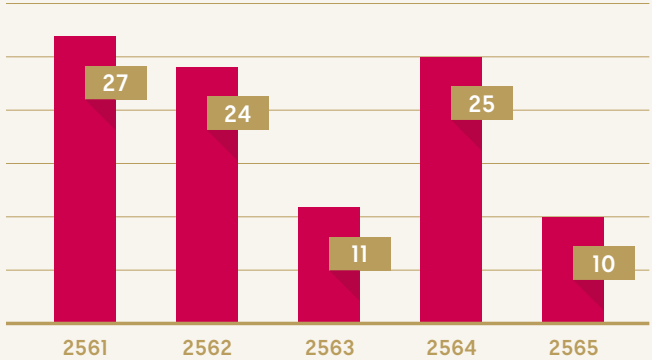
บริษัทฯ ได้รับรางวัลสุดยอดนายจ้างดีเด่นแห่งประเทศไทย ประจำปี 2565 จากบริษัท คีนเซนทริก (ประเทศไทย) อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 โดยรับรางวัลร่วมกับอีก 11 องค์กรชั้นนำในประเทศไทย จากการพิจารณา 4 มิติหลัก ได้แก่ ความผูกพันของพนักงานในองค์กรที่สูง สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ยืดหยุ่น การมีส่วนร่วมของผู้นำองค์กร และการให้ความสำคัญกับบุคลากรที่มีความสามารถ

3) การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ กำหนดแนวทางในการพัฒนาบุคลากร ออกเป็น 2 ส่วน คือ การพัฒนาผู้นำรวมแผนพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งและแผนการพัฒนาบุคลากร เพื่อเพิ่มขีดความสามารถขององค์กรในการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงทุกรูปแบบ รวมถึงการแข่งขันด้านการสรรหาบุคลากรในตลาดแรงงาน

แนวทางการพัฒนาผู้นำ	ผลดำเนินงานในปี 2565
หนึ่งในตำแหน่งงานสำคัญที่เปิดกว้างในทุกช่องทางการสรรหาไม่ว่าจะเป็นบุคลากรภายในบริษัทฯ ในกลุ่มเซ็นทรัล หรือผู้สมัครภายนอกที่สนใจ คือ ตำแหน่งงาน 'ผู้จัดการทั่วไปฝึกหัด (General Manager Trainee หรือ GM Trainee)' ซึ่งเป็นโปรแกรมบ่มเพาะและพัฒนาผู้บริหารเพื่อผลักดันการเติบโตตามกลยุทธ์ขององค์กร รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยผู้บริหารที่ผ่านการคัดเลือกจะได้รับการพัฒนาความรู้ ความสามารถและทักษะครอบคลุมความรู้เรื่องการบริหารศูนย์การค้า ควบคู่กับการพัฒนาภาวะผู้นำ เน้นรูปแบบการลงมือปฏิบัติหน้างานจริงมีผู้จัดการทั่วไปประจำสาขาเป็นพี่เลี้ยงสอน ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องกว่า 7 ปี ในปี 2565 มีการปรับปรุงโปรแกรมให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นในเวลาเพียง 6 เดือน เพิ่มเดิมการมอบหมายโครงการพิเศษให้ GM Trainee ได้แสดง ศักยภาพและวัดประเมินผล	ในปี 2565 มี GM Trainee ทั้งสิ้นจำนวน 8 คน โดยเป็นการรับใหม่จากบุคลากรภายในจำนวน 6 คนและจากบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลจำนวน 2 คน ทั้งนี้เพื่อเป็นการพัฒนาผู้บริหารให้เติบโตตามกลยุทธ์ขององค์กร รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ได้มีการวางแผนเพื่อทำโครงการนี้ต่อไปในปี 2566
การพัฒนาศักยภาพหัวหน้างาน หรือ People Manager Program สำหรับพนักงานระดับ Team Leader 1 ขึ้นไป (หัวหน้าแผนกขึ้นไป) เป็นโปรแกรมที่จะช่วยเสริม "ศักยภาพในการบริหารคน" สำหรับหัวหน้างานให้สามารถสร้างความสำเร็จผ่านทีมงานได้มากขึ้นกว่าเดิม โดยประกอบไปด้วยความสามารถของหัวหน้างานในการคิดสรรและเตรียมคน การบริหารผลงาน การสร้างและพัฒนาคน การครองใจและสร้างความผูกพัน และการสานিয়েผูกพันแม้ออกจากองค์กร	บริษัทฯ กำหนดให้มีการเรียนรู้ผ่าน E-learning ในระบบ CneXt จำนวน 7 หลักสูตร ได้แก่ 1. การสร้างภาพลักษณ์องค์กร 2. การสรรหา คัดเลือกบุคลากร ทักษะและเทคนิคการสัมภาษณ์งาน 3. การดูแลพนักงานใหม่ด้วย Onboarding Program 4. การบริหารจัดการคนเก่งและการบริหารการสืบทอดตำแหน่ง 5. การพัฒนาความก้าวหน้าในอาชีพ 6. ความผูกพันในงานและองค์กร 7. การบริหารจัดการการลาออกของพนักงาน โดยมีผู้เข้าเรียนสำเร็จแล้วคิดเป็นร้อยละ 77 จากกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนั้น ยังมีการจัดการเรียนรู้ในรูปแบบ Live ถ่ายทอดสดผ่านช่องทาง Workplace จำนวน 5 ครั้ง เพื่อรับฟังการแบ่งปันเทคนิคและประสบการณ์จากผู้บริหารระดับสูงเกี่ยวกับบทบาทในการบริหารคนทั้ง 5 ด้าน

แนวทางการพัฒนาผู้นำ	ผลดำเนินงานในปี 2565
การพัฒนาบุคลากรที่มีศักยภาพ หรือ Talent Management เป็นการคัดเลือกกลุ่มบุคลากรที่มีผลงานดีเลิศและมีศักยภาพที่จะเติบโตในตำแหน่งที่สูงขึ้น โดยกำหนดให้พนักงานได้รับการพัฒนาตามแผนพัฒนาความก้าวหน้าในอาชีพรายบุคคล หรือ ICDP เพื่อส่งเสริมโอกาสในการเรียนรู้และพัฒนาตนเองของพนักงานให้พร้อมสำหรับการเติบโตภายในองค์กร ทั้งยังเป็นการรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต	บุคลากรที่เข้าร่วมโครงการและพัฒนาตามแผนที่กำหนดไว้คิดเป็นร้อยละ 97 ของพนักงานกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด (474 คนจากกลุ่มเป้าหมาย 485 คน) ซึ่งมีการติดตามความคืบหน้าผลการพัฒนาในทุก ๆ ไตรมาส ผ่านการพัฒนาในรูปแบบต่าง ๆ เช่น โปรแกรมพัฒนาภาวะผู้นำและการบริหารธุรกิจ รวมทั้งโปรแกรมพัฒนาทักษะเฉพาะกลุ่มงาน โดยเป็นการเรียนรู้ผ่านการลงมือทำ (Action Learning) และแลกเปลี่ยนประสบการณ์จากผู้เชี่ยวชาญ (Expert Sharing)

แนวทางการพัฒนาบุคลากร	ผลดำเนินงานในปี 2565												
เน้นการพัฒนาตามรูปแบบ 70 : 20 : 10 ที่เน้นการดูแลความเรียบร้อยของงาน และการเก็บข้อมูลให้ถูกต้อง เชื่อถือ และวิเคราะห์ใช้งานได้ตามแนวทางการบริหารแบบใช้ข้อมูลจริง	ในปี 2565 มีการจัดอบรมทั้งสิ้นจำนวน 390 หลักสูตร เป็นหลักสูตร E-learning จำนวน 93 หลักสูตร ซึ่งมุ่งเน้นให้ความรู้เพิ่มพูนทักษะใหม่ (New Skill) โดยพัฒนาศักยภาพและเตรียมความพร้อมให้พนักงานมีความรู้ความสามารถและทักษะในการทำงาน ตอบสนองความต้องการต่อการเปลี่ยนแปลงขององค์กรได้อย่างทันท่วงที ทั้งนี้ผลการประเมินความพึงพอใจต่อการจัดการฝึกอบรมโดยรวมเท่ากับร้อยละ 87 (ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564) โดยจำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยของบุคลากรในปี 2565 เท่ากับ 10 ชั่วโมงต่อคนต่อปี (ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564) ซึ่งเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดให้เน้นการเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริง  <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>ชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยต่อคนต่อปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2561</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>2562</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>2563</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2564</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2565</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	ปี	ชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยต่อคนต่อปี	2561	27	2562	24	2563	11	2564	25	2565	10
ปี	ชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยต่อคนต่อปี												
2561	27												
2562	24												
2563	11												
2564	25												
2565	10												

แนวทางการพัฒนาบุคลากร	ผลดำเนินงานในปี 2565
การพัฒนาสมรรถนะบุคลากรตามสมรรถนะประจำกลุ่มงาน (Functional competency) โดยกำหนดสมรรถนะประจำกลุ่มงาน พัฒนาแผนอบรม ระบุหลักสูตรการอบรมแยกตามหน่วยงานและตามบทบาทของงาน จากนั้นจึงทำการประเมินติดตามตามแผนตามระยะเวลาที่กำหนด	ดำเนินการกำหนดและประเมินสมรรถนะของตำแหน่งในหน่วยงานหลัก ส่วนหน้าเรียบร้อยแล้วทั้งหมด 3 หน่วยงาน ซึ่งเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยจะทำการสรุปและนำผลการประเมินสมรรถนะไปใช้ในการพัฒนาความรู้และทักษะของพนักงานต่อไป นอกจากนั้น ยังได้ดำเนินการจัดทำสมรรถนะประจำกลุ่มงานของหน่วยงานสนับสนุนเพิ่มเติมอีก 1 ฝ่าย คือ ฝ่ายความเป็นเลิศและการพัฒนาที่ยั่งยืน จำนวน 16 ตำแหน่งเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยจะมีการประเมินสมรรถนะเพื่อระบุแผนพัฒนารายบุคคลและจัดหลักสูตรพัฒนาความรู้ต่อไป
การเสริมทักษะและจิตสำนึกตามค่านิยมองค์กรโดยคำนึงถึงหลักบรรษัทภิบาล ความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม	จัดอบรมและอบรมออนไลน์ E-Learning เพื่อเพิ่มความเข้าใจและทักษะตามหลักบรรษัทภิบาล โดยเฉพาะการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การคำนึงถึงสิทธิมนุษยชน การป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) หลักสูตรอบรมด้านความปลอดภัย ได้แก่ อบรมความปลอดภัย อาชีวอนามัยฯ เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน (จป.) คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) การดับเพลิงขั้นต้น การดับเพลิงขั้นสูง รวมจำนวนผู้เข้าอบรม 735 คน (นับซ้ำคน) หลักสูตรอบรมด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อบรมผู้ตรวจสอบภายใน ISO 14001 รวมจำนวนผู้เข้าอบรม 143 คน (นับซ้ำคน)
โปรแกรมการมอบทุนการศึกษาระดับปริญญาโท ภายใต้โปรแกรม ‘ทุนปริญญาโท ทักษะแห่งอนาคต’ โดยเปิดรับบุคลากรที่สนใจและมีคุณสมบัติตามกำหนด ดังนี้ - มีอายุงานในบริษัท อย่างน้อย 2 ปี - มีผลประเมินการปฏิบัติงานในระดับดีถึงดีมากติดต่อกัน - สามารถจัดสรรเวลาที่จะเรียนรู้ในระดับอุดมศึกษาในระดับปริญญาโทควบคู่กับการทำงานประจำได้	ปัจจุบัน มีพนักงานที่ได้รับทุนทั้งสิ้น จำนวน 22 คน จบการศึกษาแล้ว จำนวน 12 คน อยู่ระหว่างการศึกษา จำนวน 8 คน และอยู่ระหว่างการสอบคัดเลือกเข้าศึกษาต่อจำนวน 2 คน ทั้งนี้จำนวนของพนักงานที่ได้รับทุนเป็นพนักงานที่จัดอยู่ในกลุ่มที่มีศักยภาพสูง จำนวน 5 คน โดยมุ่งเน้นการให้ทุนในหลักสูตรที่เกี่ยวกับเทคโนโลยีและดิจิทัล และหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับคณะวิทยาศาสตร์ข้อมูล คณะเทคโนโลยีสารสนเทศ คณะการตลาดดิจิทัล และคณะนวัตกรรมดิจิทัล เป็นต้น โดยทุนการศึกษาที่มอบให้นั้นเป็นทุนศึกษาต่อภายในประเทศ ทั้งหลักสูตรภาษาไทยและภาษาอังกฤษ รวมถึงทุนการศึกษาพิเศษ แบบ Executive program ทั้งนี้ทุนการศึกษาดังกล่าวมีผลผูกพันอย่างต่ำ 2 ปี ตลอดระยะเวลาการรับทุนนั้น ผู้รับทุนจะไม่สามารถโอนย้ายงานไปบริษัท อื่นในเครือได้ และหากผู้รับทุนพ้นจากสภาพการเป็นพนักงานของบริษัท หรือลาออกก่อนครบกำหนด ผู้รับทุนจำเป็นต้องขอคืนเงินที่ได้รับไปก่อนหน้าตามบริษัท กำหนด

2.3 องค์การแห่งประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และนวัตกรรม

บริษัทฯ นำหนึ่งในความเชื่อ คือ พัฒนาสิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง หรือ Dynamism ที่ส่งเสริมการคิดค้นและแสวงหานวัตกรรมเพื่อพัฒนาสิ่งต่าง ๆ ให้พร้อมรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต สนับสนุนการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้ในกระบวนการทำงานภายในองค์กรให้เกิดประสิทธิภาพและความคล่องตัวในการบริหารงานบุคคล

โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้เปิดฟังก์ชันระบบเทคโนโลยีบริหารและจัดการงานบุคคล CneXt ซึ่งเป็นระบบการจัดการทรัพยากรบุคคลแบบ Real Time และ Self Service อย่างเต็มรูปแบบทั้งบนระบบ Desktop และระบบ Mobile Device ครอบคลุมการจัดการงานบุคคล ดังนี้

- การจัดการข้อมูลเวลาทำงาน รวมการลางาน และลงเวลาเข้างาน พร้อมปรับปรุงเวลาตามโปรแกรม Flexible Hours และ Work from Home
- การเบิกสวัสดิการต่างๆ ในทุกระดับตามบริษัทฯ กำหนดในแต่ละระดับงาน อาทิ ค่ารักษาพยาบาลและทันตกรรม การตรวจสอบสุขภาพ ค่าเดินทาง ค่าโทรศัพท์ และสัญญาณอินเทอร์เน็ต ค่าสนับสนุนการศึกษานูตร ค่าประกันสุขภาพบุคคลในครอบครัว
- การสรรหาจากภายในและภายนอกสำหรับหน่วยงานต้นสังกัด และหน่วยงานสรรหาโดยตรง เชื่อมต่อกระบวนการกับหน่วยงานสรรหาภายนอกและผู้สมัครโดยตรง ครอบคลุมกระบวนการตั้งแต่การยื่นความจำนงค์ คัดเลือก สัมภาษณ์ ประกาศผล และจัดจ้าง ทั้งนี้รวมไปถึงการมองหาโอกาสในการโยกย้ายงานภายในบริษัทฯ และภายในกลุ่มเซ็นทรัลจากบอร์ดตำแหน่งงานที่สนใจ และการเตรียมความพร้อมให้กับทีมในการต้อนรับและดูแลพนักงานใหม่

- การเรียนรู้ แยกออกเป็นสำหรับพนักงานเพื่อลงทะเบียนประเมิน เข้าห้องเรียนระบบออนไลน์ และตรวจสอบประวัติการเรียนรู้ พร้อมเชื่อมโยงข้อมูลการเรียนรู้กับแผนงานพัฒนาสมรรถนะบุคลากรตามสมรรถนะและสำหรับหัวหน้างานเพื่อติดตามสถานะอบรมของพนักงานในทีม การอนุมัติการเข้าเรียน การประเมินหลักสูตร On the Job Training การดูประวัติการอบรม และเรียนรู้ของพนักงานให้เป็นไปตามแผนพัฒนารายบุคคล
- การบริหารผลการปฏิบัติงานครอบคลุมตั้งแต่การกำหนดและอนุมัติเป้าหมายในการปฏิบัติงาน การติดตามผลการปฏิบัติงาน การประเมินผลงานด้วยตนเอง และจากผู้บังคับบัญชา และการ Calibration ทั้งนี้รวมไปถึงการประเมินผลการทดลองงานของพนักงานใหม่และกระบวนการสิ้นสุดการเป็นพนักงาน และแบบฟอร์มสัมภาษณ์พนักงานลาออก
- นอกจากนี้ ยังสามารถขอเอกสารทางบุคคล เช่น ใบแจ้งเงินเดือน หนังสือรับรองการหักภาษี หนังสือรับรองสถานภาพพนักงานบริษัทฯ รวมถึงระบบแจ้งเตือนการมอบหมายการเรียนรู้ การประเมิน 360 องศา การ Calibration การประเมินผลการปฏิบัติงาน และการประเมินการสัมภาษณ์งาน เป็นต้น

นอกจากนั้น บริษัทฯ ปรับการใช้งานระบบสารสนเทศให้เชื่อมต่อกับระบบคลาวด์และการทำงานแบบ Remote Working ผ่านระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ (e-Workflow) ภายในของบริษัทฯ และยังสามารถนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ หรือ AI- Artificial Intelligent และ Machine Learning มาใช้ในการบริหารจัดการข้อมูลสื่อสาร และทำบางธุรกรรมในงานด้านการบุคคล รวมไปถึงการนำระบบการวิเคราะห์ชุดข้อมูลมาปรับใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพประสิทธิผล และคาดการณ์ความน่าจะเป็นในอนาคตของงานด้านบุคคลในส่วนต่าง ๆ อาทิ

กระบวนการ	ระบบที่ใช้ในการวิเคราะห์ / บริหาร
 การวางแผน อัตรากำลังคน	โดยการวิเคราะห์ชุดข้อมูลที่เรียกว่า “Build & Buy” โดยนำชุดข้อมูลใบสมัคร การคัดเลือก การลาออก การเคลื่อนย้าย การเลื่อนขั้น ข้อมูลพนักงานเกษียณ ข้อมูลจำนวนพนักงานปัจจุบัน และอัตราว่างงาน มาประมวลผลและวิเคราะห์ร่วมกัน ผลของการวิเคราะห์สามารถช่วยในการพยากรณ์ และการสรรหาภายในสำเร็จที่ร้อยละ 41 และการเตรียมกำลังคนเพื่อทดแทนพนักงานระดับบริหารในตำแหน่งสำคัญสำเร็จร้อยละ 73
 การบริหารจัดการ งบประมาณสวัสดิการ	โดยการวิเคราะห์ชุดข้อมูลด้วยระบบ Business Intelligence - BI เกี่ยวกับข้อมูลการเบิกสวัสดิการของพนักงาน เพื่อนำมาพัฒนาโปรแกรมสวัสดิการแบบยืดหยุ่น Your Choice Your Protection เพื่อให้เหมาะกับไลฟ์สไตล์ของพนักงานมากขึ้น

กระบวนการ	ระบบที่ใช้ในการวิเคราะห์ / บริหาร
 การพัฒนาหลักสูตรการอบรม	โดยการวิเคราะห์ชุดข้อมูลด้วยระบบ Business Intelligence - BI จากชุดข้อมูลทักษะของกลุ่ม Talent คู่กับทักษะเฉพาะที่ต้องการในแต่ละสายงานและทักษะของผู้นำ
 การประเมินผลงาน การปรับเงินเดือน และโบนัสประจำปี	โดยนำผลการประเมินพนักงานรายบุคคลจากระบบ Cnext มาวิเคราะห์ และเปรียบเทียบในระดับแผนก ฝ่าย สายงาน และองค์กร เพื่อบริหารจัดการในเรื่องการปรับเงินเดือนและโบนัสได้อย่างเป็นธรรม รวดเร็ว และเป็นระบบมากขึ้น
 การสร้างความผูกพัน และรักษาบุคลากรที่ต้องการไว้กับองค์กร	โดยนำคะแนนความผูกพันพนักงานและปัจจัยที่มีผลต่อความผูกพันนั้น ๆ แยกวิเคราะห์รายแผนก ฝ่าย สายงาน และกลุ่ม Talent เพื่อพัฒนาแผนงานในการเพิ่มความผูกพันของพนักงาน รวมไปถึงการวิเคราะห์ข้อมูลจากกระบวนการสิ้นสุดการเป็นพนักงานเพื่อทำแผนงานรักษาบุคลากรได้ทัน่วงที
 การสื่อสารและสร้างเครือข่ายภายในองค์กร	โดยนำชุดข้อมูลจากแพลตฟอร์มโซเชียลมีเดียภายในองค์กร และชุดข้อมูลที่ได้จาก Chat bot มาใช้ในการสร้างเครือข่ายกลุ่มย่อยเฉพาะในห้องต่าง ๆ เพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์และไอเดียในงานร่วมกัน รวมไปถึงการนำชุดข้อมูลการเข้าถึง การมีส่วนร่วม และรูปแบบการใช้งานแบบกลุ่ม ไปวิเคราะห์พิจารณาในการคัดเลือกแอปพลิเคชันในการสื่อสารทั่วทั้งองค์กรที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
 การลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์	เป็นการนำเทคโนโลยีในการลงลายมือชื่อบนเอกสารในรูปแบบออนไลน์ ใช้ทดแทนการลงลายมือชื่อด้วยปากกา และถูกรับรองตามกระบวนการกฎหมาย มาตรา 26 โดยใช้ระดับความเข้มงวดในการพิสูจน์ตัวตน เป็นตัวกำหนดกระบวนการที่เริ่มทดลองใช้ นำร่องในกระบวนการทำสัญญาจ้างแรงงานที่เกิดขึ้นใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 เป็นต้นไป ได้ร้อยละ 100 ของสัญญาจ้างใหม่ทั้งหมด ผลประเมินความพึงพอใจอยู่ที่ร้อยละ 91 และเริ่มใช้ในการลงนามเอกสารสัญญาการเข้าพื้นที่ระยะสั้นน้อยกว่า 1 ปี เมื่อเดือนธันวาคม 2565 ใน 11 สาขาทั่วประเทศ
 การสื่อสารภายในองค์กร	บริษัทฯ นำระบบ Chat bot มาใช้ในการสื่อสารแบบ One-to-Many ทั้งแบบทั่วทั้งองค์กร เช่น อำนวยความสะดวกเชื่อมต่อการจัดการงานด้านบุคคล ผ่าน CNEXT BOT การประเมินสุขภาพเบื้องต้น ผ่าน HEALTH BOT ส่งเสริมสร้างความเข้าใจด้านความยั่งยืนผ่าน Cee หรือน้องซี และแบบเลือกเฉพาะกลุ่ม เช่น การส่งแบบสอบถามแบบ pulse survey เฉพาะกลุ่ม การสื่อสารเรื่องหลักสูตรการอบรมและการพัฒนาตนเองผ่าน ACADEMY BOT การสร้างวัฒนธรรมการชื่นชมผ่าน CHOM BOT
 เพิ่มประสิทธิภาพการทำงานเฉพาะงาน	อาทิ การจองห้องประชุม การจัดทำบันทึกขออนุมัติออนไลน์ การจัดทำแบบสำรวจออนไลน์ การเบิกจ่ายเงินบริษัท การจองรถของบริษัท การติดตามการส่งเอกสาร การจัดทำงบประมาณ การขายพื้นที่ การขออนุมัติจัดกิจกรรมการตลาด การบันทึกบัญชีภาษีเงินได้ การบันทึกปริมาณการจัดการขยะรายวัน การดึงรายงาน Dashboard เป็นต้น

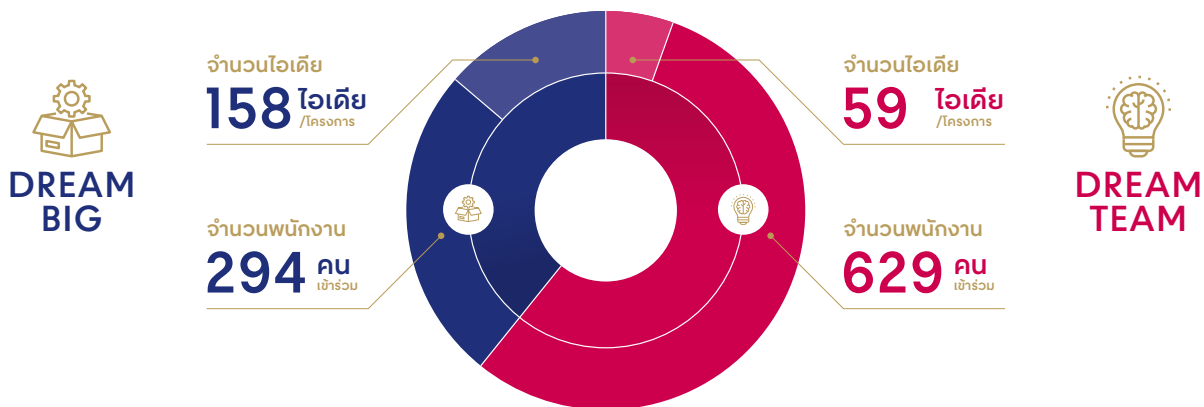
การสร้างการมีส่วนร่วมและสร้างสรรค์

พลังแห่งนวัตกรรมใหม่ ๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมในการพัฒนาสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ ๆ รวมทั้งปรับปรุงคุณภาพและยกระดับมาตรฐานการทำงานอย่างต่อเนื่อง สร้างบรรยากาศแห่งการแลกเปลี่ยน และการแบ่งปันความรู้ให้เกิดขึ้นในองค์กร ภายใต้ชื่อโครงการ 'Power of Dream' ซึ่งจัดต่อเนื่องเป็นปีที่ 12 โดยในปี 2565 ได้เน้นให้บุคลากรต่อยอดนำดิจิทัลและเทคโนโลยีมาผนวกเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการ อีกทั้ง

เพิ่มแนวคิดระบบ LEAN เน้นการปรับกระบวนการทำงานให้ชัดเจนและมีประสิทธิภาพ ช่วยกระจายบทบาทหน้าที่ของพนักงาน จัดสรรปริมาณงานและความรับผิดชอบให้สอดคล้องกับศักยภาพของพนักงานแต่ละคน ลดการปฏิบัติงานที่ซ้ำซ้อน ล่าช้า และ สร้างความไม่คล่องตัวในการทำงาน รวมถึงปรับปรุงขั้นตอนอนุมัติต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แบ่งกลุ่มตามกระบวนการนำไปปฏิบัติได้จริงโดยแบ่งเป็นโครงการดรีมทีมและดรีมบิก และเปิดโอกาสให้พนักงานในกลุ่มเซ็นทรัลสามารถเข้าร่วมโครงการได้

ผลการดำเนินงานโครงการ Power of Dream



โครงการดรีมบิก

คือ โครงการค้นหาไอเดียสร้างสรรค์ที่ยิ่งใหญ่บนหลักการการคิดเชิงออกแบบ วัตถุประสงค์เพื่อสร้างนวัตกรรมใหม่ ๆ ให้สอดคล้องตามกลยุทธ์องค์กร ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงธุรกิจซึ่งอาจต้องใช้เงินทุนและใช้เวลาในการดำเนินการเพื่อให้เห็นผลลัพธ์หรือผลสัมฤทธิ์ โดยใช้รูปแบบการประกวด โดยโครงการที่ชนะเลิศนั้นนอกจากจะได้รับเงินรางวัลแล้ว ยังนำไปทดลองดำเนินการให้เกิดขึ้นจริง ซึ่งบริษัทฯ สนับสนุนงบประมาณในการทดลองดำเนินการให้เกิดขึ้นจริงอีกด้วย แบ่งหมวดหมู่ของไอเดียออกเป็น 4 กลุ่มใหญ่ คือ การสร้างประสบการณ์ที่ดีให้ลูกค้า การสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่คู่ค้า การเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานหรือการดำเนินธุรกิจ และการสร้างโอกาสใหม่ทางธุรกิจ โดยมีการนำเทคโนโลยีมาใช้ อาทิ Future of Work Platform ของ Microsoft, Process Automation ของ Google Workato และ Automation Anywhere, Mixed Reality, Augmented Reality, Virtual Reality ของ Microsoft ซึ่งทำให้พนักงานมีความสามารถด้านดิจิทัลเพิ่มขึ้น และหลายโครงการได้นำไอเดียไปทดลองใช้ในการปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของฝ่ายงาน สามารถลดเวลาการทำงานของพนักงาน และขยายผลต่อไปได้ถึงระดับทุกสาขาทั่วประเทศ

โครงการดรีมทีม

คือ การประกวดโครงการที่ดำเนินการสอดคล้องตามกลยุทธ์ของแต่ละสาขา มีการวิเคราะห์และปรับปรุงอย่างเป็นระบบ เน้นการคิดสร้างสรรค์แนวทางใหม่ที่ขยายผลได้ เห็นผลลัพธ์ที่เป็นรูปธรรมเทียบกับเป้าหมาย บนหลักการ PDCA (Plan-Do-Check-Act) QC Story และ LEAN ซึ่งโครงการที่ได้รับรางวัลชนะเลิศ ได้แก่ โครงการมันตัดอากาศพิเศษ จากศูนย์การค้าเซ็นทรัล โคราช โดยการปรับปรุงอุปกรณ์ในการใช้งาน Air Curtain Fan (ทุกประตูของศูนย์การค้า) เป้าหมายเพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า ภายหลังการปรับปรุงพบว่าสามารถประหยัดไฟฟ้าได้ 225.6 หน่วย/เดือน/ประตู คิดเป็นอัตราที่ลดได้ร้อยละ 92 จากค่าใช้จ่ายค่าไฟฟ้าเดิมก่อนการปรับปรุง ซึ่งเมื่อขยายผลไปยังทุกประตูในทุกศูนย์การค้า ก็จะช่วยส่งผลให้ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าได้มากขึ้น



3. การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน

บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจร่วมกันกับคู่ค้าอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ลดผลกระทบต่อชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชนและความปลอดภัย โดยมีแผนงานการบริหารจัดการคู่ค้าตลอดห่วงโซ่อุปทานทางธุรกิจ จำแนกเป็นงานพัฒนาธุรกิจและก่อสร้าง การบริหารศูนย์การค้า การตลาด และงานการบริหารองค์กร และแบ่งย่อยออกเป็น 12 กลุ่มตามหมวดหมู่การให้บริการของคู่ค้าตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/stakeholder-engagement/supplier

บริษัทฯ กำหนดนโยบายด้านการจัดซื้อจัดจ้างและการปฏิบัติต่อคู่ค้า และจรรยาบรรณและแนวทางการปฏิบัติของคู่ค้า อ้างอิงแนวทางการปฏิบัติกฎระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับประเทศ ภูมิภาค และสากล อาทิ พระราชบัญญัติ คัมภีร์แรงงาน United Nations Global Compact (UNGC) Universal Declaration of Human Rights (UDHR) และ International Labor Organization (ILO) ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/policies-implementing-guidelines
และ
www.centralpattana.co.th/storage/sustainability/corporate-governance/code-of-business-conduct/cpn-code-conduct-th.pdf

บริษัทฯ มีการบูรณาการมิติด้านความยั่งยืนในการดำเนินงานร่วมกันกับคู่ค้า ผ่านช่องทางการสื่อสารถึงความคาดหวังของบริษัทฯ ให้แก่คู่ค้าในช่วงการสรรหาและจัดจ้าง การประเมินความเสี่ยงของคู่ค้าควบคู่กับการติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน รวมทั้งการสนับสนุนให้คู่ค้าดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนสร้างคุณค่าร่วมกันให้กับสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

3.1 การบริหารความเสี่ยงในห่วงโซ่อุปทาน

บริษัทฯ แบ่งหน่วยงานรับผิดชอบในการบริหารห่วงโซ่อุปทานตามความเสี่ยงของกระบวนการในห่วงโซ่อุปทานที่จะส่งผลกระทบต่อรายได้มาซึ่งรายได้ของบริษัทฯ และกระบวนการที่จะอาจส่งผลให้ธุรกิจหยุดชะงักกัน โดยกำหนดแยกการบริหารห่วงโซ่อุปทานงานพัฒนาธุรกิจและก่อสร้างออกจากการบริหารห่วงโซ่อุปทานงานอื่น ๆ โดยขึ้นตรงต่อผู้บริหารสูงสุดของสายงานพัฒนาธุรกิจและก่อสร้างเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากคู่ค้าหลักที่สำคัญโดยเฉพาะผู้รับเหมาก่อสร้างในกระบวนการพัฒนาธุรกิจและก่อสร้างโครงการในส่วนงานบริหารห่วงโซ่อุปทานงานการบริหารศูนย์การค้า การตลาด และงานการบริหารองค์กรนั้นอยู่ภายใต้การดูแลรับผิดชอบโดยฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างกลาง

บริษัทฯ ได้วิเคราะห์คู่ค้าที่มีความเสี่ยงต่อการดำเนินงานในส่วนการบริหารศูนย์การค้า การตลาด และงานการบริหารองค์กร โดยพิจารณาจากการวิเคราะห์ยอดขายค่าใช้จ่าย การวิเคราะห์ความสำคัญของผลิตภัณฑ์หรือบริการในการจัดซื้อจัดจ้าง และการวิเคราะห์ระดับของการพึ่งพาคู่ค้า กำหนดกลุ่มคู่ค้าที่ได้จากการวิเคราะห์ความเสี่ยงดังกล่าวเป็นคู่ค้าเชิงกลยุทธ์หรือคู่ค้าหลัก นำมาวิเคราะห์ความเสี่ยงในมิติความยั่งยืนเพิ่มเติม ได้แก่ พิจารณานโยบายด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของคู่ค้าที่สอดคล้องตามทิศทางของเซ็นทรัลพัฒนา การเป็นผู้นำเสนอสินค้า / บริการรายเดียวในตลาด ระยะเวลาสัญญาของแต่ละธุรกรรมที่ทำระหว่างกัน และศักยภาพของคู่ค้าในการพัฒนาต่อยอดและขยายธุรกรรมที่ทำระหว่างกัน กำหนดกลุ่มคู่ค้าที่ได้จากการวิเคราะห์ความเสี่ยงเพิ่มเติมนี้เป็นคู่ค้าหลักที่สำคัญ

จากผลการวิเคราะห์จากขนาดของธุรกรรมที่มีระหว่างกัน พบว่าคู่ค้าที่ดำเนินธุรกรรมระหว่างกันในรอบปี 2565 (ไม่รวมยอดจากผู้ให้บริการสาธารณูปโภคไฟฟ้า และน้ำ) มีจำนวน 4,004 ราย รวมยอดขายค่าใช้จ่ายเท่ากับ 4,096 ล้านบาท จำแนกเป็นคู่ค้าเชิงกลยุทธ์จำนวน 56 ราย และกำหนดเป็นคู่ค้าหลักที่สำคัญจำนวน 40 ราย

ทั้งนี้ ในส่วนงานพัฒนาธุรกิจและก่อสร้างมีลูกค้าหลักที่สำคัญอยู่ที่ 113 ราย รวมยอดค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 3,827 ล้านบาท เป็นลูกค้ารายใหม่ที่จัดจ้าง จำนวน 47 ราย คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ร้อยละ 67 ซึ่งประเมินว่าเป็นลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านความยั่งยืนทั้งหมด โดยประเมินจากความเสี่ยงในการส่งมอบงาน ความปลอดภัยในการก่อสร้าง และความเสี่ยงจากการสร้างผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ

ลูกค้าที่ดำเนินธุรกรรมระหว่างกันในรอบปี 2565



การวิเคราะห์ยอดค่าใช้จ่ายกับลูกค้าประจำปี 2565

กลุ่มลูกค้า	ยอดค่าใช้จ่ายกับลูกค้า ¹ (ไม่รวมงานพัฒนาธุรกิจและก่อสร้างและผู้ให้บริการสาธารณูปโภค)	จำนวนลูกค้า (ราย)	จำนวน ยอดใช้จ่าย (ล้านบาท)	สัดส่วนต่อค่า ใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)
กลุ่มที่ 1	มากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป	56	2,333	57
กลุ่มที่ 2	มากกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 10 ล้านบาท	432	1,264	31
กลุ่มที่ 3	น้อยกว่า 1 ล้านบาท	3,516	499	12
รวม		4,004	4,096	100

บริษัทฯ ได้นำผลการวิเคราะห์ข้างต้นมาวิเคราะห์หาลูกค้าสำคัญ แยกตามหมวดหมู่ย่อยของสินค้าและบริการที่มีการจัดซื้อ / จัดจ้าง¹ และนำข้อมูลที่ได้ไปดำเนินการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพกระบวนการจัดซื้อ / จัดจ้าง รวมไปถึงการทำแผนลดความเสี่ยงจากลูกค้าที่มีต่อองค์กร ในขณะเดียวกันก็ทำแผนเพิ่มขีดความสามารถหรือศักยภาพให้กับลูกค้าตามความจำเป็นและความพร้อมของลูกค้า

หมายเหตุ : ¹ 1) สินค้าสิ่งปลูกสร้าง 2) อุปกรณ์และระบบไอที 3) สินค้าและบริการสำหรับงานอาคารและงานระบบ 4) ผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้รับเหมาช่วง 5) สินค้าและบริการสำหรับกิจกรรมทางการตลาด

แผนลดความเสี่ยงในห่วงโซ่อุปทาน

ความเสี่ยงและโอกาส	แผนงาน	ผลการดำเนินงานในปี 2565
เพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในกระบวนการจัดซื้อ ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้ค้ารายใดรายหนึ่ง หรือเฉพาะกลุ่มมากเกินไป	1) การจัดหาเชิงกลยุทธ์เพื่อลดความถี่ในการทำธุรกรรมระหว่างกันในแต่ละปี	- ปรับกลยุทธ์ในการต่อรอง ที่นำต้นทุนรวมในการเป็นเจ้าของ (Total cost of ownership หรือ TCO) มาพิจารณา โดยเพิ่มมุมมองด้านความเสี่ยงอันเกิดจากระยะเวลาในการทำสัญญาระหว่างกันมาวิเคราะห์เพิ่มเติม - ดำเนินการจัดทำรายชื่อผู้ค้าสำหรับหมวดงานบริการหลัก โดยกำหนดราคากลางงานบริการสำหรับงานอาคารและงานระบบ รวมถึงการบริหารเวลาเข้าบริการได้ตามกำหนดเวลา ช่วยบริหารต้นทุนงานจัดจ้างและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการโครงการ
ลดความเสี่ยงจากสินค้าขาดส่ง เพิ่มความแม่นยำในการคำนวณปริมาณการผลิตให้กับผู้ค้า-ผู้ผลิต	2) การซื้อเชิงกลยุทธ์	- ดำเนินการสั่งซื้อแบบ Blanket order ในหมวดวัสดุสิ้นเปลือง เพื่อลดต้นทุนในการทำธุรกรรมระหว่างกัน และบริหารสินค้าให้พร้อมใช้ตามเวลาที่ต้องการ - กำหนดการจัดซื้อ / จัดจ้างผู้ประกอบการท้องถิ่นเป็นหนึ่งในปีจายสำคัญในการพิจารณา เพื่อสนับสนุนการสร้างรายได้ให้ชุมชนตามกลยุทธ์องค์กร และเป็นส่วนหนึ่งในการลดการปล่อยคาร์บอนจากการขนส่งระยะไกล โดยในปี 2565 มีการจัดซื้อ / จัดจ้างจากผู้ค้ารายย่อยและผู้ประกอบการท้องถิ่นคิดเป็นร้อยละ 71 ของจำนวนผู้ค้าทั้งหมด
ลดความเสี่ยงในการจัดการสินค้าคงคลัง	3) การจัดการโครงสร้างข้อมูลหลักของสินค้าคงคลัง	- ขยายผลการขึ้นแค็ตตาล็อกสินค้า ทำธุรกรรมสั่งซื้อบนช่องทางกำลังสินค้าออนไลน์ และใช้ระบบการบริหารสินค้าคงคลังของผู้ค้าโดยตรง แทนการบริหารเอง - นำกระบวนการ procure-to-pay มาทดลองใช้เพื่อลดความเสี่ยงของผู้ค้าจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่ให้กับผู้ค้าหลักที่มีเซ็นทรัลพัฒนาเป็นลูกค้ารายใหญ่มากกว่าร้อยละ 40 ของรายได้ทั้งหมด - ดำเนินการตรวจประเมินผู้ค้าที่สำคัญที่สถานประกอบการของผู้ค้า จำนวน 1 ราย เพื่อตรวจประเมินกระบวนการผลิตและความพร้อมการส่งมอบสินค้า รวมถึงนโยบายความยั่งยืน
ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ	4) การพัฒนาผู้ค้าสู่พันธมิตร	
ความเสี่ยงในการดำเนินการระหว่างกัน และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน	5) การปรับปรุงระบบจัดซื้อจัดจ้างออนไลน์ หรือ e-procurement	เลื่อนการขึ้นระบบ Procure-to-pay ระบบอัตโนมัติตั้งแต่การจัดซื้อ / จัดจ้าง จนถึงการชำระเงิน เพื่อให้กระบวนการทั้งหมดอยู่ในแพลตฟอร์มเดียวกัน โดยกำหนดเปิดใช้งานในปี 2566

3.2 การประเมินคุณค่า

บริษัทฯ แบ่งการประเมินคุณค่าออกเป็น 3 ช่วง คือ ช่วงที่ 1 การประเมินก่อนการลงทะเบียนผู้ค้าหรือ pre-qualified vendor assessment ซึ่งเป็นการประเมินตนเองของผู้ค้ารายใหม่ ช่วงที่ 2 การประเมินตรวจรับสินค้าและบริการในทุกครั้งที่รับสินค้าและบริการ โดยต้นสังกัดที่ทำการจัดจ้าง / จัดซื้อ และช่วงที่ 3 การตรวจสอบผู้ค้าหรือ Vendor Audit โดยรวมการประเมินเกี่ยวกับมาตรฐานองค์กรของผู้ค้าไว้ด้วยกันในทุก ๆ 6 เดือน โดยหน่วยงานจัดซื้อ / จัดจ้าง ซึ่งการประเมินด้านความยั่งยืนของผู้ค้านั้นจะบูรณาการในทุกการประเมิน ส่วนการประเมินความเสี่ยงของผู้ค้า จะบูรณาการในการประเมินช่วงที่ 3

เพื่อลดความเสี่ยงในกระบวนการพัฒนาและก่อสร้าง บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการตรวจสอบผู้รับเหมาหน้างานที่ไซต์ก่อสร้างโดยผู้เชี่ยวชาญภายนอกในประเด็นเรื่องความปลอดภัยในการก่อสร้าง การจัดจ้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย การก่อสร้างโดยไม่สร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนโดยรอบ โดยในปี 2565 ได้มีการตรวจสอบผู้รับเหมาหน้างานในไซต์ก่อสร้างทั้งสิ้น 6 ราย หรือร้อยละ 100 นอกจากนั้น ยังกำหนดให้มีการตรวจประเมินด้านความปลอดภัยและการจัดจ้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย และตรวจการปฏิบัติงานของพนักงานของผู้รับเหมาช่วงในกระบวนการบริหารศูนย์การค้าหน้างานโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอผ่านโครงการ Service with the Heart โดยเป็นการประเมิน

ผู้รับเหมาช่วงทั้งสิ้น 41 ราย โดยเป็นการประเมินหน้างานก่อนการปฏิบัติงานจริง

บริษัทฯ กำหนดให้ต้นสังกัด - ผู้ใช้งานสินค้าและบริการภายในบริษัทฯ เป็นผู้ทำการประเมินตรวจรับสินค้าและบริการ โดยสแกนคิวอาร์โค้ดในทุกใบสั่งซื้อและในทุกรายการที่ดำเนินการสั่งซื้อผ่านทางระบบจัดซื้อ / จัดจ้างของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อมูลป้อนกลับกับผู้ค้าเพื่อปรับปรุงสินค้าหรือบริการ หากการประเมินตรวจพบประเด็นที่ไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานตามที่บริษัทฯ กำหนด ทางผู้ค้าจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือส่งแผนที่จะดำเนินการแก้ไข และ / หรือแผนป้องกันในอนาคตหากเกิดการละเลยไม่ดำเนินการจะส่งผลกระทบต่อประเมินขึ้นทะเบียนคงสภาพการเป็นผู้ค้าของบริษัทฯ ในปีถัดไป ทั้งนี้ หากผู้ค้าได้รับการประเมินแล้วพบว่าผิดตามเงื่อนไขผู้ค้ารายนั้น ๆ จะถูกนำเข้าสู่ระเบียบการพิจารณาขึ้นบัญชีดำผู้ขาย-ผู้รับจ้าง โดยผู้ค้าจะถูกขอให้ส่งมอบและดำเนินการตามแผนแก้ไข (Corrective Action Plan) ประเมินคะแนนอีกครั้งโดยหน่วยงานต้นสังกัดและคณะกรรมการฯ พิจารณาขึ้น / ปลดลือคบัญชีดำตามระเบียบกำหนดต่อไป

ในปี 2565 สามารถทำการประเมินผู้ค้าได้ที่ร้อยละ 96 ของจำนวนผู้ค้าทั้งหมดที่ทำธุรกรรมระหว่างกัน แบ่งเกรดออกเป็นระดับ A-D โดยมีผู้ค้ามากกว่าร้อยละ 97 ได้รับผลการประเมินที่เกรด A ทั้งนี้ ไม่มีผู้ค้ารายใดที่ประเมินได้ต่ำกว่าระดับ C

3.3 การพัฒนาวัฒนธรรมและสร้างคุณค่าร่วมกับผู้ค้า

บริษัทฯ ดำเนินการตามนโยบายด้านการจัดซื้อจัดจ้างและการปฏิบัติผู้ค้า โดยผนวกรวมกับการขยายขอบเขตแนวทางการปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาล อาทิ นโยบายการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย นโยบายด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม นโยบายการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน เน้นการขยายผลในกลุ่มผู้ค้าเชิงกลยุทธ์และกลุ่มผู้ค้าที่มีความเสี่ยงสูง โดยเฉพาะผู้ค้าในสวนงานพัฒนาธุรกิจและก่อสร้าง กลุ่มผู้รับเหมาภายนอก และผู้รับเหมาช่วงในสวนงานบริหารศูนย์การค้า ทั้งนี้การส่งเสริมและพัฒนาคุณค่าร่วมกันกับผู้ค้าจะดำเนินการใน 2 มิติ คือ ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านความปลอดภัย

โครงการนวัตกรรมที่ร่วมพัฒนากับผู้ค้า ปี 2565

ด้านสิ่งแวดล้อม



การนำ Building Information Modeling (BIM) มาใช้ในการสร้างแบบจำลองเสมือนของอาคารในรูปแบบดิจิทัล ในงานออกแบบโครงสร้างใต้ดิน และการออกแบบระบบการบริหารจัดการอาคารสถานที่ หรือ Facility management และการออกแบบร้านค้าปลีกจำลองเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการขยายขนาดร้านหรือการปรับเปลี่ยนก่อนลงมือสร้างหน้างานจริง

การนำเสามาใช้ซ้ำทดแทนหินคลุกในการปูถนนชั่วคราวเพื่อให้รถวิ่งในการก่อสร้างในโครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ และแปลงเป็นวัสดุรีไซเคิลคอนกรีต หรือ RCA- Recycled Concrete Aggregate ใช้เป็นวัสดุทดแทนวัสดุรองทางถนน ในโครงการเซ็นทรัล นครปฐม คิดเป็นผลกระทบทางบวกต่อสิ่งแวดล้อมในการลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกลงได้เท่ากับ 218 ตันคาร์บอนเทียบเท่า จากการรีไซเคิลเสาดังกล่าวที่ 2,200 ตัน

โครงการนวัตกรรมที่ร่วมพัฒนากับคู่ค้า ปี 2565	
	การใช้ประโยชน์จากขยะอาหารและเศษวัสดุเหลือใช้ในโครงการก่อสร้าง โดยให้ความรู้แก่คนงานก่อสร้างในการคัดแยกขยะอาหาร สอนการทำน้ำหมักชีวภาพในบริเวณบ้านพักคนงาน เพื่อใช้รดต้นไม้พืชประสมคในบริเวณบ้านพักคนงานและบริเวณก่อสร้าง ขยายผลสู่การทดลองนำเศษอาหารไปเลี้ยงไส้เดือนดินและนำไปทำปุ๋ยหมักใช้ในไซต์งาน และแบ่งขายแก่เกษตรกร โดยเงินที่ได้จากการจำหน่ายนำมาหมุนเวียนซื้อเป็นของกิน ของใช้พื้นฐานให้กับชุมชนในละแวกใกล้เคียงและในไซต์งาน การดำเนินการตามแนวทาง Reduce Reuse Recycle - นำผนังกันชั่วคราวจากโครงการเซ็นทรัล จันทบุรี มาใช้ซ้ำในโครงการปรับปรุงเซ็นทรัล ราชอินทรา - นำหลังคา metal sheet จากโครงการเซ็นทรัล จันทบุรี ไปใช้ซ้ำในโครงการเซ็นทรัล นครปฐม - ขนย้ายดินจากการขุดดินช่วงก่อสร้างโครงการเซ็นทรัล นครสวรรค์ ไปถมในที่ดินที่เหมาะสมในพื้นที่ของโครงการภายในเครือฯ - หมุนเวียนใช้ตู้คอนเทนเนอร์จำนวน 20 ตู้ เป็นสำนักงานโครงการชั่วคราวและบ้านพักคนงานในโครงการเซ็นทรัล นครปฐม การใช้พลังงานทางเลือก-พลังงานแสงอาทิตย์ - พัฒนาดัดตั้งหลังคาที่จอดรถพลังงานแสงอาทิตย์ หรือ Solar carport ทั้งรูปแบบเติมพื้นที่หลังคาอาคารจอดรถในโครงการเซ็นทรัล อยุธยา และแบบหลังคาคลุมเฉพาะช่องจอดในโครงการเซ็นทรัล จันทบุรี เพื่อเป็นมาตรฐานในการปรับใช้ในโครงการศูนย์การค้าอื่น ๆ - ขยายผลการติดตั้งระบบ Solar lighting ร้อยละ 50 ของระบบไฟส่องสว่างถนนทั้งหมดโดยรอบโครงการเป็นมาตรฐานในการก่อสร้างโครงการใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ เซ็นทรัล นครปฐม และเซ็นทรัล นครสวรรค์
ด้านสังคม 	การคำนึงถึงเรื่องสิทธิมนุษยชน บริษัท กำหนดมาตรการขึ้นทะเบียนและตรวจแรงงานผิดกฎหมายอย่างเข้มงวด หากไซต์งานใดมีแรงงานต่างชาติ จะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียนกับทางจังหวัดที่เข้าทำงาน และแจ้งขึ้นทะเบียนกับผู้จัดการบริหารโครงการ โดยมีการสุ่มตรวจสอบเอกสารยืนยันการจ้างแรงงานถูกกฎหมายจากทีมที่ปรึกษาและจากแรงงานจังหวัด โดยในปี 2565 มีการขึ้นทะเบียนแรงงานต่างชาติในไซต์งานที่เปิดดำเนินการจากผู้รับเหมาจำนวน 15 ราย แบ่งออกเป็นสัญชาติกัมพูชาร้อยละ 17 สัญชาติเมียนมาร์ร้อยละ 18 และสัญชาติลาวร้อยละ 0.6 จากแรงงานต่างชาติทั้งหมดในทุกไซต์งาน การคำนึงถึงเรื่องความปลอดภัย บริษัท กำหนดมาตรการดูแลเรื่องความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมในไซต์งานก่อสร้างเพื่อให้ผู้รับเหมาได้ดำเนินการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด มีการจัดจ้างที่ปรึกษาด้านการบริหารจัดการก่อสร้างดำเนินการควบคุม และตรวจสอบตามรอบที่กำหนด หากมีการตรวจพบจะดำเนินการออก 'รายงานการปรับปรุงความปลอดภัย หรือ Safety Improvement Report - SIR' เพื่อให้ผู้รับเหมาดำเนินการแก้ไขตาม 'แผนปฏิบัติการแก้ไข หรือ Corrective Action Plan' โดยในปี 2565 ได้มีการออก SIR รวม 60 ฉบับ ในโครงการก่อสร้างเซ็นทรัล จันทบุรี มีการแก้ไขตาม Corrective action plan เสร็จเรียบร้อยแล้วทุกฉบับ ทั้งนี้ มีอุบัติเหตุเล็กน้อยเกิดขึ้น แต่ไม่ร้ายแรง รายงานจำนวนอุบัติเหตุเท่ากับ 0 ชั่วโมง จาก 5.8 ล้านชั่วโมงการทำงานของแรงงานที่ดำเนินการก่อสร้างและปรับปรุงโครงการในปี 2565
ด้านอื่นๆ 	- มีการนำมิติด้านการประหยัดพลังงานรวมถึงการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมาเป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกเทคโนโลยีติดตั้งระบบหม้อแปลงไฟฟ้าประสิทธิภาพสูง โดยใช้รูปแบบการจัดซื้อแบบรวมหลาย ๆ โครงการในคราวเดียวกัน - การวางระบบ procure-to-pay เพื่อทดลองใช้ในกระบวนการจัดซื้อ / จัดจ้างของงานพัฒนารูธุรกิจ และก่อสร้าง



03

การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนโดยจุดมุ่งหมาย

แนวทางการบริหาร

1. การแสดงความรับผิดชอบต่อและพัฒนาชุมชน
2. การบริหารจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ร่วมกับที่ปรึกษาภายนอก เพื่อกำหนดการตั้งเป้าหมายตามแนวทาง Science Based Targets โดยปรับเปลี่ยนการกำหนดปีฐานของการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นปี 2562 เพื่อให้สอดคล้องกัน

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ปี 2565

ด้านสังคม

- จำนวนผู้ให้บริการพื้นที่เพื่อชุมชนเท่ากับ 2.1 ล้านคนจาก เป้าหมาย 2.5 ล้านคน
- รายได้กลับคือสู่ชุมชนเท่ากับ 139 ล้านบาท จากเป้าหมาย 107 ล้านบาท

ด้านสิ่งแวดล้อม

- ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1 และ 2 ลง ร้อยละ 22.5 (เทียบกับปี 2562) จากเป้าหมายที่ร้อยละ 8
- ลดการใช้พลังงานจากแหล่งจ่ายไฟลงร้อยละ 8.65 ในปี 2565 (เทียบกับปี 2562) จากเป้าหมายที่ร้อยละ 8
- แปลงขยะเพื่อลดปริมาณขยะฝังกลบได้ปริมาณ 18,182 ตัน คิดเป็นร้อยละ 28 ของปริมาณขยะทั้งหมด หรือสมมูลวัสดุ ที่ร้อยละ 127 เทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้



1. การแสดงความรับผิดชอบต่อและพัฒนาชุมชน

บริษัทฯ ดำเนินการแสดงความรับผิดชอบต่อและพัฒนาชุมชนตามความเชื่อขององค์กร คือ “ก้าวไปด้วยกัน ผูกพันยั่งยืน” หรือ Community at Heart ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม สร้างความผูกพันกับชุมชนและพัฒนาชุมชนโดยยึดแนวทางการสร้างคุณค่าร่วมกันกับชุมชน หรือ Creating shared value หรือ CSV ดังรายละเอียดเพิ่มเติมบนเว็บไซต์

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/stakeholder-engagement/community

โดยกำหนดคณะกรรมการ CSV - Creating Shared Value Committee ทำหน้าที่ผลักดัน ส่งเสริม และดูแลรับผิดชอบต่อโครงการที่เกี่ยวกับ CSV และ CSR ของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและนโยบายของกลุ่มเซ็นทรัล ที่มุ่งเน้นการมีส่วนร่วมในระดับชุมชน สังคม และประเทศ เพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทุกฝ่ายบนหลักการความยั่งยืนทางธุรกิจและเศรษฐกิจหมุนเวียน แบ่งออกเป็นงานดำเนินงาน ดังนี้

1.1 ศูนย์กลางของชุมชนในการส่งเสริมการให้โอกาสทางการศึกษาและสุขภาพที่ดีของชุมชน

1) การให้โอกาสทางการศึกษา

บริษัทฯ และเซ็นทรัล ทำ ร่วมกันพัฒนาชุมชนในด้านการศึกษ สนับสนุนการสร้างโรงเรียน โดยพัฒนาในปัจจุบันพื้นฐาน 2 ด้าน คือ ด้านสิ่งปลูกสร้าง อาคาร ห้องเรียนและวัสดุอุปกรณ์ และด้านการพัฒนาทักษะของนักเรียนและครูผู้สอน ทั้งนี้ ในปี 2565 ได้ร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัล ดำเนินการพัฒนาให้กับโรงเรียนทั้งสิ้น 3 แห่ง ใน 1 จังหวัด ได้แก่ 1) โครงการติดตั้งเครื่องกรองน้ำขนาดใหญ่ ให้กับโรงเรียนองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ที่ 13 อำเภอแม่แจ่ม จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้นักเรียน ครู และบุคลากรทางการศึกษา ได้มีน้ำสะอาดและปลอดภัยในการบริโภค 2) โครงการสนับสนุนการจัดทำฐานการเรียนรู้ในตามหลักเศรษฐกิจพอเพียง ให้กับกลุ่มโรงเรียนร่วมพัฒนา และ 3) ก่อสร้างลานกีฬาอเนกประสงค์ โรงเรียนบ้านกองแขก สาขามแม่หล อำเภอแม่แจ่ม จังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ ยังได้สนับสนุนทุนการศึกษา ผ่านกองทุนเพื่อความเสมอภาคทางการศึกษาให้กับนักเรียนยากจนพิเศษ เพื่อเพิ่มโอกาสในการ

ศึกษา จำนวน 146 คน ใน 40 จังหวัด และสนับสนุนทุนการศึกษาให้กับนักศึกษาในระดับอาชีวศึกษา จำนวน 60 คน ใน 3 จังหวัด ได้แก่ อุตรดิตถ์ สุราษฎร์ และตรัง

2) การส่งเสริมด้านสาธารณสุขเพื่อสุขภาพที่ดีของชุมชน

- บริษัทฯ ส่งเสริมพฤติกรรมป้องกันการโรค (Preventive Health Behavior) ให้กับลูกค้าและผู้มาใช้บริการผ่านการออกแบบโครงการให้มีจุดหมายปลายทางด้านการกีฬา หรือ Sport Destination มอบพื้นที่กิจกรรมสันทนาการและพื้นที่สำหรับออกกำลังกายให้กับคนในชุมชน ซึ่งส่งผลให้เกิดพฤติกรรมเชิงบวก (Positive Behavior) ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่บุคคลปฏิบัติแล้วส่งผลดีต่อสุขภาพของตน เช่น การออกกำลังกาย การรับประทานอาหารเช้าครบ 5 หมู่ เป็นต้น

โครงการที่น่าสนใจ ในปี 2565 เช่น โครงการเซ็นทรัล จันทบุรี มอบพื้นที่ออกกำลังกายให้ชุมชนในรูปแบบสวน ได้รับการออกแบบในรูปแบบ Semi-Outdoor ใกล้ชิดธรรมชาติ มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ถึง 4 ไร่ เพิ่มพื้นที่สวนสาธารณะให้กับเมืองประกอบไปด้วย ลู่วิ่งออกกำลังกาย จุดจอดจักรยาน เครื่องออกกำลังกาย พื้นที่กิจกรรมสาธารณะ สนามเด็กเล่น พื้นที่สำหรับสัตว์เลี้ยง คาเฟ่ และยังเป็นโครงการแรกในต่างจังหวัดที่ทำ Sport Destination ด้วยพื้นที่ส่วนกลางของเนกประสงค์กว่า 4,000 ตร.ม. เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต เต็มเต็มไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัย ใส่ใจคุณภาพชีวิต และเป็นพื้นที่แห่งความสุขสำหรับคนในจังหวัดจันทบุรี

- บริษัทฯ ส่งเสริมกิจกรรมด้านสาธารณสุขของภาครัฐผ่านการนำสินทรัพย์ที่องค์กรที่มีอยู่ คือ พื้นที่ส่วนกลาง และลานจอดรถมาปรับฟังก์ชันการทำงานเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยแก้ไข และเยียวยาประเด็นทางด้านสาธารณสุข และคุณภาพชีวิต

- โครงการต่อเนื่อง: หน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่และศูนย์รับบริจาคโลหิตถาวร (Fixed Station) โดยความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ กลุ่มเซ็นทรัล ศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย สาธารณสุขจังหวัด โรงพยาบาลประจำจังหวัด และเหล่ากาชาดประจำจังหวัด ในการจัดสรรพื้นที่ชั่วคราวเพื่อรับบริจาคโลหิตซึ่งดำเนินการมาแล้ว 34 ปี โดยในปี 2565 ได้ร่วมกับโรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา ในการเปิดจุดรับบริจาคโลหิต อวัยวะ และดวงตา ณ เซ็นทรัล โคราช นับเป็นจุดรับบริจาคโลหิตถาวรแห่งที่ 2 ในศูนย์การค้าเซ็นทรัล เพิ่มเติมจากเซ็นทรัล หาดใหญ่

ทั้งนี้ ในช่วงสถานการณ์แพร่ระบาดโควิด-19 ส่งผลกระทบให้เกิดการขาดแคลนโลหิตทั่วประเทศ บริษัทฯ จึงตั้งเป้าหมายในการรณรงค์ให้เกิดการบริจาคโลหิตให้ได้ 10 ล้าน ซี.ซี. ภายในปี 2565 แม้ว่าในช่วงดังกล่าวพื้นที่ศูนย์การค้าจำเป็นต้องปิดลงชั่วคราวในบางช่วงเวลาเช่นกันอันเนื่องจากนโยบายล็อกดาวน์ของรัฐบาล ยังสามารถรวบรวมโลหิตได้ถึง 10.08 ล้าน ซี.ซี. (ยอดเมื่อรวมกับยอดการรับบริจาคโลหิตบนพื้นที่หมุนเวียนทั้งหมดภายใต้โครงการ “กลุ่มเซ็นทรัล บริจาคโลหิตด้วยใจ เป้าหมาย 10 ล้าน ซี.ซี.” ของกลุ่มเซ็นทรัล)

- โครงการเฉพาะกิจ: หน่วยความร่วมมือบริการฉีดวัคซีนโควิด-19 ระดับจังหวัด ทางบริษัทฯ ได้สนับสนุนพื้นที่ให้หน่วยงานภาครัฐและชุมชน ประกอบด้วยพันธมิตรทั้งภาครัฐ เอกชน กระทรวงสาธารณสุข หอการค้าไทย สำนักรอนามัย กรุงเทพมหานคร โรงพยาบาล สาธารณสุขจังหวัด โรงพยาบาลประจำจังหวัด และศูนย์อนามัยในพื้นที่ต่างๆ รวมผู้ประกอบการที่ประสบปัญหาจากสถานการณ์แพร่ระบาดโควิด-19 ในการจัดตั้งศูนย์ฉีดวัคซีนโควิด หรือ Provincial Vaccination Centers ต่อเนื่องจากปี 2564 โดยในปี 2565 ได้ทยอยลดพื้นที่ลงตามมาตรการของภาครัฐ และสถิติประชาชนที่ได้รับการฉีดวัคซีนตามเป้าหมาย เหลือเพียง 28 จุด จากเดิม 33 จุดทั่วประเทศ และเป็นเพียงศูนย์ชั่วคราวขึ้นกับทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแจ้งความประสงค์เท่านั้น โดยสามารถดำเนินการฉีดวัคซีนให้กับประชาชนเพิ่มเติมได้อีก 1 ล้านเข็ม รวมยอดจำนวนวัคซีนที่ฉีดให้ประชาชนตั้งแต่ปี 2564-2565 เท่ากับ 4,294,670 เข็ม นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ร่วมสนับสนุนในนาม “เซ็นทรัล ทำ” ในการสมทบทุนบริจาคอุปกรณ์ป้องกัน และเยียวยาผู้ป่วยโควิด-19 เป็นจำนวนเงินกว่า 16.6 ล้านบาท อีกด้วย

1.2 ศูนย์กลางของชุมชนในการสร้างความมั่นคงและมั่นคงทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ กำหนดแผนการพัฒนาชุมชนคู่กันไปกับการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศและของท้องถิ่นให้เจริญขึ้น เกิดการกระจายรายได้ไปยังจังหวัดต่างๆ จนถึงในระดับชุมชนและระดับครัวเรือน ผ่านการจ้างงาน การจัดซื้อ / จัดจ้าง การส่งเสริมการเป็นเจ้าของธุรกิจ รวมไปถึงการพัฒนาเกษตรชุมชนและการท่องเที่ยวโดยชุมชน การพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ในพื้นที่และชุมชนที่มีศักยภาพมีส่วนช่วยก่อให้เกิดเขตเมืองที่พัฒนา

(Leading Cities) กลายเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพควบคู่ไปกับการดูแลสุขภาพสิ่งแวดล้อม เป็นพื้นที่เศรษฐกิจ-การค้า-การจ้างงานที่สำคัญของจังหวัดและชุมชนต่าง ๆ

บริษัทฯ ได้นำเป้าหมาย UN SDGs ตัวชี้วัดที่ 8.1 มาตั้งเป็นเป้าหมายในการพัฒนาชุมชนให้มีการขยายตัวอย่างน้อยร้อยละ 7 ต่อปี วัดผลจากรายได้หรือรายรับที่ชุมชนได้รับจากการดำเนินการหรือทำธุรกรรมกับเซ็นทรัลพัฒนา โดยแบ่งรูปแบบในการผลักดันให้ได้เป้าหมายตามแผนงานออกเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่ 1) การจัดสรรพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้าชุมชน 2) การจัดซื้อจัดจ้างผลิตภัณฑ์จากชุมชนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และ 3) การส่งเสริมวิถีชีวิต ศิลปะ วัฒนธรรมท้องถิ่น และการท่องเที่ยว โดยในปี 2565 ไม่พบข้อร้องเรียนในเรื่องผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่เป็นนัยสำคัญ

- 1) การจัดสรรพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้าชุมชน โดยจัดสรรในรูปแบบพื้นที่ถาวร เช่น พื้นที่จำหน่ายของฝากของที่ระลึก และพื้นที่ Local Hero ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2565 หัวข้อ “การบริหารจัดการ และพัฒนาร้านค้า” นอกจากนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ได้ทำการเปิดพื้นที่ใหม่ ได้แก่ Hug Craft : Northern Edition @ Hug Thai แหล่งรวบรวมสินค้างานคราฟต์จากฝีมือคนไทยในชุมชนภาคเหนือ จัดจำหน่ายสินค้าจากแบรนด์ไทย ที่ส่งเสริมชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน สินค้าทุกชิ้นเลือกใช้วัสดุท้องถิ่น ออกแบบตามคอนเซ็ปต์รักษ์โลก คุณภาพดี สามารถใช้ได้จริงในชีวิตประจำวัน อาทิ ผ้าพื้นเมืองและสินค้าจากงานปักรูปแบบต่าง ๆ ของตกแต่งบ้าน เครื่องเขียน เครื่องเงินและเครื่องประดับ นอกจากนี้ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ ได้ทำการเปิดตัวมุมสินค้าภายใต้ แบรนด์ “ทำดี” จำหน่าย กระเป๋า หมวก ถุงผ้า ตุ๊กตา ของตกแต่งบ้าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออัปเดตสไตล์วิถีชีวิตที่หล่อใช้จากแคมเปญต่าง ๆ และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ของศูนย์การค้า นำมาผลิตเป็นสินค้าใหม่ อาศัยความเชี่ยวชาญและความคิดสร้างสรรค์จากดีไซเนอร์ท้องถิ่นที่มีชื่อเสียงร่วมกัน ออกแบบผลิตภัณฑ์ และฝึกสอนทักษะให้ชุมชนท้องถิ่นในภาคเหนือ ได้แก่ ชุมชนบ้านห้วยส้ม อ.สันป่าตอง จ.เชียงใหม่ ชุมชนวัดดอนหลวง อ.ป่าซาง จ.ลำพูน ชุมชนบ้านดอน อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่ เพื่อมอบโอกาสที่ดีขึ้นให้กับชาวบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ช่วยสร้างรายได้ที่ยั่งยืน ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้จัดสรรพื้นที่สำหรับแบรนด์ที่จำหน่ายสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองโดยเฉพาะ เช่น ร้านมูลนิธิแม่ฟ้าหลวง ร้านสินค้า OTOP ร้านมูลนิธิสายใจไทย รวมไปถึงการจัดสรรพื้นที่ทางการตลาดในการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อเกษตรกร เปิดโอกาสให้ผู้ผลิตพบกับผู้บริโภคโดยตรงโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ ยังคงสานต่อให้การสนับสนุนพื้นที่ให้กับโครงการ “ตลาดจริงใจ ฟาร์มเมอร์มาร์เก็ต” โดยร่วมกับเซ็นทรัล ทำ และกลุ่มเซ็นทรัลสนับสนุนเกษตรกรท้องถิ่นที่ปลูกผักและผลไม้แบบอินทรีย์และแบบปลอดภัยให้ได้มีพื้นที่จำหน่ายสินค้าผ่านศูนย์การค้าของบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดตั้งตลาดจริงใจ ฟาร์มเมอร์มาร์เก็ต ในศูนย์การค้าของบริษัทฯ แล้วจำนวน 18 สาขา จากทั้งหมด 32 สาขา ใน 28 จังหวัดทั่วประเทศ มีเกษตรกรที่เข้าร่วมโครงการกว่า 38,000 ราย นำไปสู่การสร้างรายได้ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และกับชุมชนเป็นมูลค่ามากกว่า 255 ล้านบาท ครอบคลุมมากกว่า 9,696 ครัวเรือน สร้างรายได้หมุนเวียนสู่ชุมชน



จำนวน
18 สาขา
จากทั้งหมด 32 สาขา

จัดตั้งตลาดจริงใจ ฟาร์มเมอร์มาร์เก็ต
ในศูนย์การค้าของบริษัทฯ

ช่วยเหลือ เกษตรกรได้กว่า	ครอบคลุม
9,696 ครัวเรือน	28 จังหวัด

รายได้หมุนเวียนสู่ชุมชนท้องถิ่นกว่า
255 ล้านบาท

นอกจากนั้น บริษัทฯ มีนโยบายพิจารณาสนับสนุนในลักษณะผู้ลงทุนและรับผิดชอบต่อในเรื่องค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับกิจกรรมทางการตลาดเพื่อชุมชนในแง่พันธมิตรในการสร้างคุณค่าร่วม อาทิ จัดโครงการหลวงที่จัดต่อเนื่องเป็นปีที่ 52 ซึ่งเป็นกิจกรรมจำหน่ายสินค้าชุมชนของเหล่ามูลนิธิภายใต้พระบรมราชูปถัมภ์ และ/หรือภายใต้พระบรมราชินูปถัมภ์ หรือกิจกรรมตลาดรวมใจไทยช่วยไทย ที่ร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัล จัดขึ้นเพื่อช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจไทย จากผลกระทบของสถานการณ์แพร่ระบาดโควิด-19 ตอบโจทย์การสร้างอาชีพเสริมรายได้ทั่วประเทศและออนไลน์มาร์เก็ต ในรูปแบบโลกคอล มาร์เก็ต ออมินิชาแนล แก่ชุมชน เกษตรกร และผู้ประกอบการรายย่อย เพื่อเพิ่มโอกาสในการขายสินค้า และสร้างรายได้กลับคืนสู่คนไทยอย่างยั่งยืน คิดเป็นการสนับสนุนค่าพื้นที่ มูลค่ากว่า 52.8 ล้านบาท จำแนกเป็นการจัดกิจกรรมเพื่อชุมชนทั้งสิ้น 533 กิจกรรม เป็นกิจกรรมเพื่อสนับสนุนธุรกิจขนาดย่อมจำนวน 413 กิจกรรม สามารถสร้างรายได้กลับคืนสู่ชุมชนที่ 139 ล้านบาท ผลสัมฤทธิ์อยู่ที่ร้อยละ 129 จากเป้าหมายที่ตั้งไว้ (ประมวลผลเฉพาะข้อมูลผู้ประกอบการยินยอมเปิดเผย)

บริษัทฯ ผนวกแนวคิดการสร้างคุณค่าร่วมในการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่เน้นเอกลักษณ์ชุมชน หรือ Signature Event ด้วยการนำของดีของเด่นรวมถึงศิลปะและวัฒนธรรมที่โดดเด่นของจังหวัดมาจัดแสดง จำหน่าย และประชาสัมพันธ์ ทั้งในจังหวัด ข้ามจังหวัด ข้ามภูมิภาค และข้ามประเทศ เพื่อส่งเสริมให้เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น โดยโครงการที่น่าสนใจในปี 2565 ได้แก่ งาน “เสน่ห์จันทน์ สีสันจันทบูร” ตลาดที่รวมสินค้าจากภูมิปัญญาท้องถิ่นและเสน่ห์ของดีจากชุมชน อาทิ ของดีเมืองจันทร์จาก 10 อำเภอ เสือกกจันทบูรจากชุมชนบ้านเสม็ดงาม ชนมโบราณหาทานยากจากชุมชนชนมแปลกหนองบัว จำหน่ายกาแฟและโกโก้จันทบูร และจัดบูฟเฟต์ทุเรียนและงาน Chan Fruitful Market หรือ มหานครผลไม้เมืองจันทน์ รวบรวมจำหน่ายผลไม้ขึ้นชื่อของเมืองจันทน์ในรูปแบบใหม่ที่ทันสมัย สะดวก และเพลิดเพลินในการชมและเลือกซื้อ เป็นต้น

- 2) การจัดซื้อ / จัดจ้างผลิตภัณฑ์จากชุมชน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ผ่านความร่วมมือกับภาคส่วนต่าง ๆ ทั้งการจัดซื้อวัสดุ วัตถุดิบ การจ้างผลิต หรือร่วมกับผู้ผลิตและแรงงานฝีมือท้องถิ่น อีกทั้งส่งเสริมผลิตภัณฑ์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในองค์กรในหมวดวัสดุสิ้นเปลือง ผ่านการเลือกใช้วัสดุท้องถิ่น วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และจัดซื้อผลิตภัณฑ์จากชุมชน อาทิ

- การจัดจ้างและผลิตของขวัญปีใหม่ของบริษัทฯ ภายใต้แนวคิด “ทำดี” โดยบริษัทฯ ร่วมกับกรมพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน มหาวิทยาลัยแม่โจ้ สถาบันเพื่อการยุติธรรมแห่งประเทศไทย ศูนย์อนุรักษ์ช้างแม่สา และกลุ่มเกษตรกรรมชุมชนเกษตรอินทรีย์แม่ทา จังหวัดเชียงใหม่ รับผิดชอบของขวัญปีใหม่ประจำปีขึ้นพิเศษ ที่เต็มเปี่ยมไปด้วยเรื่องราวและความหมายของการ “ทำดี” ผ่านการส่งมอบโอกาสด้วยการช่วยการสร้างรายได้ ให้กับกลุ่มคนขาดโอกาสในพื้นที่ภาคเหนือ จังหวัดเชียงใหม่ เกิดจากแรงบันดาลใจให้เกิดนิยามของคำว่า “ปลูก” รับผิดชอบให้เป็นบัตรเมล็ดพันธุ์พืชผักอินทรีย์บนกระดาดมูลช้างที่อุดมด้วยแร่ธาตุและสารอาหาร พร้อมนำไปเพาะปลูกได้ทันที ในสวนกระเปาะและถุงผ้า เกิดจากแนวความคิดการนำกลับมาใช้ใหม่ โดยได้นำเศษผ้าจากการผลิตของขวัญในปีก่อน ๆ มาสร้างสรรค์ใหม่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อช่วยสร้างความตระหนักรู้และร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการลดปัญหาโลกร้อน นอกจากนั้น ลดลายงานปักผ้าที่เกิดขึ้นนั้นยังถ่ายทอดวิถีชีวิตของชุมชน โดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยที่สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้รับ เพื่อส่งมอบของขวัญที่มีคุณค่าให้กับผู้รับแสดงถึงความผูกพันที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ที่มีต่อชุมชนตลอด 40 ปีที่ผ่านมา

- การจัดซื้อสินค้าสิ้นเปลือง ได้แก่ การจัดซื้อน้ำยาทำความสะอาดสำหรับลูกค้า จาก ปฐม ออร์แกนิก ลิฟวิ่ง ซึ่งเป็นฟาร์มผลิตวัตถุดิบออร์แกนิกกว่า 30 ไร่ ในจังหวัดนครปฐม และเครือข่ายเกษตรกรสามพรานโมเดลจากทั่วประเทศ โดยผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเป็นผลิตภัณฑ์ออร์แกนิกไร้สารเคมี ได้รับมาตรฐานสากล IFOAM, EU และ CANADA โดยมีเงื่อนไข คือ ร้อยละ 3 ของยอดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะบริจาคให้มูลนิธิสังคัมสุขใจ เพื่อขับเคลื่อนการให้ความรู้แก่เกษตรกรสู่มาตรฐานเกษตรอินทรีย์ โดยมูลค่าที่กลับคืนสู่ชุมชนตลอดโครงการที่ได้นำร่องตั้งแต่ปี 2564 อยู่ที่ 85,373 บาท

3) การส่งเสริมวิถีชีวิต ศิลปะ วัฒนธรรมท้องถิ่น และการท่องเที่ยว

- การเชิดชูอัตลักษณ์ท้องถิ่นในการออกแบบอาคาร โดยนำสินทรัพย์ที่องค์กรมีอยู่ผสมผสานกับความเชี่ยวชาญของปราชญ์ชุมชน และนำอัตลักษณ์อันโดดเด่นของท้องถิ่นมาผสมผสานประยุกต์ให้ร่วมสมัยและเข้ากับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคปัจจุบัน ในกระบวนการออกแบบโครงสร้างทางสถาปัตยกรรม และการตกแต่งทั้งภายในและภายนอกอาคารเพื่อสร้างความภาคภูมิใจให้กับคนในท้องถิ่น และเผยแพร่อัตลักษณ์ของท้องถิ่นในวงกว้าง

โครงการที่น่าสนใจ: การออกแบบศูนย์การค้าเซ็นทรัล จันทบุรี ภายใต้แนวคิด Charming Chanthaburi มหัทธรรยจันทบุรี โดยหยิบยกเอาเอกลักษณ์ต่าง ๆ ของเมืองจันทบุรีมาเป็นแรงบันดาลใจในการออกแบบ เริ่มตั้งแต่การตกแต่งด้านหน้าอาคาร หรือ facade ของศูนย์การค้าที่ดีไซน์มาจากลวดลายของเปลือกผลไม้ และผนังอาคารที่ได้รับแรงบันดาลใจมาจากลายเสื้อจันทบูรผสมกับประกายของอัญมณีเมืองจันทน์โดยมีลูกเล่นเป็นดวงไฟที่ซ่อนอยู่ในผนัง เพื่อฉายแสงสร้างประกายโดดเด่นให้กับโครงการในเวลากลางคืน สำหรับพื้นที่ด้านในตกแต่งให้เหมือนเป็นบ้านเรือนชุมชนริมน้ำจันทบูร ใช้เทคนิคการออกแบบที่ให้ความรู้สึกเป็นครั้งป่วนครั้งไม่ว่าแต่คงความโปร่งโล่ง และทันสมัย มีการนำเอาระเบียงที่พื้นผิวเหมือนผ่านการเผาแบบโบราณมาผสมกับสังกะสีประยุกต์ใช้ตกแต่ง ห้องน้ำให้อารมณ์ห้องน้ำแบบบ้านเรือนในชุมชน และบริเวณศูนย์อาหาร (Food Patio) มีการนำลายของเสื้อจันทบูรมาประยุกต์ใช้กับวัสดุอย่างกระเบื้องให้ออกมาเป็นลายเสื้อที่น่าสนใจอีกด้วย นอกจากนี้ยังมีจุดแลนด์มาร์กต่าง ๆ ทั่วพื้นที่ อาทิ



- 'เรือนจันทบูร' จุดถ่ายรูปดีไซน์จากเส้นที่สุดคลาสสิกของท้องถิ่นที่เห็นวิวแม่น้ำและภูเขา
 - 'จุดชมจันทร์' ได้แรงบันดาลใจจากบ้านต้นไม้ ด้านล่างมีคาเฟ่เครื่องดื่ม ด้านบนเป็นจุดชมวิวที่เห็นคลองภักดีรำไพได้แบบ 360 องศา
 - 'ลานจันทน์' พื้นที่นั่งพักที่นำต้นไม้ประจำจังหวัดอย่างต้นจันทน์และผลไม้อย่างมะปี้ด มังคุด ทุเรียนมาตกแต่ง และสินค้าออร์แกนิกให้เลือกซื้อ
 - 'ชานจันทน์' Co-working space พร้อมคาเฟ่
 - Art Feature กระดาษ สัญลักษณ์ของจันทบุรีในหลากหลายอิริยาบถ
- การออกแบบเส้นทางท่องเที่ยวร่วมกับชุมชน ภายใต้โครงการ Local tourism โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาเส้นทางท่องเที่ยวที่มีเสน่ห์ โดดเด่น เน้นวัฒนธรรมความเป็นอยู่วิถีชุมชนแบบผสมผสานแบบท้องถิ่นและร่วมสมัยเพื่อตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายในแต่ละเดสทินชัน รวมไปถึงการพัฒนาต่อยอดองค์ความรู้และเสริมทักษะที่จำเป็นสำหรับการท่องเที่ยวเพื่อให้เป็นรากฐานในการจัดการการท่องเที่ยวด้วยตัวชุมชนเอง นำไปสู่การสร้างรายได้และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นให้กับจังหวัดนั้น ๆ ซึ่งบริษัท ได้ริเริ่มเป็นปีแรกเมื่อปี 2565 โดยนำร่องในจังหวัดอยุธยา ภายใต้ความร่วมมือกับโลเคิล อไลค์ (Local Alike) สตรีทออฟการท่องเที่ยววิถีชุมชน ผ่านการทำงานร่วมกับชุมชนเสริมความรู้และเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ และจำหน่ายเส้นทางท่องเที่ยวชุมชนผ่านทางแอปพลิเคชันของโลเคิล อไลค์ โดยมีศูนย์การค้าเซ็นทรัล อยุธยา เป็นศูนย์กลางการเดินทาง ส่งเสริมการท่องเที่ยวชุมชน Community-Based Tourism สร้างรายได้ให้กับชุมชนโดยตรง พร้อมสนับสนุนให้ร้านค้าและร้านค้าสามารถเติบโตไปพร้อม ๆ กับชุมชนรอบข้าง ผ่าน 3 ชุมชน 3 เส้นทางแบบแพ็คเกจเที่ยวได้ใน 1 วัน หรือ One Day Trip โดยชุมชนที่เข้าร่วมโครงการ ได้แก่

- ชุมชนบ้านเกาะเกิด สัมผัสกับวิถีชีวิตริมน้ำ อำเภอ บางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นชุมชนที่เกิดจากกระแสไฟฟ้าดินตะกอนมาทับถมจนเกิดเป็นเกาะตามชื่อ เอกลักษณ์ที่โดดเด่นของชุมชน คือ 'อาหารและขนม' สูตรโบราณ นอกจากนี้ยังมีภูมิปัญญาการใช้สมุนไพรอายุวัฒนะ และความรู้การเหยียดร่างกายให้คลายจากความปวดเมื่อย ซึ่งยังคงเป็นเอกลักษณ์ท้องถิ่นที่สืบทอด

มาจนถึงปัจจุบัน กิจกรรมที่นำเสนอผ่านโปรแกรม ได้แก่ การทำน้ำพริกกล้วย รับประทานอาหารพื้นบ้านในชุมชน เรียนรู้เรื่องสมุนไพร และกิจกรรมทำขนมไทย

- ชุมชนบ้านไทรน้อย สัมผัสกลิ่นอายวัฒนธรรม ผ่านภูมิปัญญาท้องถิ่นที่สืบทอดมาจนถึงปัจจุบัน กับการทำขนมไทยมงคลมากถึง 9 ชนิด เสมือนการย้อนกลับไปสมัยกรุงศรีอยุธยาอย่างคึกคักเรื่อง กิจกรรมที่นำเสนอผ่านโปรแกรม ได้แก่ การปั่นจักรยานท่องเที่ยวรอบชุมชน การทำขนมไทย เรียนรู้ภูมิปัญญาทำอิฐมอญ ชมวัดเก่าแก่สมัยกรุงศรีอยุธยา ชิมอาหารเมนูท้องถิ่น
- ชุมชนคู่สลอดฟาร์มทัวร์ สัมผัสวิถีชีวิตพอเพียง ภายใต้โครงการ เซ็นทรัล ทำ โดยมีเซ็นทรัลพัฒนา และโลเคิล อโลคส์ ร่วมพัฒนาเส้นทางท่องเที่ยว จัดทริปสำหรับนักท่องเที่ยวให้ได้ร่วมเรียนรู้กระบวนการปลูกเมล่อนคุณภาพดีมาตรฐานศูนย์การค้า ณ สวนนิตหนึ่งฟาร์มสเตย์ การเที่ยวชมฟาร์มเมล่อนพร้อมชิมเมล่อนสด ๆ จากสวน อบรมพืชชาเตาถ่านด้วยตนเอง และพักผ่อนตามวิถีชีวิตพอเพียงแบบฟาร์มสเตย์

1.3 ศูนย์กลางในการช่วยเหลือชุมชนเพื่อสาธารณประโยชน์ บริษัทฯ ดำเนินการภายใต้แนวทางการสร้างคุณค่าร่วมกัน โดยนำความท้าทายที่บริษัทฯ และ/หรือที่ชุมชนประสบอยู่ มาร่วมพัฒนาแก้ไขให้เกิดผลลัพธ์ที่ก่อให้เกิดโอกาสทางสังคม หรือลดความสูญเสียให้มากที่สุด โดยคำนึงถึงการเสริมสร้างความเป็นอยู่ของชุมชนโดยรอบให้ดีขึ้นไปพร้อมกันผ่านการสร้าง บริหาร อำนวยความสะดวก การจัดกิจกรรม และเยียวยา อาทิ

- 1) การตั้งศูนย์บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จ ภายใต้ชื่อ G Point หรือ Government Center หรือ อ่าณายิ้ม ซึ่งเกิดจากความต้องการและความจำเป็นของประชาชนในการทำธุรกรรมกับภาครัฐ ในช่วงวันหยุด กอปรกับแนวทางพระราชฐูของหน่วยงานราชการที่ประสงค์จะอำนวยความสะดวกให้กับประชาชน และลดความแออัดของหน่วยงานราชการที่บางธุรกรรมมีเพียงแค่แห่งเดียวในจังหวัด เกิดเป็นความร่วมมือระหว่าง เซ็นทรัลพัฒนา ภาครัฐ และหน่วยงานท้องถิ่น เปิดศูนย์บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จให้บริการประชาชนแบบครบวงจรภายในศูนย์การค้า ครอบคลุมการทำธุรกรรมกับหน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ * อาทิ งานด้านทะเบียนราษฎร การสาธารณสุข แรงงานและสวัสดิการ การต่างประเทศ และการสาธารณสุข

โดยปัจจุบันมีการเปิดศูนย์ราชการร่วมแล้วทั้งสิ้น 18 แห่ง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยบริษัทฯ อำนวยความสะดวกให้กับประชาชนที่มาใช้บริการในศูนย์ดังกล่าว ตามมาตรการสะอาด มั่นใจ ปลอดภัยของบริษัทฯ

* หน่วยงานภาครัฐที่มีให้บริการ ได้แก่ กรมการปกครองในการทำบัตรประชาชน และทะเบียนราษฎร การสาธารณสุขในการทำธุรกรรมเรื่องการไฟฟ้า การประปา การไปรษณีย์ โทรคมนาคมแห่งชาติ สำนักงานขนส่ง สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง กรมแรงงานในส่วนงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ สำนักงานแรงงาน สำนักงานประกันสังคม สำนักงานจัดหางาน สำนักงานสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน สถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน กรมตำรวจ ศูนย์ดำรงธรรม สำนักงานหนังสือเดินทาง สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานบังคับคดี และสภาอากาศไทย

- 2) การสร้างสาธารณประโยชน์ให้กับชุมชนโดยรอบโครงการ พร้อมกันไปกับการพัฒนาก่อสร้างโครงการ อาทิ ในช่วงการก่อสร้าง เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ได้ดำเนินการบรรเทาลดปัญหาดินโดยรอบโครงการ โดยขยายช่องจราจรทางเข้าหน้าโครงการพร้อมกับการปรับปรุงเส้นทางริมคลองให้สะดวก สะอาด และสวยงาม ทั้งนี้ ในฤดูฝนที่ผ่านมาได้ร่วมกับเทศบาลมหาสวัสดิ์ บรรจุทรายจากโครงการใส่กระสอบเพื่อวางเป็นแนวป้องกันน้ำท่วมให้กับชุมชนโดยรอบ

- 3) การบริหารพื้นที่รกรากก่อสร้างให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชน โดยในปี 2565 ยังคงสานต่อการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์ในรูปแบบชั่วคราวระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ภายใต้แนวคิดการพัฒนาเมืองอย่างสร้างสรรค์ ตามแนวทางการพัฒนายั่งยืนระดับสากล (SDGs) โดยนำประเด็นด้านพื้นที่ อาหาร การเกษตร และสิ่งแวดล้อมมาบูรณาการร่วมกัน โดยทดลองนำร่องบริเวณพื้นที่จีแลนด์ บนถนนพระราม 9 กรุงเทพฯ ซึ่งพัฒนาภายใต้ความร่วมมือกับกิจการเพื่อสังคม -The Farm Concept โดยต่อยอดเพิ่มเติมจากปี 2565 ขยายผลร่วมกับภาคีเครือข่ายกว่า 10 องค์กร อาทิ Big Trees Project, Ageekculture, JaiTalad, คลองเตยดีจัง Poonsuk Market ทางบริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนพื้นที่สำหรับเพาะปลูก พื้นที่จอตรกกว่า 50 ไร่ และสนับสนุนทรัพยากรในการดูแลภูมิทัศน์โดยรอบสำหรับกิจกรรมที่น่าสนใจภายในโครงการ ได้แก่ 1) กิจกรรม Farm & Folk Market ตลาดอินทรีย์ อาหารปลอดภัย 2) กิจกรรมรับบริจาคโดยกลุ่มคลองเตยดีจัง 3) Workshop ปลูกผักแบบคนเมือง 4) สนามเด็กเล่นพื้นที่เล่นพื้นที่เรียนรู้ของเด็ก และ 5) กิจกรรมคัดแยกขยะร่วมกับเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ไร่เคิลเคิล และพันธมิตรผู้เช่าในโครงการ และประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียง

- 4) การช่วยเหลือกรณีประสบภัย โดยดำเนินการภายใต้การบริหารจัดการภาวะภัยพิบัติในชุมชน ที่คำนึงถึงการนำสินทรัพย์ที่องค์กรมีอยู่และชำนาญมาให้ความช่วยเหลือและเยียวยาชุมชนในยามประสบภัย แบ่งกระบวนการออกเป็น การรับมือเมื่อชุมชนเกิดเหตุ การเยียวยา และการฟื้นฟูชุมชน ภายใต้สถานการณ์ภัยจากธรรมชาติ ภัยจากมนุษย์ และโศกนาฏกรรม ซึ่งจะดำเนินการในความร่วมมือกับกลุ่มเซ็นทรัล และมูลนิธิเต็ญ จิราธิวัฒน์ โดยในปี 2565 ได้ดำเนินการเยียวยาชุมชนที่ประสบอุทกภัยใน 10 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดระยอง จันทบุรี สระบุรี พระนครศรีอยุธยา พิษณุโลก ศรีสะเกษ อุบลราชธานี สุรินทร์ ชัยภูมิ และขอนแก่น โดยมอบถุงยังชีพ และอุปกรณ์ที่จำเป็นในยามวิกฤติ จำนวนกว่า 3,100 ชุด ให้กับผู้ประสบอุทกภัย 3,100 ครอบครัว คิดเป็นมูลค่า 1.1 ล้านบาท
- 5) การช่วยเหลือผ่านการบริจาคเพื่อการกุศลผ่านมูลนิธิต่าง ๆ โดยการบริจาคในรูปแบบตัวเงิน ผ่านมูลนิธิ หน่วยงานไม่หวังผลประโยชน์ และภาครัฐ อาทิ การบริจาคเงินเพื่อสนับสนุนกิจกรรม กรุงเทพฯ ที่เท่าเทียม สนับสนุนการดำเนินงานเพื่อช่วยเหลือคนพิการ ร่วมกับกรุงเทพมหานคร
- 6) กิจกรรมจิตอาสา หรือ กิจกรรม Belief in actions - Community day โดยเชิญชวนพนักงานให้ลงมือปฏิบัติจริงในงานอาสาที่สามารถทำได้ในการทำงานประจำวัน อาทิ การสมัครเป็นพนักงานจิตอาสาให้บริการประชาชน ทำหน้าที่ประจำหน่วยบริการฉีดวัคซีน งานจิตอาสาช่วยกันบรรจุถุงยังชีพและกระสอบทรายเพื่อช่วยผู้ประสบอุทกภัย งานจิตอาสาร่วมบริจาคโลหิต งานอบรมให้ความรู้การดับไฟและวิธีเผชิญเหตุให้กับเยาวชนและนักเรียน กิจกรรมทำความสะอาด Big Cleaning day ชุดลอกคูคลองและล้างรางใกล้ศูนย์การค้า งานอาสาประกอบและแจกอาหาร แจกต้นไม้ พันธุ์กระเปาะผ้า เย็บเต้านมเทียม ทั้งนี้ เนื่องจากทยอยปิดศูนย์ฉีดวัคซีนส่งผลให้จำนวนชั่วโมงอาสาทั้งหมดที่รวบรวมได้ในปี 2565 ลดลงจากปี 2564 อยู่ที่ 26,426 ชั่วโมง คิดเป็นจำนวนพนักงานที่เข้าร่วมกิจกรรมทั้งสิ้น 2,498 คน (นับเฉพาะข้อมูลที่มีการรวบรวมและนับซ้ำคน)
- 7) การจัดกิจกรรมเพื่อกลุ่มคนด้อยโอกาส อาทิ
 - สนับสนุนในการจัดทำสนามฝึกซ้อมให้กับคนพิการทั้ง 10 ฐานกิจกรรม ตามข้อกำหนด ในการแข่งขันระดับนานาชาติ เพื่อเตรียมความพร้อมไปแข่งขัน รายการ CYBATHLON ETH ในปี 2567 ที่ประเทศสวีเดนแลนด์ ทั้งนี้ได้ว่าจ้างคนพิการเพื่อให้มาสวมใส่หุ่นยนต์และการทดสอบในการช่วยเดินในการแข่งขันอีกด้วย
 - สนับสนุนการดำเนินงานทางด้านกีฬาในสถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน และศูนย์เยาวชนต่าง ๆ ทั้งหมด 13 แห่ง ทั่วประเทศ ภายใต้โครงการส่วนพระองค์ สมเด็จพระเจ้าลูกเธอเจ้าฟ้าพัชรกิติยาภา (๙๐๘) แบ่งเป็นจำนวน 3 ชนิดกีฬา ได้แก่ เทเบิลเทนนิส แบดมินตัน และฟุตบอล เพื่อให้เด็ก ๆ ใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ ห่างไกลยาเสพติด และไม่กระทำผิดซ้ำ
 - สนับสนุนในการเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขันกีฬาเทเบิลเทนนิส Central All Thailand ในระดับประเทศเป็นครั้งแรก โดยร่วมกับสมาคมกีฬาเทเบิลเทนนิสแห่งประเทศไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อให้กีฬาเทเบิลเทนนิสให้เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายและมากขึ้น และเป็นการส่งเสริมกีฬาเทเบิลเทนนิสให้กับเด็กและเยาวชนที่สนใจได้หันมาเล่นกีฬาเทเบิลเทนนิสกันมากขึ้น และเป็นการเพิ่มขีดความสามารถของเด็กและเยาวชนเพื่อก้าวต่อไปแข่งขันในระดับประเทศและระดับนานาชาติได้ ภายในงานจะพบกับการแข่งขันกีฬาเทเบิลเทนนิสของเยาวชนอายุ 5-7 ปี พร้อมกับกิจกรรมการสาธิตกีฬาเทเบิลเทนนิส ของนักกีฬาทีมชาติไทย รวมถึงการแข่งขันระหว่างนักกีฬาทีมเยาวชนกับทีมทั่วไป และระหว่างนักกีฬาทีมเยาวชนกับนักกีฬาเทเบิลเทนนิส คนพิการทีมชาติไทย ดำเนินการจัดการแข่งขันในศูนย์ประชุมของเซ็นทรัล อาทิ ศูนย์ประชุมเซ็นทรัล เวสต์เกต ศูนย์ประชุมเซ็นทรัล อุดร ศูนย์ประชุมเซ็นทรัล อยุธยา และศูนย์ประชุมเซ็นทรัล เชียงใหม่แอร์พอร์ต เป็นต้น
 - การจัดสรรพื้นที่ฟรีให้กับผู้พิการได้จำหน่ายสลากกินแบ่งรัฐบาล โดยถูกต้องตามกฎหมายและคำนึงถึงประโยชน์ของผู้พิการเป็นที่ตั้ง โดยในปี 2565 จำนวน 43 ราย เข้าร่วมโครงการดังกล่าว 42 ราย และมีการจัดจ้างทำงานประจำจำนวน 1 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1 ต่อพนักงานทั้งหมด

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้นำแนวทาง Business for Societal Impact และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลประกอบการประเมินผลการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน หรือ DJSI มาประยุกต์ใช้ในการรายงานผลลัพธ์และผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้น ครอบคลุมการลงทุนในชุมชน การจัดซื้อจัดจ้างที่คำนึงถึงผลดีต่อการช่วยสังคม และการลงทุนนวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคม

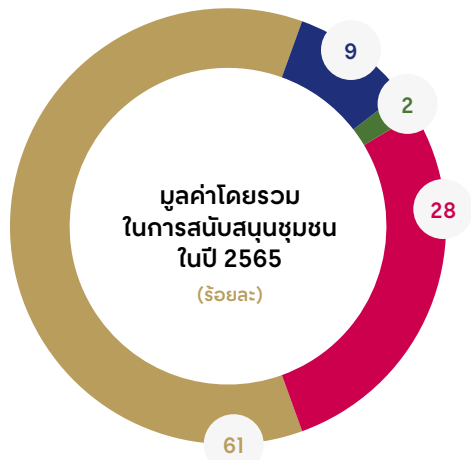
รายงานผลลัพธ์และผลกระทบเชิงบวกทางสังคมตามกรอบ B4SI

การสนับสนุน – Input	ผลลัพธ์ที่ได้ – Output	ผลกระทบเชิงบวก และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น – Impact
การลงทุนในชุมชน ในรูปแบบที่ไม่ใช่ตัวเงิน		
สนับสนุนพื้นที่โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อ - ส่งเสริมด้านสาธารณสุขเพื่อสุขภาพที่ดีของชุมชน เช่น จัดตั้งศูนย์ฉีดวัคซีนการรับบริจาคโลหิต การเปิดพื้นที่เพื่อการออกกำลังกาย โดยกระจายดำเนินการตามความเหมาะสมของแต่ละโครงการ ครอบคลุมกว่าร้อยละ 90 ของอาคารทั้งหมด (รวมศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) - การตั้งศูนย์บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จในศูนย์การค้า จำนวน 18 แห่ง สำนักงานหนังสือเดินทาง/สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง จำนวน 9 แห่ง ศูนย์รับบริจาคโลหิตเปิดบริการทุกวัน จำนวน 2 แห่ง และศูนย์สุขภาพ เช่น สถานีเติมสุข จำนวน 1 แห่ง - การจัดสรรพื้นที่ฟรีให้กับผู้พิการ ทั้งเพื่อประกอบการค้า และเพื่อการกีฬา ในศูนย์การค้า จำนวน 17 แห่ง	- จำนวนประชาชนที่เข้าร่วมใช้บริการในพื้นที่ดังกล่าวจำนวน 2.2 ล้านคน - เพิ่มยอดการเข้าใช้บริการในศูนย์บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จในศูนย์การค้ากว่า 1 ล้านคน - สนับสนุนคนพิการให้มีรายได้โดยตรงจากการจำหน่ายสลากกินแบ่งรัฐบาลจำนวน 43 คน	- มีส่วนผลักดันให้ประชาชนกว่า 1.1 ล้านคนได้รับการฉีดวัคซีนโควิด - รวบรวมโลหิตส่งมอบให้สมาคมกาชาดไทย และกาชาดจังหวัด จำนวน 10.08 ล้านซี.ซี - มีส่วนผลักดันให้เยาวชนกลุ่มเปราะบาง และกลุ่มผู้ด้อยโอกาสได้มีสุขภาพที่ดีจากการเล่นกีฬา และใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์กว่า 4,850 คน จากกิจกรรมสนับสนุนทางด้านกีฬา
สนับสนุนงบประมาณ และกำลังคนในการดำเนินการได้แก่ - การเชิดชูอัตลักษณ์ท้องถิ่นในการออกแบบอาคารในการออกแบบศูนย์การค้า จันทบุรี โดยงบประมาณรวมอยู่ในงบการก่อสร้างแล้ว - การออกแบบเส้นทางท่องเที่ยวร่วมกับชุมชนในจังหวัดอยุธยา	- อำนวยความสะดวก รวมทั้งดึงดูดลูกค้าและนักท่องเที่ยวทั้งภายในจังหวัดจันทบุรี และนักท่องเที่ยวต่างจังหวัด กว่า 6.4 แสนคนต่อปี - ประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวให้กับชุมชนในจังหวัดอยุธยา จำนวน 3 ชุมชน	- ก่อให้เกิดการจัดจ้างแรงงานภายในจังหวัดจันทบุรีกว่า 1,500 คนในช่วงการก่อสร้างโครงการ - โครงการยังไม่ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายในการดึงดูดนักท่องเที่ยวสู่จังหวัดอยุธยาเนื่องจากเกิดอุทกภัยในช่วงการเปิดตัวโครงการ

การสนับสนุน – Input	ผลลัพธ์ที่ได้ – Output	ผลกระทบเชิงบวก และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น – Impact
สนับสนุนให้พนักงานอาสาใช้เวลาในการทำงานไปช่วยเหลือสังคมทั้งสิ้น 26,426 ชั่วโมง พร้อมสนับสนุนงบประมาณในการจัดกิจกรรมเป็นเงิน 4.5 ล้านบาท	พนักงานจำนวน 2,498 คน (นับซ้ำคน) ได้มีส่วนร่วมในกิจกรรมอาสาเพื่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน	ชุมชนกว่า 100 ชุมชนได้รับการช่วยเหลือจากกิจกรรมอาสาของพนักงาน
สนับสนุนงบประมาณเพื่อโครงการปลูกป่าคาร์บอน 1 ล้านต้น จำนวน 2.1 ล้านบาท	ปลูกต้นไม้จำนวน 100,000 ต้นในพื้นที่ป่าคลองตะเคียน จังหวัดชลบุรี	ประมาณการดูดซับคาร์บอนกลับจากการปลูกป่าดังกล่าวที่ 200-300 ตันคาร์บอนต่อปี
สนับสนุนงบประมาณเพื่อดำเนินโครงการร่วมกับเซ็นทรัล ทำ จำนวน 56.6 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นการลงทุนเพื่อชุมชน 12.7 ล้านบาทให้โอกาสทางการศึกษา 4.8 ล้านบาท และช่วยเหลือและเยียวยาผู้ประสบภัย 1.1 ล้านบาท	- สร้างรายได้ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และกับชุมชนเป็นมูลค่ามากกว่า 255 ล้านบาท ผ่านโครงการจริงใจฟาร์มเมอร์ มาร์เก็ต - เพิ่มโอกาสทางการศึกษาให้กับนักเรียน 146 คน ใน 40 จังหวัด และนักศึกษาในระดับอาชีวศึกษา 60 คน ใน 3 จังหวัด ได้แก่ อุตรดิตถ์ สระบุรี และตรัง	- สร้างโอกาสทางธุรกิจให้กับเกษตรกรกว่า 38,000 ราย ครอบคลุมมากกว่า 9,696 ครัวเรือน เป็นเสมือนแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชนได้อย่างยั่งยืน - นักเรียนและครูกว่า 6,100 คน ใน 3 โรงเรียนในจังหวัดเชียงใหม่ ได้เพิ่มทักษะความรู้ตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง และมีสุขภาพความเป็นอยู่ น้ำสะอาด และอาหารการกินที่ดีขึ้น

การสนับสนุน – Input	ผลลัพธ์ที่ได้ – Output	ผลกระทบเชิงบวก และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น – Impact
การให้การสนับสนุนเพื่อสร้างคุณค่าร่วม		
สนับสนุนพื้นที่โดยไม่คิดค่าเช่าพื้นที่หรือภายใต้เงื่อนไขพิเศษ ได้แก่ • สนับสนุนพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้าชุมชนทั้งในรูปแบบพื้นที่ถาวรและพื้นที่ชั่วคราวผ่านกิจกรรมทางการตลาดในทุกศูนย์การค้า คิดเป็นมูลค่าที่ให้การสนับสนุนร่วม 75.3 ล้านบาท • สนับสนุนงบประมาณผ่านการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมกว่า 52.8 ล้านบาท • การบริหารพื้นที่รกรากก่อสร้างให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชนในพื้นที่สีแดง • การให้พื้นที่กับสตาร์ทอัพในการจัดตั้ง Recycle station ในศูนย์การค้า 4 แห่ง และพื้นที่อาคาร 1 แห่ง รวมไปถึงการเป็นจุดตั้งรับกล่องนมสะอาด ภายใต้โครงการเก็บกล่องสร้างบ้าน เพื่อมูลนิธิอาสาเพื่อนพึ่ง (ภาฯ) ยามยาก หรือ Green Shelter จำนวน 17 จุด (รายงานในหมวด การจัดการขยะ)	• จัดกิจกรรมเพื่อชุมชนทั้งสิ้น 711 กิจกรรม เป็นกิจกรรมเพื่อสนับสนุนธุรกิจขนาดย่อมจำนวน 475 กิจกรรม • สร้างสายสัมพันธ์กับภาคีเครือข่ายกิจการเพื่อสังคมได้มากกว่า 10 องค์กร • ลดขยะฝังกลบได้ 89 ตัน จากการคัดแยกขยะรีไซเคิล และกล่องนมสะอาด เพื่อไปรีไซเคิล	• สามารถสร้างรายได้กลับคืนสู่ชุมชนที่ 139 ล้านบาท (รายงานเฉพาะข้อมูลที่ผู้ประกอบการยินยอมเปิดเผย) • สร้างรายได้ให้แก่กิจการเพื่อสังคมกว่า 4.6 ล้านบาท • ผลักดันให้เกิดการคัดแยกขยะในกลุ่มเป้าหมายจำนวน 2,200 คน (นับซ้ำคน) • ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการรีไซเคิลขยะ เท่ากับ 116 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า • ส่งมอบแผ่นพื้นโฟเบอร์ซีเมนต์ ผนัง แผ่นหลังคา วงกบ และหน้าต่างจากการนำกล่องนมไปรีไซเคิลให้กับมูลนิธิธรรมดี และเรือนจำกลางคลองไผ่ รวม 128 แผ่น
การบริจาคผ่านหน่วยงานอื่น ๆ		
• บริจาคเพื่อการกุศลผ่านมูลนิธิต่าง ๆ เป็นเงิน 19.4 ล้านบาท ซึ่งบางส่วนเป็นการบริจาคร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัล ผ่านโครงการเซ็นทรัล ทำ	• บริจาคให้กับโครงการ องค์กร และหน่วยงานต่าง ๆ กว่า 36 องค์กร โดยสัดส่วนการบริจาคเพื่อโรงพยาบาล และสาธารณสุขอยู่ที่ร้อยละ 56 และเพื่อการศึกษาอยู่ที่ร้อยละ 24	• ก่อให้เกิด สุข อนามัย การศึกษาและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นในวงกว้าง
การจัดจ้างและจัดซื้อเพื่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม		
• การจัดจ้าง / จัดซื้อผลิตภัณฑ์จากชุมชน และ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในหมวดวัสดุสิ้นเปลืองใช้ภายในศูนย์การค้า และในหมวดของขวัญของที่ระลึกตามโอกาสต่าง ๆ คิดเป็นมูลค่า 4.3 ล้าน	• รายได้กลับคืนสู่ชุมชนกว่า 300 คน ใน 20 กลุ่ม 5 ชุมชน	• เยวชน บุคลากร และเกษตรกรได้รับรายได้โดยตรงและมีส่วนลดขยะฝังกลบ

รายงานการสนับสนุนชุมชนในปี 2565 แยกตามลักษณะ และวัตถุประสงค์ในการสนับสนุน



217
ล้านบาท

รวมทั้งสิ้น

19
ล้านบาท

**การบริจาค
ผ่านหน่วยงานอื่น ๆ**

4
ล้านบาท

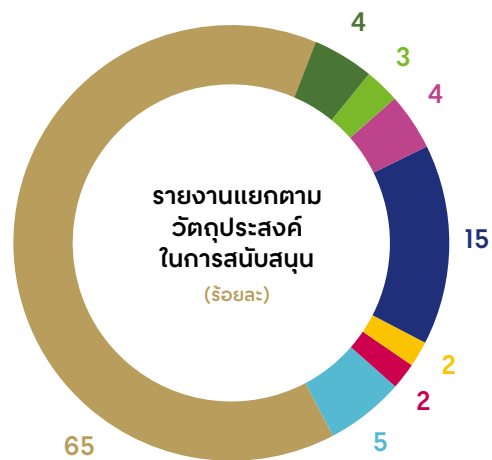
**การจัดจ้างและจัดซื้อเพื่อสังคม
ชุมชน และสิ่งแวดล้อม**

61
ล้านบาท

**การลงทุนในชุมชน
และองค์กรต่าง ๆ**

133
ล้านบาท

**การสนับสนุน
เพื่อสร้างคุณค่าร่วม**



เพื่อสุขภาพ
12.4
ล้านบาท

เพื่อความเป็นอยู่ที่ดี
5.7
ล้านบาท

อื่น ๆ
31.9
ล้านบาท

เพื่อเศรษฐกิจท้องถิ่น
141.3
ล้านบาท

เพื่อสิ่งแวดล้อม
9.1
ล้านบาท

เพื่อการศึกษา
7.7
ล้านบาท

การจัดซื้อ จัดจ้าง
เพื่อชุมชน
4.3
ล้านบาท

เพื่อกิจกรรมอาสาและ
บรรเทาสาธารณภัย
4.8
ล้านบาท





2. การบริหารจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

แนวทางการบริหาร

1. การบริหารจัดการการใช้พลังงาน
2. การปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
3. การบริหารจัดการน้ำและน้ำทิ้ง
4. การบริหารจัดการขยะ
5. การบริหารจัดการคุณภาพอากาศ
6. การบริหารจัดการอาคารประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือ Green Building
7. การบริหารที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศ และความหลากหลายทางชีวภาพ

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ปี 2565

- สามารถลดดัชนีการใช้พลังงานต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ลงร้อยละ 21.6 เมื่อเทียบกับปีฐานปี 2558 จากเป้าหมายลดลงร้อยละ 20 ภายในปี 2568
- สามารถลดการใช้พลังงานไฟฟ้าจากแหล่งจ่ายไฟฟ้าลงได้ร้อยละ 8.65 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 8
- กำหนดเป้าหมายการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานสะอาดให้ได้ร้อยละ 4.5 ของการใช้พลังงานที่ควบคุมได้โดยองค์กรในส่วนของศูนย์การค้าภายในปี 2566 สอดคล้องตาม SDGs 7 โดยในปี 2565 ได้อยู่ที่ร้อยละ 4.87
- สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 1 และ 2 ลงร้อยละ 22.5 เมื่อเทียบกับปีฐานปี 2562 จากเป้าหมายร้อยละ 8
- สัดส่วนการใช้น้ำซ้ำอยู่ที่ร้อยละ 6 ของการใช้น้ำทั้งหมดจากเป้าหมายที่ร้อยละ 10
- สามารถแปลงขยะเพื่อลดปริมาณขยะฝังกลบได้ปริมาณ 18,182 ตัน คิดเป็นร้อยละ 28 ของปริมาณขยะทั้งหมดหรือสัมฤทธิ์ผลที่ร้อยละ 127 เทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ดำเนินการสำรวจและประเมินผลกระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ
- ไม่พบการปฏิบัติการณ์ที่ไม่เป็นไปตามหลักการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดี หรือเกิดการรั่วไหลออกสู่สิ่งแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ

บริษัทฯ ดำเนินการด้านการบริหารจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมตามนโยบายด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมครอบคลุมการดำเนินงานและบริหารจัดการพลังงาน น้ำ สภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และการจัดการของเสียเพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดอย่างเป็นระบบและยั่งยืน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/policies-implementing-guidelines

โดยยึดแนวทางดำเนินงานตามมาตรฐานสากลต่าง ๆ อาทิ มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO 14001) มาตรฐาน

การจัดการก๊าซเรือนกระจก (ISO 14064-1) มาตรฐานระบบการจัดการด้านพลังงาน (ISO 50001) และแนวทางการบริหารจัดการอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือมาตรฐานอาคารเขียวในระดับนานาชาติ (LEED: Leadership in Energy & Environmental Design) เกณฑ์การประเมินความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย (TREES – Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability) หลักเกณฑ์การประเมิน Thailand Energy Awards ของกระทรวงพลังงานและ ASEAN Energy Awards ของอาเซียน และการลดก๊าซเรือนกระจกตามแนวทาง SBTs (Science Based Targets) และ TCFD (Task Force on Climate Related Financial Disclosure) โดยมีเป้าหมายในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพิ่มการใช้ทรัพยากรทางเลือก และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593



1. การบริหารจัดการการใช้พลังงาน

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยมีแนวทางในการดำเนินการทั้งในส่วนของการเพิ่มการใช้ไฟฟ้าจากแหล่งพลังงานทดแทนประเภทหมุนเวียนตามธรรมชาติและการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน

1.1 การบริหารจัดการในส่วนการใช้พลังงาน

การใช้พลังงานในปี 2565 เป็นการใช้พลังงานที่เป็นของบริษัทฯ บริษัทร่วม บริษัทย่อย และบริษัทร่วมค้า ครอบคลุมศูนย์การค้า จำนวน 38 แห่ง และอาคารสำนักงานทั้ง 10 แห่ง และคอมมูนิตี้มอลล์ 15 แห่ง จากแหล่งพลังงาน 2 ประเภท คือ แหล่งพลังงานที่ใช้แล้วหมดไป และแหล่งพลังงานทดแทนประเภทหมุนเวียนตามธรรมชาติ

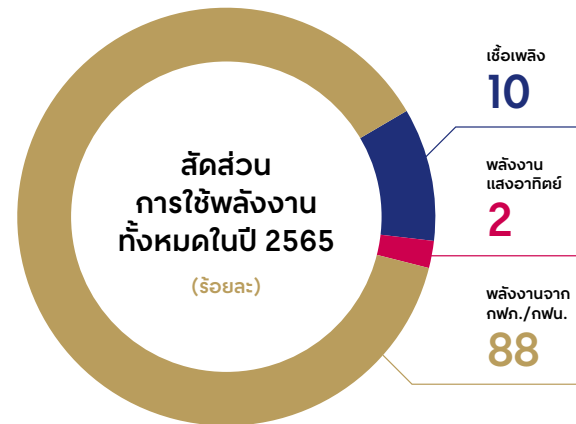
1) จากแหล่งพลังงานที่ใช้แล้วหมดไป

- พลังงานไฟฟ้าจากแหล่งผลิตโดยตรง¹ โดยในปี 2565 ใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคและการไฟฟ้านครหลวง จำนวน 921,850 เมกะวัตต์-ชั่วโมง หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88 ของพลังงานที่ใช้ทั้งหมด โดยใช้ในการทำงานของระบบปรับอากาศ ไฟฟ้าแสงสว่าง ไฟฟ้าร้านค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และเพื่อกิจกรรมปกติภายในบริษัทฯ
- พลังงานจากเชื้อเพลิงน้ำมันและก๊าซหุงต้มคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของพลังงานที่ใช้ทั้งหมด ซึ่งเป็นน้ำมันที่ใช้ในการเผาไหม้เครื่องยนต์เพื่อดำเนินกิจกรรมปกติ เช่น การทำงานของเครื่องตัดหญ้า การใช้รถตู้บริษัท รถรับส่งลูกค้า และในการซ่อมแผนเผชิญเหตุจำพวกอุปกรณ์ยุทธภัณฑ์สำหรับซ่อมดับเพลิง นอกจากนี้ยังสำรองเพื่อใช้งานในกรณีเหตุฉุกเฉิน เช่น การใช้น้ำมันเป็นเชื้อเพลิงในเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและระบบสูบน้ำดับเพลิง เป็นต้น สำหรับก๊าซหุงต้ม มีการใช้สำหรับกิจกรรมในศูนย์อาหารที่บริหารงานโดยบริษัทฯ ร้านค้า พื้นที่เช่า และในการซ่อมแผนเผชิญเหตุกรณีเกิดเหตุจากครัวร้อน

¹ บริษัทฯ ใช้พลังงานไฟฟ้าจากแหล่งผลิตไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 92 ของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคทั้งหมด หรือเท่ากับ 4,136 ล้านบาท

2) แหล่งพลังงานทดแทนประเภทหมุนเวียนตามธรรมชาติ

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการนำพลังงานทดแทนมาใช้ผลิตไฟฟ้า โดยตั้งเป้าหมายในการใช้พลังงานทดแทนให้ได้อย่างน้อยร้อยละ 20 ของการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมด ภายในปี 2573 โดยเริ่มจากตั้งเป้าหมายในการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคารศูนย์การค้าและ/หรืออาคารที่จอดรถให้ครบทุกโครงการภายในปี 2567 และกำหนดเป็นมาตรฐานที่ต้องติดตั้งในโครงการใหม่ พร้อมกับศึกษาความเป็นไปได้ของการรับซื้อไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนจากภายนอก



ไฟฟ้าจากระบบสายส่ง

921,850
เมกะวัตต์-ชั่วโมง



เชื้อเพลิงน้ำมันและก๊าซหุงต้ม

108,225
เมกะวัตต์-ชั่วโมง



พลังงานหมุนเวียน-แสงอาทิตย์

22,003
เมกะวัตต์-ชั่วโมง

ติดตั้งโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคารศูนย์การค้า และอาคารที่จอดรถ มีกำลังการผลิตติดตั้ง (Installed Capacity)

รวม
18.69
เมกะวัตต์

จากทั้งหมด
19 โครงการ

คิดเป็นร้อยละ
50



โครงการผ่านระบบสายส่ง (Offsite Renewables) รวมถึงขยายผลการติดตั้งในโครงการที่พักอาศัยโดยเริ่มจากการติดตั้งโซลาร์เซลล์บนหลังคาคลับเฮาส์ของหมู่บ้าน ปัจจุบันบริษัทฯ มีกำลังการผลิตติดตั้งรวม 18.69 เมกะวัตต์ ติดตั้งไปแล้วทั้งหมด 19 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนโครงการศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการทั้งหมด ณ ปัจจุบัน

การใช้พลังงานทดแทนเป็นกลยุทธ์สำคัญด้านพลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก บริษัทฯ จึงได้ลงทุนติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในพื้นที่ศูนย์การค้า (Onsite Renewables) สำหรับใช้ประโยชน์ภายในบริษัทฯ ซึ่งนอกจากช่วยลดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศแล้ว ยังมีส่วนช่วยลดภาระต้นทุนค่าไฟฟ้าในช่วงวิกฤตการณ์พลังงานและค่าไฟฟ้าที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นเพื่อเพิ่มศักยภาพในการติดตั้งให้ได้สูงที่สุดและเหมาะสมกับการดำเนินงานในแต่ละพื้นที่ของอาคารที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงเร่งรัดการติดตั้งโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคารศูนย์การค้าและอาคารที่จอดรถ โดยมีเป้าหมายที่จะติดตั้งให้ครบทุกศูนย์การค้า ภายในปี 2567

ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการติดตั้งให้ได้สูงที่สุดและเหมาะสมกับการดำเนินงานในแต่ละพื้นที่ของอาคารที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงได้กำหนดเกณฑ์สำหรับการออกแบบและติดตั้งโซลาร์เซลล์ออกเป็น 4 รูปแบบ คือ



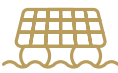
1. ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคาศูนย์การค้า (Solar Rooftop) แบ่งเป็น

- แบบติดตั้งบนหลังคาเหล็ก Metal Sheet (Metal Sheet Solar Rooftop) ซึ่งเป็นการนำแผงโซลาร์เซลล์ขึ้นไปติดตั้งบนหลังคาเหล็กหรือหลังคากระเบื้องของอาคารศูนย์การค้า โดยข้อดีของรูปแบบนี้ คือ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งถูกกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบอื่น ติดตั้งสะดวก บำรุงรักษาง่าย และเป็นรูปแบบการติดตั้งโดยส่วนใหญ่ของโครงการ
- แบบติดตั้งบนพื้นที่ดาดฟ้า (RC Slab Solar Rooftop) เป็นการนำแผงโซลาร์เซลล์ขึ้นไปติดตั้งบนพื้นที่ดาดฟ้า หรือ Concrete Slab ของอาคารศูนย์การค้า แต่ข้อจำกัดของการติดตั้งรูปแบบนี้ คือ ทำให้ต้นทุนการติดตั้งสูงขึ้นเนื่องจากต้องติดตั้งโครงสร้างรับแผงเพิ่มเติม และเพิ่มการจับยึดโครงสร้างกับพื้นคอนกรีต



2. ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนลานจอดรถ (Solar Carpark) แบ่งเป็น

- แบบติดตั้งบนหลังคาเหล็ก Metal Sheet (Metal Sheet Car Shading) เป็นการนำแผงโซลาร์เซลล์ขึ้นไปติดตั้งบนหลังคาเหล็กหรือหลังคากระเบื้องของที่จอดรถ
- แบบติดตั้งทดแทนหลังคาที่จอดรถเป็นการเลือกใช้แผงโซลาร์เป็นวัสดุคลุมหลังคาแทนการใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก Metal Sheet ตามรูปแบบปกติ ซึ่งข้อดีของรูปแบบนี้ คือ ลดค่าใช้จ่ายติดตั้งวัสดุคลุมหลังคาแต่ยังมีข้อจำกัดในการหาโครงสร้างที่เหมาะสม และระบบบางรับน้ำเพื่อป้องกันการรั่วซึมของน้ำฝน บริษัทฯ มีการดำเนินการรูปแบบนี้แล้ว จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัล อโยธยา ซึ่งใช้แผงโซลาร์เซลล์เป็นหลังคาที่จอดรถครอบคลุมพื้นที่ดาดฟ้าอาคารลานจอดรถทั้งหมด และโครงการเซ็นทรัล จันทบุรี ซึ่งใช้แผงโซลาร์เซลล์เป็นหลังคาของช่องจอดรถยนต์และช่องจอดรถจักรยานยนต์



3. ระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบลอยน้ำ (Solar Floating) เป็นการติดตั้งโซลาร์เซลล์บนผิวน้ำ



4. Building Integrated Photovoltaics (BIPV) เป็นนวัตกรรมการนำแผงเซลล์แสงอาทิตย์มาติดตั้งเพื่อทดแทนหรือเป็นส่วนเดียวกันกับวัสดุอาคาร เช่น หลังคา แนวกันสาด หน้าต่าง ผังกระจกรอบอาคาร ซึ่งยังอยู่ระหว่างการศึกษาและนำมาใช้ภายในพื้นที่โครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในอนาคต

ด้วยความมุ่งมั่นในการเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียนและการวิเคราะห์รูปแบบการติดตั้งในแต่ละพื้นที่เพื่อให้ผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ได้สูงสุด ในปี 2565 บริษัทฯ สามารถเพิ่มกำลังการผลิตติดตั้งที่เซ็นทรัล จันทบุรี ได้ถึง 1,659 กิโลวัตต์พีค (kWp) ทำให้สัดส่วนการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 18 ของการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดในอาคาร นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทบทวนและประเมินพื้นที่ที่มีศักยภาพในการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์เพิ่มเติม ทำให้สามารถเพิ่มกำลังการผลิตของโครงการเซ็นทรัล อุบล จาก 491 เป็น 1,667 กิโลวัตต์พีค (kWp) ทำให้สัดส่วนการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7 เป็นร้อยละ 25 ของการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดในอาคาร

แผนงาน / โครงการ

ผลการดำเนินงาน

โครงการพลังงานทดแทน

เป้าหมาย

- การใช้พลังงานทดแทนให้ได้อย่างน้อยร้อยละ 4.5 ของการใช้พลังงานไฟฟ้าที่ควบคุมได้โดยองค์กร (เฉพาะโครงการศูนย์การค้า) ภายในปี 2565
- การใช้พลังงานทดแทนให้ครบทุกศูนย์การค้าภายในปี 2567
- การใช้พลังงานทดแทนให้ได้อย่างน้อยร้อยละ 20 ของการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดภายในปี 2573
- กำหนดเป็นมาตรฐานให้ติดตั้งพลังงานทดแทนในโครงการใหม่ทุกโครงการ

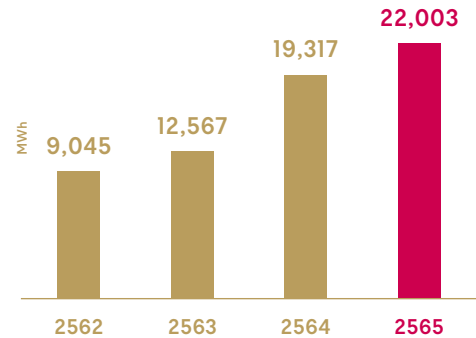
ปี 2565

บริษัท ผลิตไฟฟ้า
จากพลังงานแสงอาทิตย์
รวมทั้งสิ้น

22,003 เมกะวัตต์-
ชั่วโมง

คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ

4.9 ของพลังงานไฟฟ้าส่วนที่ควบคุมได้
ที่ใช้ในโครงการศูนย์การค้า



ในปี 2565 บริษัท ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารศูนย์การค้าและอาคารที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 22,003 เมกะวัตต์-ชั่วโมง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.9 ของพลังงานไฟฟ้าที่ใช้ในโครงการศูนย์การค้า และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.4 ของพลังงานไฟฟ้าที่ควบคุมได้โดยองค์กร เกิดจากการรับผลผลิตไฟฟ้าเต็มปีของโครงการผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ที่ติดตั้งในปี 2564 และโครงการที่ติดตั้งเพิ่มเติมในปี 2565 คือ เซ็นทรัล จันทบุรี และเซ็นทรัล อุบล และในปี 2566 บริษัท วางแผนจะติดตั้งเพิ่มเติมอีกไม่น้อยกว่า 7.2 เมกะวัตต์ รวมเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ซึ่งจะเปิดให้บริการในปี 2566

โครงการ
เซ็นทรัล จันทบุรี

มีกำลังการผลิตติดตั้งรวม

1,659

กิโลวัตต์พีค (kWp)

คิดเป็น
ร้อยละ 18ของการใช้พลังงานไฟฟ้า
ทั้งหมดในอาคาร

โครงการก่อสร้างใหม่ที่มีการใช้ไฟฟ้าจากโซลาร์เซลล์ตั้งแต่เปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤษภาคม 2565 มีกำลังการผลิตติดตั้งรวม 1,659 กิโลวัตต์พีค (kWp) โดยติดตั้งทั้งบนหลังคาเหล็ก Metal Sheet และบนหลังคาที่จอดรถ สามารถผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์คิดเป็นร้อยละ 18 ของการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดในอาคาร

แผนงาน / โครงการ

ผลการดำเนินงาน

โครงการ
เซ็นทรัล อุบล

เพิ่มกำลังการผลิตจาก

491 เป็น

1,667

กิโลวัตต์พีค (kWp)

การใช้ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
เพิ่มขึ้นจาก

จาก 7 > เป็น

ร้อยละ 25



บริษัทฯ ศึกษาการนำแผงโซลาร์มาบังผิวดาดฟ้าอาคารในส่วนหลังคาเหล็ก Metal Sheet และพื้นคอนกรีตของศูนย์การค้า เซ็นทรัล อุบล เพื่อเพิ่มความสามารถในการต้านทานความร้อนให้กับหลังคา และลดผลกระทบจากการแผ่รังสีความร้อนเข้ามาภายในกรอบอาคาร โดยได้เพิ่มกำลังการผลิตจาก 491 เป็น 1,667 กิโลวัตต์พีค (kWp) ซึ่งทำให้สัดส่วนการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7 เป็นร้อยละ 25 ของการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดในอาคาร

1.2 การบริหารจัดการการใช้พลังงานไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพ

1) การใช้พลังงานโดยบริษัทฯ ได้แก่ การใช้พลังงานไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลางและในระบบปรับอากาศ ซึ่งบริษัทฯ ดูแลและควบคุมได้โดยตรง มีการกำหนดนโยบายในการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง โดยได้ตั้งเป้าหมายของโครงการลดการใช้พลังงานไฟฟ้าต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ลงให้ได้ร้อยละ 20 ภายในปี 2568 เทียบกับปีฐานปี 2558 (เฉพาะส่วนการใช้พลังงานโดยบริษัทฯ) และกำหนดเป้าหมายลดการใช้พลังงานลงให้ได้ร้อยละ 8 ในปี 2565 เทียบกับปี 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการใช้มาตรการต่าง ๆ เพื่อลดการใช้และเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานให้ดียิ่งขึ้น ได้แก่

- มาตรการเกี่ยวกับกรอบอาคาร โดยติดตั้งฉนวนกันความร้อนเพิ่มเติม จำนวน 2 โครงการ
- มาตรการเกี่ยวกับระบบปรับอากาศ HVAC (Heating, Ventilation, and Air-Conditioning)
 - ติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมความเร็วรอบมอเตอร์ (Variable Speed Drive: VSD) ที่เครื่องสูบน้ำเย็นและเครื่องสูบน้ำหล่อเย็นเพิ่มเติม จำนวน 7 โครงการ
 - ปรับเปลี่ยนเครื่องทำน้ำเย็นประสิทธิภาพสูง (High Efficiency Chiller) โดยใช้สารทำความเย็นที่มีผลกระทบต่อสภาวะโลกร้อนในระดับที่ต่ำมาก ซึ่งช่วยลดการใช้พลังงานในระบบปรับอากาศ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน จำนวน 1 โครงการ

- ติดตั้งระบบควบคุมระบบปรับอากาศภายในศูนย์การค้า ให้เหมาะสมกับอุณหภูมิและความชื้นภายนอก โดยติดตั้งอุปกรณ์ตรวจวัดอุณหภูมิและความชื้นเพื่อใช้ในการควบคุมการทำงานของระบบปรับอากาศแบบกึ่งอัตโนมัติเพิ่มเติมอีกจำนวน 1 โครงการ
- ติดตั้งระบบ Building Management System (BMS) และระบบ Chiller Plant Management System เพื่ออ่านข้อมูลระบบอาคาร ตรวจสอบและวิเคราะห์ประสิทธิภาพการทำงานของเครื่องทำน้ำเย็น จำนวน 7 โครงการ
- นำร่องโครงการติดตั้ง HVAC Air Scrubber ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพให้กับระบบปรับอากาศและระบายอากาศ โดยลดการนำเข้าอากาศจากภายนอก จึงส่งผลช่วยลดภาระการทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศ และช่วยประหยัดพลังงานลงได้ เมื่อเทียบกับระบบปรับอากาศของอาคารแบบทั่วไป จำนวน 1 โครงการ
- ปรับปรุงกระบวนการทำงานของเครื่องจักร และควบคุมดูแลระบบปรับอากาศภายในศูนย์การค้าให้ทำงานสัมพันธ์กับปริมาณภาระความร้อนในแต่ละช่วงเวลาอย่างเหมาะสม
- การพัฒนาพนักงานในด้านการอนุรักษ์พลังงาน โดยบริษัทฯ ได้จัดการองค์ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมเป็นประจำเพื่อให้พนักงานได้ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมผ่านการอบรมและปลูกฝังค่านิยมในการใช้พลังงานและสิ่งแวดล้อมอย่างรู้คุณค่าโดยในปี 2565 ได้จัดอบรมด้านการจัดการพลังงาน จำนวน 20 หลักสูตร มีผู้เข้าร่วมจำนวน 1,030 คน (นับซ้ำคน) คิดเป็นร้อยละ 21 ของ

พนักงานทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในกิจกรรมสื่อสารวันพลังงานหรือ Energy Day และโครงการตรึมที่มีเป้าหมายให้พนักงานนำเสนอแนวคิดในการพัฒนาสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ๆ รวมถึงแนวคิดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน โดยโครงการที่ชนะเลิศในปี 2565 และสามารถนำไปทดลองดำเนินการให้เกิดขึ้นจริงโดยบริษัทฯ ได้แก่ โครงการติดตั้งม่านอากาศ (Air Curtain) และการวัดค่าพลังงานไฟฟ้าด้วยระบบ IoT

- ในการพัฒนาโครงการใหม่และการปรับปรุงขนาดใหญ่นั้น บริษัทฯ จะนำแนวทางการออกแบบอาคารแบบบูรณาการภายใต้แนวคิด Passive Design เพื่อสภาพแวดล้อมและความสบายของผู้ใช้บริการมาปรับใช้และติดตั้งงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยยึดแนวปฏิบัติของการบริหารจัดการ

งานระบบขององค์กร ประกอบด้วย แผนบำรุงรักษาเชิงป้องกัน การประเมินประสิทธิภาพของแต่ละเทคนิค การตรวจสอบการใช้งานของระบบในอาคาร และนำเทคนิคใหม่ ๆ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ เช่น การเลือกใช้ Active Skylight ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นแผงบังแดดที่สามารถปรับมุมเพื่อควบคุมช่องรับแสงธรรมชาติบนหลังคาและลดการส่งผ่านความร้อนจากรังสีของแสงอาทิตย์ที่ส่งเข้ามาโดยตรงและการศึกษาการนำแผงโซลาร์มาบังผิวดาดฟ้าอาคารในส่วนหลังคาเหล็ก Metal Sheet และพื้นคอนกรีตของศูนย์การค้าเซ็นทรัล อุบล เพื่อเพิ่มความสามารถในการต้านทานความร้อนให้กับหลังคา และลดผลกระทบจากการแผ่รังสีความร้อนเข้ามาภายในรอบอาคาร

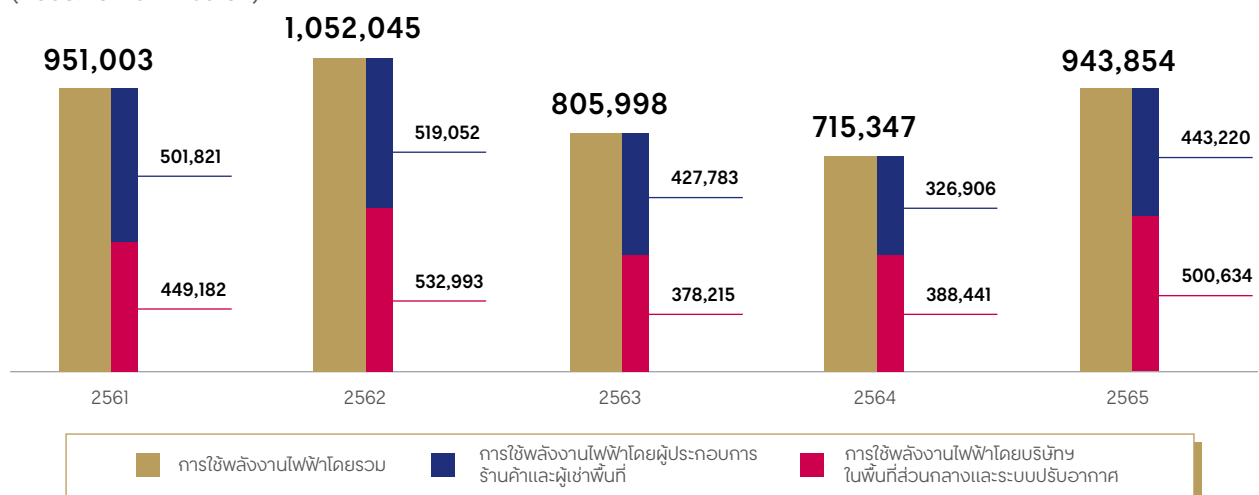
2) การใช้พลังงานไฟฟ้าโดยผู้ประกอบการร้านค้าและผู้เช่าพื้นที่ โดยบริษัทฯ เป็นผู้ให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบความเย็นในแต่ละร้านค้าและคิดค่าบริการตามหน่วยการใช้งาน เพื่อให้ผู้ประกอบการร้านค้าและผู้เช่าพื้นที่สามารถบริหารจัดการการใช้ไฟฟ้าของตนให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด และเชิญชวนเข้าร่วมมาตรการลดการใช้พลังงานต่าง ๆ ที่บริษัทฯ จัดขึ้น

ในปี 2565 บริษัทฯ ใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดเท่ากับ 943,854 เมกะวัตต์-ชั่วโมง (รวมพลังงานไฟฟ้าจากโซลาร์เซลล์) แบ่งเป็นการใช้ไฟฟ้าโดยบริษัทฯ เท่ากับ 500,634 เมกะวัตต์-ชั่วโมง และเป็นการใช้ไฟฟ้าโดยผู้ประกอบการร้านค้าเท่ากับ 443,220 เมกะวัตต์-ชั่วโมง หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53 และ 47 ตามลำดับ

ดัชนีการใช้พลังงานต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ หรือ Energy Intensity ในส่วนการใช้พลังงานทั้งหมดโดยบริษัทฯ ประเภทศูนย์การค้า (ไม่รวมร้านค้าและผู้เช่า) ปี 2565 โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 134.9 กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 21 เนื่องจากจำนวนลูกค้าและผู้ใช้บริการศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังจากการยกเลิกประกาศมาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19

ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่บริษัทฯ ใช้แยกตามกิจกรรม

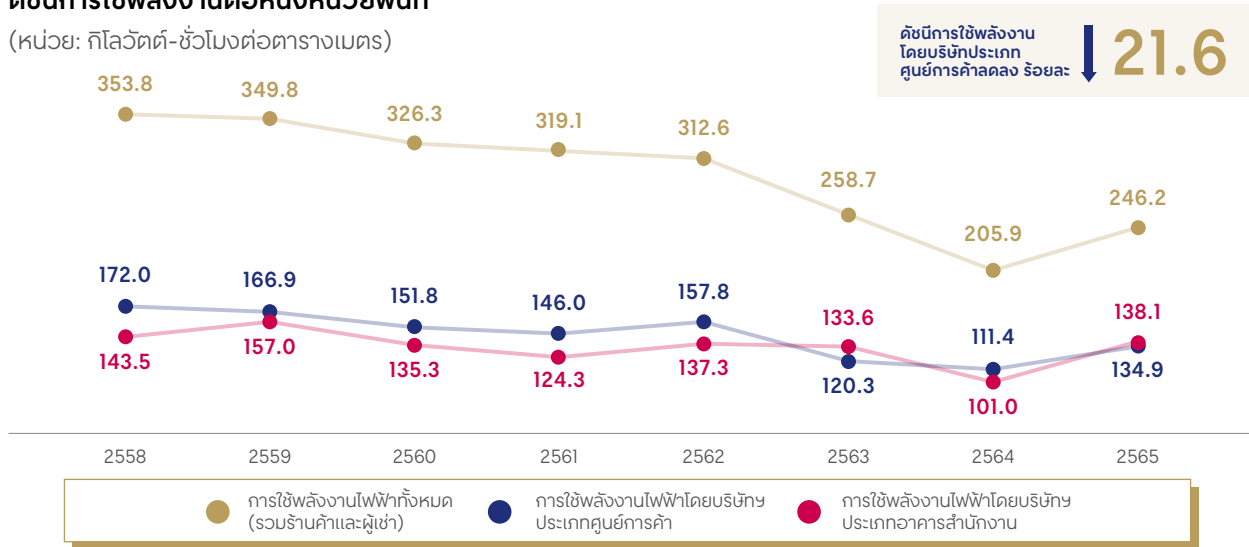
(หน่วย: เมกะวัตต์-ชั่วโมง)



หมายเหตุ : จำนวนโครงการที่นำมาคำนวณระหว่างปี 2561-2565 คือ 33, 34, 34 และ 41 โครงการ (ตามลำดับ) รวมโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และเพิ่มเติมโครงการคอมมูนิตีมอลล์ จำนวน 15 โครงการในปี 2565

ดัชนีการใช้พลังงานต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่

(หน่วย: กิโลวัตต์-ชั่วโมงต่อตารางเมตร)



หมายเหตุ : 1. การใช้พลังงานไฟฟ้าโดยบริษัท ประเภทศูนย์การค้า วิเคราะห์เฉพาะโครงการที่เปิดเต็มปีปฏิทิน หรือไม่มีการปรับปรุง ไม่รวมการใช้งานของสำนักงานใหญ่ และไม่รวมไฟฟ้าจากโซลาร์เซลล์ โดยจำนวนศูนย์การค้าที่นำมาคำนวณ คือ 24, 28, 28, 30, 31, 31, 35 และ 37 โครงการ ในช่วงปี 2558 - 2565 ตามลำดับ
2. การใช้พลังงานไฟฟ้าโดยบริษัท ประเภทอาคารสำนักงาน คำนวณจากอาคารสำนักงาน ในช่วงปี 2558-2563 เท่ากับ 6 อาคาร และในปี 2564-2565 เท่ากับ 9 อาคาร
3. ปรับเปลี่ยนพื้นที่ที่ใช้ในคำนวณเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (Net leasable area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลางตามแนวทางสากล



2. การปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ กำหนดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นความเสี่ยงเกิดใหม่ดังรายงานในบทที่ 2 การบริหารจัดการความเสี่ยง และเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (The Task Force on Climate-related Financial Disclosures: TCFD) โดยวิเคราะห์สถานการณ์จำลองตามความเสี่ยงดังกล่าว ใน 2 สถานการณ์ ได้แก่ สถานการณ์พื้นฐาน คือ การดำเนินธุรกิจตามแบบเดิมซึ่งส่งผลให้อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 4 องศา (RCP 8.5) และสถานการณ์ช่วงเปลี่ยนผ่าน คือสถานการณ์การลดอุณหภูมิโลกลงไม่น้อยกว่า 2 องศา (2 degrees Scenario: 2DS) ของสำนักงานพลังงานสากล (International Energy Agency: IEA) โดยแต่ละสถานการณ์ครอบคลุมความเสี่ยงจากนโยบายและกฎระเบียบจากภาครัฐ ความเสี่ยงทางกายภาพ และความเสี่ยงที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจ ภายในปี พ.ศ. 2573 และ พ.ศ. 2593 ดังรายงานใน

บูรณาการกับแผนการดำเนินงานในแผนกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนขององค์กรในการเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการชุดก่อตั้ง RE100 Thailand Club และเครือข่ายคาร์บอนนิวทรัลประเทศไทย (Thailand Carbon Neutral Network: TCNN) เพื่อแสดงเจตนารมณ์ที่ชัดเจนในการขับเคลื่อนการใช้พลังงานหมุนเวียนให้ได้ร้อยละ 100 ให้ได้เร็วที่สุดอีกด้วย

บริษัทฯ สนับสนุนการใช้เทคโนโลยีที่ช่วยลดการใช้พลังงานฟอสซิลในภาคขนส่งและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยได้ดำเนินการติดตั้งสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Charging Station) สำหรับผู้ที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า จำนวน 24 แห่ง รวม 331 ช่องจอด ซึ่งเพิ่มจำนวนช่องชาร์จมากขึ้นจากปีก่อนถึง 5 เท่า และมีแผนเพิ่มสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าให้ครบในทุกศูนย์การค้าและติดตั้งรวมมากกว่า 400 ช่องจอดภายในปี 2566

คลิก



www.centralpattana.co.th/storage/download/sustainability/reporting-library/en/20220615-cpn-tcf-d-building-climate-resilience.pdf



EV Charging Station

จำนวน (แห่ง)

24

รวม (ช่องจอด)

331

และได้ศึกษาแนวทางสากลในการลดก๊าซเรือนกระจกโดยกำหนดเป้าหมายทางวิทยาศาสตร์ (Science-based Target: SBT)

ในปี 2565 สัดส่วนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขตที่ 1) ขององค์กร เท่ากับร้อยละ 0.4 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (ขอบเขตที่ 2) เท่ากับร้อยละ 39.4 และปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่น ๆ (ขอบเขตที่ 3) เท่ากับร้อยละ 60.2 ซึ่งสัดส่วนการปล่อยก๊าซเรือนกระจกส่วนใหญ่ของบริษัท มาจากการใช้พลังงานไฟฟ้า บริษัทฯ จึงดำเนินมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยเน้นลดการใช้พลังงานไฟฟ้าและนำพลังงานทดแทนมาใช้เป็นหลัก ตามที่รายงานในหัวข้อ “การบริหารจัดการการใช้พลังงาน” และ “การบริหารจัดการการใช้พลังงานไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพ” รวมมาตรการที่ดำเนินการทั้งสิ้น 20 มาตรการ (รวมมาตรการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) คิดเป็นเงินลงทุน 130 ล้านบาท สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลงได้ 4,591 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

เมื่อพิจารณาการปล่อยก๊าซเรือนกระจกปี 2565 หรือ Absolute Emissions ของขอบเขตที่ 1 และขอบเขตที่ 2 มีค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากปี 2564 โดยมีปัจจัยสำคัญจากการเพิ่มจำนวนลูกค้าและผู้ให้บริการศูนย์การค้าภายหลังสถานการณ์โควิด-19



ลดการปล่อย
ก๊าซเรือนกระจกลงได้

มาตรการลดการปล่อย
ก๊าซเรือนกระจก

20
มาตรการ

เงินลงทุน (ล้านบาท)

130

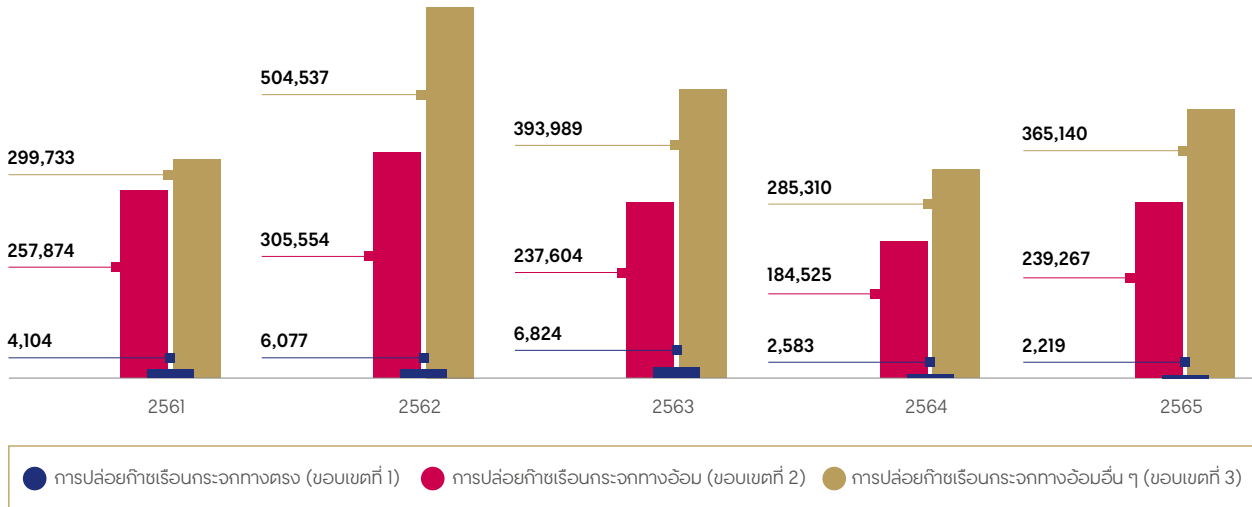
4,591

ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

การปล่อยก๊าซเรือนกระจก	มาตรการที่นำมาใช้	เป้าหมายปี 2565	ผลการดำเนินงานปี 2565
ขอบเขตที่ 1	เลือกใช้สารทำความเย็นที่มีค่าศักยภาพในการทำให้เกิดภาวะโลกร้อน (Global Warming Potential: GWP) ต่ำ และมีค่าระดับการทำลายโอโซน (ODP : Ozone Depletion Potential) เท่ากับศูนย์เมื่อมีการเปลี่ยนเครื่องทำความเย็น	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ขอบเขตที่ 1 และ 2 ลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปี 2562	- ในปี 2565 บริษัทฯ ปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 1 และ 2 เท่ากับ 241,486 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า - ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ขอบเขตที่ 1 และ 2 ลงร้อยละ 22.5 ในปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2562 - ลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 1 และ 2 ต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ลงร้อยละ 36 ในปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2562
ขอบเขตที่ 2	การบริหารจัดการการใช้พลังงานไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพ และการใช้พลังงานทางเลือก		
ขอบเขตที่ 3	การลดปริมาณขยะฝังกลบ และนำร่องหรือเชิญชวนผู้ประกอบการรายใหญ่เข้าร่วมโครงการ Green Partnership โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดการใช้ไฟฟ้าในร้านค้า และคัดแยกขยะก่อนทิ้งที่ห้องพักขยะ	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 3 ในส่วนการจัดการของเสียร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับปี 2562	- ในปี 2565 บริษัทฯ ปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 3 จากการจัดการของเสียเท่ากับ 114,576 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า - ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 3 จากการจัดการของเสียลงร้อยละ 31.2 ในปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2562 - เพิ่มสัดส่วนการนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์ให้ เพื่อลดปริมาณขยะฝังกลบที่ร้อยละ 28 ของปริมาณขยะทั้งหมด

หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ร่วมกับที่ปรึกษามายนอก เพื่อกำหนดการตั้งเป้าหมายตามแนวทาง SBT และปรับเปลี่ยนการกำหนดปีฐานของการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นปี 2562 เพื่อให้สอดคล้องกัน

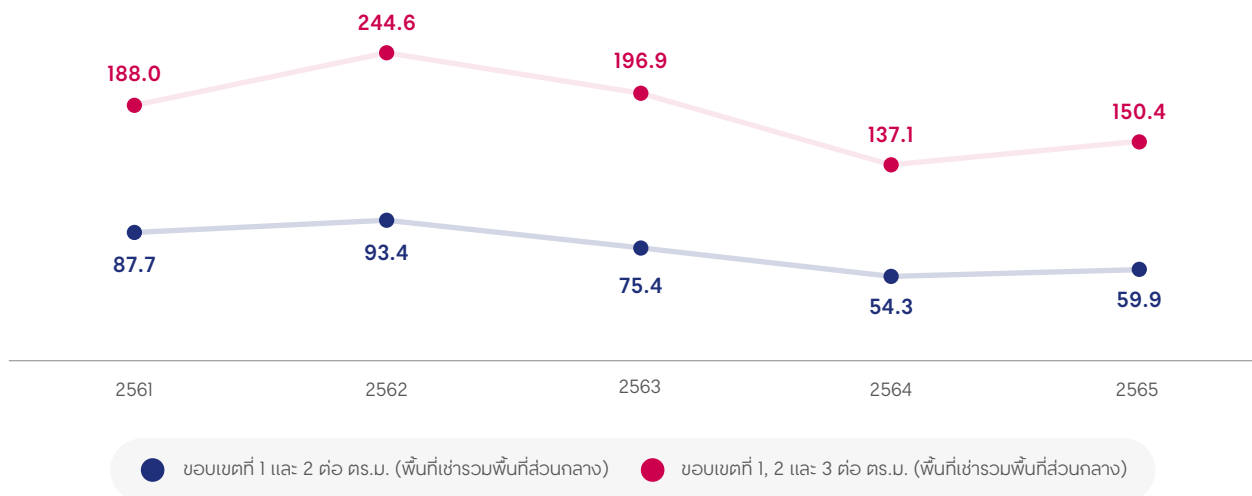
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรงและทางอ้อม ขอบเขตที่ 1 ขอบเขตที่ 2 และขอบเขตที่ 3 ขององค์กร (หน่วย: ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)



- หมายเหตุ :**
- การปล่อยก๊าซเรือนกระจก ประกอบด้วย การปล่อยก๊าซจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และสำนักงานเช่าของบริษัทฯ โดยคำนวณตามแนวทางการรายงานและคำนวณก๊าซเรือนกระจกของ Intergovernmental Panel on Climate Change 2006 (IPCC) และแนวทางการเปิดเผยก๊าซเรือนกระจกขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) แบบ Operation Control โดยในปี 2562-2565 ได้เพิ่มเติมรายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้ก๊าซหุงต้มของร้านค้าผู้เช่า และการกำจัดของเสียภายนอกองค์กร ซึ่งครอบคลุมการจัดขยะด้วยวิธีฝังกลบ และการขนส่งของเสียไปกำจัด ในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่น ๆ (ขอบเขตที่ 3)
 - จำนวนโครงการที่นำมาคำนวณระหว่างปี 2562-2565 คือ 38, 38, 38 และ 41 โครงการ (ตามลำดับ) รวมโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ อีกจำนวน 15 โครงการในปี 2565
 - ปรับเปลี่ยนพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (Net leasable area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลางตามแนวทางสากล

ดัชนีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่

(หน่วย: กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อตารางเมตร)





3. การบริหารจัดการน้ำและน้ำทิ้ง

3.1 การบริหารจัดการน้ำ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในประเทศไทยเป็นหลักซึ่งตั้งอยู่ในลุ่มแม่น้ำโขงและแม่น้ำเจ้าพระยา² มีระดับความเสี่ยงในการขาดแคลนน้ำปานกลางถึงสูงเป็นลำดับที่ 45 ของโลก ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางกายภาพที่อาจเกิดขึ้นจากภาวะโลกร้อนพบว่าการขาดแคลนน้ำและภาวะอุทกภัยต่างเป็นปัจจัยเสี่ยงที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยพื้นที่ที่เสี่ยง ได้แก่ โครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ดังรายงานใน “ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ” ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายระยะยาวในการนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำให้ได้ร้อยละ 20³ ภายในปี 2568 และสามารถนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ในปี 2565 เทียบกับปริมาณการใช้น้ำทั้งหมด และกำหนดมาตรการดูแลและเตรียมพร้อมรับสถานการณ์โดยยึดตามหลัก 3R คือ ลดการใช้น้ำ ใช้น้ำซ้ำ และนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วมาปรับปรุงคุณภาพและนำกลับไปใช้ใหม่



² GRI 303-1

³ เทียบเฉพาะในโครงการที่ติดตั้งระบบรีไซเคิลน้ำเท่านั้น

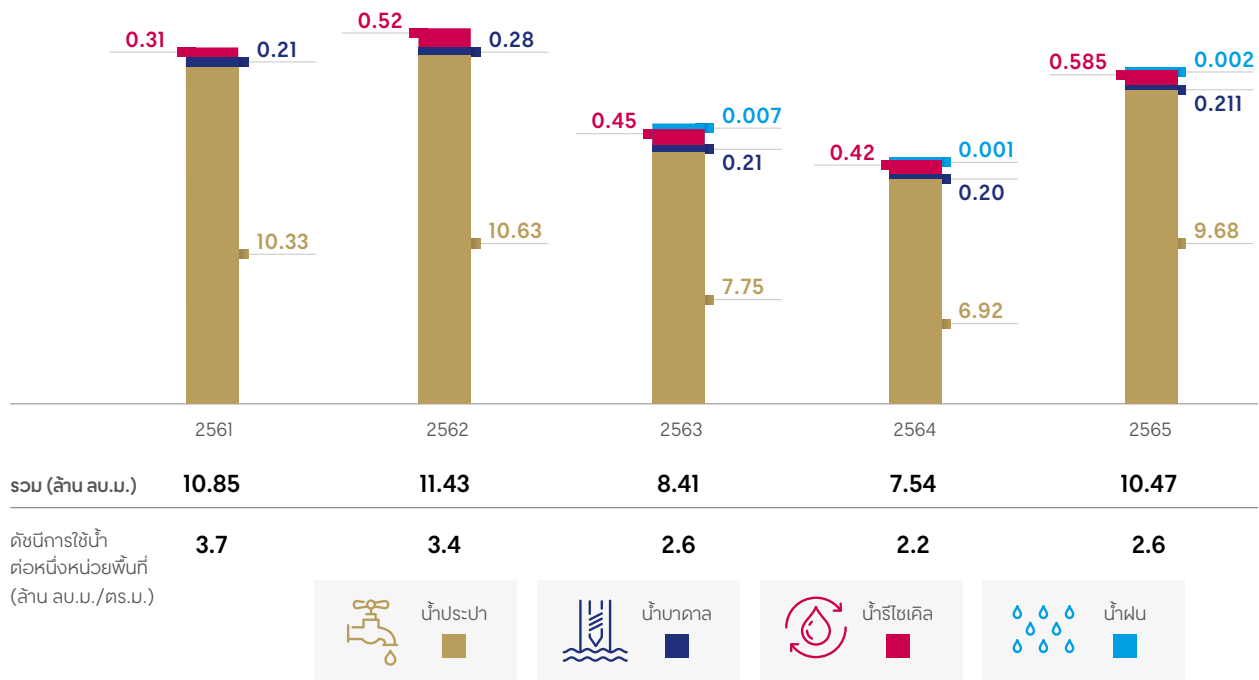
มาตรการที่ใช้	รายละเอียด
ลดการใช้น้ำ	ติดตั้งสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ ปรับระบบการใช้น้ำเพื่อการชำระล้าง และใช้เทคโนโลยีทำความสะอาดพื้นแบบไม่ใช้น้ำ
การใช้น้ำซ้ำ	ศึกษาระบบในการนำน้ำคอนเดนเสทที่กลั่นตัวจากเครื่องทำความเย็นกลับมาใช้ใหม่และการใช้น้ำวนซ้ำในระบบน้ำพุ
การนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ใหม่	ติดตั้งระบบผลิตน้ำรีไซเคิลสำหรับนำกลับมาใช้ใหม่ภายในศูนย์การค้า โดยปัจจุบันติดตั้งแล้วทั้งสิ้นจำนวนรวม 19 โครงการ สามารถผลิตน้ำรีไซเคิลเพื่อใช้หมุนเวียนได้จำนวน 0.585 ล้านลิตร คิดเป็นร้อยละ 6 ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด
การสรรหาแหล่งน้ำทางเลือก	ติดตั้งถังเก็บรวบรวมน้ำฝนและใช้น้ำบาดาลในพื้นที่ที่ได้รับการอนุมัติ
การใช้น้ำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด	- นำแนวทางการออกแบบระบบการจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพมาปรับใช้โดยคำนึงถึงความต้องการใช้น้ำภายในและภายนอกอาคาร ความเหมาะสมของพื้นที่ในการสร้างอุปกรณ์เก็บกักน้ำ ความคุ้มค่าในการติดตั้งระบบรีไซเคิลน้ำ - ตรวจสอบการใช้น้ำระบบภายหลังการติดตั้งระบบเสร็จและหลังการใช้งานเป็นระยะ ๆ ภายใน 2 ปี - ติดตั้งระบบตรวจจับการรั่วไหลของน้ำ (บางโครงการ) เพื่อการระบายน้ำได้ไว และบั้งในการระบายน้ำสะสม - ติดตั้งมิเตอร์วัดปริมาณการใช้น้ำในร้านค้าและเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามจริง เพื่อจูงใจผู้เช่าในการใช้น้ำอย่างประหยัด - การติดตั้งก๊อกน้ำประหยัดน้ำและระบบเซ็นเซอร์ตรวจจับการใช้งานในห้องน้ำ และติดตั้งระบบน้ำหยดและระบบสปริงเกอร์แบบประหยัดน้ำในการรดน้ำต้นไม้ในสวนโดยรอบโครงการ

ภายหลังสถานการณ์แพร่ระบาดโควิด-19 ทำให้จำนวนลูกค้าและผู้ให้บริการศูนย์การค้าเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การใช้น้ำในการบริหารศูนย์การค้าและสำนักงานทั้ง 38 โครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับปริมาณการใช้ทั้งหมดในปี 2564 โดยมีปริมาณเท่ากับ 10.47 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นการใช้น้ำจากการประปานครหลวงและการประปาส่วนภูมิภาค จำนวน 9.68 ล้านลูกบาศก์เมตร การใช้น้ำบาดาลใน 5 โครงการ จำนวน 0.211 ล้านลูกบาศก์เมตร การใช้น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วมาใช้ใหม่หรือ

น้ำรีไซเคิล จำนวน 0.585 ล้านลูกบาศก์เมตร และการกักเก็บน้ำฝนมาใช้ใน 2 โครงการ จำนวน 0.002 ล้านลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 92.4 ร้อยละ 2.0 ร้อยละ 5.6 และร้อยละ 0.02 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากการลดเวลาเปิดดำเนินการอาคารหลายช่วงเวลาและลดปริมาณการใช้น้ำในการดำเนินงาน ส่งผลให้ปริมาณน้ำเข้า - น้ำใช้แล้วเพื่อนำมารีไซเคิลมีปริมาณลดลงอย่างมีนัย กระบวนการรีไซเคิลจึงมีผลผลิตและประสิทธิภาพลดลง

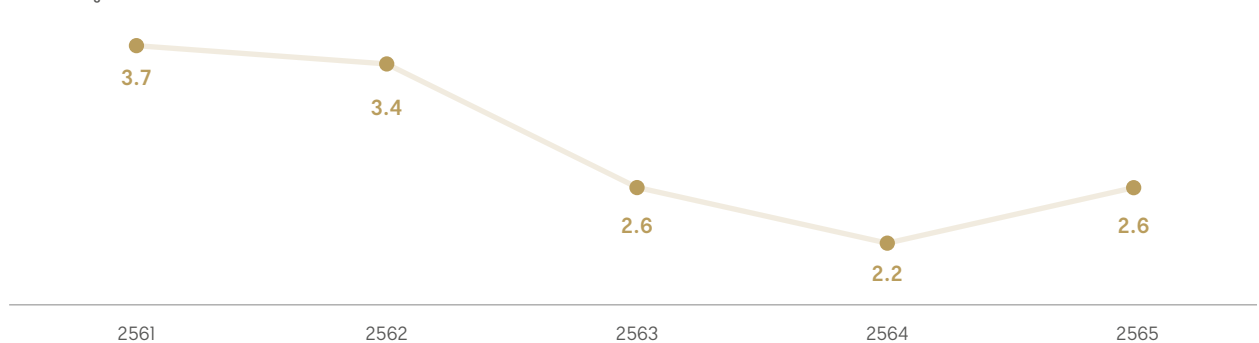
ปริมาณการใช้น้ำของบริษัทร

(หน่วย: ล้านลูกบาศก์เมตร หรือ ลบ.ม.)



ดัชนีการใช้น้ำต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่

(หน่วย: ลูกบาศก์เมตรต่อตารางเมตร)



3.2 การบริหารจัดการน้ำเสีย/น้ำทิ้ง

บริษัทฯ มีแนวทางการจัดการและควบคุมระบบระบายน้ำเสียทั้งหมดที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในศูนย์การค้า โดยน้ำเสียจะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นเป็นการกำจัดของแข็งที่มีขนาดใหญ่ ออกจากน้ำเสียก่อนที่จะมีการปล่อยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งมีรูปแบบการบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

- ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศโดยใช้ระบบตะกอนเร่ง (Sequencing Batch Reactor: SBR)
- ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศในลักษณะเป็นหลุมลึกในแนวตั้ง (Deep Shaft) แทนถังตกตะกอนชั้นแรกและถังเติมอากาศ
- นำส่งน้ำเสียที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแล้วเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของหน่วยงานราชการในการบำบัด

ในปี 2565 บริษัทฯ ปล่อยน้ำเสียสุทธิสู่แหล่งน้ำสาธารณะ จำนวน 4.85 ล้านลูกบาศก์เมตร และส่งหน่วยงานภายนอกบำบัด 1.73 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยมีระเบียบปฏิบัติงานการควบคุมการระบายน้ำทิ้ง มีกระบวนการตรวจสอบคุณภาพ⁴ บันทึกและจัดทำรายงาน รวมถึงการดูแลซ่อมบำรุงอุปกรณ์ในระบบบำบัดน้ำเสียต่าง ๆ เช่น ระบบท่อ บ่อดักไขมัน บั้มสำหรับน้ำเสีย บ่อบำบัด บั้มเติมอากาศ ตามแผนงานซ่อมบำรุงเชิงป้องกันและมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ หากผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานแต่ละศูนย์การค้าจะมีแผนติดตาม ดำเนินการหาสาเหตุและรีบดำเนินการแก้ไขปรับปรุงคุณภาพน้ำให้ผ่านเกณฑ์ตามที่กฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ ก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงแหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งหากมีการตรวจพบจะดำเนินการแก้ไขและรายงานต่อคณะกรรมการ ISO ประจำสาขาต่อไป

⁴ ตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้ง อาทิ ค่าบีโอดี (Biochemical Oxygen Demand: BOD) ของแข็งแขวนลอย (Suspended Solid: SS) ปริมาณของแข็งละลายน้ำ (Dissolved Solids: TDS) ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) และไขมัน (Grease & Oil) เดือนละ 1 ครั้ง โดยหน่วยงานภายนอกที่ได้รับการรับรองสากล ISO/IEC 17025



4. การบริหารจัดการขยะ

บริษัทฯ ดำเนินการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมควบคู่กับการนำแนวทางเศรษฐกิจหมุนเวียนมาบูรณาการร่วมกันเพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการลดปริมาณขยะที่ส่งไปหลุมฝังกลบให้เป็นศูนย์ ขยายผลจากโครงการ Journey to Zero สู่วision Journey to Net Zero ตามแผนระยะยาวในการมุ่งสู่องค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ โดยตั้งเป้าหมายระยะยาวในการลดสัดส่วนขยะฝังกลบให้ได้ร้อยละ 50 ของปริมาณขยะทั้งหมดที่ขนออกจากองค์กร ภายในปี 2568 และเป้าหมายระยะสั้นในการลด สัดส่วนขยะฝังกลบให้ได้ร้อยละ 22 ของปริมาณขยะทั้งหมดในปี 2565 เน้นการดำเนินงานเพื่อผลักดันให้เกิดการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง นำขยะคัดแยกเข้าสู่กระบวนการแปรรูปให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมจากผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ ได้แก่ ลูกค้า ร้านค้า พนักงาน และพันธมิตรทั้งภาครัฐและเอกชน

4.1 มาตรฐาน และการขอรับรองกระบวนการที่เกี่ยวข้อง

- 1) ขอรับรองมาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001 ในศูนย์การค้าทั้งหมด 32 โครงการ ดำเนินการขอการรับรองเพิ่มเติม 1 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต ส่งผลให้ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ขึ้นรับรองมาตรฐาน ISO 14001 แล้ว คิดเป็นร้อยละ 75 ของพื้นที่ทั้งหมด ครอบคลุมการปรับปรุงกระบวนการและวิธีการคัดแยกจนถึงวิธีการกำจัดขยะ

- 2) เข้าร่วมโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme) หรือเรียกว่าโครงการ LESS โดยองค์การบริหารก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 โดยรับการประเมินด้วยเทคนิควิชาการ และรับรองปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ลดลงได้จากกิจกรรมการลดขยะ 3 ประเภท คือ การคัดแยกขยะรีไซเคิล การผลิตปุ๋ยหมักจากขยะอินทรีย์ และการนำขยะอินทรีย์ประเภทเศษอาหารไปใช้เป็นอาหารสัตว์ ซึ่งได้รับการประเมินว่าสามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้จำนวน 20,103 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ลดลงได้มากกว่าปี 2564 กว่าร้อยละ 90



4.2 Journey to Zero – ลูกค้า

3) โครงการใหม่ที่ดำเนินการโดยบริษัทฯ ในปี 2565 อาทิ

- กิจกรรม “ช้อปดี ทั้งดี” ภายใต้แคมเปญ “The Greatest Grand Sale 2022 #รักษ์โลกให้โลกจำ” โดยสนับสนุนให้ลูกค้า “ช้อปดี” ได้เลือกสรรสินค้าคอลเลกชันพิเศษเพื่อความยั่งยืน หรือ Sustainability Collection จากแบรนด์พันธมิตรที่มีแนวทางด้านความยั่งยืน อาทิ Anello, Cath Kidston, CC double O, Converse, H&M, Hoka, Innisfree, Karl Lagerfeld, Mango, NIKE, Sabina, Sephora, Teva, The Body Shop, The Face Shop, Uniqlo, Yves Rocher, Zara ในศูนย์การค้าเซ็นทรัล ทั้ง 36 สาขาทั่วประเทศ พร้อมรับคะแนน The 1 รวมกว่า 4 ล้านคะแนน และส่งเสริมให้ลูกค้า “ทั้งดี” โดยเชิญชวนลูกค้าส่งต่อเสื้อผ้าที่ไม่ใส่แล้วเพื่อส่งต่อไปกับชุมชนที่ต้องการผ่านแคมเปญ #ทั้งดี ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากจากยอดบริจาคเสื้อผ้ากว่า 1,000 กิโลกรัม เมื่อรวมขยะรีไซเคิลชนิดอื่น ๆ ที่บริจาคในแคมเปญ #ทั้งดี พบว่า ภายในระยะเวลา 20 วัน เมื่อสิ้นสุดแคมเปญได้ปริมาณขยะรีไซเคิลทุกประเภทกว่า 55,847 กิโลกรัม



กิจกรรม “ช้อปดี ทั้งดี”
ยอดบริจาคเสื้อผ้ากว่า
1,000 กิโลกรัม

+



เมื่อรวมกับขยะรีไซเคิลชนิดอื่น ๆ
ปริมาณขยะรีไซเคิลทุกประเภทกว่า
55,847
กิโลกรัม

- งาน The Urgent Project - Better Future is Now เพื่อสร้างความเข้าใจในแนวทางเศรษฐกิจหมุนเวียนในวงกว้าง บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมทางการตลาดและนิทรรศการ “The Urgent Project – Better Future is Now” เป็นครั้งแรก ภายใต้แนวคิด Sustainability Experiential Space ใจกลางเมือง สร้างสรรค์พื้นที่แห่งการเรียนรู้ที่ช่วยเปลี่ยนเรื่องความยั่งยืนให้เข้าใจง่าย และช่วยโลกได้จริงผ่านการจำลองไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตใน 3 มิติ ได้แก่ Live Better, Eat Better, Style Better รวมถึงกิจกรรมเวิร์กช็อปและการเสวนาให้ความรู้ตลอดการจัดงาน 10 วัน ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ผลสัมฤทธิ์จากการจัดกิจกรรม มีผู้เข้าร่วมงานกว่า 20,000 คน ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ผลสำรวจความพึงพอใจคิดเป็น 4.8 คะแนน จากคะแนนเต็ม 5 คะแนน และลูกค้ามีส่วนร่วมในการร่วมสนุกและแลกของรางวัลจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในงาน คิดเป็นร้อยละ 100



งาน The Urgent Project -
Better Future is Now

ผู้ร่วมงานกว่า
20,000 คน

ความพึงพอใจคิดเป็น 4.8 คะแนน
จากคะแนนเต็ม 5 คะแนน

- การส่งเสริมการส่งต่อและอุดหนุนเสื้อผ้ามือสอง ผลักดันค่านิยมองค์กร ส่งเสริมความเป็น Global Citizen อาทิ ร่วมมือกับสตาร์ทอัพ Loopers แพลตฟอร์มเสื้อผ้ามือสองของคนยุคใหม่และธุรกิจเพื่อสังคมที่ขับเคลื่อนด้าน Sustainable Fashion อย่าง Fashion Revolution และ Sang Does Weave ร่วมเป็นส่วนหนึ่งของงาน The Urgent Project: Better Future is Now รักโลกรอไม่ได้ ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ผ่านกิจกรรมการออกบูธซ่อมแซม จำหน่ายเสื้อผ้ามือสอง และให้ความรู้เรื่องแฟชั่นแบบยั่งยืน เพื่อการเลือกสรรเสื้อผ้าอย่างยั่งยืน ลดปัญหาขยะ และลดการใช้ทรัพยากรจากการผลิตเสื้อผ้าใหม่ นอกจากนี้ Loopers ยังร่วมเป็นศูนย์กลางในการส่งต่อเสื้อผ้าให้กับกลุ่มพนักงานของบริษัทฯ นำไปจำหน่ายต่อให้ค้มาเพื่อส่งเสริมค่านิยมในการรักสิ่งแวดล้อมจากเรื่องใกล้ๆ ตัวอีกด้วย โดยความร่วมมือในการร่วมกันยืดอายุการใช้งานของเสื้อผ้าทำให้สามารถทดแทนการผลิตเสื้อผ้าใหม่เทียบเท่ากับการใช้น้ำได้ถึง 11,157,750 ลิตร นอกจากนี้ยังได้ขยายผลเพื่อสร้างจิตสำนึกให้กลุ่มลูกค้าทั่วไป ผ่านการจัดกิจกรรมตลาดนัดมือสองเพิ่มเติมเวียนไปตามศูนย์การค้าต่าง ๆ เช่น งาน โล๊ะตู้ ณ เซ็นทรัล จันทบุรี และงาน Second Hand and Craft Market ณ เซ็นทรัล ศรีราชา เป็นต้น

4) โครงการต่อเนื่อง

- ขยายและติดตั้ง Recycle Station ซึ่งเป็นจุดรับขยะแยกประเภทแบบไดรฟ์ทรู โดยสนับสนุนให้ประชาชนคัดแยกขยะ นำมาส่งมอบ ณ จุดรับ โดยเริ่มต้นกับสตาร์ทอัพบริษัท Recycle Day สร้างแรงจูงใจให้เกิดการคัดแยกขยะให้ถูกประเภท สะสมคะแนนแลกของรางวัลและสามารถแลกคะแนน The 1 เพื่อรับส่วนลดหรือรับสิทธิประโยชน์จากร้านค้าในศูนย์การค้าและพาร์ตเนอร์เพิ่มเติม โดยเปิดรับขยะที่คัดแยกแล้วทั้งจากลูกค้าที่คัดแยกขยะจากที่บ้านและขยะที่แยกจากร้านค้าในพื้นที่ 4 โครงการ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล อีสตวิลล์ เซ็นทรัล ศรีราชา เซ็นทรัลอยุธยา และบริเวณพื้นที่รอกก่อสร้างของ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- จัดตั้งและให้บริการกล่องทิ้งดี ซึ่งเป็นจุดรับแยกขยะในศูนย์การค้าประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ขวด-แก้ว-กล่องพลาสติกสะอาด และกระดาษลังถูกฟูก แล้วนำมาทิ้งในจุดรับบริจาคในศูนย์การค้าเซ็นทรัล 33 สาขา ทั่วประเทศ โดยรายได้จากการจำหน่ายและคัดแยกขยะภายใต้แคมเปญดังกล่าวทั้งหมดจะนำไปสมทบทุนให้กับโครงการ Help Thai Fight COVID-19 ของกลุ่มเซ็นทรัล เพื่อสนับสนุนโครงการวิจัยวัคซีนป้องกัน COVID-19 โดยคนไทย
- การจัดการขวดพลาสติก PET ขององค์กร

มาตรการ	จำนวนสาขาที่เข้าร่วม	ปริมาณขวดพลาสติกที่รวบรวมได้
การติดตั้งหน้ากากถังขยะคัดแยกเฉพาะขวด PET ในทุกสาขา	ทุกสาขา	 783 ตัน (รวมปริมาณขยะ PET ทั้งหมดที่คัดแยกได้จากทุกช่องทาง)
แคมเปญ “ขวดเปล่า ไม่สูญเปล่า#2: ทำเพื่อน้องผู้ภัยหนาว” ร่วมกับวัดจากแดง โดยเชิญชวนประชาชนทั่วไปร่วมบริจาคขวดพลาสติกเพื่อแปรรูปเป็นผ้าห่มกันหนาวให้กับกลุ่มผู้เปราะบางในพื้นที่ภัยพิบัติภัยหนาว โดยคาดว่าจะส่งมอบผ้าห่มกันหนาวให้ผู้ประสบภัยพิบัติได้จำนวน 5,000 ผืน	15	 สามารถรวบรวมได้จำนวนกว่า 123,280 ขวด หรือเท่ากับ 1.8 ตัน
เครื่องรับ Refun Machine ตั้งเครื่องรับคืนขวดน้ำดื่มพลาสติก PET แบบอัตโนมัติ โดยทุก ๆ ขวด ผู้คืนจะได้แต้มสะสมเพื่อแลกเป็นของสมนาคุณหรือแลกเป็นคูปองส่วนลดเพื่อใช้จ้ในร้านค้าในเครือกลุ่มเซ็นทรัล	2 จุด ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์	 ได้ปริมาณขวดน้ำดื่มพลาสติกไปรีไซเคิลแล้วจำนวน 90 กิโลกรัม หรือเท่ากับ 5,139 ขวด

4.3 ผลการดำเนินงาน Journey to Zero – ร้านค้า และ พันธมิตรอื่น ๆ

- โครงการไม่เทรwm ร่วมกับกรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการไม่เทรwmทั้งโครงการนำร่องการแยกขยะเศษอาหารใน 3 เขต คือ ปทุมวัน นนทบุรี และเขตหลักสี่ และขยายผลประกาศเจตนารมณ์ความมุ่งมั่นในการคัดแยกขยะอาหารในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของบริษัทฯ อีก 10 แห่งทั่ว กรุงเทพฯ โดยเชิญชวนรวมถึงร้านค้าและร้านอาหารต่าง ๆ เข้าร่วมคัดแยกตามมาตรฐาน ISO 14001 ที่บริษัทดำเนินการอยู่แล้ว ตั้งเป้าเพิ่มประสิทธิภาพการแยกขยะอินทรีย์เพื่อให้สามารถนำไปจัดการอย่างถูกวิธีและนำไปทำประโยชน์ต่อได้อย่างเป็นรูปธรรม
- โครงการไม่เทรwm ร่วมกับพันธมิตร โดยจัดแคมเปญ “CENTRAL FOODPARK ชวนทั้งดีกับถุงขยะ Hero” เพื่อเชิญชวนประชาชนคัดแยกขยะอาหารโดยการไม่เทรwmเพื่อสร้างการรับรู้และเพิ่มเครือข่ายพันธมิตรในการช่วยกันลดขยะฝังกลบอย่างจริงจัง มอบถุงคัดแยกขยะสีเขียวสำหรับแยกขยะที่เป็นอาหาร หรือถุงขยะสีดำสำหรับแยกขยะทั่วไป สำหรับลูกค้าที่สั่งอาหาร Delivery กับทางศูนย์อาหารใน 6 สาขาทั่วกรุงเทพฯ โดยมีร้านค้าในเครือเซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป เข้าร่วมโครงการด้วย
- กิจกรรม ทั้งดี ไรด์ไรฟ์ กับ Recycle Day เปลี่ยนขยะไร้ค่าให้มีมูลค่า โดยร่วมกับสตาร์อัพ Recycle day ในการณรงค์และสร้างพฤติกรรม การคัดแยกขยะจากบ้าน และมาส่งมอบเพื่อแลกกับคะแนนและของรางวัล เน้นกลุ่มเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงานจากผู้เช่าอาคารสำนักงาน นำร่องทดลองจัดกิจกรรม 2 วัน/ครั้ง/เดือน ณ เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ โดยมีบริษัทในอาคารสำนักงานให้ความสนใจและเข้าร่วมกิจกรรมเป็นจำนวนมาก ผลการทดลองนำร่องในช่วง 3 เดือน พบว่ามีผู้ร่วมเป็นสมาชิกของ Recycle day เพิ่มขึ้น 69 ราย รับขยะรีไซเคิลทั้งสิ้น 776 กิโลกรัม เทียบเท่าการลดก๊าซเรือนกระจก 1,589 กิโลกรัมคาร์บอนเทียบเท่า หรือเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ 163 ต้น โดยผู้เข้าร่วมพึงพอใจต่อกิจกรรมดังกล่าวร้อยละ 93
- การส่งเสริมการคัดแยกขยะตามประเภท โดยสนับสนุนพื้นที่ในการจัดจุด/ถังแยก

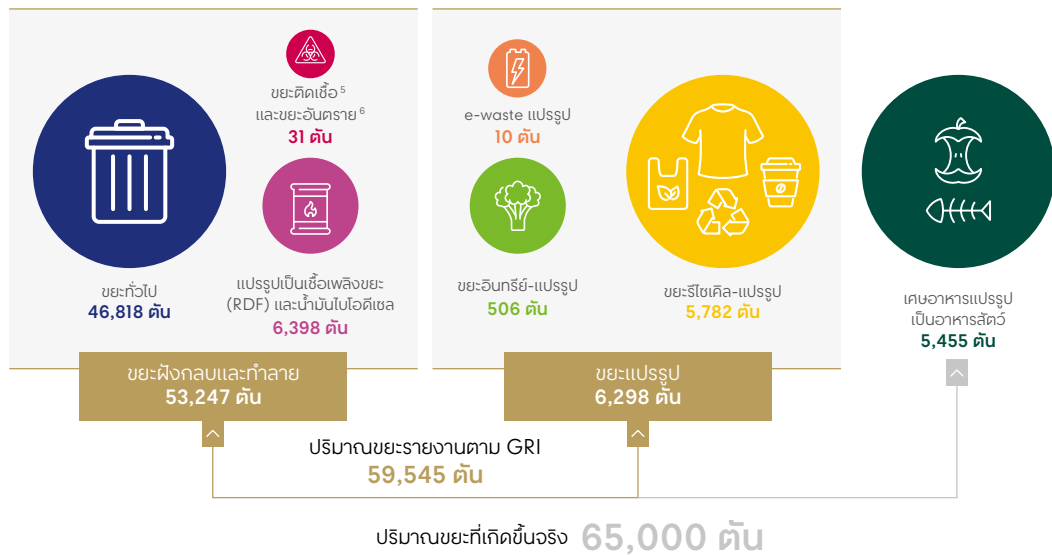
ขยะประเภท	ความร่วมมือ	ปริมาณที่รวบรวมได้
กล่องนม 	โครงการ Green Shelter – เก็บกล่องสร้างบ้านหรือโครงการหลังคาเขียว (เดิม) ด้วยความร่วมมือกับมูลนิธิอาสาเพื่อนพึ่ง (ภาฯ) ยามยาก สภากาชาดไทย บริษัท เต็ดตรา แพ้ค (ประเทศไทย) จำกัด โดยขยายช่องทางการรับกล่องเครื่องดื่มที่บริโภคแล้วอย่างยั่งยืนผ่านกระบวนการรวบรวมกล่องเครื่องดื่มเหล่านี้ไปรีไซเคิลเป็นวัสดุก่อสร้าง อาทิ แผ่นหลังคา ไม้เทียมสังเคราะห์โออีโอดีโอบริด วงกบประตู และอื่น ๆ ที่จะช่วยสร้าง “บ้าน” เพื่อมอบให้กับประชาชนที่ประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยจากภัยธรรมชาติ หรือกรณีจำเป็นต่าง ๆ	252 กิโลกรัม จากจุดตั้งทั้งหมด 18 จุด
ชุดชั้นในเก่า 	แคมเปญ “โละแล้วไปไหน” ร่วมกับ บริษัท ซาปรีน่า จำกัด (มหาชน) ในการตั้งกล่องรับบริจาคชุดชั้นในเก่าเปลี่ยนเป็น “พลังงานสะอาด”	1,176 กิโลกรัม จากจุดตั้งทั้งหมด 32 จุด
ขวดพลาสติกใส 	โครงการ “คืนชีวิตให้ขวดพลาสติก” ร่วมกับบริษัท เนสท์เล่ (ไทย) จำกัด รณรงค์ให้ลูกค้าแยกขยะพลาสติกโดยเฉพาะขวดน้ำดื่ม PET เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลอย่างถูกวิธี โดยนำร่องใน 2 ศูนย์อาหาร ได้แก่ เซ็นทรัล ฟู้ดพาร์ค และ อีโก้ ไทย ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์	โดยผลการดำเนินงาน ตั้งแต่ปี 2562 สามารถนำขวดพลาสติกเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลได้มากกว่า 8.6 ล้านขวด
ถุงพลาสติกยืด 	โครงการ “ถึงวันถุง by มิวอิเคซ” (Facebook: มิวอิเคซ) เพื่อรับเฉพาะขยะพลาสติกแบบยืด จากประชาชนทั่วไป	เท่ากับ 4.7 ตัน ลดลงจากปี 2564 ที่ร้อยละ 42 ส่วนหนึ่งเกิดจากผู้ประกอบการบางรายเริ่มมีมาตรการยกเลิกถุงที่ใส่สินค้าจากโรงงานก่อนการขาย

ขยะประเภท	ความร่วมมือ	ปริมาณที่รวบรวมได้
ขยะอิเล็กทรอนิกส์ 	โครงการ “E-Waste” โดยร่วมมือกับบริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส หรือ AIS ในการตั้งถังคัดแยกขยะอิเล็กทรอนิกส์ในทุกโครงการทั่วประเทศ เมื่อรวมกับยอดขยะอิเล็กทรอนิกส์ทั้งหมดที่รวบรวมได้จากถังขยะคัดแยก 3 ประเภท และจากร้านค้าได้เท่ากับ 9.8 ตัน คิดเป็นปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ลดลงได้ (ประมาณการ) มากกว่า 103 ตัน คาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	จำนวนกว่า 10,000 ชิ้น

ในปี 2565 ปริมาณขยะที่เกิดขึ้นในศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานในเครือเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อยทั้ง 38 แห่ง มีจำนวนทั้งสิ้น 65,000 ตัน (รวมขยะรอกำจัด ณ สิ้นปี 2565) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 44 โดยปริมาณขยะที่ผ่านกระบวนการคัดแยกแล้วจำนวน 18,182 ตัน เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 299 หรือเท่ากับลดสัดส่วนขยะฝังกลบลงได้ที่ร้อยละ 28 ของปริมาณขยะทั้งหมดที่ขนออกจากองค์กร

รายงาน การจัดการขยะ ในปี 2565

(หน่วย: ตัน)

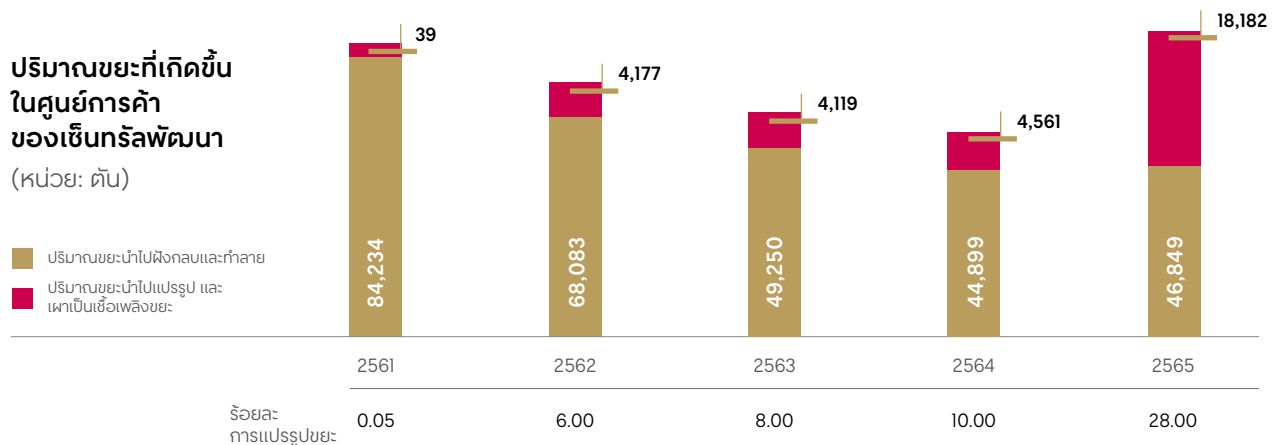


⁵ ในส่วนของขยะติดเชื้อจากร้านค้าประเภทเสริมความงามนั้น ทางผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดการขยะดังกล่าวกับทางผู้รับกำจัดโดยตรงในการนำไปทำลายอย่างถูกวิธีตามมาตรฐาน ISO 14001

⁶ อาทิ ขยะหลอดไฟ แบตเตอรี่ ถังสี

ปริมาณขยะที่เกิดขึ้น ในศูนย์การค้า ของเซ็นทรัลพัฒนา (หน่วย: ตัน)

■ ปริมาณขยะนำไปฝังกลบและทำลาย
■ ปริมาณขยะนำไปแปรรูป และ
เผาเป็นเชื้อเพลิงขยะ





5. การบริหารจัดการคุณภาพอากาศ

บริษัทฯ ดำเนินการดูแลคุณภาพอากาศภายในศูนย์การค้าให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน ผ่านมาตรการควบคุมจัดการและการตรวจวัดคุณภาพอากาศและวัดปริมาณก๊าซพิษที่มีผลต่อร่างกายชนิดเฉียบพลัน เช่น การติดตั้งแผ่นกรองอากาศแบบกรองละเอียดในระบบเดิมอากาศที่ติดตั้งใหม่ และติดตั้งระบบตรวจจับปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ภายในอาคารเพื่อเดิมอากาศใหม่แบบอัตโนมัติและปิดระบบหากอากาศภายนอกไม่ได้คุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนด เป็นต้น

ในปี 2565 บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อรับมือกับสถานการณ์ฝุ่นละอองขนาดเล็กไม่เกิน 2.5 ไมครอน หรือ PM2.5 ที่มีปริมาณสูงขึ้นหลายพื้นที่ในประเทศไทยและอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนทั่วไปตามองค์การอนามัยโลก หรือ World Health Organization (WHO) ได้จัดให้ PM2.5 อยู่ในกลุ่มที่ 1 ของสารก่อมะเร็ง โดยมาตรการที่บริษัทฯ ได้เร่งดำเนินการในการรับมือเพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้มาใช้บริการ ได้แก่

- ติดตั้งระบบตรวจวัดคุณภาพอากาศภายในศูนย์การค้า ให้อากาศภายในศูนย์การค้าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน
- ดำเนินการสำรวจคุณภาพอากาศภายในอาคารในทุกศูนย์การค้าและเพิ่มการตรวจวัดค่า PM2.5 เพื่อเฝ้าระวัง และติดตามตรวจวัดฝุ่นละออง PM2.5 เพื่อให้แน่ใจว่าจะมีค่าเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด
- กำหนดแผนการติดตั้งเครื่องตรวจวัดคุณภาพอากาศแบบอัตโนมัติ ซึ่งสามารถทำการตรวจวัดแบบอัตโนมัติและต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง โดยกำหนดให้เป็นมาตรฐานการติดตั้งของโครงการก่อสร้างใหม่และการปรับปรุงโครงการปัจจุบัน
- ติดตั้งแผ่นกรองอากาศ MERVE Filter ไว้ที่เครื่องเดิมอากาศภายนอกหรือ OAU ในพื้นที่เสี่ยงต่อสถานการณ์หมอกควันและฝุ่นละอองในจังหวัดภาคเหนือ
- ติดตั้งแผ่นกรองอากาศ MERVE Filter ไว้ที่เครื่อง OAU และเครื่องส่งลมเย็นขนาดใหญ่หรือ AHU สำหรับโครงการก่อสร้างใหม่ และโครงการที่มีการปรับปรุงในปัจจุบัน ได้แก่ เซ็นทรัล ออยุธยา และเซ็นทรัล ศรีราชา เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัล พระราม 2 และเซ็นทรัล รามอินทรา พร้อมกำหนดให้เป็นมาตรฐานการติดตั้งของศูนย์การค้าเพื่อควบคุมปริมาณฝุ่นละออง PM2.5 ให้อยู่ในระดับที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้เข้าใช้บริการ
- ดำเนินการปิดหรือปรับลดปริมาณลมของระบบเดิมอากาศหากคุณภาพอากาศภายนอกอาคารมีค่า PM2.5 เกินกว่ามาตรฐาน
- งดการจุดธูปและการเผาอันก่อให้เกิดฝุ่นละอองควันพิษใน

โครงการที่มีการติดตั้งศาลพระภูมิ องค์พระนุชา และเทวสถานบริเวณหน้าโครงการ

- ขอความร่วมมือผู้ให้บริการที่จอดรถติดตั้งเครื่องยนต์ค้างไว้ในบริเวณลานจอดรถ โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยในลานจอดรถคอยตรวจตรา
- ตรวจสอบสภาพรถของบริษัทฯ รถของพนักงานส่งเอกสารของบริษัทฯ ให้อยู่ในสภาพดีไม่ปล่อยมลพิษ และรณรงค์ให้พนักงานตรวจสอบสภาพรถยนต์/รถจักรยานยนต์ส่วนตัว
- รณรงค์ให้งดการเดินทางมาประชุมโดยใช้ช่องทางประชุมแบบโทรศัพท์หลายสาย หรือประชุมแบบเห็นหน้าด้วยระบบดาวเทียมหรืออินเทอร์เน็ต
- รณรงค์ลดการใช้กระดาษเพื่อลดการเดินทางส่งเอกสารของพนักงานรับ-ส่งเอกสาร
- ดำเนินการใช้พัดลมดูดฝุ่นระหว่างการก่อสร้างดูกรองฝุ่นที่กระจายในพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อดูแลสุขภาพของคนงานผู้รับเหมาที่ทำงานในโครงการ
- ควบคุมฝุ่นในพื้นที่ก่อสร้างแบบเต็มรูปแบบตลอดเวลา อาทิ คลุมผ้าใบกันฝุ่น การฉีดล้างล้อรถก่อนออกจากพื้นที่โครงการก่อสร้าง
- นำร่องโครงการติดตั้ง HVAC Air Scrubber ที่เซ็นทรัล ออยุธยา ซึ่งเป็นระบบปรับอากาศที่สามารถระบายอากาศควบคู่กับการดูดซับสารพิษในอากาศ โดยอากาศภายในอาคารส่วนหนึ่งจะไหลเวียนผ่านเครื่องบำบัดเพื่อกำจัดสารปนเปื้อนในอากาศ และสามารถดักจับคาร์บอนไดออกไซด์ไปพร้อมกับสารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย (VOCs)
- สนับสนุนการใช้เทคโนโลยีที่ช่วยลดมลพิษจากการใช้พลังงานฟอสซิลในภาคขนส่งโดยดำเนินการติดตั้งสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าในปี 2565 สำหรับผู้ที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า โดยมีช่องชาร์จมากถึง 331 ช่องชาร์จ และจะติดตั้งให้ครบในทุกศูนย์การค้ามากกว่า 400 ช่องชาร์จภายในปี 2566
- เลือกใช้สีและวัสดุเคลือบผิวที่ไม่มีสารพิษหรือมีไอระเหยต่ำในเซ็นทรัล จันทบุรี



6. การบริหารจัดการอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือ Green Building

บริษัทฯ นำแนวทางการพัฒนาอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือ Green Building มาประยุกต์ใช้ออกแบบและพัฒนาศูนย์การค้า ได้แก่ มาตรฐานอาคารเขียว มาตรฐานสากลระดับโลก หรือมาตรฐาน LEED: Leadership in Energy & Environmental Design โดยสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council: USGBC) เกณฑ์การประเมินความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย (TREES – Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability) หลักเกณฑ์การประเมิน ASEAN Energy Awards

ของอาเซียน Thailand Energy Awards ⁷ ของกระทรวงพลังงาน และเกณฑ์มาตรฐาน MEA Index (Management of Energy Achievement Index) ซึ่งเป็นตัวชี้วัดระดับการใช้พลังงานของการไฟฟ้านครหลวง รวมถึงเกณฑ์การประเมินทางด้านคุณภาพอากาศภายในอาคารตามเกณฑ์ การให้ตราสัญลักษณ์ของ MEA Energy Awards โดยคิดเป็นร้อยละ 84 ของจำนวนโครงการที่เปิดให้บริการทั้งหมด ณ ปัจจุบัน (เฉพาะโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)

⁷ หลักเกณฑ์การประเมิน ASEAN Energy Award และ Thailand Energy Award ประกอบด้วยมุมมองการบริหารจัดการอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและลดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม การจัดการขยะ นวัตกรรมอาคารเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และการใช้วัสดุอุปกรณ์ที่เป็นพิษ หนุณเวียนและยั่งยืน

โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้รับรางวัลจากการจัดอันดับอาคารประหยัดพลังงาน ดังนี้

รางวัล Thailand Energy Awards 2022

ศูนย์การค้าจำนวน 2 แห่ง ได้รับรางวัล Thailand Energy Awards ดังนี้

- รางวัลดีเด่นด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร-อาคารควบคุม ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขอนแก่น
- รางวัลดีเด่นด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร-อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารเขียว) ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล นครศรี



นับถึงปัจจุบัน
บริษัทฯ ได้รับ



รางวัล
Thailand Energy Awards
จำนวน

42 รางวัล
จาก 27 โครงการ

รางวัล
MEA Energy Awards
จำนวน

17 รางวัล

รางวัล
ในระดับ ASEAN
จำนวน

10 รางวัล

รับรอง
**อาคารเขียว
LEED** จำนวน

2 โครงการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการขอการรับรองมาตรฐาน LEED ของเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ และเกณฑ์การประเมินความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย (TREES) ของเซ็นทรัล จันทบุรี ซึ่งคาดว่าจะได้รับการรับรองภายในปี 2566

บริษัทฯ ได้กำหนดแผนพัฒนามาตรฐานความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมตามบริบทที่เหมาะสมขององค์กร เป็นหนึ่งในแผนงานระยะยาวด้านสิ่งแวดล้อมโดยอิงมาตรฐานอาคารเขียวและมาตรฐานอาคารอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้เกิดการดำเนินงานที่เหนือกว่ามาตรฐานโดยการมอบรางวัลความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมประจำปี บริษัทฯ ริเริ่มให้มีรางวัล SD Environmental Award ครั้งแรกเมื่อปี 2562 และจัดต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี ซึ่งเป็นการแข่งขันระหว่างศูนย์การค้าภายในบริษัทฯ

โดยมีเกณฑ์ประเมินจากประสิทธิภาพการลดการใช้พลังงานไฟฟ้า ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ลดการใช้น้ำ การบริหารจัดการขยะ และการมีส่วนร่วมของบุคลากรในองค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานมีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ในการบริหารจัดการทรัพยากรรวมถึงการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ และได้เชิญผู้เชี่ยวชาญภายในจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาร่วมเป็นคณะกรรมการตัดสินเพื่อให้ได้มุมมองทั้งในด้านเทคนิค ธุรกิจ รวมถึงการนำไปใช้ปฏิบัติได้จริง บริษัทฯ คาดหวังว่ากิจกรรมนี้จะช่วยกระตุ้นจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อมเกิดการแบ่งปันข้อมูล นวัตกรรม และเทคโนโลยีเพื่อขับเคลื่อนให้เป็นวัฒนธรรมองค์กรในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพร้อมกับให้ความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศของโลกต่อไป โดยจะประกาศผลรางวัลปี 2565 ในปี 2566

โครงการต้นแบบ: ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขอนแก่น กับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

ด้านการออกแบบ สถาปัตยกรรม และ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขอนแก่น เป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 15 ของบริษัทฯ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2552 จัดเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่แห่งหนึ่งในจังหวัดขอนแก่น มีลักษณะเด่นทางสถาปัตยกรรม คือ ได้รับการออกแบบให้ได้รับแสงธรรมชาติอย่างทั่วถึง

ด้านการบริหารจัดการพลังงานไฟฟ้า

มีการตรวจสอบและประเมินค่าดัชนีประสิทธิภาพพลังงานของเครื่องจักรอุปกรณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการใช้พลังงานเป็นประจำทุกปี และมีการติดตั้งนวัตกรรมระบบทำความสะอาดอย่างต่อเนื่องด้วยบอลคลีนิง (Ball Cleaning System) สำหรับทำความสะอาดเมื่อกและป้องกันการเกิดตะกรันในท่อคอนเดนเซอร์ของเครื่องทำน้ำเย็น พร้อมทั้งมีการนำระบบแลกเปลี่ยนความร้อน (Air to Air Heat Exchanger) มาใช้ โดยนำอากาศเย็นที่ระบายทิ้ง (Exhaust Air) จากห้องน้ำมาแลกเปลี่ยนกับอากาศบริสุทธิ์ที่นำเข้ามาเติมในอาคาร (Fresh Air) ซึ่งช่วยลดภาระของระบบปรับอากาศส่งผลให้ประหยัดพลังงานได้มากกว่าการนำอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกมาใช้โดยตรง รวมถึงติดตั้งอุปกรณ์ Temperature Sensor และ Humidity Sensor ซึ่งค่าที่ได้จะถูกนำไปประมวลผลด้วยระบบ Building



Automation System (BAS) เพื่อควบคุมปริมาณการส่งน้ำเย็นจาก Chiller รวมถึงปรับปรุงระบบ BAS เดิม เพื่อติดตามข้อมูลผ่านสัญญาณผ่านระบบ Internet of Thing (IoT) เพื่อให้สามารถตรวจสอบข้อมูลและปรับการใช้งานของระบบปรับอากาศได้ตลอดเวลา

ตั้งแต่ปี 2563 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขอนแก่น มีการติดตั้งระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ขนาด 999.58 กิโลวัตต์พีค (kWp) โดยในปี 2565 สามารถผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ได้ 1,245,869 กิโลวัตต์ชั่วโมง คิดเป็นร้อยละ 5 ของการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดของศูนย์การค้า และสามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้ 622,810 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าปี

ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ

ติดตั้งระบบกรองน้ำแบบ Ultrafiltration (UF) เพื่อนำน้ำที่ใช้ภายในอาคาร อาทิ น้ำจากห้องน้ำกลับมาใช้ใหม่ในระบบ Cooling Tower และกิจกรรมที่สามารถใช้ได้ เช่น รดน้ำต้นไม้ เป็นต้น

ด้านการบริหารจัดการขยะ

เข้าร่วมโครงการ Journey to Zero โดยรณรงค์ให้พนักงานลดการใช้พลาสติกแบบครั้งเดียวทิ้ง และส่งเสริมการคัดแยกขยะออกเป็นสามประเภท คือ ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และเศษอาหาร และยังมีกรรณำขยะจากศูนย์การค้ามาแปรรูปเพื่อผลิตเป็นเชื้อเพลิงขยะ (Refuse Derived Fuel หรือ RDF) ทดแทนการส่งไปหลุมฝังกลบ



ติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจาก
แสงอาทิตย์บนหลังคาขนาด

999.58

กิโลวัตต์พีค (kWp)

ปี 2565 ผลิตไฟฟ้า
จากพลังงานแสงอาทิตย์ได้

1,245,869

กิโลวัตต์ชั่วโมง



ลดก๊าซเรือนกระจกได้

622,810

กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์
เทียบเท่าต่อปี



7. การบริหารที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทฯ ดำเนินถึงคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งของมนุษย์ พืช และสัตว์ที่อยู่ร่วมกันในระบบนิเวศ จึงได้กำหนดนโยบายการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพอย่างชัดเจนตามนโยบายการบริหารจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ และการไม่ทำลายทรัพยากรป่าไม้ ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/storage/sustainability/cg/cg-policy/20210604-cpn-biodiversity-management-policy-th.pdf>

โดยกำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติชัดเจนในการไม่พัฒนาโครงการในพื้นที่หวงห้ามหรือเขตอนุรักษ์ใด ๆ และกำหนดข้อปฏิบัติที่ต้องสำรวจและศึกษาในระบบนิเวศวิทยาร่วมกับผู้เชี่ยวชาญภายนอก และดำเนินการดูแลและอนุรักษ์ระบบนิเวศบริเวณพื้นที่โดยรอบของการก่อสร้างในทุกโครงการใหม่และโครงการปรับปรุง โดยพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปพัฒนานั้นเป็นพื้นที่ที่อยู่นอกพื้นที่หวงห้ามหรือเขตอนุรักษ์ใด ๆ ทั้งสิ้น รวมไปถึงการประเมินความเสี่ยงของโครงการไม่ก่อให้เกิดความสูญเสียสุทธิต่อความหลากหลายทางชีวภาพ ลดผลกระทบเชิงลบโดยการบรรเทาตามลำดับขั้น และอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพเชิงบวกให้ได้ตามศักยภาพและความเหมาะสมให้ได้มากที่สุด ทั้งนี้ในโครงการเปิดใหม่และโครงการปรับปรุงในชวง

ปี 2562-2565 นั้น ไม่มีการรุกร้าในพื้นที่หวงห้ามหรือเขตอนุรักษ์ใด ๆ ไม่มีการทำลายความหลากหลายชีวภาพใด ๆ ในพื้นที่ที่พัฒนา และมีการประเมินความเสี่ยงเบื้องต้นถึงผลกระทบต่อสิ่งมีชีวิตที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการตามแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่รับผิดชอบในการพัฒนาโครงการ และดำเนินการลดผลกระทบเชิงลบโดยการบรรเทาตามลำดับขั้น อาทิ การสำรวจปริมาณต้นไม้ยืนต้นที่พึ่งล้อมเพื่อย้ายและปลูกใหม่ได้ สำรวจจำนวนสิ่งมีชีวิต เช่น แมว สุนัขเร่ร่อนในบริเวณโครงการเพื่อดำเนินการย้ายถิ่นฐานสิ่งมีชีวิตเหล่านั้นให้เหมาะสมต่อไป

บริษัทฯ ดำเนินการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม Environmental Impact Assessment (EIA) เพื่อคาดการณ์ผลกระทบทั้งในทางบวกและทางลบจากการพัฒนาโครงการหรือกิจการที่สำคัญ เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามที่กฎหมายกำหนดอย่างถูกต้อง โดยนับถึงปัจจุบันได้ดำเนินการวิเคราะห์ EIA เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแล้วทั้งสิ้น 21 โครงการ ในจำนวนนี้มี 4 โครงการได้เพิ่มเติมการประเมินผลกระทบความหลากหลายทางชีวภาพ และระบบนิเวศเข้าไปด้วย โดยมีทีมที่ปรึกษาที่เชี่ยวชาญให้คำแนะนำในการประเมิน

4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

ภาพรวม

ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง หลังจากได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 ในช่วงสามปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ซึ่งได้เห็นการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวอย่างมีนัยสำคัญหลังจากมีการเปิดประเทศในช่วงกลางปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยในปี 2565 มีมากกว่า 11 ล้านคนซึ่งมากกว่าที่รัฐคาดการณ์ไว้ แม้ว่าประเทศจีนยังคงนโยบายการปิดประเทศตลอดปี ทำให้ยังไม่มีนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวหลักของประเทศเข้ามา ปัจจุบันดังกล่าวยังส่งผลกระทบต่ออุปโภคบริโภคภาคเอกชน อันเป็นปัจจัยหลักสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และอุตสาหกรรมการค้าปลีกมีการฟื้นตัวดีขึ้น หลังจากซบเซามาถึง 2 ปี ส่งผลให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 2.6 ภาครัฐคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2566 จากปีที่แล้วมากกว่าเท่าตัว ซึ่งจะส่งผลให้การบริโภคภายในประเทศซึ่งคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3 อย่างไรก็ดี ในปี 2565 นี้เกิดความขัดแย้งที่ยืดเยื้อระหว่างรัสเซียและยูเครน ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนพลังงาน ต้นทุนสินค้าและบริการสูงขึ้น กระทบความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคในทางลบ นอกจากนี้ การดำเนินนโยบายการเงินตึงตัวของธนาคารกลางของเศรษฐกิจหลักของโลก ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทยปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นทั้งหมดร้อยละ 0.75 ตลอดปี ทำให้อัตราดอกเบี้ย ณ สิ้นปี ขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 1.25

ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2565

รายได้จาก

การดำเนินงานรวมทั้งปี

37,155

ล้านบาท

เพิ่มขึ้น
ร้อยละ

28

และกำไรสุทธิ

10,760

ล้านบาท

เพิ่มขึ้น
ร้อยละ

51

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2565 บริษัทฯ ประกาศรายได้จากการดำเนินงานรวมทั้งปี 37,155 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 10,760 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 และ 51 จากปีก่อนตามลำดับ หากไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบทางมาตรฐานบัญชีแล้ว บริษัทฯ จะมีรายได้รวม 37,578 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 10,030 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 47 และ 197 จากปีก่อนตามลำดับ เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานในปี 2562 รายได้รวมสามารถกลับมาสู่ระดับใกล้เคียงได้แล้วโดยต่ำกว่าแค่ร้อยละ 1 ในขณะที่กำไรสุทธิทั้งปีนั้นยังต่ำกว่าอยู่ร้อยละ 14 ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทุกธุรกิจมีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรม และธุรกิจค้าปลีก บริษัทฯ ยังคงควบคุมต้นทุน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ดีขึ้นด้วยในทุก ๆ ระดับ



ในปีนี้ บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น 1 แห่งคือ เซ็นทรัล จันทบุรี ในเดือนพฤษภาคม และขยายปรับปรุงเซ็นทรัล วิลเลจ เฟส 2 และเซ็นทรัล พระราม 2 แล้วเสร็จ ทำให้พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมมาอยู่ที่ 2.3 ล้าน ตร.ม. รวมถึงได้เปิดให้บริการโรงแรมเพิ่มอีก 2 แห่งคือ เซ็นทารา โคราช จำนวน 218 ห้อง ในเดือนกันยายน ทำให้บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมให้บริการเป็นแห่งแรกของจังหวัดนครราชสีมาและของภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า โรงแรม และอาคารที่อยู่อาศัย และโรงแรม โกโฮเทล บ่อวิน ชลบุรี จำนวน 79 ห้อง ในเดือนธันวาคมที่ผ่านมา ซึ่งเป็นโรงแรมแบบประหยัดพรีเมียม เน้นความคุ้มค่าเจาะกลุ่มลูกค้าที่ต้องการการพักผ่อนควบคู่ไปกับการทำงาน และกลุ่มลูกค้าที่ต้องเดินทางเพื่อทำงานระหว่างจังหวัด สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 6 โครงการ เป็นโครงการแนวสูง 4 โครงการ คือ คอนโด เอสเซนส์ วิลล์ สุราษฎร์ธานี อะเซนด์เทร่า สุพรรณบุรี และเอสเซนส์ ตรัง และโครงการแนวราบ 2 โครงการ คือ โครงการบ้านนิรติ เชียงใหม่ และนิรญา ราชพฤกษ์ มูลค่ารวมกว่า 6 พันล้านบาท

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2022 อนุมัติให้เพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้น คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติคำขอแล้ว และได้ทำการเพิกถอนหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565 โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือครองหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.73 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท เจดับเบิลยูดี สตอร์ อิท จำกัด (JWD Store it!) ในสัดส่วนร้อยละ 30 ภายใต้เงินลงทุน 93.86 ล้านบาท เพื่อขยายเข้าสู่ธุรกิจบริการพื้นที่เก็บของให้เช่า เป็นการอำนวยความสะดวกและตอบสนองความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นจากทั้งทางร้านค้า ผู้เช่าพื้นที่ และลูกค้าทั่วไป

กิจกรรมด้านความยั่งยืน

เพื่อการพัฒนาสู่ความเป็นเลิศด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง และสนับสนุนแผนระยะยาวของบริษัทฯ ในการเป็น Net Zero Company ภายในปี 2593 ตลอดปี 2565 นี้บริษัทฯ สามารถประหยัดหน่วยพลังงานไปแล้วกว่าร้อยละ 10 จากปี 2562 มีสัดส่วนการใช้พลังงานแสงอาทิตย์กว่าร้อยละ 2.8 ของการใช้พลังงานทั้งหมด และเพิ่มสัดส่วนการนำขยะกลับมาใช้ใหม่ได้กว่าร้อยละ 27 บริษัทฯ ได้จัดและอำนวยความสะดวกให้มีการบริจาคโลหิตใน

ศูนย์การค้า ซึ่งมีการบริจาคโลหิตไปแล้วเกือบ 2 ล้านลูกบาศก์ เซนติเมตร สร้างและกระจายรายได้สู่ชุมชนเป็นจำนวน 119 ล้านบาท และร่วมปลูกต้นไม้ใน “โครงการปลูกป่าซับริบออน” ไปแล้ว 100,000 ต้น ที่จังหวัดชลบุรีจากเป้าหมายที่ตั้งไว้ 1 ล้านต้นใน 10 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ระดมทุนผ่านการออกหุ้นกู้เพื่อโครงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (Green Bond) เป็นรายแรกของวงการอสังหาริมทรัพย์และค้าปลีกไทย จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี อีกด้วย บริษัทฯ เป็นสมาชิก DJSI World หมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 และเป็นสมาชิก DJSI Emerging Market ต่อเนื่องเป็นปีที่ 9

บริษัทฯ ร่วมกับ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และบริษัท อีโวลต์ เทคโนโลยี จำกัด ในการติดตั้งสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าจำนวนกว่า 400 สถานีในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ทั่วประเทศ ด้วยงบลงทุนกว่า 200 ล้านบาท ตามเป้าหมายของบริษัทฯ ที่ต้องการปล่อยมลพิษเป็นศูนย์ ในปี 2593 โดยพลังงานที่ใช้เป็นพลังงานสะอาดทั้งหมด

ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลัก 4 ประเภท ได้แก่

- 1) ธุรกิจให้เช่าและบริการ
- 2) ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร
- 3) ธุรกิจโรงแรม และ
- 4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย

ซึ่งรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) และรวมถึงโครงการที่อยู่ภายใต้บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา

บริษัทฯ มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 38 โครงการ (อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 16 โครงการ ต่างจังหวัด 21 โครงการ ต่างประเทศ 1 โครงการ) โครงการร่วมทุน 1 โครงการ และศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็ก หรือคอมมูนิตีมอลล์ 17 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 2.3 ล้านตร.ม. อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเฉลี่ยปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 90 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2564 ที่ร้อยละ 91 เนื่องจากการปิดปรับปรุงศูนย์เซ็นทรัล ราชอินทราเป็นหลัก

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ มีให้บริการทั้งหมด 10 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ 314,462 ตร.ม และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคงที่จากปีก่อนที่ร้อยละ 91

ณสิ้นปี บริษัทฯ มีโรงแรมในการบริหารงานทั้งหมด 4 แห่ง รวม 860 ห้อง เพิ่มขึ้น 2 แห่ง คือ เซ็นทารา โคราช และโรงแรม โกโฮเทล บ่อวิน รวม 297 ห้อง มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี 2565 ที่ร้อยละ 58 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 29 อันเป็นผลมาจากการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐ และการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยนั้น บริษัทฯ มีโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายทั้งสิ้น 28 โครงการ เพิ่มขึ้น 6 โครงการ จากการเปิดโครงการใหม่ในแนวสูง 4 แห่ง คือ โครงการคอนโดเอสเซนท์ วิลล์ สุราษฎร์ธานี สุพรรณบุรี ฉะเชิงเทรา และเอสเซนท์ ตรัง และโครงการใหม่ในแนวราบ 2 แห่ง คือ นิรติ เชียงใหม่ และ นิณญา ราชพฤกษ์ ทำให้ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 20 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมอยู่ติดศูนย์การค้า 11 โครงการ และโครงการแนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ 9 โครงการ

จำนวนโครงการและพื้นที่ให้เข้าภายใต้การบริหารจัดการของ CPN ณ สิ้นปี 2565								
ประเภทธุรกิจ	รวม		CPN		CPNREIT		CPNCG	
	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.	จำนวน	ตร.ม.
ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและบริการ								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	16	996,558	16	843,975	3	152,583		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	21	864,165	21	766,132	4	98,033		
คอมมูนิตีมอลล์	17	169,148	17	169,148				
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		2,391		2,391				
รวมธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและบริการในประเทศ	54	2,032,262	54	1,781,646	7	250,616		
ศูนย์การค้าในต่างประเทศ	1	83,979	1	83,979				
รวมธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและบริการทั้งหมด	55	2,116,241	55	1,865,625	7	250,616		
ธุรกิจอื่น								
อาคารสำนักงาน	7	171,809	4	53,292	2	34,096	1	84,421
โรงแรม	4	860 ห้อง	3	556 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	18	7,414 ยูนิต	18	7,414 ยูนิต				
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	8	1,239 ยูนิต	8	1,239 ยูนิต				
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	3	145,046	1	67,605	2	77,441		
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวสูง)	1	1,991 ยูนิต	1	1,991 ยูนิต				
อาคารสำหรับพักอาศัย (แนวราบ)	1	262 ยูนิต	1	262 ยูนิต				
พื้นที่ค้าปลีกในอาคารต่างๆ		20,257		20,257				
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท SF								
ศูนย์การค้า ภายใต้กิจการร่วมค้า	1	168,597	1	168,597				

ผลการดำเนินงานทางด้านการเงิน

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงิน เพื่อประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานหลัก ประจำปี 2565

หน่วย : ล้านบาท*	ผลการดำเนินงานจากงบการเงิน	รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	ผลการดำเนินงานหลัก	ผลกระทบจากมาตรฐาน TFRS16	ผลการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมมาตรฐาน TFRS16)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	31,131		31,131	768	31,899
รายได้จากธุรกิจต่าง ๆ	4,443		4,443		4,443
รายได้อื่น ๆ	1,580	(345)	1,235		1,235
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	37,155	(345)	36,809	768	37,577
ต้นทุนการเช่าและให้บริการ	15,447		15,447		15,447
ต้นทุนของธุรกิจต่าง ๆ	2,585		2,585		2,585
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,669	(135)	6,534		6,534
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	12,453	(210)	12,243	768	13,011
(+) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม/ร่วมค้า	1,560		1,560		1,560
(+) รายได้จากการลงทุน	1,552		1,552	(1,471)	81
(-) ต้นทุนทางการเงิน	2,204		2,204		2,204
(-) ภาษีเงินได้	2,487	(42)	2,445	(141)	2,304
(-) ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	114		114		114
กำไรสุทธิ ส่วนของบริษัทฯ	10,760	(166)	10,592	(562)	10,030

* ตัวเลขมีการปัดเศษทศนิยม

รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในปี 2565 ดังต่อไปนี้

- ในไตรมาสที่ 2 บริษัทฯ มีกำไรที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำก่อนหักภาษี จากการจำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 10 ในบริษัทวิมานสุริยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ตามข้อตกลงเดิมเป็นจำนวนเงิน 345 ล้านบาท ทำให้ปัจจุบันบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วมทุนนี้ร้อยละ 30
- ในไตรมาสที่ 4 นี้ บริษัทฯ บันทึกการขาดทุนทางบัญชีจากอัตราแลกเปลี่ยนก่อนหักภาษีจำนวน 135 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำในปี 2564 ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ได้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ CPNREIT 2 แห่ง คือ เซ็นทรัล มาริน่า เป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดปี 2578 และเซ็นทรัลลำปาง ระยะเวลา 21 ปี สิ้นสุดปี 2584 โดยบริษัทฯ ได้บันทึกรายการดังกล่าวในงบการเงินรวม ดังต่อไปนี้
 - รายได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าสินทรัพย์ จำนวน

2,667 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในรายได้อื่น รวมถึงมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีจากรายได้ดังกล่าว จำนวน 533 ล้านบาท

- ค่าธรรมเนียมการได้มาจากการโอนสินทรัพย์ให้ CPNREIT จำนวน 84 ล้านบาท บันทึกอยู่ในรายได้อื่น
- บริษัทฯ ได้รับการยกเว้นค่าเช่าของโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 174 ล้านบาท จากกองทรัสต์ CPNREIT โดยบริษัทฯ ได้บันทึกรายการดังกล่าวในรายได้อื่น
- บริษัทฯ มีการบันทึกบัญชีรายการพิเศษ โดยบันทึกอยู่ในรายได้อื่นดังนี้
 - บริษัทฯ มีกำไรบันทึกปรับปรุงหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าโครงการลำปางเนื่องจากมีการซื้อที่ดินระหว่างกัน จำนวน 58 ล้านบาท
 - บริษัทฯ บันทึกกำไรทางบัญชีจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 111 ล้านบาท
 - บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการโอนหุ้น CPNREIT ระหว่างกัน จำนวน 125 ล้านบาท ซึ่งบันทึกรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ต่องบการเงินของบริษัทฯ โดยเฉพาะมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS16) ซึ่งอาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง จึงสรุปผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปี 2565 ได้ดังนี้

- **ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19** จากการให้ความช่วยเหลือร้านค้าต่าง ๆ ในรูปแบบส่วนลดค่าเช่าที่บริษัทฯ ประมาณการไว้ไว้ โดยมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและบริการที่จะทยอยรับรู้ ส่วนลดค่าเช่าเป็นลักษณะเส้นตรงตลอดอายุสัญญาของผู้เช่าตามมาตรฐานบัญชี ในปี 2565 มีจำนวน 768 ล้านบาท และมีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีจากการบันทึกการยกย่องค่าเช่าดังกล่าว 154 ล้านบาท (ในปี 2564 325 ล้านบาท และ 65 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยรายการดังกล่าวไม่มีผลต่อกระแสเงินสด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019)
- **การปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเงินทุน** บริษัทฯ มีการบันทึกลูกหนี้ที่เกิดจากการเช่าทำสัญญาเช่าเงินทุน (Financial lease) กับ CPNREIT ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ณ วันที่เข้าทำรายการ และจะทยอยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสัญญาดังกล่าวผ่านรายได้จากการลงทุนไปจนถึงปี 2568 ที่จะรับรู้กระแสเงินสดจริง โดยในปี 2565 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเซ็นทรัล พระราม 2 เป็นจำนวน 1,471 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 294 ล้านบาท (ในปี 2564 1,314 ล้านบาทและ 268 ล้านบาทตามลำดับ)

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน **ไม่รวมผลกระทบจากรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและจากมาตรฐาน TFRS16** ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้ประมาณการอย่างดีที่สุด เพื่อสะท้อนต่อผลการดำเนินงานตามความเป็นจริง และอาจมีความแตกต่างจากข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายได้จากการดำเนินงาน

ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 37,578 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 47 จากปีก่อน อันเป็นผลมาจากการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของทุกธุรกิจบริษัทฯ

1. **ธุรกิจให้เช่าและบริการ** มีรายได้ 31,899 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 47 จากปีก่อน ซึ่งเป็นการฟื้นตัวกลับมาในระดับเดียวกับช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ที่กระตือรือร้น และส่วนลดสนับสนุนผู้เช่าพื้นที่ลดลงนอกจากนี้บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่ม 1 แห่งระหว่างปี และขยายปรับปรุงศูนย์การค้าอีก 2 แห่งแล้วเสร็จ ในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีรายได้ 1,386 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 จากปีก่อน เนื่องจากค่าเช่าพื้นที่ปรับตัวขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 2 จากปีก่อน และรายได้ค่าสาธารณูปโภคโดยเฉพาะค่าไฟฟ้าที่ปรับตัวขึ้นมาก
2. **ธุรกิจบริการศูนย์อาหาร** มีรายได้ 655 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102 จากปีก่อน เนื่องจากการกลับเข้ามาใช้บริการของลูกค้าที่มากขึ้น ส่งผลให้ยอดขายของร้านค้าปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งยังมีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มประเภทร้านและร้านใหม่ ๆ เข้ามาให้บริการมากขึ้น อย่างไรก็ตาม รายได้ปี 2565 นี้ยังอ่อนกว่ารายได้ในปี 2562 ถึงร้อยละ 23 เนื่องจากปริมาณนักท่องเที่ยวมีเพียงร้อยละ 25 ของนักท่องเที่ยวในปี 2562 เท่านั้น
3. **ธุรกิจโรงแรม** มีรายได้ 918 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 205 จากปีก่อน อันเป็นผลมาจากการท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ทำให้อัตราการเข้าพักเพิ่มมากขึ้นจากร้อยละ 29 ในปีก่อนมาเป็นร้อยละ 58 ในปี 2565 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยดีขึ้นร้อยละ 48 จากปีก่อน ประกอบกับการเปิดโรงแรมใหม่เพิ่มอีก 2 แห่ง ระหว่างปีด้วย อย่างไรก็ตามรายได้ปี 2565 นี้ยังอ่อนกว่ารายได้ในปี 2562 ถึงร้อยละ 18 เนื่องจากอัตราการเข้าพักน้อยกว่าถึงร้อยละ 20 จากปริมาณนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยยังน้อยกว่ามาก แม้ว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยจะมากกว่าแล้วประมาณร้อยละ 3
4. **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย** มีรายได้ 2,870 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในการให้ส่วนลดค่าโอนและค่าจดจำนอง การเร่งก่อสร้างให้ทันกับความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะโครงการแนวราบ และโครงการแนวสูงเอสเซนส์ ระยะ 2 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนได้ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา
5. **รายได้อื่น** รวม 1,235 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการบริหารงานเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่ดีขึ้น

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 18,310 ล้านบาท ในปี 2565 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 88 และอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนกว่าร้อยละ 10 เป็นร้อยละ 50 ซึ่งอ่อนกว่าปี 2562 เพียงร้อยละ 2 เท่านั้น เป็นผลจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพท่ามกลางสภาวะต้นทุนในการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้น

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน 13,011 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 147 เนื่องจากรายได้อื่น ๆ เพิ่มมากกว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานดีขึ้นเป็นร้อยละ 35 จากร้อยละ 21 ในปีก่อน และกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับปี 2562 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานต่อรายได้รวมลดลงจากปีก่อน และปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 17 อันเป็นผลจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 10,030 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญจากปีก่อนถึงร้อยละ 197 และมีอัตรากำไรสุทธิดีขึ้นเป็นร้อยละ 27 เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่ดีขึ้น แม้ว่าจะมีต้นทุนทางการเงินและภาษีจ่ายเพิ่มมากขึ้นด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับปี 2562 กำไรสุทธิยังน้อยกว่าอยู่ร้อยละ 14 และอัตรากำไรสุทธิอ่อนกว่าร้อยละ 4 โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น

(ตัวเลขในตารางข้างล่างนี้ เป็นไปตามงบกำไรขาดทุนที่รายงานไป)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)*	ปี 2564	ปี 2565	YOY%
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	22,073	31,131	41%
ศูนย์การค้า	20,856	29,745	43%
อาคารสำนักงาน	1,217	1,386	14%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	286	918	205%
รายได้จากการบริการศูนย์อาหาร	325	655	102%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,156	2,870	33%
รายได้อื่น	4,137	1,580	(62%)
รายได้รวม	28,977	37,155	28%
รายได้รวม (หักรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	25,557	37,578	47%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	12,871	15,447	20%
ศูนย์การค้า	12,563	15,074	20%
อาคารสำนักงาน	308	373	21%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	137	277	102%
ต้นทุนบริการศูนย์อาหาร	271	378	39%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,506	1,930	28%
ต้นทุนรวม	14,784	18,032	22%
ต้นทุนรวม (หักรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	14,784	18,032	22%
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร	5,499	6,669	21%
ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร (หักรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ)	5,499	6,534	19%
กำไรจากการดำเนินงาน	8,692	12,453	43%
กำไรจากการดำเนินงาน (หักรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	5,274	13,011	147%
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ/ภาษี/อื่นๆ	1,545	1,579	2%
กำไรสุทธิ	7,148	10,760	51%
กำไรสุทธิ (หักรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	3,380	10,030	197%
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	1.60	2.41	51%
กำไรสุทธิต่อหุ้น (หักรายการที่มีได้เกิดขึ้นประจำ และ TFRS16)	0.76	2.24	195%

* ตัวเลขมีการปิดเศษทศนิยม

โครงสร้างทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย 78,330 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากต้นปีประมาณร้อยละ 2 บริษัทฯ มีการปรับสัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 54 และเป็นหนี้สินระยะยาวมากกว่า 1 ปี เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 66 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดจากต้นปีที่ร้อยละ 44 และ 63 ตามลำดับ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอยู่ในแนวโน้มขาขึ้นตามสถานการณ์การขึ้นดอกเบี้ยในตลาดเงิน อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 1.77 และอายุหนี้สินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 2.7 ปี จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น และส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง ส่งผลให้อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ

ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงมาอยู่ที่ 0.82 เท่า และความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 11.6 เท่า

การให้สินเชื่อทางการค้า

บริษัทฯ คงนโยบายการให้สินเชื่อทางการค้า (Credit term) ระหว่าง 1-30 วัน ตลอดมา ซึ่งในปี 2565 บริษัทฯ มีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ยใกล้เคียงกับปีก่อน ที่ 41 วัน และมียอดลูกหนี้รวม 2,915 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 จากสิ้นปีก่อน

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)*	ปี 2564	ปี 2565	YOY%
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	6,057	6,121	1%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	16,891	19,121	13%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	22,948	25,242	10%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	166,648	168,702	1%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,200	4,005	25%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	70,625	74,742	6%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	240,473	247,450	3%
สินทรัพย์รวม	263,421	272,692	4%
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	30,095	27,441	(9%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,397	14,591	9%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	43,492	42,032	(3%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	50,684	52,304	3%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	87,170	88,736	2%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	137,853	141,040	2%
หนี้สินรวม	181,346	183,072	1%
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	62,694	70,774	13%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่น	19,381	18,846	(3%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	82,075	89,620	9%

* ตัวเลขมีการปิดเศษทศนิยม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 272,692 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปีก่อน โดยสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 9 หรือ 25,242 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อน โดยหลัก ๆ มาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 36 จากการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ส่วนลูกหนี้และลูกหนี้อื่นลดลงร้อยละ 31 เนื่องจากมีการติดตามลูกหนี้อย่างใกล้ชิดมากขึ้น 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ 247,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มาจากการเปิดศูนย์การใหม่ขึ้น 1 แห่ง คือ เซ็นทรัล จันทบุรี ส่วนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 หลัก ๆ มาจากการเปิดโรงแรมใหม่เพิ่มขึ้น 2 แห่ง ระหว่างปี คือ โรงแรมเซ็นทารา โคราช และโรงแรมโกโฮเทล บ่อวิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 183,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปีก่อน โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) หนี้สินหมุนเวียน 42,032 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน โดยเป็นการลดลงของเงินกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินร้อยละ 27 เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางสภาวะดอกเบี้ยในตลาดเงิน 2) หนี้สินไม่หมุนเวียน 141,040 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากปีก่อน หลัก ๆ มาจากการเพิ่มขึ้นในเงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 4

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 89,620 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรร้อยละ 13 จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นระหว่างปี

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2564	ปี 2565	YOY%
อัตราส่วนความสามารถในการกำกับ			
อัตรากำไรขั้นต้น	41%	49%	9%
หัก ผลกระทบจาก TFRS16	40%	50%	10%
ธุรกิจให้เช่าและบริการ	42%	50%	8%
หัก ผลกระทบจาก TFRS16	41%	52%	11%
ธุรกิจโรงแรม	55%	70%	16%
ธุรกิจให้บริการศูนย์อาหาร	17%	42%	25%
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	30%	33%	3%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	30%	34%	4%
หัก รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และ TFRS16	21%	35%	14%
อัตรากำไรสุทธิ	25%	29%	4%
หัก รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และ TFRS16	13%	27%	14%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)	9%	13%	4%
หัก รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และ TFRS16	4%	12%	8%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	3%	4%	1%
หัก รายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และ TFRS16	1%	4%	3%
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.53	0.60	7%
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.24	0.21	(3%)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.21	2.04	(17%)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.91	0.82	(9%)

กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน 16,387 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 109 จากปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในผลกำไรสำหรับปีถึงร้อยละ 50 กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หรือการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานร้อยละ 106

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 7,438 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 79 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าลดลงถึงร้อยละ 97 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการบริษัท สยามฟิวเจอร์

ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลเพิ่มขึ้นร้อยละ 94 จากปีก่อนอีกด้วย

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 8,872 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่าย 1,260 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 จากปีก่อน เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 2,709 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้กู้ยืม 1,273 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 2,980 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 116 ล้านบาทระหว่างปี เป็น 3,246 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

แผนธุรกิจในอนาคต

สำหรับปี 2566 นั้น เศรษฐกิจของประเทศคาดว่าจะมีแรงสนับสนุนหลักต่อเนื่องจากภาคการท่องเที่ยว ที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัวจากปีก่อน รวมถึงการขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศที่ระดับประมาณร้อยละ 3 ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศคาดว่าจะสามารถรักษาระดับการเติบโตได้ที่ร้อยละ 3-4 ในปี 2566 ดังนั้นเพื่อเน้นย้ำความชัดเจนและความแข็งแกร่งในการเป็นผู้นำในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลัก ในปี 2566 นี้ บริษัทฯ มีแผนขยายศูนย์การค้าขนาดใหญ่และศูนย์การค้าขนาดเล็กแบบคอมมูนิตี้มอลล์เพิ่มอย่างละ 1 แห่ง รวมถึงยังคงแผนการขยายและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่องตลอดปีนี้อีกด้วย ซึ่งจะเป็นการปรับปรุงทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก อาทิ **เซ็นทรัลเวิลด์** และ **เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ** เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่ม 6 แห่ง และโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่ม 7 โครงการ ซึ่งโครงการที่ได้ประกาศไปแล้ว ได้แก่

- 1) ต้นปี 2566 บริษัทฯ จะเปิดโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก **มาร์เช่ ทองหล่อ** (มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิม) ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมที่ใหญ่ที่สุดในพื้นที่ทองหล่อ มีพื้นที่ขายสุทธิ 12,000 ตรม. พื้นที่อาคารสำนักงาน 13,687 ตร.ม. และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมอีกในอนาคต ด้วยเป้าหมายที่จะเป็นศูนย์รวมซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านอาหารชั้นนำ โครงการนี้ใช้งบลงทุนทั้งหมด 2,223 ล้านบาท พื้นที่

ส่วนอาคารสำนักงานจะบริหารโดยคู่ค้าของบริษัทฯ คือ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ส จำกัด (มหาชน)

- 2) ปลายปี 2566 บริษัทฯ มีแผนเปิดโครงการ **เซ็นทรัล เวสต์วิลล์** บนถนนราชพฤกษ์ ด้วยงบลงทุนกว่า 3,600 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 32,000 ตร.ม.
- 3) สำหรับธุรกิจโรงแรม ในช่วงต้นปี 2566 บริษัทฯ จะเปิด **โรงแรมเซนทารา อุบล** ซึ่งอยู่ติดกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล อุบล มีทั้งหมด 160 ห้อง และใช้งบลงทุนประมาณ 500 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ประกาศแผนการลงทุนโครงการที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2567 เป็นต้นไป บางส่วน ดังนี้

- 1) ต้นปี 2567 บริษัทฯ มีแผนเปิดโครงการ **เซ็นทรัล นครสวรรค์** ด้วยงบลงทุนกว่า 4,500 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 29,000 ตร.ม. และ **เซ็นทรัล นครปฐม** ด้วยงบลงทุนกว่า 3,800 ล้านบาท และมีพื้นที่ขายประมาณ 25,000 ตร.ม.
- 2) ช่วงปลายปี 2567 เป็นต้นไป บริษัทฯ มีแผนเปิดโครงการ **ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค** ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โดยจะมีพื้นที่ศูนย์การค้า 80,000 ตร.ม. พื้นที่อาคารสำนักงาน 90,000 ตร.ม. โรงแรม 250 ห้อง และอาคารที่อยู่อาศัย 550 ยูนิต ด้วยงบลงทุนกว่า 46,000 ล้านบาท

สำหรับแผนการลงทุน 5 ปีข้างหน้า บริษัทฯ มีเป้าหมายนอกจากที่จะรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักแล้ว บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำใน 5 รายการแรกของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้า ธุรกิจโรงแรม และ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย รวมถึง ยังมีแผนขยายการลงทุนไปในประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มเติมอีกด้วย โดยบริษัทฯ ตั้งงบการลงทุนไว้ทั้งหมด 135 พันล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ดังนี้

1. พื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดประมาณ 500,000 ตร.ม. หรือ ศูนย์การค้าประมาณ 1-3 แห่งต่อปี

2. พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 200,000 ตร.ม. รวม 3 อาคาร
3. โรงแรมกว่า 5,000 ห้อง หรือ 5-7 แห่งต่อปี และ
4. โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยกว่า 50 โครงการ หรือ 5-8 โครงการต่อปี

ความคืบหน้าของโครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง			2566				2567	
โครงการ	พื้นที่	กำหนดเสร็จ	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2
พื้นที่ให้เช่าและบริการ			★					
มาร์เช่ ทองหล่อ	12,000 ตรม	2566				★		
เซ็นทรัล เวสต์วิลล์	34,000 ตรม	2566					★	
เซ็นทรัล นครสวรรค์	29,000 ตรม	2567						★
เซ็นทรัล นครปฐม	25,000 ตรม	2567						
โรงแรม			★					
เซนทารา วัน อุบลราชธานี		2566						
ที่พักอาศัยเพื่อขาย								
โครงการแนวสูง	ห้อง							
เอสเซ็นท์ หาดใหญ่	665	2566					ยอดจองร้อยละ 100	
เอสเซ็นท์ วิลล์ อโยธยา	396	2566					ยอดจองร้อยละ 100	
ฟิล ภูเก็ต	439	2566					ยอดจองร้อยละ 32	
เอสเซ็นท์ ไคราช	395	2566					ยอดจองร้อยละ 97	
เอสเซ็นท์ วิลล์ สุราษฎร์ธานี	459	2567					ยอดจองร้อยละ 69	
เอสเซ็นท์ วิลล์ สุพรรณบุรี	328	2567					ยอดจองร้อยละ 41	
เอสเซ็นท์ วิลล์ ฉะเชิงเทรา	362	2567					ยอดจองร้อยละ 48	
เอสเซ็นท์ ตรัง	378	2567					ยอดจองร้อยละ 24	
โครงการแนวราบ								
กรุงเทพฯ	ยูนิต							
นิรติ ดอนเมือง	262						ยอดจอง 81 ยูนิต โอนแล้ว 70 ยูนิต	
นิยาม บรมราชชนนี	71						ยอดจอง 40 ยูนิต โอนแล้ว 39 ยูนิต	
นินญา กัลปพฤกษ์	144						ยอดจอง 91 ยูนิต โอนแล้ว 88 ยูนิต	
นิรติ บางนา	156						ยอดจอง 85 ยูนิต โอนแล้ว 84 ยูนิต	
นินญา ราชพฤกษ์	132						ยอดจอง 6 ยูนิต โอนแล้ว 0 ยูนิต	
ต่างจังหวัด								
เอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก	311						ยอดจอง 84 ยูนิต โอนแล้ว 84 ยูนิต	
นิรติ เชียงราย	183						ยอดจอง 55 ยูนิต โอนแล้ว 54 ยูนิต	
เอสเซ็นท์ อเวนิว ระยอง	63						ยอดจอง 19 ยูนิต โอนแล้ว 18 ยูนิต	
นิรติ เชียงใหม่	179						ยอดจอง 8 ยูนิต โอนแล้ว 1 ยูนิต	
โครงการร่วมทุนพัฒนารูปแบบผสม								
ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค		2567 เป็นต้นไป						

4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	24,848,318,512	74.9	22,072,637,629	72.6	31,131,046,184	80.4
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	446,087,025	1.3	324,803,920	1.1	655,305,902	1.7
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	306,073,926	0.9	286,493,491	0.9	918,248,221	2.4
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,261,550,432	6.8	2,156,075,248	7.1	2,870,004,345	7.4
รายได้จากการลงทุน	1,098,703,393	3.3	1,420,947,995	4.7	1,552,197,306	4.0
รายได้อื่น	4,200,381,217	12.7	4,136,574,330	13.6	1,580,200,689	4.1
รวมรายได้	33,161,114,505	100.0	30,397,532,613	100.0	38,707,002,647	100.0

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการเช่าและบริการ	13,055,138,129	39.4	12,870,616,838	42.3	15,447,309,782	39.9
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	303,888,654	0.9	270,667,514	0.9	378,743,094	1.0
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	166,181,377	0.5	136,716,091	0.4	276,972,598	0.7
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,511,846,567	4.6	1,506,102,555	5.0	1,929,726,922	5.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,513,877,416	16.6	5,413,946,664	17.8	6,618,476,169	17.1
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	20,550,932,143	62.0	20,198,049,662	66.4	24,651,228,565	63.7
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	12,824,975,168	36.4	10,055,907,290	30.9	14,055,774,082	36.3

ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน)

ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(21,644,864)	(0.1)	(85,547,945)	(0.3)	(50,532,136)	(0.1)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,041,591,853	3.1	703,958,648	2.3	1,559,580,335	4.0
ต้นทุนทางการเงิน	(1,864,971,756)	(5.6)	(1,789,932,274)	(5.9)	(2,203,710,145)	(5.7)
ภาษีเงินได้	(2,148,442,833)	(6.5)	(1,798,014,482)	(5.9)	(2,486,732,972)	(6.4)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9,616,714,762	29.0	7,229,946,898	23.8	10,874,379,164	28.1
(กำไร) ขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(59,617,903)	(0.2)	(81,495,067)	(0.3)	(114,493,073)	(0.3)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	9,557,096,859	28.8	7,148,451,831	23.5	10,759,886,091	27.8

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	22,337,440		78,022,782		87,143,487	
ผลกำไรจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	0		0		42,386,872	
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้วัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	161,354,598		318,001,938		132,273,058	
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	0		(20,086,325)		2,267,924	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิ จากภาษี	183,692,038		396,024,720		264,071,341	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จก่อนส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9,800,406,800		7,625,971,618		11,138,450,505	
(กำไร) ขาดทุนเบ็ดเสร็จของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(58,934,733)		(89,264,896)		(116,789,223)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	9,741,472,067		7,536,706,722		11,138,450,505	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี	61,457,082,400		58,695,563,519		62,694,380,400	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี *	(8,742,026,084)					
เงินปันผลจ่าย	(3,576,589,656)		(3,129,548,625)		(2,682,472,897)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	9,557,096,859		7,148,451,831		10,759,886,091	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	0		(20,086,325)		2,267,924	
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรสิ้นปี	58,695,563,519		62,694,380,400		70,774,061,518	
กำไรต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น ขั้วพื้นฐาน	2.13		1.59		2.40	

หมายเหตุ : * ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน (TFRS9) ซึ่งไม่มีผลกระทบเป็นนัยสำคัญกับงบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS16) มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ในรายการบันทึกรายได้ค่าเช่าและบริการ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และรายการต้นทุนทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7,218,687,997	3.3	3,130,563,990	1.2	3,246,195,440	1.2
เงินลงทุนชั่วคราว	2,006,244,162	0.9	2,926,663,869	1.1	2,874,488,061	1.1
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	3,571,263,150	1.6	4,202,579,635	1.6	2,915,054,303	1.1
ลูกหนี้อื่น	1,936,040,489	0.9	3,192,604,083	1.2	2,539,940,000	0.9
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9,032,387,201	4.1	10,062,185,182	3.8	13,666,532,743	5.0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	23,764,622,999	10.7	23,514,596,759	8.9	25,242,210,547	9.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1,000,000	0.0	1,000,000	0.0	1,000,000	0.0
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,730,869,437	2.6	8,180,950,973	3.1	8,393,170,011	3.1
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,454,331,140	1.1	31,803,016,736	12.1	31,882,427,902	11.7
เงินลงทุนระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,955,956,969	0.9	2,397,283,769	0.9	3,284,750,961	1.2
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	16,397,781,538	7.4	18,151,895,425	6.9	19,576,560,509	7.2
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	932,282,123	0.4	1,053,930,759	0.4	1,030,629,740	0.4
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,392,385,670	1.5	3,249,669,858	1.2	3,413,013,231	1.3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	159,982,702,777	72.2	166,647,557,162	63.3	168,701,806,660	61.9
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์-สุทธิ	3,241,510,575	1.5	3,200,404,721	1.2	4,005,430,710	1.5
ค่าความนิยม	1,036,491,639	0.5	1,211,741,644	0.5	1,290,875,152	0.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,762,353,489	1.2	4,008,794,740	1.5	5,870,052,122	2.2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	197,887,665,357	89.3	239,906,245,787	91.1	247,449,716,998	90.7
รวมสินทรัพย์	221,652,288,356	100.0	263,420,842,546	100.0	272,691,927,545	100.0

งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11,732,000,000	5.3	17,660,000,000	6.7	12,870,000,000	4.7
เจ้าหนี้การค้า	664,209,803	0.3	707,578,548	0.3	1,274,234,668	0.5
เจ้าหนี้อื่น	4,735,459,189	2.1	5,551,288,230	2.1	6,340,152,929	2.3
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,415,099,679	1.1	2,836,121,628	1.1	2,651,700,101	1.0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	226,249,340	0.1	298,826,399	0.1	440,370,126	0.2
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,172,903,428	2.8	12,136,293,837	4.6	14,130,496,602	5.2
ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	1,905,361,362	0.9	1,872,628,182	0.7	1,835,497,044	0.7
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	483,540,665	0.2	372,884,208	0.1	821,181,808	0.3
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,098,047,208	0.9	2,056,566,410	0.8	1,668,430,579	0.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	30,432,870,674	13.7	43,492,187,442	16.5	42,032,063,857	15.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	724,338,063	0.3	930,608,387	0.4	974,901,389	0.4
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	27,630,459,673	12.5	49,753,349,394	18.9	51,329,140,399	18.8
หนี้สินตามสัญญาเช่า	43,486,788,889	19.6	44,423,114,167	16.9	46,218,381,788	16.9
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,623,959,102	1.2	3,514,563,266	1.3	3,684,633,184	1.4
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	730,904,814	0.3	853,084,892	0.3	920,436,925	0.3
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	30,649,055,873	13.8	29,794,921,710	11.3	28,889,099,155	10.6
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	7,865,714,904	3.5	8,254,646,646	3.1	8,676,895,896	3.2
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	384,188,218	0.2	324,005,272	0.1	337,275,182	0.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	707,362	0.0	5,167,400	0.0	8,917,155	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	114,096,116,898	51.5	137,853,461,134	52.3	141,039,681,073	51.7
รวมหนี้สิน	144,528,987,572	65.2	181,345,648,576	68.8	183,071,744,930	67.1

งบดุล

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน*	2,244,000,000		2,244,000,000		2,244,000,000	0.8
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244,000,000	1.0	2,244,000,000	0.9	2,244,000,000	0.8
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	8,558,557,850	3.9	8,558,557,850	3.2	8,558,557,850	3.1
กำไรสะสม						-
จัดสรรเป็นทุนสำรอง	224,400,000	0.1	224,400,000	0.1	224,400,000	0.1
ยังไม่ได้จัดสรร	58,695,563,519	26.5	62,694,380,400	23.8	70,774,061,518	26.0
หุ้นทุนซื้อคืน	(761,216,026)	(0.3)	(761,216,026)	(0.3)	(761,216,026)	(0.3)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(171,256,961)	(0.1)	142,059,680	0.1	435,141,377	0.2
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,333,252,402	3.8	8,973,012,066	3.4	8,145,237,896	3.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	77,123,300,784	34.8	82,075,193,970	31.2	89,620,182,615	32.9
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	221,652,288,356	100.0	263,420,842,546	100.0	272,691,927,545	100.0

หมายเหตุ : * ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน (IFRS9) ซึ่งไม่มีผลกระทบเป็นนัยสำคัญกับงบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS16) มีผลกระทบต้องบแสดงฐานะทางการเงิน โดยมีการบันทึกลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มเข้ามา และมีการปรับรายการกำไรสะสม

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน						
กำไรสุทธิสำหรับปี	9,616,714,762	123.9	7,229,946,898	92.0	10,874,379,164	66.4
โครงการลงทุน ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	1,511,846,567	19.5	1,506,102,555	19.2	1,929,726,922	11.8
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7,906,273,454	101.9	8,124,220,923	103.4	8,550,031,053	52.2
รายได้จากการลงทุน	(1,098,703,393)	(14.2)	(1,420,947,995)	(18.1)	(1,552,197,306)	(9.5)
ต้นทุนทางการเงิน	1,864,971,756	24.0	1,789,932,274	22.8	2,203,710,145	13.4
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	21,644,864	0.3	85,547,945	1.1	50,532,136	0.3
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108,111	0.0	20,260,411	0.3	743,023	0.0
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	0	0.0	(345,040,064)	(2.1)
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	(12,136,830)	(0.2)	(2,953,463)	(0.0)	(2,336,087)	(0.0)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	(2,569,655,733)	(33.1)	(2,671,889,172)	(34.0)	(27,334,852)	(0.2)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(2,371,297,395)	(30.6)	(1,501,749,784)	(19.1)	(1,969,112,295)	(12.0)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	89,869,818	1.2	120,779,604	1.5	110,297,911	0.7
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้า (สุทธิจากภาษี)	(1,041,591,853)	(13.4)	(703,958,648)	(9.0)	(1,559,580,335)	(9.5)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(1,564,287)	(0.0)	22,373,036	0.3	(18,618,294)	(0.1)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือ ทางการเงิน	82,156,104	1.1	(17,890,123)	(0.2)	34,495,626	0.2
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,148,442,833	27.7	1,798,014,482	22.9	2,486,732,972	15.2
ส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่า			(174,144,646)	(2.2)	62,152,291	0.4
	16,147,078,778	208.0	14,203,644,297	180.7	20,704,277,428	126.3
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้า	(2,237,201,492)	(28.8)	(716,864,430)	(9.1)	1,236,993,196	7.5
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,359,658,505	17.5	(1,583,898,807)	(20.2)	(154,350,908)	(0.9)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(2,075,105,779)	(26.7)	(2,320,008,011)	(29.5)	(5,056,421,785)	(30.9)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,934,017,910)	(24.9)	(1,174,760,421)	(14.9)	(589,228,888)	(3.6)
เจ้าหนี้การค้า	(783,153,269)	(10.1)	(144,006,721)	(1.8)	164,828,519	1.0
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,265,459,390)	(16.3)	563,350,740	7.2	833,115,996	5.1
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	790,639,546	10.2	614,882,441	7.8	1,026,158,602	6.3
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(161,946,937)	(2.1)	(388,931,743)	(4.9)	422,249,250	2.6
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	0	0.0	12,468,488	0.2	3,105,713	0.0
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(8,331,798)	(0.1)	(66,895,946)	(0.9)	(40,110,972)	(0.2)
ภาษีเงินได้จ่าย	(2,070,794,583)	(26.7)	(1,139,977,119)	(14.5)	(2,163,572,273)	(13.2)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,761,365,671	100.0	7,859,002,768	100.0	16,387,043,878	100.0

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
ดอกเบี้ยรับ	45,657,261	(0.6)	58,532,413	(0.2)	99,567,450	(1.3)
เงินปันผลรับ	939,833,294	(12.2)	517,277,231	(1.4)	1,003,055,085	(13.5)
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(993,414,399)	12.8	(914,783,919)	2.5	55,584,227	(0.7)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(108,358,000)	1.4	(8,937,965,576)	24.7	(255,377,053)	3.4
เงินสดรับคืนจากการลดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม	683,683,536	(8.8)	0	0.0	408,135,678	(5.5)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.0	(100,722,057)	0.3	(668,929,101)	9.0
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(568,731,667)	7.4	(144,393,000)	0.4	(488,394,912)	6.6
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	169,810,000	(2.2)	17,250,000	(0.0)	508,331,667	(6.8)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,430,363,103)	83.2	(6,018,896,508)	16.6	(5,266,829,912)	70.8
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(468,160,473)	6.1	(501,906,944)	1.4	1,117,581,041	(15.0)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(15,569)	0.0	(10,784,947)	0.0	(378,175)	0.0
เงินสดรับจากการขายสิทธิการเช่าและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	300,292,018	(3.9)	6,104,298,318	(16.9)	127,936,558	(1.7)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า	(280,287,223)	3.6	(376,575,648)	1.0	(888,046,224)	11.9
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(1,022,186,363)	13.2	(1,326,338,133)	3.7	955,300,267	(12.8)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา			(24,529,941,629)	67.8	-	0.0
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(7,732,240,688)	100.0	(36,164,950,399)	100.0	(7,438,226,020)	100.0

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
ดอกเบี้ยจ่าย	(775,941,165)	(15.2)	(837,331,267)	(3.5)	(1,259,882,473)	14.2
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและ ผู้ลงทุนสถาบัน	49,094,000,000	960.0	79,929,843,836	329.4	39,790,000,000	(448.5)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และผู้ลงทุนสถาบัน	(36,760,203,285)	(718.8)	(49,441,348,314)	(203.8)	(41,063,081,740)	462.8
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	115,350,000	2.3	258,084,344	1.1	172,552,716	(1.9)
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้น จากสัญญาเช่าการเงิน	(2,164,921,112)	(42.3)	(2,301,578,732)	(9.5)	(2,979,481,501)	33.6
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย ในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	0	0.0	(207,111,130)	(0.9)	(823,225,593)	9.3
เงินสดที่จ่ายให้กับผู้เป็นเจ้าของเพื่อซื้อหุ้นทุน ของกิจการ	(761,216,026)	(14.9)	0	0.0		0.0
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(3,633,080,187)	(71.0)	(3,136,363,518)	(12.9)	(2,708,699,692)	30.5
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	5,113,988,225	100.0	24,264,195,219	100.0	(8,871,818,283)	100.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	5,143,113,208		(4,041,752,412)		76,999,575	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,053,237,349		7,218,687,997		3,130,563,990	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงิน	22,337,440		(46,371,595)		38,631,875	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	7,218,687,997		3,130,563,990		3,246,195,440	

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ณ 31 ธันวาคม	2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.78	0.54	0.60
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.42	0.23	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.30	0.21	0.39
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ย ⁵ (เท่า)	10.56	8.95	9.00
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	35	41	41
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้าถัวเฉลี่ย (เท่า)	11.07	18.76	15.59
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	33	19	23
วงจรเงินสด ³ (วัน)	2	21	18
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น ¹ (ร้อยละ)	47.53	42.88	51.01
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ¹ (ร้อยละ)	32.13	24.51	33.40
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม ⁴ (ร้อยละ)	19.78	21.61	12.63
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	84.29	123.91	116.59
อัตรากำไรสุทธิ ¹ (ร้อยละ)	23.55	16.83	26.43
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ² (ร้อยละ)	13.56	10.08	13.92
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.88	2.95	4.01
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	12.97	9.17	11.27
อัตรากาารหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.16	0.12	0.14
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.87	2.21	2.04
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.48	0.91	0.82
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	22.06	17.28	16.54
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.72	5.58	3.53
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.94	0.48	0.76
อัตรากาารจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	33	38	48

หมายเหตุ : ¹ อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตรากำไรสุทธิ ไม่รวมรายได้จากการลงทุน และรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

² อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ไม่รวมส่วนของส่วนผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย

³ วงจรเงินสดคำนวณจากระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยหักระยะเวลาชำระหนี้ ไม่รวมระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยซึ่งเป็นไปตามลักษณะของการประกอบธุรกิจของบริษัท

⁴ สัดส่วนรายได้อื่นประกอบด้วย รายได้อื่น ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า รายได้จากการลงทุน

⁵ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ยในปี 2564 ตามการคำนวณในส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณรายได้ดังกล่าวรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (3rd parties) และรายได้ดังกล่าวรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (related parties) เพื่อเป็นการไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานทางบัญชี TFRS16 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชี

5 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไปและบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	
สถานที่ตั้ง	ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์	+66 (0) 2667 5555
เว็บไซต์ของบริษัท	www.centralpattana.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ก่อตั้ง	วันที่ 17 มิถุนายน 2523
จดทะเบียนและทำการซื้อขายใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	วันที่ 1 มีนาคม 2538
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและ ส่งเสริมธุรกิจ พัฒนาศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงาน ศูนย์อาหาร โรงแรม และที่พักอาศัย เป็นต้น รวมถึงการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNCG) และทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ
สอบถามข้อมูล	เลขานุการบริษัท โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1665 1682 1684 1685 1686 และ 1687 อีเมล : co.secretary@centralpattana.co.th นักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1614 1632 และ 1688 อีเมล : ir@centralpattana.co.th
การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 จะจัดขึ้นในวันที่ 27 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM)

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ปี 2565

วันที่	กิจกรรม
13 มกราคม 2565	"Hospitality Day" จัดโดย บล. เกียรตินาคินภัทร (รูปแบบการประชุมเสมือน)
24 มกราคม 2565	"Thailand Conference 2022" จัดโดย บล. เจพีมอร์แกน (ประเทศไทย) (รูปแบบการประชุมเสมือน)
28 มกราคม 2565	"CEO Forum" งานประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และนักลงทุนสถาบันโดยกรรมการผู้จัดการใหญ่ จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา
21 กุมภาพันธ์ 2565	งานประชุมผลประกอบการทางประจำปี 2564 จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (รูปแบบการประชุมเสมือน)
25 กุมภาพันธ์ 2565	งานประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และนักลงทุนสถาบันโดยผู้บริหารระดับสูง จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (รูปแบบการประชุมเสมือน)
28 กุมภาพันธ์ 2565	งานแถลงผลการดำเนินงานประจำปีก่อน (Opportunity Day) จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (รูปแบบการประชุมเสมือน)
22 เมษายน 2565	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM) จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา
11 พฤษภาคม 2565	งานประชุมผลประกอบการประจำปีไตรมาส 1 ปี 2565 จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (รูปแบบการประชุมเสมือน)
13 พฤษภาคม 2565	งานประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และนักลงทุนสถาบันโดยผู้บริหารระดับสูง จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (รูปแบบการประชุมเสมือน)
17 พฤษภาคม 2565	งานแถลงผลการดำเนินงานประจำปีไตรมาสที่ 1 (Opportunity Day) จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (รูปแบบการประชุมเสมือน)
24 พฤษภาคม 2565	TISCO Property Sector Corporate Day จัดโดย บล. ทิสโก้ (รูปแบบการประชุมเสมือน)
8 มิถุนายน 2565	UBS OneASEAN Conference 2022 จัดโดย บล. ยูบีเอส (ประเทศไทย) (รูปแบบการประชุมเสมือน)
1 กรกฎาคม 2565	Thai Corporate Day 2022 จัดโดย บล. บัวหลวง (รูปแบบการประชุมเสมือน)
6 กรกฎาคม 2565	Property Day Virtual Conference 2022 จัดโดย บล. เกียรตินาคินภัทร (รูปแบบการประชุมเสมือน)
21 กรกฎาคม 2565	Thai Property and REIT Conference จัดโดย บล. ดีพีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) (รูปแบบการประชุมเสมือน)
27-28 กรกฎาคม 2565	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศสิงคโปร์ จัดโดย บล. แมคควอรี (ประเทศไทย)
16 สิงหาคม 2565	งานประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และนักลงทุนสถาบันโดยผู้บริหารระดับสูง จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (รูปแบบการประชุมเสมือน)
17 สิงหาคม 2565	งานแถลงผลการดำเนินงานประจำปีไตรมาสที่ 2 (Opportunity Day) จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (รูปแบบการประชุมเสมือน)
24 สิงหาคม 2565	Macquarie ASEAN Conference จัดโดย บล. แมคควอรี (ประเทศไทย) (รูปแบบการประชุมเสมือน)
24 สิงหาคม 2565	Invest ASEAN 2022 : Thailand จัดโดย บล. เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (รูปแบบการประชุมเสมือน)
25 สิงหาคม 2565	Thailand Focus 2022 จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (รูปแบบการประชุมเสมือน)
31 สิงหาคม 2565	Foreign Spending & Falling Commodities Forum จัดโดย บล. ธนชาติ (รูปแบบการประชุมเสมือน)

วันที่	กิจกรรม
9 กันยายน 2565	Nomura Thailand Corporate Day 2022 จัดโดย บล. โนมูระ (ประเทศไทย) (รูปแบบการประชุมเสมือน)
16 กันยายน 2565	29 th Annual CITIC CLSA Flagship Investors' Forum 2022 จัดโดย บล. CLSA (รูปแบบการประชุมเสมือน)
23 กันยายน 2565	พบปะนักลงทุนสถาบันต่างประเทศ ณ ประเทศสหรัฐอเมริกา จัดโดย บล. ดีพีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย)
28 กันยายน 2565	KS C-Series: การเติบโตหลังการฟื้นตัวจากโควิด จัดโดย บล. กสิกรไทย (รูปแบบการประชุมเสมือน)
15 พฤศจิกายน 2565	งานประชุมผลประกอบการประจำปีไตรมาส 3 ปี 2565 จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (รูปแบบการประชุมเสมือน)
22 พฤศจิกายน 2565	งานแถลงผลการดำเนินงานประจำปีไตรมาสที่ 3 (Opportunity Day) จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (รูปแบบการประชุมเสมือน)
1 ธันวาคม 2565	CGS-CIMB ASEAN REGIONAL TRAVEL AND TOURISM VIRTUAL CONFERENCE - "ESCAPE" จัดโดย บล. CGS-CIMB (รูปแบบการประชุมเสมือน)

ปฏิทินทางการเงินที่สำคัญปี 2566

ปฏิทินทางการเงิน	เดือน (คาดการณ์)
ประกาศงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565	กุมภาพันธ์
งานแถลงผลการดำเนินงานประจำปี 2565 จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	กุมภาพันธ์
งานแถลงผลการดำเนินงานประจำปี 2565 (Opportunity Day) จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	มีนาคม
ปิดสมุดทะเบียนสำหรับสิทธิการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี	มีนาคม
การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี	เมษายน
จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565	พฤษภาคม
ประกาศงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1	พฤษภาคม
งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	พฤษภาคม
งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 (Opportunity Day) จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	พฤษภาคม
ประกาศงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2	สิงหาคม
งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	สิงหาคม
งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 (Opportunity Day) จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	สิงหาคม
ประกาศงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3	พฤศจิกายน
งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 จัดโดย บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา	พฤศจิกายน
งานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 (Opportunity Day) จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	พฤศจิกายน

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น

5.4 ตลาดรอง - ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีตราสารหนี้)



นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2009 9999
โทรสาร : +66 (0) 2009 9991

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ CPN253A CPN258A CPN260A CPN273A
CPN270A CPN293A CPN290A และ CPN323A
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2296 3582
โทรสาร : +66 (0) 2683 1298

นายทะเบียนหุ้นกู้

หุ้นกู้ CPN225A CPN235A CPN227A CPN297A
และ CPN236A
ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2626 7503
โทรสาร : +66 (0) 2626 7542

ผู้สอบบัญชี

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
โดยนางสาววรรณภาพ จงพิริเดชานนท์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4098
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2677 2000
โทรสาร : +66 (0) 2677 2222

หุ้นกู้ CPN221A CPN241A CPN242A CPN248A CPN253A
CPN256A CPN25DA CPN258A CPN261A CPN261B
CPN268A CPN260A CPN273A CPN270A CPN293A
CPN290A และ CPN232A
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2296 3582
โทรสาร : +66 (0) 2683 1298

บริษัทจัดอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ชั้น 24 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : +66 (0) 2098 3000
โทรสาร : +66 (0) 2231 3012

6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวทางปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยเชื่อว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายของการเป็นองค์กรที่เติบโตอย่างยั่งยืนได้ คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดจรรยาบรรณ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และแนวปฏิบัติต่าง ๆ เป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในคู่มือ “จรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ” (“คู่มือฯ”) เพื่อวางรากฐานการปฏิบัติงานแก่บุคลากรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และบุคลากรทุกระดับให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ อีกทั้งมีการพิจารณาทบทวนแนวปฏิบัติให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางด้านการกำกับดูแลกิจการเป็นประจำทุกปี ตลอดจนเผยแพร่คู่มือฯ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ อาทิ องค์ประกอบและการแต่งตั้ง คณะกรรมการบริษัท คุณสมบัติของกรรมการวาระการดำรงตำแหน่ง ของกรรมการ การสรรหากรรมการ ความหลากหลายในโครงสร้างของ คณะกรรมการบริษัท บทบาทของประธานกรรมการและกรรมการ ผู้จัดการใหญ่ นโยบายการจำกัดจำนวนบริษัทในการดำรงตำแหน่ง ของกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ หน้าที่ความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัท การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย การประชุมคณะกรรมการบริษัท การประเมินผลการปฏิบัติงาน ของคณะกรรมการบริษัท การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้จัดการใหญ่ การอบรมและพัฒนาความรู้กรรมการ แผนการสืบทอด ตำแหน่ง การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัท ร่วมทุน รายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 31-40

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ อาทิ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อ ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส การซื้อขายหลักทรัพย์และ การใช้ข้อมูลภายใน การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน การจ้างงาน และการร้องเรียน รายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 9-10 และ 13-31



6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร ตลอดจนจรรยาบรรณไว้เพื่อเป็นแนวทางสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน รวมทั้งมีกระบวนการส่งเสริมและกำกับดูแลให้เกิดการปฏิบัติตาม โดยคณะกรรมการและผู้บริหารเป็นแบบอย่างในการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และมีการสื่อสารภายในองค์กรอย่างสม่ำเสมอเพื่อสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่แข็งแกร่ง รายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 4-11

บริษัทฯ ได้มีการทบทวนคู่มือเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เหมาะสมสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจหรือกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติการปรับปรุงแก้ไขคู่มือฯ ล่าสุดเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2565 ทั้งนี้ คู่มือฯ ของบริษัทฯ สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของประเทศไทยและในระดับสากล ได้แก่ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เกณฑ์การประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) หลักเกณฑ์ของ The Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) เกณฑ์ ASEAN Corporate Governance Scorecard และ DJSI Sustainability Assessment

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่สื่อสารคู่มือฯ ไปยังคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทุกคนผ่านช่องทางการสื่อสารหลากหลายช่องทาง ได้แก่ อีเมล เว็บไซต์ของบริษัทฯ และสื่อประชาสัมพันธ์ภายในองค์กรต่าง ๆ เช่น โปสเตอร์ คลิปวิดีโอ หลักสูตรอบรม e-Learning เป็นต้น เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรทุกคนในบริษัทฯ มีความเข้าใจและตระหนักในการปฏิบัติตามภายใต้กรอบจรรยาบรรณและการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยทุก ๆ ปี บริษัทฯ ได้มีการจัดทดสอบความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับจรรยาบรรณและแนวปฏิบัติในการทำงานที่ถูกต้องผ่านระบบออนไลน์ และในปี 2565 มีคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานร่วมเข้าเรียนรู้สื่อ e-Learning และทำแบบทดสอบประจำปีคิดเป็นร้อยละ 97 ของพนักงานทั้งหมด โดยเนื้อหาการเรียนรู้และแบบทดสอบประกอบด้วยเรื่องการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน สิทธิมนุษยชน และการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลสรุปการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการกระทำความผิดที่เกี่ยวข้องกับจริยธรรมและจรรยาบรรณของบริษัทฯ รายละเอียดได้ในหน้า 231



คู่มือฯ ที่ฉบับเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

www.centralpattana.co.th/storage/sustainability/corporate-governance/code-of-business-conduct/20190418-cpn-code-conduct-cg-th-02.pdf

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัททำการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการสร้างการเติบโตที่ยั่งยืน ด้วยการสร้างมูลค่าเพิ่มของกิจการในระยะยาว โดยได้พิจารณา ทบทวน กำกับดูแล และให้คำแนะนำในการปรับปรุงพัฒนากระบวนการควบคุมภายในและการกำกับดูแลกิจการสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ตลอดจนการพัฒนาอย่างยั่งยืนสอดคล้องกับเป้าหมายเพื่อความยั่งยืน Sustainability Development Goals (SDGs) ประเด็น และ/หรือการตัดสินใจที่สำคัญที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทตามอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลและพิจารณาในเรื่องสำคัญดังต่อไปนี้

การทบทวนกฎบัตร/นโยบาย/แนวปฏิบัติที่สำคัญ

- ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
- พิจารณาแนวทางการดำเนินงานด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อมของบริษัท
- รับทราบการปรับปรุงพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2535 และแนวทางดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

การกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ของบริษัท

- พิจารณาทิศทางกลยุทธ์องค์กรร่วมกับฝ่ายจัดการ โดยนำประเด็นด้านการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนใน 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม มาเป็นส่วนหนึ่งในการวางแผนเพื่อกำหนดทิศทางการทำงานตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ เพื่อสร้างความเติบโตของกิจการที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและโอกาสที่มีนัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจมาวิเคราะห์ เพื่อพิจารณากำหนดเป็นกลยุทธ์และแนวทางดำเนินงานในระยะยาว
- คณะกรรมการมีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจขององค์กรเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้สอดคล้องกับแนวทางเป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจในอนาคต อีกทั้งติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติพร้อมติดตามผลการดำเนินการฝ่ายจัดการเป็นระยะ ๆ

การกำกับและติดตามการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติ

- พิจารณาผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเปรียบเทียบกับแผนงาน

ตลอดจนพิจารณาข้อมูลภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดและการแข่งขัน ข้อมูลผลการดำเนินงานของลูกค้านแต่ละกลุ่มธุรกิจ ข้อมูลผลการดำเนินงานเปรียบเทียบในกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องเป็นประจำทุกไตรมาสโดยมีกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นผู้รายงาน

- พิจารณาทบทวนแผนกลยุทธ์ในระหว่างปี โดยมีกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นผู้รายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบผลการดำเนินงานจริงเปรียบเทียบกับเป้าหมายตามกลยุทธ์ที่กำหนดไว้
- พิจารณาเกี่ยวกับการลงทุนและการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจที่พักอาศัย ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจแบบผสม ธุรกิจการลงทุนอื่น ๆ เช่น การลงทุนในต่างประเทศ การเข้าซื้อกิจการ และการลงทุนธุรกิจทางเลือกต่าง ๆ
- พิจารณาเกี่ยวกับรายการและการดำเนินงานด้านการเงินของบริษัท

ระบบการกำกับดูแลกิจการ การควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง

- พิจารณาประเด็นด้านความยั่งยืนขององค์กรและร่วมกำหนดเป้าหมายระยะยาวด้านสิ่งแวดล้อมและด้านสังคม
- พิจารณาประเด็นความเสี่ยงระดับองค์กรและตัวชี้วัดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของของบริษัท
- พิจารณาการจัดการข้อร้องเรียน ผ่านคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
- พิจารณาเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านการตรวจสอบภายใน ความเพียงพอของการควบคุมภายใน ตลอดจนการกำกับการปฏิบัติงานด้าน IT Audit และ IT Governance
- พิจารณารับทราบการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารเป็นประจำทุกไตรมาส
- พิจารณารับทราบรายงานสรุปประเด็นหารือของการประชุมคณะกรรมการอิสระ
- พิจารณารับทราบผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทประจำปี

การดำเนินการด้านการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชันและการเคารพสิทธิมนุษยชนในภาคธุรกิจ

- พิจารณารับทราบการดำเนินการตามนโยบายงดรับของขวัญ (No Gift Policy) เป็นประจำทุกปี
- พิจารณารับทราบดำเนินแผนงานเกี่ยวกับการจัดทำหลักสูตร e-Learning “Ethics in Workplace” เพื่อสร้างความรู้ความ

เข้าใจแก่นุเคราะห์เกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการเคารพสิทธิมนุษยชนในภาคธุรกิจ

การบริหารงานด้านบุคคล

- พิจารณาเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ทั้งในระดับภาพรวมองค์กรและในระดับคณะกรรมการบริษัท

การบริหารจัดการภายใต้สภาวะวิกฤตจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19

- พิจารณาสถานการณ์การติดเชื้อไวรัส COVID-19 และการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินการตามแผนดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และการทบทวนปรับแผนธุรกิจของบริษัท ตลอดจนติดตามผลการดำเนินงานของแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัท
- พิจารณาการดำเนินงานเกี่ยวกับพนักงานในสถานการณ์แพร่ระบาด COVID-19 ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ สำหรับหลักปฏิบัติที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติหรือยังมิได้นำไปปรับใช้ได้มีการพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้มีการบันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของมติคณะกรรมการแต่ละคณะแล้ว

บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่ม “ASEAN Asset Class Publicly Listed Companies 2021” ที่ได้รับคะแนน

97.50

คะแนนขึ้นไป
(ประเมินทุกสองปี)



บริษัทฯ ได้รับ
การประเมิน CGR
ในเกณฑ์

ดีเลิศ
ต่อเนื่องเป็นปีที่ 14

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของโครงการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) และโครงการ ASEAN Corporate Governance Scorecard โดยแบ่งเป็น 5 หมวดดังนี้

หมวดที่ 1 : สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดูแลและรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย ตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 25-27 โดยประเด็นที่สำคัญมีดังนี้

- มีโครงสร้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ไม่ซับซ้อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าได้รับผลตอบแทนครบถ้วน
- ดูแลและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นชาวไทย และผู้ถือหุ้นต่างชาติได้รับสิทธิพื้นฐานและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน ได้แก่ สิทธิในการซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิที่จะได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องชัดเจน สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการบริษัท สิทธิในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไรสิทธิในการเข้าร่วมตัดสินใจและรับทราบถึงผลการตัดสินใจของบริษัท ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในพื้นฐานของบริษัท
- เผยแพร่สารสนเทศ รายละเอียดการใช้สิทธิในเรื่องต่าง ๆ ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร ระยะเวลาในการใช้สิทธิ และความสะดวกในการใช้สิทธิดังกล่าว โดยไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการจำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของบริษัทฯ หรือปิดกั้นการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้ถือหุ้นด้วยกัน

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือตัดสินใจในเรื่องที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ การประชุมผู้ถือหุ้นจึงเป็นเวทีสำคัญสำหรับผู้ถือหุ้นในการแสดงความคิดเห็น ติดต่อกัน ชักถาม และพิจารณาออกเสียงลงมติ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคล นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนำหลักการที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้อย่างเป็นรูปธรรมในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ตั้งแต่ก่อนการประชุม วันประชุม และหลังการประชุม สำหรับปี 2565 บริษัทฯ จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM) เพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม 11 คน จากกรรมการทั้งหมด 12 คน คิดเป็นร้อยละ 91.66 โดยประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการสรรหาและ

กำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง กรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน เลขานุการบริษัท และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมอย่างครบถ้วนพร้อมเพรียงกัน ดูรายละเอียดเกี่ยวกับการประชุม เช่น วัน เวลา ช่องทางการประชุม และข้อมูลต่าง ๆ ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “หนังสือเชิญประชุม”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/storage/ir/shareholder-information/shareholders-meeting/invitation-to-shareholders-meeting/agm2022/20220321-cpn-agm2022-invitation-th.pdf>

สรุปรายละเอียดการดำเนินการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ในประเด็นที่สำคัญได้ดังนี้

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายบุคคลสามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น และจัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลมีส่วนในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ ระหว่างวันที่ 27 กันยายน 2564 ถึง 15 มกราคม 2565 รวมถึงการให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่งคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมถึงเลขานุการบริษัทได้ล่วงหน้าก่อนถึงวันประชุม โดยได้เปิดเผยหลักเกณฑ์การพิจารณาเกี่ยวกับการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “การเสนอระเบียบวาระการประชุม”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/investor-relations/shareholder-information/shareholders-meeting/proposal-of-meeting-agenda>

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระการประชุม หรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

- จัดทำจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 บริษัทฯ ได้เผยแพร่เอกสารเชิญประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าก่อนการประชุมมากกว่า 30 วัน ตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม 2565 และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับเอกสาร

ล่วงหน้าก่อนวันประชุมและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ

- ในจดหมายเชิญประชุม บริษัทฯ มีการชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนและเพียงพอ ดูข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “หนังสือเชิญประชุม”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/investor-relations/shareholder-information/shareholders-meeting/invitation-to-shareholders-meeting>

- ไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน รวมทั้งไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่สำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
- สืบเนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาด COVID-19 ในปี 2565 บริษัทฯ จึงได้จัดการประชุมในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นช่องทางที่สะดวกและปลอดภัย เพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของโรคและเป็นการปฏิบัติตามมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการยื่นแบบคำร้องขอเข้าร่วมประชุม (e-Request) โดยใช้ระบบ QR Code พร้อมจัดทำคู่มือคำอธิบายการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น การออกเสียงผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Voting) และการซักถามประเด็นข้อสงสัยและแสดงความคิดเห็นระหว่างการประชุมผ่านระบบ Inventech Connect
- บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมได้ทั้งท่านที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้ใช้สิทธิลงคะแนนในวาระที่ต้องลงมติได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “หนังสือเชิญประชุม”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/investor-relations/shareholder-information/shareholders-meeting/invitation-to-shareholders-meeting>

สำหรับการอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายบุคคลชาวไทยต่างชาติ หรือนักลงทุนสถาบัน บริษัทฯ จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งเป็นแบบหนังสือมอบฉันทะที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่ผู้ถือหุ้น

จะมอบฉันทะไว้โดยละเอียดชัดเจน รวมทั้งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ พร้อมรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะทั้งแบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- บริษัทฯ จัดให้มีรายชื่อพร้อมประวัติของกรรมการอิสระ 4 คน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะไว้ด้วย โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีผู้ถือหุ้นจำนวนรวม 1,645 ราย มอบอำนาจให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบอำนาจในการออกเสียงแทน

วันประชุมผู้ถือหุ้น

- กำหนดให้สามารถลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม 10 วัน และเปิดระบบให้เข้าสู่ระบบก่อนเริ่มประชุม 1 ชั่วโมง โดยรองรับการตรวจสอบ ยืนยันเอกสารประกอบการลงทะเบียน และจัดส่งลิงก์เข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยการรับ-ส่งข้อมูลทางอีเมล
- กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นประเภทเดียวคือหุ้นสามัญ
- ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ
- ใช้ระบบการลงคะแนนทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้ในการลงคะแนนและตรวจนับคะแนน เพื่อความถูกต้อง รวดเร็ว เหมาะสมและมั่นคงปลอดภัย โดยระบบที่ผู้ให้บริการจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์นำมาใช้ เป็นระบบที่มีมาตรฐานตาม “ข้อเสนอแนะมาตรฐานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารที่จำเป็นต่อธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ว่าด้วยการลงคะแนนทางอิเล็กทรอนิกส์ในการประชุม” ของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA)
- ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการลงคะแนน โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการเลือกตั้งกรรมการ
- มีการแสดงผลสรุปการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบทุกวาระตามลำดับ
- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องและโปร่งใสตามข้อกำหนดและข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เชิญตัวแทนที่มีความเป็นอิสระเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและเป็นพยานตรวจสอบการนับคะแนน
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจาการเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ยังไม่ได้ปิดการลงมติได้

- จัดสรรและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามในทุกวาระอย่างเต็มที่ โดยมีประธานกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการชุดย่อยครบทุกชุด กรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง เลขานุการบริษัท และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

หลังการประชุมผู้ถือหุ้น

- แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในวันที่ 22 เมษายน 2565 ซึ่งเป็นวันเดียวกับการประชุมภายหลังจากการประชุมเสร็จสิ้น
- ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมบันทึกภาพการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- ให้ความสำคัญกับคุณภาพของรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นโดยบันทึกสาระสำคัญต่าง ๆ ประกอบด้วย
 - 1) รายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ (ถ้ามี)
 - 2) สิทธิและวิธีการในการออกเสียงลงคะแนนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์
 - 3) คำถามและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้น และคำชี้แจงของกรรมการหรือฝ่ายจัดการ
 - 4) มติที่ประชุมและผลของคะแนนเสียงในทุกวาระที่มีการลงคะแนนเสียงอย่างชัดเจน
- จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม และนำเสนอสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในเวลาที่กำหนด

บริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ภายใต้โครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยร่วมกับสำนักงาน ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจดทะเบียน โดยหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินคุณภาพครอบคลุมขั้นตอนต่างๆ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตั้งแต่ก่อนวันประชุม วันประชุมและภายหลังวันประชุม

บริษัทฯ ได้รับการประเมิน
คุณภาพการจัดประชุม
สามัญผู้ถือหุ้น

ในระดับ

ดีเลิศ

ด้วยคะแนนเต็ม

100 คะแนน

หมวดที่ 2 : การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคล นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน การกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การรายงานการมีส่วนได้เสีย รายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 13-14 และ 27-28

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ทำรายการระหว่างกันอย่างยุติธรรมตามราคาตลาดและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at Arm's Length) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 9.2 รายการระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือการค้าประกันใด ๆ แก่บุคคลภายนอกอื่น ๆ ตลอดจนไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ หรือเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หมวดที่ 3 : การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายโดยยึดหลักผลประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน มีการกำหนดเป็นนโยบายและบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสียไว้อย่างชัดเจน ตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 17-24 และ 28-29 โดยสรุปประเด็นสำคัญของนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องได้ ดังนี้

นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้น

- สร้างการเติบโตอย่างมีคุณภาพและมั่นคงเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืน โดยมีผลประกอบการที่ดีและมีประสิทธิภาพ เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นโดยเท่าเทียมกัน นโยบายตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 25-28
- ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม สำหรับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นในปี 2565 ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “หมวดที่ 1 : สิทธิของผู้ถือหุ้น” “หมวดที่ 2 : การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน” และ “หมวดที่ 4 : การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส”

พนักงาน

- กำหนดนโยบายในการดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งในด้านผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้าย การพัฒนาศักยภาพ ตลอดจนการควบคุมดูแลสภาพแวดล้อม

ในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน โดยไม่แบ่งแยกก็ดกัน เน้นความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน ตลอดจนให้ความสำคัญในสิทธิมนุษยชนต่อพนักงานทุกระดับเสมอมา ตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 20, 21, 23 และ 29

- ดำเนินการในหลายด้านเพื่อดูแลและส่งเสริมพนักงาน ดูรายละเอียดเกี่ยวกับการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาเพิ่มเติมในบทที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/stakeholder-engagement/employee>

- สรุปผลการดำเนินงานและดัชนีที่เกี่ยวข้อง ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “สรุปผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-reporting-library

ร้านค้าและลูกค้า

- ให้ความสำคัญกับการดูแลใส่ใจลูกค้า ซึ่งเป็นหนึ่งในค่านิยมองค์กรของบริษัทฯ และมีการกำหนดนโยบายในการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 20, 23 และ 29
- ปฏิบัติตามค่านิยมองค์กรและนโยบายของบริษัทฯ จนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยในปี 2565 บริษัทฯ ดำเนินการในหลายด้านเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งกับร้านค้าและลูกค้า ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/framework/stakeholders-engagement

- รับฟังและปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าเพื่อให้ได้รับการที่ดี มีมาตรฐาน ภายใต้ความปลอดภัยต่อสุขภาพ อนามัย ชีวิต และทรัพย์สิน
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริการอย่างครบถ้วนถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ของบริษัทฯ โดยหลีกเลี่ยงภาพหรือเนื้อหาที่ก่อให้เกิดทัศนคติที่ไม่ดี ก่อให้เกิดการแบ่งแยกในสังคมหรือค่านิยมที่ไม่เหมาะสม
- เข้าร่วมเป็นสมาชิกสมาคมผู้ค้าปลีกไทย (www.thairetailer.com) เพื่อเป็นตัวแทนของผู้ประกอบการร้านค้าในการผลักดันนโยบายระดับมหภาคอันจะก่อให้เกิดประโยชน์ในภาพรวมของธุรกิจค้าปลีก โดยชำระค่าสมาชิกจำนวน 30,000 บาทต่อปี
- สรุปผลการดำเนินงานและดัชนีที่เกี่ยวข้อง คุรยละเอียดเพิ่มเติมในเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “สรุปผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-reporting-library

คู่ค้า

- ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรม เสมอภาค และคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 20 และ 29 ตลอดจนปฏิบัติตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างซึ่งมีการกำหนดขั้นตอนและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน เพื่อพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้า และสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างโปร่งใส โดยกำหนดขั้นตอนและเกณฑ์การคัดเลือกคู่ค้าอย่างชัดเจนไว้ในระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างตามระเบียบการพัฒนาโครงการและบริหารงานก่อสร้าง อาทิ การจัดซื้อจัดจ้างโดยการคัดเลือกคู่ค้าด้วยวิธีการสอบราคาหรือการประกวดราคา หรือการจัดซื้อจัดจ้างด้วยวิธีการประมูลออนไลน์ (e-Auction) ตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างของหน่วยงานจัดซื้อกลาง (Pool Procurement) ของบริษัทฯ เป็นต้น โดยวิธีการจัดซื้อจัดจ้างจะดำเนินการอย่างโปร่งใสสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ เช่น การพัฒนาอย่างยั่งยืน การกำกับดูแลกิจการ และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น โดยจะต้องผ่านการคัดกรองคุณสมบัติที่จะเข้ามาเป็นคู่ค้าโดยการประเมิน Pre-Qualification เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ร่วมงานกับบริษัทคู่ค้าที่ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล สรุปการปฏิบัติต่อคู่ค้าในปี 2565 คุรยละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/framework/stakeholders-engagement

- ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรม โดยส่วนใหญ่บริษัทกำหนดระยะเวลาการชำระสินเชื่อการค้า หรือ Credit Term ภายในระยะเวลา 30-60 วัน และดำเนินการชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ยกเว้นบางกรณีที่คู่ค้ากำหนดวันครบชำระให้บริษัทฯ เป็นกรณีพิเศษยาวนานกว่า 60 วัน
- ดำเนินการตามนโยบายดริบของขวัญอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 7 โดยบริษัทฯ ได้ประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่าง ๆ อาทิ เว็บไซต์ของบริษัทฯ และเว็บไซต์ของโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) จัดหมายและอีเมลถึงคู่ค้าโดยตรง

สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

- ให้ความสำคัญกับการพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดนโยบายด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 22-23 และ 29
- ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และพยายามยกระดับการปฏิบัติให้มีความสูงส่งกว่ากฎหมายกำหนด เช่น คิดค้นหรือนำนวัตกรรมอาคารอนุรักษ์พลังงาน มาปรับใช้กับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ตลอดจนดูแลป้องกันมิให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อคุณภาพชีวิตของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมและสร้างสรรค์สังคม ทั้งในส่วนของพัฒนาคุณภาพชีวิต การส่งเสริมด้านการศึกษา การประหยัดพลังงาน และการรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม ตลอดจนให้ความสำคัญกับการสื่อสารและเผยแพร่ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมไปสู่ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เพื่อร่วมเป็นเครือข่ายในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและถ่ายทอดความรู้ รวมทั้งประสบการณ์ไปยังทุกภาคส่วนของสังคม สรุปการปฏิบัติในด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในปี 2565 คุรยละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/framework/stakeholders-engagement

- สรุปผลการดำเนินงานและดัชนีที่เกี่ยวข้อง ดูรายละเอียดใน เว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “สรุปผลการดำเนินงาน ด้านความยั่งยืน”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-reporting-library

เจ้าหน้าที่

- ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่อย่างเป็นธรรม โดยได้ กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษร ตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 21 และ 29
- ในปี 2565 ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด บริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ไม่นำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ควบคุมให้มีการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงิน กู้ยืมทุกประเภทอย่างครบถ้วนตามกำหนดเวลา และปฏิบัติตาม เงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงอย่างครบถ้วน รวมถึง การบริหารงานเพื่อให้เจ้าหน้าที่มั่นใจในฐานะการเงินและความ สามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ ตลอดจนสามารถดำรง อัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดสิทธิ มีการรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขให้กับ เจ้าหน้าที่ทราบอย่างต่อเนื่องเป็นปกติ โดยบริษัทฯ ไม่เคยมีประวัติ ผิดนัดชำระหนี้และดอกเบี้ยต่อเจ้าหน้าที่ ไม่เคยมีเหตุการณ์ ที่ทำให้เจ้าหน้าที่กังวลใจเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ของ บริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยตาม โครงสร้างการถือหุ้นเท่านั้น มิได้ให้การช่วยเหลือทางการเงิน แก่บริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในรายงาน ทางการเงิน 2565 (56-1 One Report) หัวข้อ “หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน” และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/framework/stakeholders-engagement

- สรุปผลการดำเนินงานและดัชนีที่เกี่ยวข้อง ดูรายละเอียดใน เว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “สรุปผลการดำเนินงาน ด้านความยั่งยืน”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-reporting-library

คู่แข่งทางการค้า

- ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าอย่างเป็นธรรม โดยได้กำหนดนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเป็น ลายลักษณ์อักษร ตามรายละเอียดในคู่มือฯ หน้า 22 และ 29
- ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการ ที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม และไม่กระทำการใด ๆ ที่จะเมิด ทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า มุ่งส่งเสริม และสนับสนุนการแลกเปลี่ยนข้อมูลที่เป็นประโยชน์กับธุรกิจ ด้านพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในภาพรวมเพื่อสร้างความ แข่งขันให้แก่ธุรกิจและมีส่วนช่วยพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติให้ยั่งยืน ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/framework/stakeholders-engagement

- โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกสมาคมศูนย์การค้าไทย ตั้งแต่ปี 2541 ชำระค่าสมาชิกจำนวน 50,000 บาทครบทุกปี ในปี 2565 ได้ส่งตัวแทนคือคุณชนวันฉวี เอื้อวัฒนะสกุล Chief Development and Commercial Officer เข้าร่วมประชุม ตามวาระที่กำหนด และได้รับการเสนอชื่อ และลงคะแนนเลือก เป็นนายกสมาคมฯ วาระปี 2565-2567 ทั้งนี้ สรุปการดำเนินการ ของสมาคมฯ ได้ดังนี้

 - ร่วมมือกับกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุขอย่างใกล้ชิด ในการผลักดันและยกระดับความเข้มข้นขั้นสูงสุดตาม มาตรการป้องกันของกระทรวงสาธารณสุข และยึดหลัก D-M-H-T-T ป้องกันตนเองแบบบูรณาการ แบ่งระดับ มาตรการตามลักษณะพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ควบคุมสูงสุดและ เข้มงวด พื้นที่ควบคุมสูงสุด พื้นที่ควบคุม พื้นที่เฝ้าระวังสูง และพื้นที่เฝ้าระวังและพื้นที่นอกรอการทองเที่ยว ในการ ป้องกันและลดความเสี่ยงของโรคโควิด-19 หรือ COVID-Free Setting มีการติดตามและผ่อนปรน สอดคล้องตาม มาตรการจากภาครัฐ ควบคู่กับการวิเคราะห์สถานการณ์จริง

- จากการหารือร่วมกันระหว่างสมาชิก จนทุกธุรกิจสามารถเปิดให้บริการ และประชาชนดำเนินชีวิตตามวิถีปกติใหม่ได้
2. ร่วมมือกับสมาคมค้าปลีกไทย และหอการค้าไทย สนับสนุนการกระจายวัคซีนภายใต้โมเดล Provincial Vaccination Centers สนับสนุนพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนได้รับวัคซีนอย่างทั่วถึงและรวดเร็วที่สุด โดยทยอยลดพื้นที่ลงตามมาตรการของภาครัฐ เหลือเพียง 28 จุด จากเดิม 33 จุดทั่วประเทศ เหลือเพียงศูนย์ชั่วคราวขึ้นกับทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแจ้งความประสงค์เท่านั้น
 3. ให้ความร่วมมือกับกรมส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินการสนับสนุนมาตรการผลักดันการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้คนพิการและทุกคนในสังคม เข้าถึงใช้ประโยชน์ได้ บริษัทฯ พร้อมสมาชิกสมาคมฯ ร่วมกันตอบแบบสำรวจพร้อมให้ความคิดเห็น และขึ้นทะเบียนสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการแพลตฟอร์มการขึ้นทะเบียนสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการและผู้สูงอายุ ภายใต้แนวคิด “เจอ แจง แจ่ม แจ้ว” ผ่าน LINE @jaideecity เพื่อให้ผู้พิการและผู้สูงอายุนำไปใช้ประโยชน์ ค้นหาสิ่งอำนวยความสะดวกได้ง่ายๆ ในทุกพื้นที่ เพื่อใช้ในการวางแผน เตรียมความพร้อมในการเดินทางไปยังศูนย์การค้าได้สะดวกสบายมากยิ่งขึ้น
 4. ร่วมกับสมาคมค้าปลีกไทย และธนาคารแห่งประเทศไทยสำรวจความเชื่อมั่น (Retail Sentiment Index: RSI) ของผู้ประกอบการค้าปลีก โดยกระจายแบบสำรวจให้กับสมาชิกได้เชิญชวนผู้ประกอบการร่วมตอบแบบสำรวจในทุกเดือน เพื่อประเมินสถานการณ์ธุรกิจค้าปลีก และศูนย์การค้า รวมทั้งแนวโน้มของธุรกิจในรอบเดือนที่ผ่านมา และคาดการณ์ในอนาคตเพื่อสะท้อนภาพให้กับภาครัฐและเอกชนในการวางแผน และดำเนินงานได้อย่างเหมาะสม

ภาครัฐ

- ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย และให้ความร่วมมือต่อภาครัฐในด้านต่าง ๆ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศตามนโยบายของบริษัทฯ ในคู่มือฯ หน้า 20, 22 และ 29
- ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและในปี 2565 บริษัทฯ ให้ความร่วมมือและสนับสนุนนโยบายภาครัฐเพื่อประโยชน์ของประเทศภายใต้กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องตลอดจนมุ่งมั่นดำเนินโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากภาครัฐหรือเป็นโครงการที่บริษัทฯ ริเริ่มขึ้นเอง อาทิ การให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการต่อต้านการ

ทุจริตคอร์รัปชันตามนโยบายของบริษัทฯ ในคู่มือฯ หน้า 17

- ในปี 2565 บริษัทฯ ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการจัดการภายใต้สถานการณ์แพร่ระบาดโควิด-19 เพื่อยกระดับความปลอดภัยภายในศูนย์การค้าและสถานประกอบการ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “คู่แข่งทางการค้า” และสรุปการดำเนินการอื่น ๆ ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/framework/stakeholders-engagement

องค์กรอิสระและองค์กรอื่น ๆ ในสังคม

- ยกระดับความร่วมมือและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับองค์กรอิสระและองค์กรอื่น ๆ ในสังคม เพื่อร่วมกันพัฒนาสังคมและประเทศชาติให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อเศรษฐกิจสังคม และสิ่งแวดล้อม
- เข้าร่วมเป็นกรรมการชุดก่อตั้ง RE100 Thailand Club เพื่อขับเคลื่อนการใช้พลังงานหมุนเวียนร้อยละ 100 ในระดับองค์กร ด้วยยุทธศาสตร์การลงมือปฏิบัติ ผลักดันร่วมกันกับกลุ่มผู้ผลิตพลังงาน และกลุ่มธุรกิจอื่นที่มีเป้าหมายเดียวกันในการขับเคลื่อนแผนพลังงานแห่งชาติไปสู่เป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ภายในปี พ.ศ. 2593
- จากการเป็นสมาชิกสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้ร่วมเป็นสมาชิกกลุ่มพลังงานหมุนเวียนเพิ่มเติม โดยมีกรรมการบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานด้าน Clean Energy Demand โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาและยกระดับอุตสาหกรรมพลังงานหมุนเวียนให้เป็นพลังงานที่ยั่งยืนของประเทศและทำให้ไทยเป็นศูนย์กลางพลังงานหมุนเวียนในระดับภูมิภาคอาเซียน
- ร่วมเป็นสมาชิกเครือข่ายคาร์บอนนิวทรัลประเทศไทย (Thailand Carbon Neutral Network: TCNN) ภายใต้การดูแลขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคท้องถิ่น/ชุมชน ในการยกระดับการลดก๊าซเรือนกระจก และมุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ตามเจตนารมณ์ของประชาคมโลก ซึ่งในปัจจุบันเครือข่ายมีจำนวนสมาชิกทั้งสิ้น 316 องค์กร โดยมีผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการเครือข่าย
- ร่วมเป็นพันธมิตรกับโครงการพัฒนาแห่งสหประชาชาติ หรือ

UNDP ในการแสดงออกถึงสิทธิและความเท่าเทียมทางเพศตลอดเดือนมิถุนายนของทุกปี หรือ Pride month เพราะทุกคนเท่าเทียมกัน และมีสิทธิที่จะแสดงความภาคภูมิใจในสิ่งที่ตัวเองเป็น ซึ่งบริษัทฯ โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ได้ร่วมโครงการดังกล่าวภายใต้แคมเปญ Celebrate with Pride @centralwOrld เฉลิมฉลองความภาคภูมิใจของกลุ่ม LGBTQ+ ภายใต้สัญลักษณ์สีรุ้ง 6 สี โดยการตกแต่งพิกัด 6 จุดภายในศูนย์การค้าตามสัญลักษณ์สีรุ้ง 6 สี และร่วมกับแบรนด์ชั้นนำภายในศูนย์การค้า เปิดตัวและจำหน่ายสินค้าคอลเลคชั่นดีไซน์พิเศษ Pride Collection ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากสัญลักษณ์สีรุ้ง 6 สี หรือ Pride Colors เพื่อฉลองเดือนแห่งความภาคภูมิใจนี้ด้วยกัน

- รายละเอียดการดำเนินการในปี 2565 ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-strategy/framework/stakeholders-engagement

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ จึงกำหนดเป็นนโยบายไว้ในคู่มือฯ หน้า 23 ซึ่งเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ โดยได้กำหนดให้มีการวางแผน จัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยและระบบเตือนภัยที่มีประสิทธิภาพในปริมาณที่เพียงพอและเหมาะสมภายในสำนักงาน และสถานประกอบการ อีกทั้ง ยังมีมาตรการตรวจสอบดูแลความพร้อมของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานทุกฝ่าย เพื่อป้องกันและควบคุมความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความสูญเสียอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุการบาดเจ็บหรือความเจ็บป่วยจากการปฏิบัติงานทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหายการปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นโดยบุคลากรทุกคนมีหน้าที่ความรับผิดชอบร่วมกันในการดูแลและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ มาตรฐาน วิธีการปฏิบัติงาน เรื่องสุขภาพและความปลอดภัย ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน และสรุปผลการดำเนินงานและดัชนีที่เกี่ยวข้อง ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “สรุปผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน”

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-reporting-library

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ กำหนดนโยบายด้านทรัพย์สินทางปัญญา และดำเนินธุรกิจโดยส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นเครื่องหมายการค้า สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ความลับทางการค้า และทรัพย์สินทางปัญญาด้านอื่นที่กฎหมายกำหนด โดยกำกับให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด อาทิ การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง โดยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทุกชนิดจะต้องผ่านการตรวจสอบและลงโปรแกรมโดยฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น การส่งเสริมให้พนักงานตรวจสอบผลงานหรือข้อมูลที่ใช้ในการปฏิบัติงานว่าไม่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพกฎหมาย และการเคารพสิทธิมนุษยชนจึงกำหนดเป็นนโยบายไว้ในคู่มือฯ หน้า 20

การเคารพกฎหมาย

บริษัทฯ มุ่งยกระดับมาตรฐานการปฏิบัติให้สูงกว่าข้อกำหนดตามกฎหมาย เช่น การศึกษาและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องในช่วงระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการจนกระทั่งพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และติดตามการปรับปรุงกฎหมายที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ อาทิ กฎหมายผังเมือง เพื่อไม่ให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ที่เข้าไปพัฒนา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายในประเทศที่เข้าไปลงทุนเพื่อให้การลงทุนของบริษัทฯ เป็นไปอย่างถูกต้องและโปร่งใส

การปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายความเป็นส่วนตัวเพื่อให้สอดคล้องกับการบังคับใช้กฎหมายพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (Personal Data Protection Act: PDPA) ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “นโยบายความเป็นส่วนตัว”

ทั้งนี้ การดำเนินการและการสื่อสารเกี่ยวกับนโยบายดังกล่าวเพื่อคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้เสียดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

คลิก

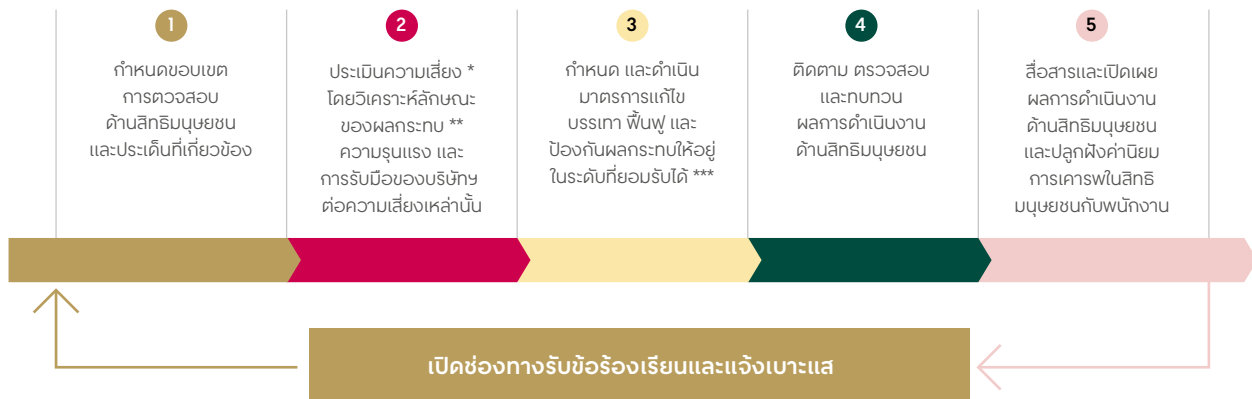


www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/privacy-policy

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ สนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชนของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ โดยดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก ให้ความเคารพนับถือและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีดวง ศาสนา สภาพร่างกาย สถานะ ชาติตระกูล ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัทฯ และส่งเสริมให้บริษัทย่อยผู้ร่วมทุน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากล คุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยพิจารณาชดเชยค่าเสียหายให้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด กำหนดเป็นเกณฑ์ที่คู่ค้าจะต้องทำการประเมินตนเอง และกำหนดเกณฑ์ในการตรวจสอบหน่วยงาน เป็นต้น

กระบวนการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน



หมายเหตุ : * ประเมินทุก 2 ปี ตามหลักการของ UNDP - United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights DIHR - Danish Institute for Human Rights หรือ สถาบันสิทธิมนุษยชนเดนมาร์ก และตามหลักการขององค์กร Community Insights Group และ HRIA Toolkit โดยทำการประเมินทั้งองค์กร รวมบริษัทย่อย และบริษัทควบคุมกิจการ ครอบคลุมประเด็นดังต่อไปนี้

- การคุ้มครองสิทธิเสรีภาพในการไม่ถูกใช้แรงงานบังคับ หรือถูกเกณฑ์แรงงานในทุกรูปแบบ
- การคำนึงถึงสิทธิเด็กและคนพิการในกระบวนการทำงาน
- การมีส่วนร่วมของลูกจ้างและผู้มีส่วนได้เสียในความโปร่งใสขององค์กร รวมการมีเสรีภาพในการจัดตั้งสมาคมและสิทธิในการร่วมเจรจา
- การจัดให้มีสวัสดิการและหลักประกันตามกฎหมาย เป็นธรรม ความเสมอภาค ความเท่าเทียม และไม่เลือกปฏิบัติ
- สิทธิในการนับถือ/ไม่นับถือศาสนา ความเท่าเทียมระหว่างเพศและเพศสภาพ
- สิทธิในการดูแล ป้องกัน และคุ้มครองการถูกล่วงละเมิดทางกายและวาจา
- การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลและสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล
- สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาที่ตนคิดค้นขึ้น
- การคำนึงถึงสิทธิของชุมชนท้องถิ่นและชนกลุ่มน้อย ไม่ละเมิด รุกล้ำ ทำลาย
- การคำนึงถึงความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน
- สิทธิในการเข้าถึงระบบสาธารณสุขที่ปลอดภัย
- การแสดงความรับผิดชอบในการใช้ ดูแล และรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมในกระบวนการดำเนินงาน

**** ลักษณะของผลกระทบ แบ่งออกเป็น**

- (1) บริษัทฯ รับทราบและเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนดังกล่าวโดยตรง (Direct: Company Knowingly Involved or Assist in Human Rights Violations)
- (2) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการละเมิดสิทธิมนุษยชนดังกล่าว (Beneficiary: Company Benefits Directly from Human Rights Abuses Committed by Someone Else)
- (3) บริษัทฯ ใช้ซึ่งระบบในการรับทราบถึงการละเมิดสิทธิมนุษยชนนั้น (Silent: Failure of Company to Question Systematic or Continuous Human Rights Violations)

- (1) ดำเนินการแก้ไขผลกระทบที่มีความรุนแรง และต่อการทำธุรกิจของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- (2) บูรณาการมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในแผนการดำเนินงานธุรกิจ
- (3) จัดทำมาตรการบรรเทาและฟื้นฟูผู้ได้รับผลกระทบฯ จากการดำเนินการของบริษัทฯ

บริษัท ดำเนินการลดความเสี่ยง และพัฒนาแผนบรรเทาผลกระทบ จากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนต่อเนื่องจากปี 2564 โดยอิงประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่สำคัญในกลุ่มบุคคลเปราะบาง ที่ประเมินได้จากการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD) และ

การประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน (Human Rights Impact Assessment: HRIA) ตลอดห่วงโซ่อุปทานเดิม ในส่วนการประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน รอบปี 2565-2566 ที่ได้ทำการประเมินในปี 2565 นั้น จะนำมากำหนดเป็นแผนงานสำหรับปี 2566-2567 ต่อไป

ประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่สำคัญครอบคลุมพนักงานบริษัท พนักงานรับเหมาช่วง และชุมชนรอบข้าง	รายงานตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2565
1) สุขภาพและความปลอดภัยของพนักงาน และผู้รับเหมาในห่วงโซ่อุปทาน	บทที่ 3.2 รายงานความยั่งยืนการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย สังคม และสิ่งแวดล้อม หัวข้อย่อย การเคารพในหลักสิทธิมนุษยชน และหัวข้อย่อย การพัฒนานวัตกรรมและสร้างคุณค่าร่วมกันกับคู่ค้า
2) การใช้ความรุนแรง การข่มขู่คุกคาม และการล่วงละเมิดจากบุคคลภายในและภายนอกองค์กร	
3) การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียม	
4) การเคารพความเป็นส่วนตัว และข้อมูลส่วนบุคคล	บทที่ 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หัวข้อย่อย ความเสี่ยงด้านการโจมตีทางไซเบอร์ (Emerging Risk)
5) การสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในชุมชน	บทที่ 3.2 รายงานความยั่งยืนการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย สังคม และสิ่งแวดล้อม หัวข้อย่อย การพัฒนานวัตกรรมและสร้างคุณค่าร่วมกันกับคู่ค้า

ทั้งนี้ ในส่วนกระบวนการประเมิน HRIA และประเด็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นนั้น ได้รายงานไว้ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2565 หัวข้อการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา หัวข้อย่อย การเคารพสิทธิมนุษยชน และเปิดเผยผลสรุปการดำเนินการจัดการข้อร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสในรายงานประจำปี 2565 หัวข้อ 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา หัวข้อการแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียน หัวข้อย่อยสรุปผลการดำเนินการของบริษัท ในปี 2565

หมวดที่ 4 : การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัท ยึดมั่นในหลักการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทันท่วงที และทันเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน เพื่อให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศมีข้อมูลที่เชื่อถือได้และเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างสม่ำเสมอ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้บุคคลทุกกลุ่มเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน และในกรณีที่อยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลได้ บริษัทฯ มีแนวทางในการดูแลรักษาข้อมูลภายในให้จำกัดเฉพาะบุคคลที่จำเป็น

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นศูนย์กลางและตัวแทนในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงิน รวมถึงเสริมสร้างและบริหารความสัมพันธ์อันดีต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ บุคคลทั่วไปและผู้มีส่วนได้เสียทั้งในและต่างประเทศอย่างเท่าเทียม ถูกต้อง ครบถ้วน สม่าเสมอ และทันเวลา และเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจรรยาบรรณนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้ทำแบบสำรวจความพึงพอใจของผู้ถือหุ้น สถาบัน ผู้ถือหุ้นบุคคล นักลงทุน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ที่มีต่อการดำเนินงานของส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นประจำทุกปี เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์พัฒนา และปรับปรุงนโยบายการปฏิบัติงาน และกิจกรรมต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด เพื่อให้เป็นมาตรฐานสากล

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์รายงานตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน และทำงานใกล้ชิดกับผู้บริหารระดับสูงเพื่อกำหนดนโยบายและแผนงานประจำปีไตรมาสและประจำปี มีการรายงานผลการปฏิบัติงานและข้อคิดเห็นจากผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัทปีละ 2 ครั้ง

บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และเป็นประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน โดยเผยแพร่ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น ตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งได้มีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

ข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ อาทิ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1 One Report) รายงานทางการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานย้อนหลัง ข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และข้อมูลโครงการปัจจุบัน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นการกำกับดูแลกิจการ ข่าวสารแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ปฏิทินทางการเงินสำหรับนักลงทุน เอกสารข่าวแจ้งสื่อมวลชน รวมถึงเอกสารนำเสนอที่ใช้ในการพบปะนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศเป็นต้น ในปี 2565 มีผู้เข้าเว็บไซต์กว่า 344,514 ครั้ง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดช่วงเวลางดติดต่อสื่อสารกับนักวิเคราะห์และนักลงทุนเพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการของบริษัทฯ รายไตรมาส (Silent Period) เป็นเวลา 14 วัน ก่อนวันประกาศผลการดำเนินงานรายไตรมาสและรายปีของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ลงทุน โดยได้จัดสรรเวลาเข้าร่วมกิจกรรมด้าน

นักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อแถลงนโยบายและทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงพบนักลงทุนอย่างสม่ำเสมอทั้งในประเทศและต่างประเทศ เช่น งานประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และนักลงทุนสถาบัน งานประชุมร่วมกับนักลงทุน งานประกาศผลประกอบการประจำไตรมาส รวมถึงการเดินทางไปพบนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ เป็นต้น ทั้งนี้ เอกสารและวีดิทัศน์ของงานแถลงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสจะเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถดูข้อมูลย้อนหลังได้อย่างทั่วถึง

คลิก



www.centralpattana.co.th/th/investor-relations/ir-home

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้การจัดกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์เปลี่ยนไป โดยมีการใช้ช่องทางสื่อสารผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์หรือรูปแบบเสมือนมากขึ้น อาทิ Zoom, Webex และ Microsoft Teams เป็นต้น เพื่อทดแทนการที่ไม่สามารถพบปะกับนักลงทุนด้วยตัวตนได้ แม้ว่าจำนวนการเข้าพบอาจจะลดลงแต่สามารถเข้าถึงนักลงทุนได้หลากหลายกลุ่มมากขึ้น

ในรอบปี 2565 บริษัทฯ ดำเนินกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์หลายรูปแบบเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงและส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้พบและให้ข้อมูลแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในโอกาสต่าง ๆ ดังนี้

กิจกรรม	2564		2565	
	จำนวนครั้ง	จำนวนนักลงทุน	จำนวนครั้ง	จำนวนนักลงทุน
การประชุมทางโทรศัพท์	21	29	11	20
งานประชุมนักลงทุนที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ (รูปแบบเสมือน)	25	407	19	420
งานประชุมนักลงทุนที่จัดโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ	-	-	1	16
งานประชุมนักลงทุนที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์	-	-	2	15
ประชุมนักลงทุนที่บริษัทฯ	-	-	15	26
เยี่ยมชมศูนย์การค้า โรงแรม และที่พักอาศัย	2	2	4	18
การประชุมนักวิเคราะห์และนักลงทุนสถาบันโดยบริษัทฯ	13	n/a	13	n/a
บริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุน จัดโดย ตลาดหลักทรัพย์ฯ (รูปแบบเสมือน)	6	n/a	4	n/a

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถติดต่อส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัทฯ โดยจดหมายหรือติดต่อด้วยตนเองได้โดยตรงตามช่องทาง ดังนี้

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส

999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1614 1632 และ 1688

โทรสาร : +66 (0) 2264 5593

อีเมล : ir@centralpattana.co.th

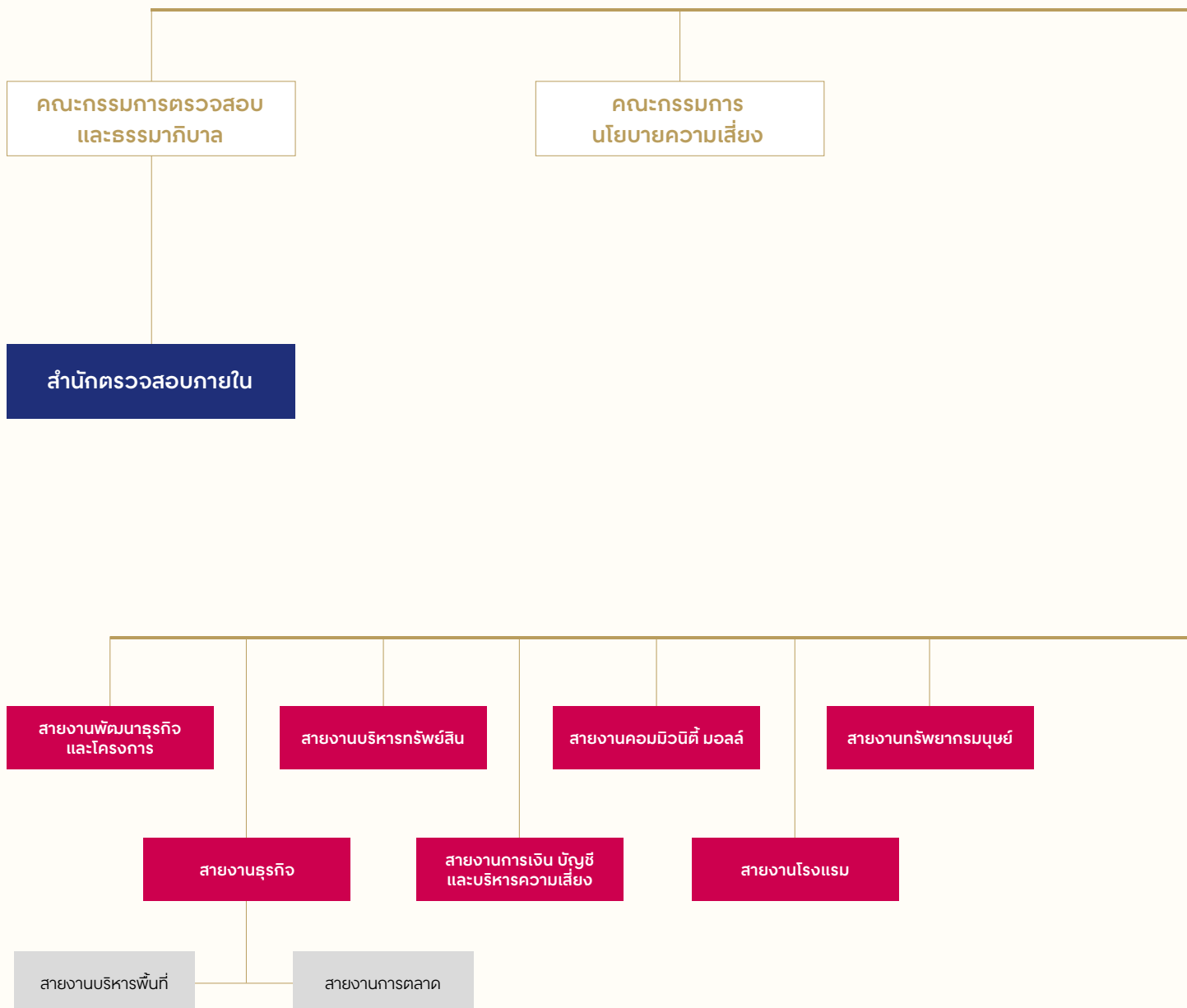
หมวดที่ 5 : ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

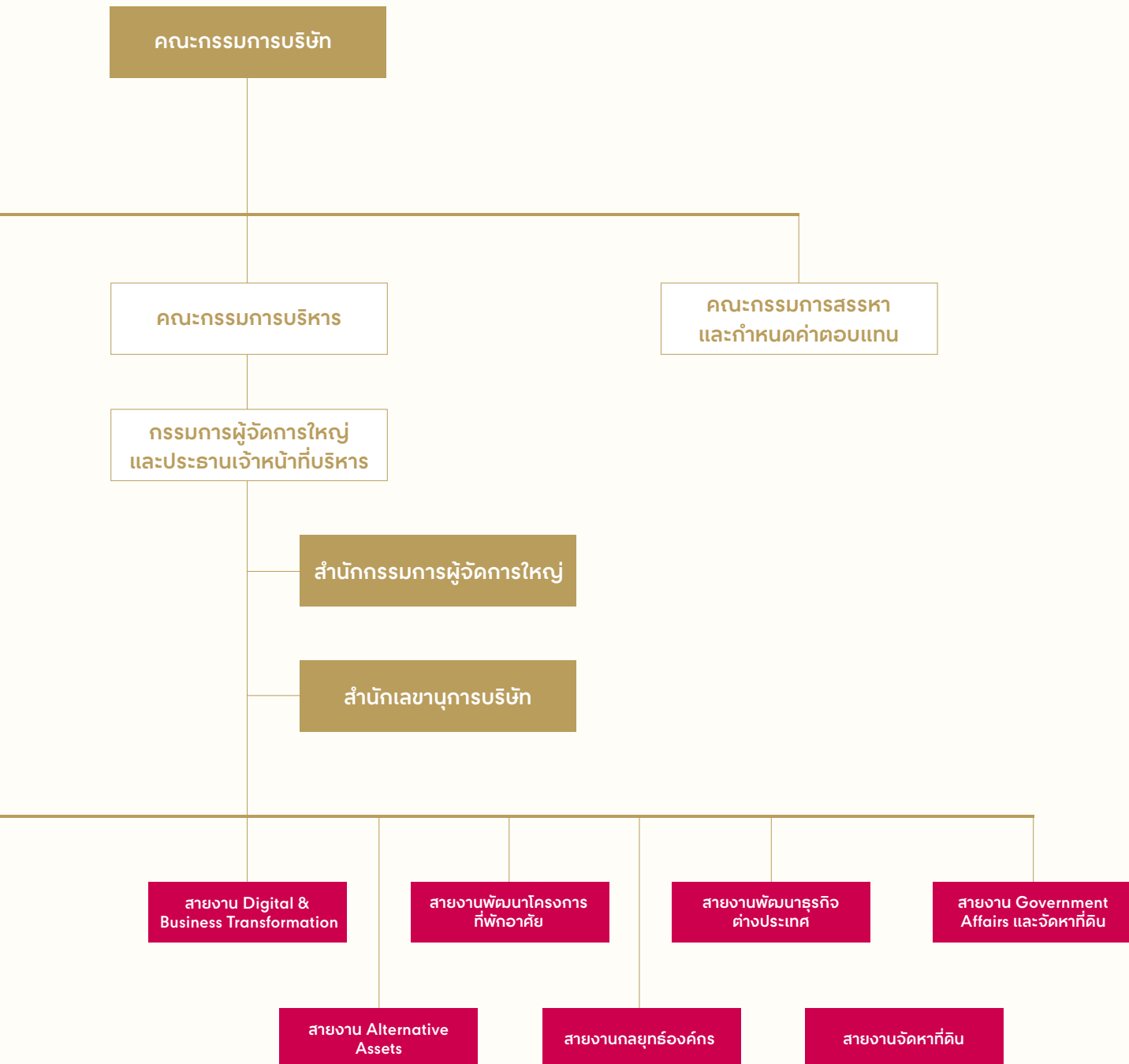
นโยบายและกฎบัตรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการบริษัท มีความเหมาะสมแล้ว ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ และบทที่ 8 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ



7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

7.1 แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ





7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบและคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ กำหนดองค์ประกอบและคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัทไว้ ดังรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “หมวดที่ 5: ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/corporate-governance-policy>

บริษัทฯ มีองค์ประกอบและคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัทครบถ้วนและเหมาะสมตามที่กำหนดไว้ โดยในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทมีความหลากหลายด้านทักษะความชำนาญ ความรู้ ประสบการณ์ เพศ และอายุ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนมีสัดส่วนกรรมการอิสระที่เหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 คน ซึ่งเพียงพอต่อการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

กรรมการอิสระ

33%



กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

58%



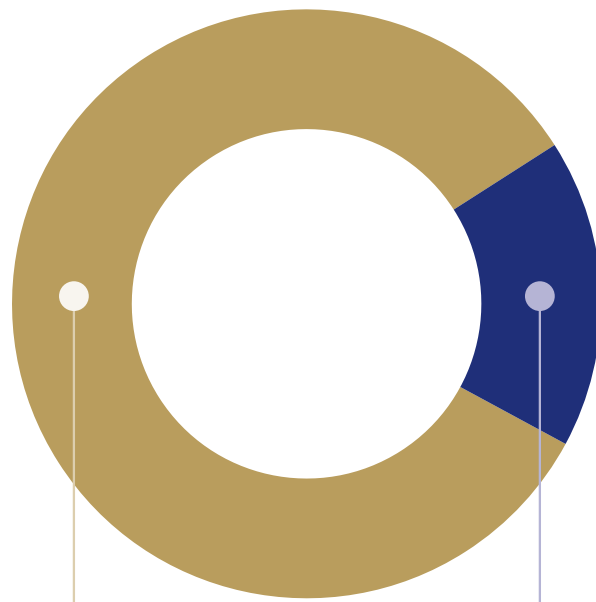
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

9%



อายุเฉลี่ยกรรมการ

63 ปี



ชาย

67%



หญิง

33%



รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์

1. ดร.ศุภชัย	พานิชภักดิ์
2. นายสุทธิชัย	จิราธิวัฒน์

คณะกรรมการบริษัท

1. นายสุทธิธรรม	จิราธิวัฒน์ ¹	ประธานกรรมการ
2. นายวีรวัฒน์	ชุตินทรพงศ์ ²	ประธานกรรมการอิสระ และประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง
3. นายวินิจ	ศิลามงคล ³	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
4. นางโชติกา	สวนานนท์ ⁴	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
5. นางสาวพรรณสิริ	อมตยกุล ⁵	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายสุทธิเกียรติ	จิราธิวัฒน์ ^{1 และ 6}	กรรมการ
7. นางนิตยลีนี	จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ
8. นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ และกรรมการนโยบายความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
9. นายปริญญาญ์	จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ กรรมการนโยบายความเสี่ยง และที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
10. นายปรีชา	เอกคุณากุล	กรรมการ และกรรมการนโยบายความเสี่ยง
11. นายสุทธิศักดิ์	จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ
12. นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์ ¹	กรรมการ กรรมการนโยบายความเสี่ยง กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หมายเหตุ: ¹ กรรมการที่เป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้น

² ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการอิสระ และประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

³ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁴ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁵ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁶ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ นายปริญญาญ์ จิราธิวัฒน์ นายปรีชา เอกคุณากุล นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ กรรมการสองในหกท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท โดยสามารถมอบอำนาจให้ฝ่ายจัดการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายในการดำเนินการต่าง ๆ ได้ตามความเหมาะสม และเป็นไปตามกรอบของกฎหมายที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทในฐานะผู้นำองค์กรที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี โดยมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการ และมีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นในการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายทางธุรกิจในระยะยาว และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้เป็นไปเพื่อความยั่งยืน ตลอดจนมีอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ เช่น แผนงานและงบประมาณประจำปี การลงทุนที่สำคัญตามวงเงินอำนาจอนุมัติที่กำหนด การกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ การกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ การแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีหรือมาตรฐานบัญชี เป็นต้น รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/charters>

บทบาทของประธานกรรมการ ประธานกรรมการอิสระ และกรรมการผู้จัดการใหญ่

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัทฯ ไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน

แม้ว่าประธานกรรมการจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า โครงสร้างดังกล่าวมีความเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากประธานกรรมการเป็นผู้มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการค้าปลีกมายาวนาน สามารถปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมาโดยตลอด โดยมี

การแต่งตั้งประธานกรรมการอิสระเพื่อถ่วงดุลอำนาจในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีความโปร่งใสและเป็นธรรม

บทบาทของประธานกรรมการ

มีหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ยึดมั่นในจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการเพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น ควบคุมดูแลการประชุมดังกล่าวให้ดำเนินไปอย่างเรียบร้อย เปิดโอกาสให้กรรมการและผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอย่างเต็มที่ในเชิงสร้างสรรค์และเป็นอิสระ รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/charters>

บทบาทของประธานกรรมการอิสระ

สนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมให้มีความสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการประสานและถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส และเป็นธรรม รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “กฎบัตรประธานกรรมการอิสระ”



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/charters>

บทบาทของกรรมการผู้จัดการใหญ่

มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารและจัดการบริษัทฯ ให้มีการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ และพันธกิจที่กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น กระจายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “หมวดที่ 5: ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ”



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/corporate-governance-policy>

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจของผู้บริหาร ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติความเป็นอิสระไว้เข้มงวดกว่าข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยมีคุณสมบัติของกรรมการอิสระ กระจายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

ตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในกิจการอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ โดยกำหนดให้กรรมการควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้ไม่เกิน 5 บริษัท

กรรมการผู้จัดการใหญ่อาจไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัทฯ และกิจการนั้นต้องไม่เป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น กระจายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “หมวดที่ 5: ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ”

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้ โดยในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด หรือการพ้นตำแหน่งด้วยเหตุอื่น กระจายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “หมวดที่ 5: ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ”

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 9 ปี เพื่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนความเป็นอิสระเป็นประจำทุกปีให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งเกินวาระที่กำหนด กระจายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “หมวดที่ 5: ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ”

ในการประเมินตนเองของกรรมการ มีการประเมินความเป็นอิสระของกรรมการอิสระเป็นประจำทุกปี

ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ กำหนดความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทไว้โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา อายุ ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น ๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ที่หลากหลายและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ กระจายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “หมวดที่ 5: ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ”

Board Skill Matrix

องค์ประกอบ ทักษะความชำนาญ ¹	บัญชี การเงิน เศรษฐศาสตร์ หรือบริหารธุรกิจ														
	บัญชี	กฎหมายและภาษีอากร	การสอบทานงบการเงิน	การบริหารความเสี่ยง	การบริหารทรัพยากรมนุษย์	ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์: ธุรกิจศูนย์การค้าและการค้าปลีก	การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์: ธุรกิจที่พักอาศัย	การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์: ธุรกิจอาคารสำนักงาน	การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์: ธุรกิจโรงแรม	การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์: REITs	สถาปัตยกรรมและวิศวกรรม	ธุรกิจระหว่างประเทศ	การตลาด / การสื่อสาร / Digital Marketing	เทคโนโลยีสารสนเทศ IT Governance
จำนวนที่เหมาะสมกับธุรกิจ ²	3	1	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2
นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	●			●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
นายวีรวุฒิ ชุตินันท์	●		●			●									
นายวินิจ ศิลามงคล	●	●	●	●	●	●							●	●	
นางโชติกา สวณานนท์	●				●	●					●				
นางสาวพรรณสิริ อมาตยกุล	●			●	●	●							●	●	●
นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
นางนิตยลีนี จิราธิวัฒน์	●			●		●	●	●	●	●	●	●	●		
นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	●				●		●		●					●	
นายปริญญา จิราธิวัฒน์	●		●	●	●	●	●			●	●				
นายปรีชา เอกคุณาภกุล	●			●			●					●		●	
นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	●	●	●	●		●	●				●	●			
นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์							●		●	●		●	●	●	

หมายเหตุ: ¹ ทักษะความชำนาญในแต่ละด้านอ้างอิงจากประวัติการศึกษา ประสบการณ์การทำงาน และการประเมินความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของกรรมการ ทั้งนี้ ข้อมูลที่แสดงในตารางของกรรมการแต่ละท่านจะปรากฏเฉพาะความชำนาญเฉพาะด้านในระดับ "มาก"

² คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจากความเหมาะสมสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

คำตอบแทนกรรมการ

คำตอบแทนกรรมการบริษัท เชินกรัฟพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ กำหนดนโยบายในการจ่ายคำตอบแทนกรรมการ โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสม สะท้อนถึงหน้าที่ความรับผิดชอบความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ

ปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีการนำผลสำรวจค่าตอบแทนกรรมการที่จัดทำโดย

ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (“IOD”) มาประกอบการพิจารณาเปรียบเทียบเป็นประจำทุกปี

คณะกรรมการบริษัทผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาแล้วเห็นว่าค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

อยู่ในอัตราที่เหมาะสม รวมทั้งเพียงพอที่จะจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้กับบริษัทฯ และได้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 ในวงเงินไม่เกิน 25,000,000 บาท โดยมีอัตราโครงสร้างค่าตอบแทน ดังนี้

1. ค่าตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุม

ประเภทค่าตอบแทน	จำนวนเงิน (บาท)
1. ค่าตอบแทนประจำ (บาท/เดือน)	
• ประธานกรรมการ	80,000
• ประธานกรรมการอิสระ	65,000
• กรรมการอิสระ	50,000
• กรรมการ	30,000
2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท (บาท/ครั้ง)	
• ประธานกรรมการ	60,000
• ประธานกรรมการอิสระ	50,000
• กรรมการ	45,000
3. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล (บาท/ครั้ง)	
• ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	65,000
• กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	50,000
4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และที่ปรึกษา (บาท/ครั้ง)	
• ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	50,000
• กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และที่ปรึกษา	40,000
5. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการนโยบายความเสี่ยง (บาท/ครั้ง) ¹	
• ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง	50,000
• กรรมการนโยบายความเสี่ยง	40,000

หมายเหตุ : ¹ กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท (Executive Director) และผู้บริหารจะไม่ได้รับค่าตอบแทนสำหรับการดำรงตำแหน่งต่าง ๆ ในคณะกรรมการชุดย่อย

2. เงินโบนัส

บริษัทฯ จะคำนวณจ่ายเงินโบนัสจากวงเงินค่าตอบแทนกรรมการคงเหลือที่ได้รับอนุมัติ โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไข รายละเอียด และอัตราการจ่ายเงินโบนัสตามความเหมาะสมโดยขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัทฯ ทั้งนี้ เงินโบนัสจะจ่ายให้แก่กรรมการตามหน้าที่ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงาน และการมีส่วนร่วมในการประชุม โดยกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ (Executive Director) จะไม่ได้รับเงินโบนัสกรรมการ

3. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ -ไม่มี-

ในปี 2565 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนประเภทค่าตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุม และเงินโบนัสตามผลประกอบการของบริษัทฯ รวม 19,287,164 บาท ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 8.1 สรุปผลการปฏิบัติงานหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา หัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2565”

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อช่วยพิจารณาการดำเนินงานที่สำคัญเฉพาะเรื่องตามที่ได้รับมอบหมาย และเสนอความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมีอำนาจพิจารณาตัดสินใจเรื่องสำคัญในบางเรื่องตามที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้อำนาจไว้ โครงสร้างกรรมการชุดย่อยมีดังต่อไปนี้

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 3 คน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีองค์ประกอบดังนี้

- กรรมการอิสระ 3 คน ซึ่งเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตรงตามนิยามกรรมการอิสระของตลาดหลักทรัพย์ฯ และของบริษัทฯ
- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

1. นายวิจิตร	ศิลามงคล ¹ และ ⁴	ประธานกรรมการ
2. นางโชติกา	สวนานนท์ ²	กรรมการ
3. นางสาวพรรณสิริ	อมตยกุล ³ และ ⁵	กรรมการ

หมายเหตุ: ¹ จบการศึกษาด้านบัญชี เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และมีประสบการณ์เป็นกรรมการตรวจสอบตั้งแต่ปี 2564

² มีประสบการณ์เป็นกรรมการตรวจสอบตั้งแต่ปี 2557

³ มีประสบการณ์เป็นกรรมการตรวจสอบตั้งแต่ปี 2562

⁴ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁵ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทุกท่านเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของงบการเงิน โดยมีประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/about-us/management-structure/sub-committee>

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

สอบทานรายงานทางการเงิน รายงานที่เกี่ยวข้องกัน รายงานที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการควบคุมภายใน รายงานที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตต่อรายงานทางการเงิน การตรวจสอบภายใน การสอบบัญชี การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง การรายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการดำเนินงานด้านความยั่งยืนขององค์กร ตลอดจนรายงานรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างทันทั่วถึง ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/charters>

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 3 คน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีองค์ประกอบดังนี้

- กรรมการอิสระ 2 คน
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 คน
- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. นางโชติกา	สวนานนท์ ¹	ประธานกรรมการ
2. นางสาวพรรณสิริ	อมตยกุล ²	กรรมการ
3. นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ

โดยมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 1 คน ดังนี้

1. นายปริญญาญ์	จิราธิวัฒน์	ที่ปรึกษา

หมายเหตุ: ¹ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

² ดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม นอกจากนี้ หากมีการพิจารณาว่าเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสีย ที่ปรึกษาจะไม่อยู่ในที่ประชุม เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเปิดโอกาสให้คณะกรรมการและที่ปรึกษาท่านอื่นหาหรือกันอย่างเต็มที่ ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/about-us/management-structure/sub-committee>

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

พิจารณาโครงสร้าง ขนาดและองค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท มีความเหมาะสมกับองค์กรและสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยดูแลให้กรรมการมีความหลากหลายในด้านทักษะความชำนาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินกลยุทธ์ของบริษัทฯ ยึดมั่นในคุณธรรมและความซื่อสัตย์ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ หรือปัจจัยใด ตลอดจนพิจารณาให้มีสัดส่วนกรรมการอิสระที่เหมาะสม พิจารณาหลักเกณฑ์และสรรหากรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ จัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่และผู้บริหารระดับสูง พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์ การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ให้มีความเป็นธรรม พิจารณากลยุทธ์และนโยบายด้านการบริหารทรัพยากรมนุษย์และการบริหารองค์กร ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/charters>

คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 5 คน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีองค์ประกอบดังนี้

- กรรมการอิสระ 1 คน
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 3 คน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 คน
- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง

1. นายวีรวัฒน์	สุทธิเชษฐพงศ์ ¹	ประธานกรรมการ
2. นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
3. นายปริญญา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
4. นายปรีชา	เอกคุณากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลยา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ

โดยมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงจำนวน 1 คน ดังนี้

1. นายไพฑูรย์	ทวีผล ²	ที่ปรึกษา

หมายเหตุ: ¹ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565
² ลาออกจากการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 และดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง

พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะต่อนโยบาย กลยุทธ์ โครงสร้างและกรอบการพัฒนาการบริหารความเสี่ยงในทุกประเภทและทุกระดับขององค์กร พิจารณา กลั่นกรอง และให้ความเห็นชอบต่อระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ สอบทานการบริหารความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กรโดยคำนึงถึงผลตอบแทนรวมของผู้ถือหุ้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และพิจารณาเปรียบเทียบกับระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ วิเคราะห์กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงประจำปีขององค์กร ให้ทิศทางการดูแลงานบริหารความเสี่ยงแก่ฝ่ายจัดการ กำกับดูแลการกำหนดเป้าหมายในการวัดผลการปฏิบัติงานและดัชนีตัวชี้วัดความเสี่ยงที่สำคัญ ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/charters>

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 6 คน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการบริหาร

1. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2. นายนิศย์สินี จิราธิวัฒน์	กรรมการ
3. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
4. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	กรรมการ
5. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	กรรมการ
6. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล	กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

พิจารณา กลั่นกรอง และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติในเรื่องต่าง ๆ เช่น แผนกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานของบริษัทฯ งบประมาณประจำปีตามแผนกลยุทธ์ การลงทุนโครงการต่าง ๆ รายการที่สำคัญ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร โอกาสในการลงทุนในธุรกิจใหม่ เป็นต้น สนับสนุนให้มีการผลักดันทางธุรกิจเพื่อเพิ่มความสามารถในการต่อรองและการแข่งขัน สร้างเสริมความสัมพันธ์และบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมทั้งดำเนินการหรืออนุมัติรายการอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “คณะกรรมการบริหาร”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/about-us/management-structure/sub-committee>

คณะผู้บริหาร

คณะกรรมการจัดการ

คณะกรรมการจัดการ ประกอบด้วยกรรมการ 6 คน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการจัดการ

1. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ¹	ประธานกรรมการ
Director President & CEO	
2. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ¹	กรรมการ
Chief Financial, Accounting and Risk Management Officer	
3. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล ¹	กรรมการ
Chief Development and Commercial Officer	
4. นายเลิศวิทย์ ภูมิพิทักษ์ ¹	กรรมการ
Head of Property Management	
5. นางนาถยา จิราธิวัฒน์	กรรมการ
Executive Vice President, Office of the President	
6. ดร.ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา	กรรมการ
Head of Marketing	

หมายเหตุ : ¹ ผู้บริหารลำดับที่ 1-4 คือผู้บริหารของบริษัทฯ ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 1

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการจัดการ

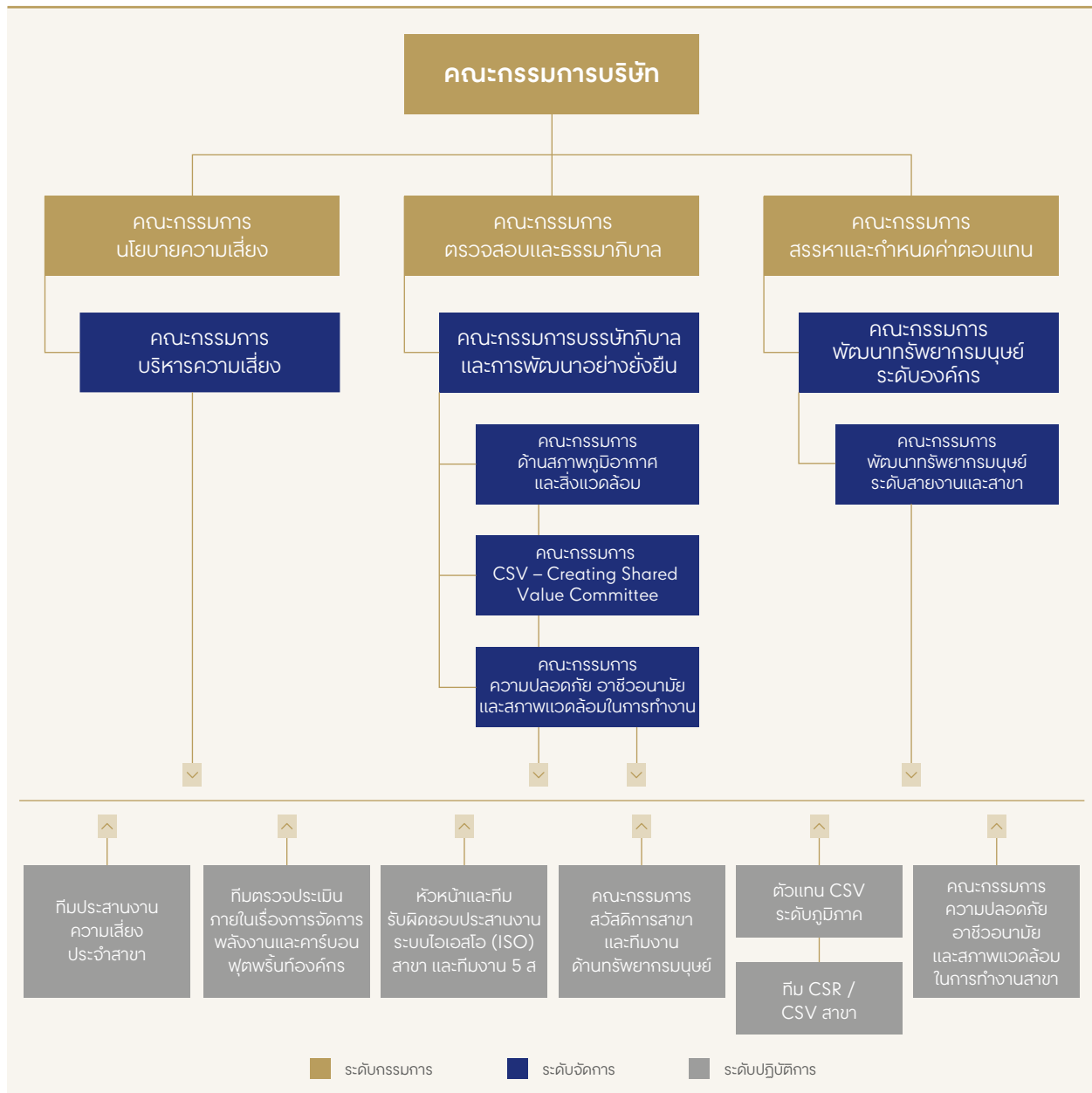
จัดทำและนำเสนอแผนกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ เป้าหมายทางการเงิน แผนงานของบริษัทฯ และงบประมาณประจำปี รับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนระเบียบที่เกี่ยวข้อง อนุมัติงบประมาณการลงทุนและการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ ตลอดจนเสนอรายการลงทุนหรือรายการอื่น ๆ ที่สำคัญแก่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติภายใต้ระเบียบอำนาจอนุมัติดำเนินการ หรือระเบียบ ข้อบังคับอื่น ๆ ของบริษัทฯ รวมทั้งดำเนินการหรืออนุมัติรายการอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “คณะกรรมการจัดการ”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/about-us/management-structure/sub-committee>

โครงสร้างคณะกรรมการและคณะทำงานด้านความยั่งยืน



บริษัทฯ มีการจัดตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีกรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ และมีผู้บริหารที่เกี่ยวข้องในสายงานต่าง ๆ เป็นกรรมการของคณะกรรมการดังกล่าว มีการรายงานการดำเนินงานด้านธรรมาภิบาลและความยั่งยืนต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเป็นประจำทุกไตรมาส ทั้งนี้ องค์กรประกอบ หน้าที่ความรับผิดชอบและจำนวนการประชุม

ของคณะกรรมการและคณะทำงานด้านความยั่งยืนชุดต่าง ๆ รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “โครงสร้างการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/about-us/management-structure/sub-committee>

คำตอบแทน

คำตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายคำตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ ยังพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคนตามเป้าหมายของงานที่ได้รับมอบหมายโดยมีความสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ประจำปีของบริษัทฯ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้ CEO และผู้บริหารสร้างความมั่นคงและเติบโตให้แก่องค์กรในระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำตอบแทน CEO

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการบริษัทพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของ CEO เป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของ CEO ในรูปแบบของเงินเดือนและโบนัส ซึ่งพิจารณาจากผลการดำเนินงานในปัจจุบัน ประกอบกับการพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่สอดคล้องกับเป้าหมายและแผนงานในระยะยาว โดยมีการกำหนด KPIs ที่ชัดเจนไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ KPIs ของ CEO ประกอบด้วย ตัวชี้วัดด้านการเงิน¹ และตัวชี้วัดด้านอื่น ๆ²

หมายเหตุ: ¹ ตัวชี้วัดด้านการเงินที่สำคัญ ประกอบด้วย ผลตอบแทนทางการเงิน ได้แก่ Revenue Target, Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Net Profit after Tax (NPAT) และ Return on Investment Capital (ROIC) รวมทั้งตัวชี้วัดประสิทธิภาพทางการเงินที่สัมพันธ์กัน อาทิ การเติบโตของราคาหุ้นเทียบกับกลุ่มธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน เป็นต้น

² ตัวชี้วัดด้านอื่น ๆ ประกอบด้วย ตัวชี้วัดด้าน Business Development ได้แก่ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการใหม่ การพัฒนาธุรกิจและโครงการปัจจุบันตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ด้าน Commercial Development ได้แก่ ความสำเร็จในการพัฒนาโอกาสใหม่ ๆ ทางการค้า ความร่วมมือกับพันธมิตรทางการค้า และด้าน Organization Development ได้แก่ การพัฒนาองค์กร และการพัฒนาผู้บริหารเพื่อสืบทอดตำแหน่ง

คำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง

CEO พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงเป็นรายบุคคลเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงในรูปแบบของเงินเดือนและโบนัส



โครงสร้างคำตอบแทน

คำตอบแทนและผลประโยชน์แบบคงที่

- **เงินเดือน:** ระดับของค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นไปตามหน้าที่ความรับผิดชอบตามตำแหน่งงาน ประสบการณ์ และทักษะความชำนาญ ซึ่งจ่ายเป็นเงินสดเข้าบัญชีทุกเดือน โดยจะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี จากการพิจารณาผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายและแผนงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนเปรียบเทียบกับกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน
- **ผลประโยชน์อื่น:** เพื่อสร้างความมั่นคงปลอดภัยให้กับบุคลากร รวมทั้งเตรียมความพร้อมและให้ความช่วยเหลือในกรณีเกษียณอายุ ลาออก ประสบปัญหาด้านสุขภาพ ทุพพลภาพ หรือเสียชีวิต สวัสดิการต่าง ๆ อาทิ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่ารักษาพยาบาล ประกันอุบัติเหตุ ประกันการเดินทาง ประกันชีวิต เป็นต้น

คำตอบแทนและผลประโยชน์ตามผลการดำเนินงาน

คำตอบแทนจูงใจระยะสั้น

- โบนัส¹: ผลตอบแทนที่แปรผันตามความสำเร็จของผลการดำเนินงาน ซึ่งจ่ายเป็นเงินสด โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา เปรียบเทียบกับเป้าหมายและแผนงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนเปรียบเทียบกับกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน

คำตอบแทนจูงใจระยะยาว

- หุ้นสะสม²: โครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง (Employee Joint Investment Program: EJIP) เป็นโครงการที่สนับสนุนให้ผู้บริหารมีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของบริษัท สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงาน และรักษานุเคราะห์ไว้กับบริษัท ในระยะยาว โดยมีระยะเวลาของโครงการ 5 ปี (รวม Silent Period) โดยบริษัทฯ จะหักเงินเดือนของผู้ที่มีสิทธิและสมัครใจเข้าร่วมโครงการในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน (Base Salary) จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาสมทบเงินเข้าโครงการ และบริษัทฯ จะจ่ายสมทบเงินเท่ากับจำนวนที่ผู้ร่วมโครงการถูกหักจากเงินเดือนทุกเดือนจนครบกำหนดระยะเวลาจ่ายเงินสะสม ปัจจุบันมีการดำเนินโครงการ EJIP 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ รอบที่ 1: ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 – 30 เมษายน 2567 และรอบที่ 2: ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 – 30 เมษายน 2569

หมายเหตุ: ¹ บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมาย ดังนั้นการเรียกคืนประโยชน์ที่ได้รับ (Clawback) จะเป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับประมวลโดยมาตรา 89/18 และมาตรา 89/19 กำหนดว่า ในกรณีที่มีการกระทำการใดจนทำให้ผู้บริหารได้รับประโยชน์โดยมิชอบ ผู้บริหารนั้นจะต้องส่งคืนประโยชน์ที่ตนได้รับ รวมทั้งจะได้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนด

² บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้บริหารได้รับคำตอบแทนที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานในระยะยาวของบริษัทฯ ผ่านโครงการ EJIP ซึ่งเป็นการสะสมหุ้นในระยะยาว เพื่อเป็นแรงจูงใจในการสร้างการเติบโตของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะสมทบเงินในจำนวนที่เท่ากับเงินเดือนส่วนหนึ่งที่ผู้บริหารเข้าร่วมโครงการ เพื่อนำไปซื้อหุ้นของบริษัทฯ ด้วยจำนวนเงินที่เท่ากันในแต่ละเดือนตามระยะเวลาโครงการที่กำหนด โดยไม่คำนึงถึงสถานะตลาดหรือราคาหุ้น ณ วันที่เข้าลงทุนซึ่งช่วยป้องกันการใช้อำนาจในและเป็นการไปตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาโครงการ EJIP 5 ปี ผู้บริหารจะมีมูลค่าหุ้นสะสมประมาณ 3.6 เท่าของเงินเดือน

คำตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหารในปี 2565 มีดังนี้

- เงินเดือนและโบนัส: บริษัทฯ มีการให้ผลตอบแทนแก่ผู้บริหารในรูปแบบเงินเดือนและโบนัส สำหรับผู้บริหารจำนวน 7 คน รวมทั้งสิ้น 71,006,950 บาท (เฉลี่ยต่อคน 10,143,850 บาท)
- เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ: บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหารจำนวน 7 คน รวมทั้งสิ้น 6,907,005 บาท (เฉลี่ยต่อคน 986,715 บาท)
- หุ้นสะสมในโครงการ EJIP: ในปี 2565 มีผู้บริหารเข้าร่วมโครงการ จำนวน 83 ราย บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบทั้งสิ้น 13,473,679.20 บาท ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสะสมของผู้บริหารตามนโยบายของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่มีสิทธิและสมัครใจเข้าร่วมโครงการ EJIP ปรากฏในตารางรายละเอียดการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยกรรมการและผู้บริหาร ในปี 2565

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย

บริษัทฯ กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยมีการแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานสอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย ประกอบด้วย คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ คำตอบแทนประจำและค่าเบี้ยประชุม โดยไม่มีคำตอบแทนในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ ในปี 2565 มีคำตอบแทนรวม 3,074,000 บาท รายละเอียดดังนี้

บริษัท	จำนวน (คน)	คำตอบแทน (บาท)
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (GLAND)	2	1,404,000
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SF)	5	830,000
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	3	840,000

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงาน

จำนวนพนักงานทั้งหมดมีความเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจ โดยมีการกระจายแรงงานอย่างเหมาะสมในแต่ละสายงานหลัก ไม่มีความเสี่ยงในการขาดแรงงาน นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนพนักงานในปี 2565 มีความสอดคล้องกับทิศทางการเติบโตทางธุรกิจของบริษัท โดยอัตราการเปลี่ยนแปลงอยู่ในที่อัตราปกติอย่างไม่มีนัยสำคัญ

สรุปจำนวนพนักงานของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รวม

4,991 คน



ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 3.2 รายงานความยั่งยืนการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย สังคม และสิ่งแวดล้อม และเว็บไซต์ของบริษัท หัวข้อ “การบริหารจัดการและสร้างความผูกพันกับบุคลากร”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/sustainability-performance>

ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรม แก่บุคลากรของบริษัทฯ ทุกระดับ โดยกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน อาทิ เงินเดือนและโบนัส ให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงาน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ตามนโยบายของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ในคู่มือ “จรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ” หน้า 21 ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน”

โดยคณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรม รวมทั้งมีการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง สรุปผลตอบแทนพนักงานทั้งหมดที่จ่ายในปี 2565 ทั้งในรูปแบบเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในรายงานทางการเงิน 2565 (56-1 One Report) หัวข้อ “ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน” และข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับบุคลากรของบริษัทฯ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 3.2 รายงานความยั่งยืนการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย สังคม และสิ่งแวดล้อม

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

รายละเอียดของบุคคลที่ดำรงตำแหน่งอื่น ๆ ที่สำคัญ

1. นายทิวา ค้วนเครือ
Head of Financial Consolidation
2. นางสาวอัมพาวิรี ชมภูพงษ์เกษม
Head of Company Secretary
3. นางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวช
Head of Internal Audit
4. นางสาววิศรา เด่นวรลักษณ์
Head of Investor Relations



รายละเอียดของผู้สอบบัญชีและค่าบริการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 มีมติแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด (KPMG) เป็นผู้สอบบัญชีหลักของบริษัทฯ

โดยมี 1) นางสาววรรณพร จงพิรเดชานท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4098 2) นางสาวบงกช อ่ำเสียม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3684 3) นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 4) นางศศิธร พงศ์ดิศศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8802 5) นางสาวณัฏชา อุวัฒน์สมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11416 คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดย KPMG เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า จำนวนรวม 37 บริษัท ซึ่งมีค่าสอบบัญชีที่เกิดขึ้นจริงในปี 2565 เท่ากับ 10,250,000 และมีค่าบริการอื่น ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาโครงการจำนวน 13,393,499 บาท

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยที่จัดตั้งและจดทะเบียนในต่างประเทศบางบริษัทอาจเป็นผู้สอบบัญชีหลักหรือผู้สอบบัญชีรอง โดยฝ่ายจัดการมีอำนาจอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบทานงบการเงินของบริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า และอื่น ๆ ที่อาจเปลี่ยนแปลงระหว่างปี โดยค่าสอบบัญชีที่เกิดขึ้นจริงสำหรับบริษัทย่อยที่จัดตั้งและจดทะเบียนในต่างประเทศ จำนวน 3 บริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 516,000 บาท โดยไม่มีค่าบริการอื่น

8 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลให้การดำเนินงานของบริษัท มีความถูกต้องเหมาะสมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อาทิ การดูแลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่ รายบุคคล และนักลงทุนสถาบัน การดูแลพนักงาน การดูแลชุมชน และสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ตลอดจนมีการผลักดันให้เกิดการนำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการไปปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง

สรุปการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยในปี 2565 ดังนี้

การสรรหา

การสรรหากรรมการและกรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาผู้มีความเหมาะสมเป็นกรรมการจากช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคล รวมทั้งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการทั้งนี้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการได้ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการเสนอและขั้นตอนการพิจารณาทั้งนี้ ในปี 2565 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ
- พิจารณาจากทำเนียบกรรมการ (Director Pool) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (“IOD”) หรือของหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีการจัดทำข้อมูลดังกล่าว
- ช่องทางอื่น ๆ ที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

พิจารณาเห็นสมควรโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีความเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- พิจารณาผู้ที่มีความรู้ความสามารถตามกฎหมาย ต้องไม่เป็นบุคคลต้องโทษหรือบุคคลที่ถูกขึ้นบัญชีดำ (Black List) จากองค์กรใด ๆ รวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) หรือเคยถูกตัดสินในความผิดทางอาญา
- สำหรับการเสนอแต่งตั้งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- พิจารณาความเหมาะสมทางด้านความรู้ ประสบการณ์ ทักษะความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- พิจารณาความหลากหลายในโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) โดยไม่จำกัดเชื้อชาติ สัญชาติ เพศ อายุ และปัจจัยอื่น ๆ ในขั้นตอนการคัดเลือกและสรรหากรรมการ
- พิจารณาบทบาทความเป็นผู้นำ วิสัยทัศน์ จริยธรรม และความซื่อสัตย์
- พิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการ (กรณีกรรมการเดิม)

จากนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะนำเสนอเพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการให้ถือว่าผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการที่จะคน
- บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือพึงจะเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับ

ถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่ง ทั้งนี้มติการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระทั้งสิ้น 4 ท่าน ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปอีกหนึ่งวาระ ได้แก่

1. นายวิวัฒน์ ชูติเชษฐพงศ์ กรรมการอิสระ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง
2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายปรีชา เอกคุณากุล กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง
4. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง

ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2565”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/storage/ir/shareholder-information/shareholders-meeting/invitation-to-shareholders-meeting/agm2022/20220321-cpn-agm2022-invitation-th.pdf>

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/charters>

การปฏิรูปนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทฯ จัดให้มีการพบปะกันระหว่างกรรมการใหม่และคณะกรรมการฯ จัดให้มีการพบปะกันระหว่างกรรมการใหม่และคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะผู้บริหารของบริษัทฯ และมีการจัดปฐมนิเทศแก่กรรมการใหม่เพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและให้ข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ด้วยการนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้

1. เป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ
2. โครงสร้าง แผนผังองค์กรและคณะกรรมการชุดต่าง ๆ
3. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
4. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ
5. นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
6. ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โครงการในปัจจุบันและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างต่าง ๆ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้มีพื้นฐานข้อมูลเพียงพอและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ สำนักเลขานุการบริษัทได้จัดเตรียมและนำเสนอเอกสารแก่กรรมการใหม่ดังนี้

1. คู่มือกรรมการ ซึ่งมีเนื้อหาประกอบด้วย วิสัยทัศน์ พันธกิจและค่านิยมของบริษัทฯ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ข้อบังคับของบริษัทฯ หนังสือบริคณห์สนธิ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน ข้อแนะนำการให้สารสนเทศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เอกสารแนะนำบริษัทฯ
3. ระเบียบบริษัทฯ ด้วยเรื่องการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายในของบริษัทฯ
4. ระเบียบว่าด้วยการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทฯ
5. นโยบายการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารและเอกสารเพื่อจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสีย
6. รายงานประจำปี 3 ปีย้อนหลัง ซึ่งมีข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ตลอดจนรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในของบริษัทฯ

7. รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย้อนหลัง 3 ปี
8. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลย้อนหลัง 3 ปี
9. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนย้อนหลัง 3 ปี
10. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงย้อนหลัง 3 ปี
11. กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี

ทั้งนี้ในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการใหม่ 1 ครั้ง ให้แก่นายวินิจ ศีลามงคล และนางสาวพรณศิริ อมาตยกุล

การสรรหาผู้บริหาร

การสรรหากรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริหารเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้นในการกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสม มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และนำเสนอให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

กรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงมีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคคลของกลุ่มงานบุคคลของบริษัทฯ

แผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งและแผนการพัฒนาผู้บริหารระดับสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเสริมสร้างบุคลากรให้มีความพร้อมสืบทอดงานในตำแหน่งที่สำคัญ โดยมีแนวทางดำเนินการดังนี้

- คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ ร่วมกันวางแผนการสืบทอดตำแหน่งงานสำหรับผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ โดยมีการกำหนดทักษะ ความรู้ความสามารถ และศักยภาพของบุคคลที่จะเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงาน
- กรรมการผู้จัดการใหญ่กำกับดูแลการอบรมและพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้สืบทอดตำแหน่งงานด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่น การฝึกอบรม การมอบหมายงานพิเศษ การหมุนเวียนงาน เพื่อ

เสริมสร้างทักษะที่จำเป็นและเตรียมความพร้อมให้แก่ผู้บริหารสำหรับการสืบทอดตำแหน่งงาน

- กรรมการผู้จัดการใหญ่มีหน้าที่รายงานแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงและรายงานผลการพัฒนาตามแผนพัฒนารายบุคคลของผู้บริหารที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงานต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ทั้งนี้ ในปี 2565 กรรมการผู้จัดการใหญ่มีรายงานในเรื่องดังกล่าวรวม 2 ครั้ง
- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนรายงานสรุปผลการดำเนินงานเกี่ยวกับแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

การพัฒนาตนเองของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างต่อเนื่อง ตามที่กำหนดเป็นนโยบายไว้ในคู่มือจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ (“คู่มือฯ”) หน้า 40

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/storage/sustainability/corporate-governance/code-of-business-conduct/20190418-cpn-code-conduct-cg-th-02.pdf>

กรรมการทุกท่านเข้ารับการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการจากสมาคม IOD แล้ว รวมทั้งบริษัทฯ สนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทได้พัฒนาความรู้และแลกเปลี่ยนประสบการณ์โดยมีการประชาสัมพันธ์และประสานงานเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับกรรมการทุกท่านในการเข้าร่วมการอบรมและสัมมนาหลักสูตรต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องทุกปี สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการอบรมสัมมนาของกรรมการแต่ละท่านในปี 2565 ดังนี้

การเข้ารับการฝึกอบรม/สัมมนาของกรรมการในปี 2565

รายชื่อกรรมการ		หัวข้อการอบรม/สัมมนา	องค์กรที่จัด	รายละเอียด
นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Cryptocurrency, NFTs and The Metaverse”	กลุ่มเซ็นทรัล	10 มีนาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Economic Outlook 2022” โดยวิทยากรจากกลุ่มธุรกิจการเงินเกียรตินาคินภัทร	เซ็นทรัลพัฒนา	4 ตุลาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	แกรนด์ คาแนล แลนด์	3 พฤศจิกายน 2565
นายวีรวัฒน์ ชูดิเชษฐพงศ์		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Cryptocurrency, NFTs and The Metaverse”	กลุ่มเซ็นทรัล	10 มีนาคม 2565
นายวินิจ ศิลามงคล		-	-	-
นางโชติกา สวณานนท์		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Cryptocurrency, NFTs and The Metaverse”	กลุ่มเซ็นทรัล	10 มีนาคม 2565
นางสาวพรรณสิรี อมาตยกุล		-	-	-
นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
นางนิตยลีนี จิราธิวัฒน์		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Cryptocurrency, NFTs and The Metaverse”	กลุ่มเซ็นทรัล	10 มีนาคม 2565
นายกอบชัย จิราธิวัฒน์		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	แกรนด์ คาแนล แลนด์	3 พฤศจิกายน 2565

รายชื่อกรรมการ		หัวข้อการอบรม/สัมมนา	องค์กรที่จัด	รายละเอียด
นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	จิราธิวัฒน์	รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
นายปรีชา เอกคุณากุล	เอกคุณากุล	รับฟังการเสวนา “Mastercard Economics Institute's Global Outlook for the Year, Economy 2022”	เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น	24 มีนาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Economic Outlook 2022” โดยวิทยากรจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เซ็นทรัลพัฒนา	19 กรกฎาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Economic Outlook 2022” โดยวิทยากรจากกลุ่มธุรกิจการเงินเกียรตินาคินภัทร	เซ็นทรัลพัฒนา	4 ตุลาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Tenant Behaviour Changes after COVID-19” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	แกรนด์ คาแนล แลนด์	3 พฤศจิกายน 2565
		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	จิราธิวัฒน์	รับฟังการเสวนา “Mastercard Economics Institute's Global Outlook for the year, Economy 2022”	เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น	24 มีนาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Economic Outlook 2022” โดยวิทยากรจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เซ็นทรัลพัฒนา	19 กรกฎาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Economic Outlook 2022” โดยวิทยากรจากกลุ่มธุรกิจการเงินเกียรตินาคินภัทร	เซ็นทรัลพัฒนา	4 ตุลาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565
นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	จิราธิวัฒน์	รับฟังการเสวนา “Mastercard Economics Institute's Global Outlook for the year, Economy 2022”	เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น	24 มีนาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Economic Outlook 2022” โดยวิทยากรจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เซ็นทรัลพัฒนา	18 กรกฎาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Economic Outlook 2022” โดยวิทยากรจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เซ็นทรัลพัฒนา	19 กรกฎาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Economic Outlook 2022” โดยวิทยากรจากกลุ่มธุรกิจการเงินเกียรตินาคินภัทร	เซ็นทรัลพัฒนา	4 ตุลาคม 2565
		รับฟังการบรรยาย “Thought Leadership : Global Trend on Climate, Opportunities & Risks” โดยวิทยากรจาก S&P Global	เซ็นทรัลพัฒนา	14 มกราคม 2565

การเข้าร่วมอบรมหลักสูตรของสมาคม IOD ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

หลักสูตรการอบรม	รายชื่อกรรมการ											
	นายสุทธธีธรรม จิราธิวัฒน์	นายวิวัฒน์ บุติเชษฐพงศ์	นายวินิจ ศิลามงคล	นางโชติกา สอนานนท์	นางสาวพรรณสิริ อมาตย์กุล	นายสุทธธีเกียรติ์ จิราธิวัฒน์	นางนิตยสิณี จิราธิวัฒน์	นายทออบชัย จิราธิวัฒน์	นายปริญญา จิราธิวัฒน์	นายปรีชา เอกคุณกุล	นายสุทธธีศักดิ์ จิราธิวัฒน์	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์
Advanced Audit Committee Program (AACP)				●					●			
Audit Committee Program (ACP)					●				●			
Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI)		●		●					●			
Director Accreditation Program (DAP)		●	●			●			●	●		
Director Certification Program (DCP)	●			●	●		●	●	●	●	●	●
Director Leadership Certification Program (DLCP)										●		
Monitoring the Internal Audit Function (MIA)									●			
Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR)									●			
Monitoring Fraud Risk Management (MFM)									●			
Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR)									●			
Role of the Chairman Program (RCP)									●			
Risk Management Committee Program (RMP)				●								

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีกรรมการจำนวน 12 คน มีกรรมการบริษัทที่เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Director Certification Program (DCP) ของ IOD จำนวน 9 คน (คิดเป็นร้อยละ 75 ของกรรมการทั้งหมด) และ Director Accreditation Program (DAP) ของ IOD จำนวน 5 คน (คิดเป็นร้อยละ 42 ของกรรมการทั้งหมด)

การประเมินผลการปฏิบัติงาน

1. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทรายคณะ

• หลักเกณฑ์

บริษัทฯ จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะตามแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์ฯ มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติงานที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงเกณฑ์การประเมินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของ IOD ทั้งนี้ แบบประเมินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 คณะกรรมการบริษัทประเมินระดับคะแนนความเห็นหรือระดับการดำเนินการใน 5 หัวข้อประเมิน ได้แก่

- 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท
- 2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
- 3) การประชุมและการทำหน้าที่ของกรรมการ
- 4) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- 5) การพัฒนาตนเองของกรรมการ

ส่วนที่ 2 คณะกรรมการให้ความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือสิ่งที่ทำให้ความสนใจในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทหรือการดำเนินงานด้านของบริษัทฯ ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ และหัวข้อที่อยู่ในความสนใจสำหรับการจัดกิจกรรมให้ความรู้แก่กรรมการ

• กระบวนการในการประเมิน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

2. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

• หลักเกณฑ์

บริษัทฯ จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคลเพื่อเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้กรรมการได้ทบทวนและพัฒนาการปฏิบัติงานที่ของตนเองให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น โดยมีหัวข้อในการประเมินที่สอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการตามกฎหมาย กฎบัตร จรรยาบรรณของกรรมการบริษัท แนวปฏิบัติที่ดีของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงเกณฑ์การประเมินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของ IOD โดยมีหัวข้อดังนี้

- 1) คุณสมบัติส่วนตัวกรรมการ

- 2) บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และความพร้อมในการปฏิบัติงานที่
- 3) การมีส่วนร่วมในการประชุม
- 4) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- 5) การพัฒนากรรมการ

• กระบวนการในการประเมิน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

3. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ ซึ่งประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล 2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และ 3) คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง มีการประเมินตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินมาพัฒนาการปฏิบัติงานที่ในการสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัทและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในปี 2565 ผลประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการรายบุคคล และคณะกรรมการชุดย่อย สรุปได้ดังนี้

การประเมินการปฏิบัติงาน	ผลประเมิน (%)
คณะกรรมการบริษัท	
1. คณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ)	97.63
2. คณะกรรมการบริษัท (รายบุคคล)	97.70
คณะกรรมการชุดย่อย	
3. คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	100.00
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	99.26
5. คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง	97.92

4. แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่

• หลักเกณฑ์

แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ แบ่งเป็น 2 หมวด ตามแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกอบด้วย

หมวดที่ 1 การวัดผลการปฏิบัติงาน โดยประเมิน 10 หัวข้อ ได้แก่ ความเป็นผู้นำการกำหนดกลยุทธ์การปฏิบัติตามกลยุทธ์ การวางแผน และผลปฏิบัติงานทางการเงิน ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ ความ

สัมพันธ์กับภายนอก การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร การสืบทอดตำแหน่ง ความรู้ด้านธุรกิจและบริการ คุณลักษณะส่วนตัว

หมวดที่ 2 การพัฒนากรรมการผู้จัดการใหญ่ โดยให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับจุดแข็งและประเด็นที่กรรมการผู้จัดการใหญ่ควรได้รับการพัฒนามากยิ่งขึ้น

• กระบวนการในการประเมิน

กรรมการผู้จัดการใหญ่มีการกำหนดเป้าหมายตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานในรูปแบบที่ชัดเจนตั้งแต่ต้นปีร่วมกับคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน จากนั้นคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมิน โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประเมินเปรียบเทียบกับประเมินตนเองโดยกรรมการผู้จัดการใหญ่ และเมื่อมีผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจะนำมาเทียบกับ KPIs ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินเพื่อพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการใหญ่ต่อไป

ผลการประเมินโดยคณะกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการใหญ่ประเมินตนเอง ประจำปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 94.86

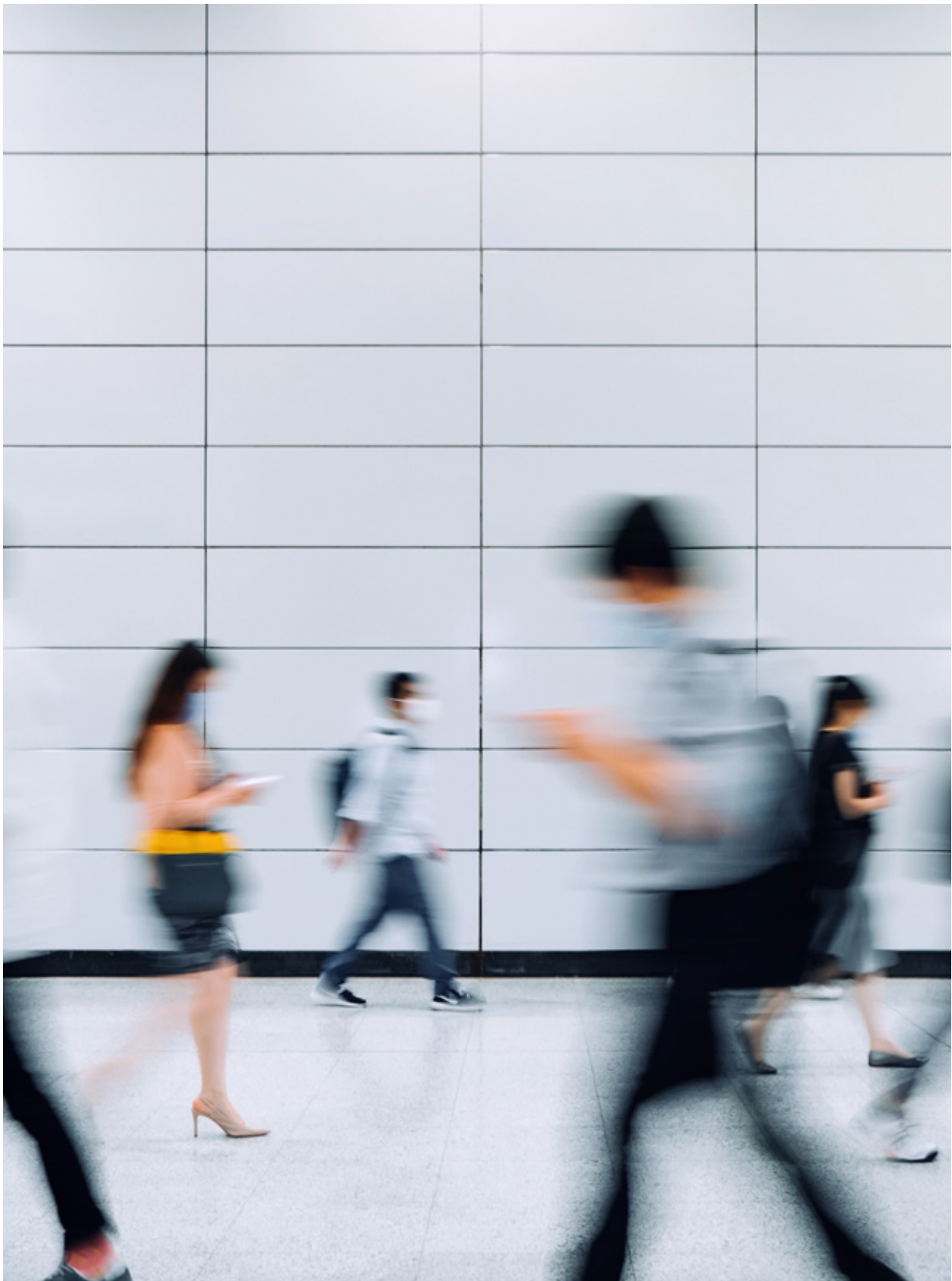
การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

- ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง ตลอดจนจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการได้กำหนดให้กรรมการเข้าร่วมการประชุมอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุมทั้งปี โดยในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 8 ครั้ง ข้อมูลการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านดูรายละเอียดเพิ่มเติมในตาราง “การเข้าร่วมประชุมของกรรมการและค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2565” ซึ่งกรรมการทุกท่านมีสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 โดยสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะคิดเป็นร้อยละ 98.96%
- เลขาธิการบริษัทจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมในวาระที่สามารถเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ให้กรรมการได้มีเวลาพิจารณาล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการพร้อมกับจดหมายเชิญประชุมโดยระบุวันเวลาสถานที่และวาระการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ เลขาธิการบริษัทจะแจ้งการนัด

ประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได

- จรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ กำหนดให้ขณะที่คณะกรรมการลงมติจะต้องมีการออกเสียงในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และจะต้องบันทึกองค์ประชุมขณะที่ลงมติไว้ในรายงานการประชุมทุกครั้ง ซึ่งการลงมติในวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติมีการออกเสียงในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการที่อาจมีส่วนได้เสียจะงดออกเสียงในวาระนั้น
- บริษัทฯ ได้กำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยล่วงหน้าทุกปี ซึ่งจัดส่งให้กรรมการทุกท่านทราบภายในเดือนสุดท้ายของปี
- จรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ครั้งในเดือนเมษายน เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการใหญ่ และมีการประชุมคณะกรรมการอิสระ 1 ครั้งในเดือนกรกฎาคม เพื่อหารืออย่างอิสระในประเด็นสำคัญต่าง ๆ ทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการสรุปประเด็นการพิจารณาและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ให้คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการรับทราบเพื่อนำไปพัฒนาการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องต่อไป



การเข้าร่วมประชุมของกรรมการและคำตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2565

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม (ครั้ง)			
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบและ ธรรมาภิบาล	คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ นโยบาย ความเสี่ยง
		ประชุม 8 ครั้ง	ประชุม 8 ครั้ง	ประชุม 4 ครั้ง	ประชุม 4 ครั้ง
1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ	8/8	-	-	-
2. นายการุณ กิตติสถาพร ²	ประธานกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	5/6	3/3	-
3. นายไพฑูรย์ ทวีผล ³	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ที่ปรึกษาคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง	6/6	6/6	-	3/4
4. นายวีรวัฒน์ ชุตินทรูพงศ์ ⁴	ประธานกรรมการอิสระ ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง	8/8	-	-	4/4
5. นายวินิจ ศิลามงคล ⁵	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	2/2	2/2	-	-
6. นางโชติกา สนวนนท์ ⁶	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	8/8	8/8	4/4	-
7. นางสาวพรรณสิรี อมาตยกุล ⁷	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	2/2	2/2	1/1	-
8. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ⁸	กรรมการ	8/8	-	-	-
9. นางนิตยสินี จิราธิวัฒน์	กรรมการ	7/8	-	-	-
10. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการนโยบายความเสี่ยง	8/8	-	4/4	4/4
11. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการนโยบายความเสี่ยง ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	8/8	-	4/4	4/4
12. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ กรรมการนโยบายความเสี่ยง	8/8	-	-	4/4
13. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ	8/8	-	-	-
14. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการนโยบายความเสี่ยง	8/8	-	-	4/4
SCU					

หมายเหตุ : ¹ โบนัสประจำปี 2565 จ่ายให้แก่กรรมการในไตรมาส 1/2566

² ลาออกจากการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565

³ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 และดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2566

⁴ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการอิสระ และประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁵ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁶ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁷ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565

⁸ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

คำตอบแทนกรรมการบริษัท (บาท)						รวม (บาท)
คำตอบแทน รายเดือน	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการบริษัท	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการ ตรวจสอบ และธรรมาภิบาล	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการสรรหา และกำหนด คำตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการนโยบาย ความเสี่ยง	โบนัส ¹	
860,000	480,000	-	-	-	812,500	2,152,500
460,000	276,000	260,000	120,000	-	-	1,116,000
377,333	276,000	405,000	-	125,000	-	1,183,333
597,333	376,000	-	-	170,000	682,500	1,825,833
200,000	100,000	140,000	-	-	249,167	689,167
537,333	376,000	425,000	150,000	-	650,000	2,138,333
200,000	100,000	110,000	40,000	-	216,667	666,667
353,333	351,000	-	-	-	650,000	1,354,333
353,333	306,000	-	-	-	650,000	1,309,333
353,333	351,000	-	140,000	150,000	650,000	1,644,333
353,333	351,000	-	140,000	150,000	650,000	1,644,333
353,333	351,000	-	-	150,000	650,000	1,504,333
353,333	351,000	-	-	-	650,000	1,354,333
353,333	351,000	-	-	-	-	704,333
5,705,330	4,396,000	1,340,000	590,000	745,000	6,510,834	19,287,164

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับเป้าหมายวิสัยทัศน์ และกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทฯ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือกิจการที่มีความเกี่ยวเนื่อง หรือมีลักษณะใกล้เคียงกัน หรือลงทุนในกิจการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกับธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ ภายใต้ข้อกำหนดและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และนำมาซึ่งผลประโยชน์ที่ดีและมั่นคงในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตหรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจโดยใช้จุดแข็งที่บริษัทฯ มีความได้เปรียบ

ในการพิจารณาลงทุน บริษัทฯ จะวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของสัดส่วนการลงทุนที่เหมาะสม ประเมินการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงการ ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) ตลอดจนสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ก่อนตัดสินใจลงทุน โดยการตัดสินใจในการลงทุนจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจที่เกี่ยวข้องตามอำนาจอนุมัติดำเนินการของบริษัทฯ แล้วแต่กรณี และเพื่อให้บริษัทฯ สามารถควบคุมดูแลกิจการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้เสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัทฯ บริษัทฯ จะต้องกำหนดให้ตัวแทนของบริษัทฯ ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์เข้าร่วมเป็นกรรมการและ/หรือผู้บริหารในบริษัทนั้น ๆ โดยจะต้องบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องมีการติดตามผลประกอบการและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ และจัดให้มีการรายงานผลดำเนินงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ รวมถึงกำกับให้มีการจัดเก็บข้อมูลและบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และรวบรวมจัดทำงบการเงินรวมได้ทันต่อเวลา

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

1. ฝ่ายจัดการมีหน้าที่พิจารณาส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในส่วนของบริษัทฯ เพื่อเป็นตัวแทน

ในการกำหนดนโยบายและดำเนินธุรกิจให้มีความสอดคล้องกับนโยบายและแนวทางการกำกับดูแลของบริษัทฯ

2. ตัวแทนที่เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่เพื่อรักษาประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ โดยรายงานตรงต่อฝ่ายจัดการ และเมื่อมีการอนุมัติรายการที่สำคัญจะต้องนำเสนอขออนุมัติตามระเบียบอำนาจอนุมัติดำเนินการที่บริษัทฯ กำหนดไว้
3. ฝ่ายจัดการมีหน้าที่รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาทราบเป็นระยะ ๆ รวมทั้งเมื่อมีการดำเนินการหรือการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
4. สำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯ มีหน้าที่ตรวจสอบและรายงานประสิทธิภาพการควบคุมภายในของบริษัทย่อยให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทราบเป็นระยะ ๆ ตามแผนงานที่กำหนดไว้
5. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตลอดจนรายการสำคัญอื่นๆ ให้ครบถ้วนถูกต้อง ตามหลักเกณฑ์เดียวกันกับบริษัทฯ

ข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' Agreement) ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเป็นข้อตกลงที่มีผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการบริหารงาน หรือมีอำนาจควบคุม หรือการแบ่งผลตอบแทนนอกเหนือจากผลตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นปกติ

-ไม่มี-

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในคู่มือฯ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ติดตามให้เกิดการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและหลักการดูแลกิจการ ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ อาทิ การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม การเคารพสิทธิมนุษยชนการดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ การส่งเสริมความปลอดภัยและ

อาชีพอนามัย การดูแลสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม การรักษาความปลอดภัยสารสนเทศ การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกำกับดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างโปร่งใส ดังนี้

การกำกับดูแลและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
บริษัท มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เปิดกว้าง โปร่งใส และเป็นธรรม โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ห้ามประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หลักเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลติดตามให้บริษัท ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการคำทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญหรือไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการคำทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องผ่านการสอบทาน และให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัท ปฏิบัติตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทุกครั้ง และเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎระเบียบข้อบังคับที่กำหนด กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่เปิดเผยและรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- **การรายงานการมีส่วนได้เสีย :** กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานครั้งแรกภายใน 30 วันนับจากวันเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัท และรายงานข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี สำหรับกรณีที่ระหว่างปีกรรมการหรือผู้บริหาร รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจำเป็นต้องเข้าทำธุรกรรมใด ๆ กับบริษัท และบริษัทย่อยไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม กรรมการหรือผู้บริหารมีหน้าที่แจ้งให้บริษัท รับทราบโดยไม่ชักช้า โดยระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และส่วนได้เสียของกรรมการหรือผู้บริหารในสัญญา เพื่อความโปร่งใสในการเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยเลขาธิการบริษัทมีหน้าที่รวบรวม

และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน

- **การรายงานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน :** กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานให้บริษัท ทราบเมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท ที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัท ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ หรือเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในและการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในคู่มือ อีกทั้งยังมีการสื่อสารไว้ในจรรยาบรรณและการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเป็นการให้ความรู้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และเพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องซื้อขายหลักทรัพย์และหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **การควบคุมเกี่ยวกับข้อมูลภายใน :** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในของบริษัท ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่บริษัท กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด
- **การถือหลักทรัพย์ของบริษัท :** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท แต่เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา 30 วัน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัท จนกว่าบริษัท จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง เพื่อให้พนักงานทุนทั่วไปมีโอกาสได้รับทราบและศึกษาข้อมูลของบริษัท ได้อย่างเพียงพอ ในระยะเวลาอันสมควร

ในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะมีการซื้อขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้รับทราบ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

ทั้งนี้ หากผู้บริหารและพนักงานรายใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในที่กล่าวข้างต้นนี้ ถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบบริษัทฯ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

- การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ : กรรมการและผู้บริหารได้ลงนามรับทราบภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยต้องแจ้งให้คณะกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายทราบอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้า ก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของตนเอง รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการนับจากมีการเปลี่ยนแปลง

เลขานุการบริษัทมีการแจ้งระยะเวลาซื้อขายหลักทรัพย์ทุกไตรมาสแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องล่วงหน้า 1 เดือนก่อนการเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน รวมทั้งติดตามการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

ในปี 2565 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยสร้างแนวทางการป้องกันมิให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ตลอดจนมีการระบุนิยามความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน การกำหนดแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว การปรับปรุงกระบวนการควบคุมภายใน การสื่อสารไปยังบุคลากรภายในและบุคคลภายนอกองค์กร การจัดอบรมแก่พนักงาน การสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการ

นโยบาย

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตั้งแต่ปี 2557 และมีการปรับปรุงในปี 2560 เพื่อส่งเสริมให้บริษัทฯ คู่ค้า บริษัทย่อย บริษัทร่วม และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ รายอื่น ๆ ดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ไม่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ไม่ว่าจะด้วยการเรียกรับหรือจ่ายสินบนแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ

นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน



<https://www.centralpattana.co.th/sustainability/corporate-governance/policies-implementing-guidelines>

มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน



<https://www.centralpattana.co.th/sustainability/corporate-governance/anti-corruption-measures>

บริษัทฯ ได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) ตั้งแต่ปี 2558 ซึ่งจะต้องขอรับรองการต่ออายุทุก 3 ปี โดยบริษัทฯ ได้รับการรับรองการต่ออายุครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การดำเนินการ

บริษัทฯ ดำเนินการตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งแนวปฏิบัติที่ดีของโครงการ CAC ดังนี้

1. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 2 การบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งมีการนำผลไปรายงานให้คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ โดยได้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงกระบวนการควบคุมภายใน และกระบวนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

2. การกำหนดแนวปฏิบัติเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ จัดทำแผนงานและระเบียบปฏิบัติงาน เพื่อให้ทุกหน่วยงานสามารถดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจได้ทันตามกำหนดเวลา เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน

3. การสื่อสารและการอบรม

บริษัทฯ สร้างความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- การอบรมผ่านบทเรียน E-Learning หลักสูตร “Central Pattana Code of Conduct” ให้สอดคล้องกับจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย กฎหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจ ปลุกฝังจิตสำนึก ตลอดจนให้ตระหนักถึงผลกระทบ ความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยพนักงานทุกคนทั้งพนักงานใหม่และพนักงานปัจจุบันสามารถเข้าไปเรียนรู้ได้ตลอดทั้งปี
- การสื่อสารนโยบายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เช่น นโยบายระดับของขวัญ ผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ อีเมล เว็บไซต์ บริษัทฯ ป้ายประชาสัมพันธ์ตามจุดต่าง ๆ เพื่อสื่อสารถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนอย่างทั่วถึง

4. การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

- การสอบ Code of Conduct ประจำปี 2565 สำหรับบุคลากรของบริษัทฯ ในทุกระดับ โดยมีวัตถุประสงค์ในการวัดระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ เพื่อนำผลการประเมินมาใช้ในการพัฒนาแนวทางการส่งเสริมและการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการ
- การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายระดับของขวัญ ซึ่งมีการดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2560 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบการรายงานการรับของขวัญที่ปฏิเสธการรับไม่ได้ให้เป็นช่องทางการรายงานในรูปแบบออนไลน์ เพื่อความสะดวก รวดเร็วในการรายงาน และติดตามการจัดการของขวัญต่อไป โดยการรายงานผ่านระบบออนไลน์ดังกล่าวจะมีการแจ้งเตือนไปยังผู้บังคับบัญชา จากนั้นฝ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งในส่วนสำนักงานใหญ่ และสาขาจะติดตามการจัดการของขวัญ ตลอดจนเลขานุการบริษัทจะรวบรวมข้อมูลและสรุปผลการจัดสรรของขวัญที่ปฏิเสธไม่ได้ เพื่อรายงานต่อผู้บริหารระดับสูงรับทราบ

5. การสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการ

สำนักเลขานุการบริษัทร่วมกับสำนักตรวจสอบภายในรวบรวมข้อมูลและจัดทำแนวทางในการปรับปรุงกระบวนการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อยกระดับระบบการควบคุมภายในของ

บริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ จากนั้นได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและสรรมาภิบาลให้พิจารณาสอบทานความครบถ้วนเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

6. การขยายความร่วมมือไปยังคู่ค้าของบริษัทฯ

- การสื่อสารจรรยาบรรณสำหรับคู่ค้า และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปยังคู่ค้า โดยเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ การสื่อสารนโยบายระดับของขวัญไปยังคู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางที่หลากหลาย อาทิ การเปิดเผยบนเว็บไซต์ การส่งจดหมาย การส่งอีเมล การโทรศัพท์ เพื่อแจ้งไปยังคู่ค้าและคู่ค้าของบริษัทฯ ให้รับทราบและถือปฏิบัติ ตลอดจนการประชาสัมพันธ์ผ่านโครงการต่าง ๆ อาทิ โครงการ CAC และโครงการ STRONG – จิตพอเพียงต้านทุจริต โดยสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ด้วย
- บริษัทฯ กำหนดวิธีการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส ให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ผู้ที่จะเข้ามาเป็นคู่ค้าจะต้องผ่านการคัดกรองคุณสมบัติโดยการประเมิน Pre-Qualification ซึ่งกำหนดให้คู่ค้ามีการดำเนินการด้านความยั่งยืน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- บริษัทฯ เชิญชวนให้บริษัทคู่ค้าและพันธมิตรเข้าร่วมโครงการ CAC หรือ CAC SME (ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกิจ) โดยได้ประชาสัมพันธ์ผ่านทางจดหมายแจ้งเรื่องนโยบายระดับของขวัญของบริษัทฯ ที่ลงนามโดยกรรมการผู้จัดการใหญ่

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้สรุปข้อมูลการเรียนรู้ที่เกี่ยวกับการกระทำ ความผิดเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อ “การแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน” โดยในปี 2565 กรรมการผู้บริหาร และพนักงาน ไม่มีกรณีการกระทำความผิดด้านทุจริตคอร์รัปชัน

รายละเอียดนโยบายที่เกี่ยวข้องเปิดเผยไว้ในคู่มือฯ รวมทั้งจรรยาบรรณและแนวปฏิบัติของคู่ค้า ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “จรรยาบรรณ”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/code-of-business-conduct>

มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัท เพิ่มเติมในหัวข้อ “มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน”

คลิก



<https://www.centralpattana.co.th/th/sustainability/corporate-governance/anti-corruption-measures>

การแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียน

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และการทุจริตต่อหน้าที่ อาทิ การกระทำผิดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัท การฉ้อโกง ทุจริตคอร์รัปชัน การใช้อำนาจ/การแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบการปกปิดหรือการประทุพติตไม่เหมาะสม การละเมิดสิทธิมนุษยชน การกระทำที่ส่งผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม สามารถสอบถาม แจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่าง ๆ ถึงบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลกำกับดูแลให้มีกระบวนการรับแจ้งเบาะแส และสำนักตรวจสอบภายในร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตามกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัทฯ สำหรับช่องทางในการติดต่อมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส

999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

อีเมล : whistleblower@centralpattana.co.th

ระบบรับเรื่องร้องเรียนออนไลน์

<https://www.centralpattana.co.th/th/whistle-blowing>
กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ มีข้อสงสัย หรือต้องการร้องเรียนเกี่ยวกับประเด็นด้านการปฏิบัติงาน สามารถติดต่อสอบถาม หรือร้องเรียนมายังฝ่ายจัดการตามช่องทางในการติดต่อดังนี้

กรรมการผู้จัดการใหญ่

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส

999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

อีเมล : CEO@centralpattana.co.th

บริษัทฯ มีนโยบายคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส ไม่ว่าจะเป็นพนักงานหรือผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ที่รายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่ผิดกฎหมาย/จรรยาบรรณ โดยบริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัยของผู้แจ้งเบาะแสรวมทั้งผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการตรวจสอบหาข้อเท็จจริงต้องเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นความลับ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการแจ้งเบาะแส กระบวนการในการจัดการข้อร้องเรียน การคุ้มครองสิทธิพนักงาน ลูกจ้าง หรือบุคคลอื่นที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัทฯ เปิดเผยไว้ในจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

แนวทางการจัดการข้อร้องเรียน

เมื่อพบกรณีที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือละเมิดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ บริษัทฯ จะมีแนวทางในการดำเนินการดังนี้

1. กำหนดคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริง : ผู้รับเรื่องร้องเรียนพิจารณาเบื้องต้นว่าเรื่องที่ได้รับร้องเรียนเข้าข่ายประเภทใด และมีผลกระทบ หรือความรุนแรงที่อาจเกิดจากข้อร้องเรียน เช่น บทลงโทษให้พ้นสภาพพนักงาน หรือเป็นกรณีความผิดทั่วไป หรือความเสียหายที่เป็นตัวเงินที่มีสาระสำคัญ เพื่อกำหนดคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงตามความเหมาะสม
2. แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน : การแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนควรพิจารณาความเหมาะสม โดยต้องคำนึงถึงความโปร่งใส การไม่มีส่วนได้เสียกับเรื่องร้องเรียน และความรุนแรงของเรื่องร้องเรียน

3. ดำเนินการสอบสวน และการจัดทำรายงานการสอบสวน : ธรรมนูญบริษัท รวมทั้งกรรมการผู้จัดการใหญ่และคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ
- รวบรวมข้อมูลหลักฐาน สืบค้นข้อมูล และพิจารณาตัดสินเรื่องนั้น ๆ กรณีที่มีความผิดจริง กลุ่มงานบุคคลของบริษัทฯ พิจารณาโทษตามระเบียบบริษัท โดยแจ้งให้พนักงานที่กระทำความผิดลงนามรับทราบในเอกสาร "หนังสือแจ้งการพิจารณาโทษ"
- ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการและมีแนวทางแก้ไข เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการกระทำผิดเกิดขึ้นซ้ำอีก โดยดำเนินการพิจารณาแต่ละกรณีตามความเหมาะสม และมีการตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร ตัดคะแนนทางวินัย และให้พ้นสภาพการเป็นพนักงานโดยไม่ได้รับค่าชดเชย อีกทั้งสื่อสารกับผู้บริหารและพนักงานในองค์กรให้ทราบถึงประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้น พร้อมทั้งบทลงโทษหากมีการกระทำความผิดเกิดขึ้น
4. จัดทำสรุปรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียน : สำนักตรวจสอบภายในจัดทำรายงานสรุปการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียน เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมนูญบริษัทในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและ

สรุปผลการดำเนินการของบริษัทฯ ในปี 2565

ในปีที่ผ่านมา มีการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนเข้ามาในระบบทั้งสิ้น 26 กรณี โดยสามารถแยกตามสถานะของการจัดการได้ดังนี้

1. กรณีที่บริษัทฯ ไม่พบหลักฐานการกระทำผิดตามเรื่องร้องเรียน 5 กรณี
2. กรณีที่บริษัทฯ กำหนดแนวทางแก้ไขและประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการจัดการ 16 กรณี
3. กรณีที่บริษัทฯ ดำเนินการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบและข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ และ/หรือการดำเนินการตามกฎหมาย 5 กรณี

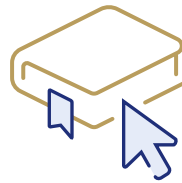
สำหรับกรณีที่สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วพบว่ามีความผิดจริงและได้ดำเนินการพิจารณาโทษแล้วนั้น ไม่มีกรณีใดที่ส่งผลกระทบต่อความเสียหายต่อบริษัทฯ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินอย่างมีนัยสำคัญ สรุปการดำเนินการทางวินัยของบริษัทฯ ทั้ง 5 กรณีมีดังนี้

ประเภทเรื่องร้องเรียน	ดำเนินการพิจารณาโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางเพื่อดำเนินการแก้ไขต่อไป	ไม่พบหลักฐานการกระทำผิดตามเรื่องร้องเรียน	รวม
การกระทำผิดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัท	1	4	1	6
การใช้อำนาจ/การแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ	-	1	1	2
การบกพร่องต่อหน้าที่การประพฤติตนไม่เหมาะสม	1	3	2	6
การละเมิดสิทธิมนุษยชน	1	1	-	2
ข้อโกง/ทุจริต/คอร์รัปชัน	2	2	1	5
ผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม	-	1	-	1
อื่น ๆ	-	4	-	4
รวม	5	16	5	26

หมายเหตุ : ในปี 2565 ไม่พบข้อร้องเรียนในเรื่องดังต่อไปนี้

- ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่เป็นนัยสำคัญ
- ข้อร้องเรียนในเรื่องการให้ข้อมูลรายละเอียดของสินค้าและบริการไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือโฆษณาชวนเชื่อเกินความเป็นจริง
- ข้อร้องเรียนและข้อพิพาทด้านแรงงาน
- การกระทำความผิดเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของ คณะกรรมการตรวจสอบ



ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ รายงานคณะกรรมการ
ตรวจสอบและธรรมาภิบาล หน้า 11

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของ คณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ



ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ รายงานคณะกรรมการ
สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน หน้า 14 และรายงาน
คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง หน้า 16



9 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ตระหนักถึงการมีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและมีความเพียงพอ โดยกำหนดให้มีการควบคุมภายในตามกรอบการควบคุมภายในของ COSO Framework (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) โดยได้มอบหมายให้สำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปีร่วมกับหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการทำงานของบริษัทฯ ในทุกด้านมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพและเป็นไปตามมาตรฐานสากล

ในปี 2565 สำนักตรวจสอบภายในได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม ตามแบบประเมินที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนด และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนที่จะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

ในปี 2565 บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทั้งหมด 8 ครั้ง ในการประชุมแต่ละครั้งจะมีวาระการประชุมเพื่อสอบถามความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในผ่านกระบวนการสอบถามรายงานผลการตรวจสอบของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี สอบทานให้บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้ข้อเสนอแนะที่จำเป็นเพื่อการพัฒนาและติดตามการปรับปรุงการปฏิบัติงานของผู้บริหารตามข้อเสนอแนะในรายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณากระบวนการภายในเกี่ยวกับการรับแจ้งเบาะแสและการรับเรื่องร้องเรียน

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลครั้งที่ 1/2566 วันที่ 17 มกราคม 2566 มีการรายงานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ประจำปี 2565 ซึ่งผลการประเมินสรุปได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

มีความเพียงพอและเหมาะสม และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2566 โดยมีการหารือระหว่างทั้ง 3 ท่าน (ซึ่งเป็นกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล) เข้าร่วมประชุมด้วย โดยคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นชอบว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ อยู่ในระดับดี และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ดังปรากฏในหัวข้อ “รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน”) ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้ให้ความเห็นไว้ (ดังปรากฏในหัวข้อ “รายงานคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล”) โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ และผู้บริหารระดับสูงให้ความสำคัญและติดตามการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2565 ได้ให้ความเห็นในรายงานการสอบบัญชีว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (ดังปรากฏในหัวข้อ “รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต”)

สรุปผลประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทฯ มีสภาพแวดล้อมของการควบคุมที่เหมาะสม ดังนี้

- บริษัทฯ มีจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงจรรยาบรรณสำหรับคู่ค้าไว้เป็นลายลักษณ์อักษรตลอดจนมีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานผ่านการจัดอบรมและสื่อออนไลน์ต่าง ๆ มีการสื่อสารไปยังบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่รวมถึงคู่ค้าโดยเผยแพร่ผ่านทางเอกสาร และ Website ของบริษัทฯ นอกจากนี้ในปี 2565 สำนักตรวจสอบภายในได้มีการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ เรื่องการตรวจสอบและถ่วงดุล (Check and Balance) เพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ มีความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายใน มีการจัดทำแบบประเมินตนเองตามหลักจรรยาบรรณ และหลักการกำกับดูแลกิจการ (CG Individual Assessment)

ในระบบออนไลน์ซึ่งทำเป็นประจำทุกปี และมีการจัดการหากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจริยบรรณตามที่กำหนดไว้ในจริยบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการผ่านช่องทางการร้องเรียน การดำเนินการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งให้บริษัทฯ ได้รับใบรับรองการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) อย่างต่อเนื่อง

- บริษัทฯ มีคณะกรรมการที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจเป็นอย่างดี โดยจัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลเป็นธรรม และสอดคล้องตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ตลอดจนมีกระบวนการสรรหาและพิจารณาคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแต่งตั้ง นอกจากนี้ ฝ่ายโครงสร้างองค์กรได้รับการปรับเปลี่ยนอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายขององค์กรและการแข่งขันทางธุรกิจ โดยยังคงมีการแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน
- บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน วัดผลได้ มีการจัดฝึกอบรมพนักงานในหลักสูตรต่าง ๆ เช่น หลักสูตร New Skills เพื่อพัฒนาทักษะพนักงานให้พร้อมรับการเปลี่ยนแปลง People Manager เพื่อพัฒนาหัวหน้างานให้มีความสามารถในการบริหารคนได้อย่างมีประสิทธิภาพ GM Trainee เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับตำแหน่งผู้จัดการทั่วไปในศูนย์การค้า ในอนาคต Design Your Career with ICDP เพื่อกำหนดเป้าหมายทางอาชีพได้ชัดเจนและวางแผนการพัฒนาอาชีพของตนเอง รวมถึงการพัฒนาและจัดหลักสูตรความรู้เฉพาะฝ่ายงาน (Functional Course) และมอบทุนการศึกษาปริญญาโท ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับทักษะแห่งอนาคต เช่น Data Science, Data Analytics, Digital Marketing, IT และ Digital & Innovations

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงตามกรอบการบริหารความเสี่ยงสากล COSO ERM 2017 และระบุปัจจัยความเสี่ยงขององค์กรตามรายละเอียดที่ปรากฏในบทที่ 2.2 “ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ” ทั้งนี้ การดำเนินการในภาพรวมด้านการประเมินความเสี่ยงสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปโดยได้รับการยืนยันตามรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรและมั่นใจได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ในสาระสำคัญแสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทฯ ได้ถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

- ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งให้ คุณวีรวัฒน์ ชูติเชษฐพงศ์ เป็นประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง และคุณไพฑูรย์ทิวผล เป็นที่ปรึกษาคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง ทั้งนี้ การบริหารความเสี่ยงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่มีหน้าที่ทบทวนและประเมินความเสี่ยงที่ครอบคลุมทั้งปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร และมีการติดตามแผนการปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร โดยบริษัทฯ มีการทบทวนความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กรประจำปี 2565 และจัดกลุ่มความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ แบ่งเป็นความเสี่ยงด้านผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การค้า สำนักงาน โครงการที่พักอาศัย และโรงแรม และความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจครอบคลุมความได้เปรียบทางการแข่งขันระยะยาว การกระจายการลงทุน และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งฝ่ายบริหารความเสี่ยงจะมีการรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงทุกไตรมาส อีกทั้งมีการแบ่งปันความรู้และแนวปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศให้แก่คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง รวมถึงมีการสื่อสารให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องความเสี่ยงผ่านการจัดอบรมออนไลน์ ส่วนงานดำเนินงานการจัดการเรื่องร้องเรียน สำนักตรวจสอบภายใน มีการรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลอย่างสม่ำเสมอ
- สำนักกลยุทธ์องค์กรได้ประเมินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของธุรกิจที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อปรับกลยุทธ์และเป้าหมายขององค์กรให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป มีการประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ศึกษาค้นคว้าและติดตามข้อมูลต่าง ๆ เพื่อประเมินความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ การกำหนดกลยุทธ์ของบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นพัฒนาธุรกิจศูนย์การค้าและขยายธุรกิจในรูปแบบอื่น ๆ เช่น โครงการที่อยู่อาศัย โรงแรม อาคารสำนักงาน รวมทั้งการเข้าซื้อกิจการ การพิจารณาทางเลือกใหม่ของการหาเงินทุน และการเน้นใช้สื่อดิจิทัลเพื่อกระตุ้นยอดขายได้
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมและกำหนดให้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเสริมสร้างบุคลากรให้มีความพร้อมสืบทอดงานในตำแหน่งที่สำคัญ

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทฯ ควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยมีมาตรฐานการควบคุมที่สำคัญ ดังนี้

- บริษัทฯ มีนโยบายและระเบียบการปฏิบัติงานที่สนับสนุนให้มีการควบคุมภายใน ครอบคลุมกระบวนการที่สำคัญ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบรวมถึงขั้นตอนการอนุมัติธุรกรรมต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสม โดยกำหนดไว้ในขอบเขตอำนาจการอนุมัติ มีการควบคุมการใช้สื่ออินเทอร์เน็ต ระบบคอมพิวเตอร์หรือวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมถึงการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของบุคลากรของบริษัทฯ อีกทั้งยังสื่อสารถึงคู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ รับทราบ นอกจากนี้ ในปี 2565 สำนักตรวจสอบภายในได้มีการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ เรื่องการตรวจสอบและถ่วงดุล (Check and Balance) เพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ มีความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายใน
- บริษัทฯ มีการกำหนดการควบคุมความปลอดภัยของระบบสารสนเทศผ่านนโยบายด้านความปลอดภัยสารสนเทศ และมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ โดยสื่อสารไว้ใน “จรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ” ซึ่งกำหนดให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายและมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ ตลอดจนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดและเจ้าของข้อมูลจะต้องกำหนดระดับชั้นความลับของสารสนเทศให้เหมาะสม อีกทั้งมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานโดยฝ่าย IT Audit เพื่อปรับปรุงการควบคุมภายในของระบบสารสนเทศให้ดียิ่งขึ้น รวมถึงการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามมาตรฐานสากล ISO 14001, ISO 50001, ISO 20121 และ ISO 45001
- บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนให้เป็นไปตามนโยบายและทิศทางเดียวกันกับบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนของบริษัทฯ มีความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพภายใต้การปฏิบัติตามจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการที่มีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ มีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่มีประสิทธิภาพ ดังนี้

- บริษัทฯ มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทใช้ประกอบการตัดสินใจไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลอื่น ๆ มีการสื่อสารข้อมูลให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนวันประชุมล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ การนำส่งข้อมูลที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัท มีการจัดเก็บไว้บนระบบคลังเอกสารออนไลน์ Board Portal เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญได้อย่างทันท่วงทีทุกที่ทุกเวลา
- บริษัทฯ มีช่องทางการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกผ่านระบบ Intranet และ Website ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ที่สนใจรับทราบข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ รวมถึงช่องทางการแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ เช่น การกระทำผิดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัทฯ การฉ้อโกง ทุจริตคอร์รัปชัน การใช้อำนาจ/การแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ การบกพร่องต่อหน้าที่การละเมิดสิทธิมนุษยชน การกระทำที่ส่งผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ มีการจัดการข้อร้องเรียนผ่านระบบออนไลน์ที่มุ่งเน้นการรักษาความลับ การคุ้มครองผู้ร้องเรียน และการติดตามสถานะการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) ตลอดจนดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง พนักงาน และบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล และมีการกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ในระบบของบริษัทฯ
- การจัดเก็บเอกสารสำคัญของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและเป็นหมวดหมู่ อีกทั้งมีการพัฒนาการจัดเก็บเอกสารให้เป็นระบบอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น เพื่อให้การสืบค้นเอกสารเป็นไปอย่างรวดเร็วที่สุดและป้องกันเอกสารสูญหาย

5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีระบบติดตามที่มีประสิทธิภาพเพียงพอและเหมาะสม ดังนี้

- บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมาย การดำเนินธุรกิจผ่านที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท 8 ครั้ง ในปี 2565 กรณีที่ผลการดำเนินงานมีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้แก่ภายในระยะเวลาที่เหมาะสมโดยมีผู้บังคับบัญชาตามสายงานเป็นผู้ติดตามความคืบหน้าและรายงานให้ผู้บริหารรับทราบเป็นประจำผ่านที่ประชุมคณะกรรมการจัดการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มี

การตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอโดยสำนักตรวจสอบภายในที่มีสายรายงานขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลผ่านการประชุมในปี 2565 ทั้งหมด 8 ครั้ง และผู้ตรวจสอบภายในได้รับการส่งเสริมให้พัฒนาการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง โดยสำนักตรวจสอบภายในมีผู้ตรวจสอบภายในที่ได้รับประกาศนียบัตรในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล เช่น CIA CPIAT CISA

- บริษัทฯ มีนโยบายและช่องทางการสื่อสารที่ชัดเจน เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการบริษัทอย่างทันกาล ซึ่งได้สื่อสารไว้ใน “มาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน” เมื่อเกิดเหตุการณ์ทุจริต หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต หรือมีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมายและมีการกระทำที่ผิดปกติดังนั้น เป็นต้น

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ปัจจุบันหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ คือ นางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวช มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจที่มีลักษณะเดียวกับบริษัทฯ มาเป็นระยะเวลา 25 ปี และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในรวมทั้งประสบการณ์ ปรากฏใน เอกสารแนบ 3 “รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ”

9.2 รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งในลักษณะอื่น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินรายการระหว่างกัน เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการระหว่างกันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ตามสถานการณ์ ในขณะที่บริษัทฯ เข้าทำรายการโดยมีการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปเทียบเคียงกับกรณีที่ให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง หรือสามารถเปรียบเทียบได้กับตลาดตลาด

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลและคณะกรรมการบริษัทจะร่วมกันดูแลให้การทำรายการระหว่างกันเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ และการปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของการทำรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย โดยเมื่อมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และในกรณีที่นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้น

สำหรับรายละเอียดการทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะเปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปี 2565 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีข้อมูลลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกันทั้งในด้านการเป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่และการมีกรรมกร่วมกัน (ยกเว้นบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

- บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด
- บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด
- บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร จำกัด
- บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด
- บริษัท เพาเวอร์บาย จำกัด
- บริษัท ซี อาร์ ซี สปอร์ต จำกัด
- บริษัท เอิร์ธแคร์ จำกัด
- บริษัท ซีอาร์ เชียงใหม่ (ประเทศไทย) จำกัด
- บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)
- บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด
- บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด
- บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
- บริษัท ซีอาร์จี อินเตอร์เนชั่นแนล ฟู้ด จำกัด
- บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd.

รายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

1. รายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า รายได้จากการให้เช่าที่ดิน รายได้ค่าบริหารงาน และรายได้อื่น ๆ จากค่าเบี่ยประกันภัย ค่าภาษี

โรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค้าประกัน และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในปี 2565 รวมจำนวน 3,999 ล้านบาท

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัท ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้า ศูนย์อาหาร อาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารที่พักอาศัย ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าของบริษัท ในขณะเดียวกันบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล มีการประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าปลีก และร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำต่าง ๆ ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมธุรกิจของบริษัท ทำให้บริษัท มีรายได้จากกิจการในกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นองค์กรที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง นอกจากนี้ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าปลีก และร้านอาหารแบรนด์ชั้นนำในศูนย์การค้าจะเป็นส่วนที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยบริษัท มีนโยบายการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ เพื่อเรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- **อัตราค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าภาษีโรงเรือน** จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่บริษัท เรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งหากเทียบเคียงกับร้านค้าอื่นที่เช่าอยู่บริเวณติดกันหรือใกล้เคียงกัน และอยู่ในชั้นเดียวกันจะมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับทำเล ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า และเป็นไปตามหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
- **รายได้อื่น** ที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค้าประกัน และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากลูกค้าที่เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้านั้น บริษัท มีนโยบายและหลักเกณฑ์ที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกค้าทั่วไป โดยคิดจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัท และเป็นไปตามประเภท ลักษณะการเช่าพื้นที่ และหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
- **รายได้จากการให้เช่าที่ดิน** โครงการของบริษัท บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้น จะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตาม

สัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี่ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรายได้ในการให้เช่าที่ดิน จะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นประจำทุกปี

- **รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการศูนย์การค้า** จะมีการตกลงในส่วนของค่าตอบแทนกันตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการโดยอัตราค่าเช่าจะคำนวณจากต้นทุนค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างรวมด้วยดอกเบี่ยที่เกิดขึ้นจริงและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งรายได้จากค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่ในโครงการศูนย์การค้าจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นประจำทุกปี

2. ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ค่าเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน โดยในปี 2565 บริษัท มีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 303 ล้านบาท

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

- **การเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** โครงการของบริษัท บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมาบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้น จะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี่ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นประจำทุกปี
- **การเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า** ในบางโครงการที่บริษัท มีการร่วมลงทุนกับห้างสรรพสินค้าในกลุ่มเซ็นทรัล อาคารจะถูกแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ อาคารศูนย์การค้าและอาคารห้างสรรพสินค้า ซึ่งในบางกรณีบริษัท จะเข้าไปเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จากส่วนอาคารห้างสรรพสินค้าเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ขาย โดยพิจารณาจากผลตอบแทนที่จะได้รับเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เทียบกับต้นทุนค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัท ต้องจ่ายให้กับห้างสรรพสินค้าเป็นหลัก ซึ่งจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่

ขนาดใหญ่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ โดยใช้หลักการเดียวกันกับกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งคำตอบแทนการเช่าพื้นที่ใหญ่จะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

- **การว่าจ้างกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นที่ปรึกษาทางธุรกิจ** โดยการว่าจ้างที่ปรึกษาทางธุรกิจนั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากประสบการณ์ในการบริหารงานด้านการค้าปลีก และความเข้าใจในลักษณะการประกอบธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผลตอบแทนที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ที่ปรึกษาทางธุรกิจซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันนั้นเป็นอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้ให้บริการจัดสรรตามการให้บริการ

3. การกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมทุกรายการจะต้องอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- **กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)** บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ ได้ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงิน ในขณะเดียวกัน บริษัทย่อยสามารถให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ได้ หากบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือเกินจากเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการดำเนินงาน

และบริษัทฯ มีความต้องการใช้เงินกู้จากบริษัทย่อย โดยจะเปิดเป็นบัญชีเดินสะพัดระหว่างกัน และจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทฯ โดยผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน ได้แก่ ผู้บริหารสูงสุดของสายงานการเงินและบัญชี และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตามลำดับ

- **กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 แต่น้อยกว่าร้อยละ 99.99)** บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทร่วมค้าหาแหล่งเงินกู้ของตัวเอง เว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนในการใช้เงิน บริษัทร่วมค้าจะกู้จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผ่านการอนุมัติรายการจากผู้บริหารสูงสุดของสายงานการเงินและบัญชี กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ และมีการจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานในการกู้ยืมระหว่างกันโดยคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว

- **กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)** บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้บริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 หรือกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกู้ยืมเงิน โดยบริษัทฯ ไม่มีการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่มีการถือหุ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รวมถึงกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามระเบียบ หากมีการให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงินต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและมีการจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีของธนาคาร

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทรายการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	หมายเหตุ
1. เงินกู้ยืม		
• จากบริษัทย่อย	21,237	งบการเงินเฉพาะกิจการ
• จากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,415	งบการเงินรวม
2. เงินให้กู้ยืม		
• แก่บริษัทย่อย	64,080	งบการเงินเฉพาะกิจการ
• แก่บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	1,031	งบการเงินรวม

4. การค้าประกันหนี้สินให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ มีนโยบายค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ แต่ไม่มีนโยบายวางหลักประกันเพื่อค้าประกันหนี้สินใด ๆ

ให้กับบริษัทย่อย บริษัทฯ จะค้าประกันให้ในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น และมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้าประกันจากบริษัทนั้น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีภาระการค้าประกันวงเงินการค้าประกันของบริษัทย่อยกับธนาคารพาณิชย์ไทย 656 ล้านบาท

ขั้นตอนการอนุมัติทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ นั้น จะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำรายการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องบริษัทฯ กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการ โดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัทฯ ส่วนรายการประเภทอื่น ๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีสำนักเลขานุการบริษัทช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวข้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลรับทราบเป็นระยะ ๆ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกประกาศว่าด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารจะต้องลงนามรับรองทุก ๆ สิ้นปีว่า ในปีที่ผ่านมาไม่มีการทำรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากมีก็ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว โดยการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จะถูกตรวจสอบจากสำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

นโยบายหรือแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

เนื่องจากการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นรายการค้าที่เกิดขึ้นตามปกติธุรกิจ ดังนั้นการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นอีกอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายการเกี่ยวกับการพัฒนาศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จและเป็นผู้นำในตลาด

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ นโยบายหรือแนวโน้การทำรายการระหว่างกันยังคงยึดหลักการเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา คือ ปฏิบัติตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปและยึดถือประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติเงื่อนไขการค้าทั่วไปในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไว้อย่างชัดเจน เพื่อความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ และเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล

*** เป็นหลักการที่เปิดเผยและถือปฏิบัติตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อปี 2538 ***

การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าให้ครบวงจร จำเป็นต้องมียุทธศาสตร์ประกอบที่จะช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากขึ้น ซึ่งบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจค้าปลีกต่าง ๆ และธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดยบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีประสบการณ์ในธุรกิจมายาวนาน และมีแบรนด์ที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของโครงการ ส่งผลให้การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากขึ้น เป็นการเพิ่มมูลค่าแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล มีลักษณะดังนี้

• การซื้อ/ขาย หรือ เช่า/ให้เช่าที่ดิน

หลักการ: บริษัทฯ หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ซื้อหรือเช่าที่ดินจากบุคคลภายนอก เพื่อนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน เมื่อออกแบบโครงการแล้วเสร็จบริษัทที่เป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินจะขายหรือให้เช่าที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งตามสัดส่วนพื้นที่ที่แต่ละบริษัทใช้พัฒนาโครงการของตนเอง (ต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าที่ดินในส่วนของตนเอง)

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ราคาทุนบวกต้นทุนของเงินลงทุน

• การก่อสร้างอาคารศูนย์การค้ากับอาคารห้างสรรพสินค้าหรือ Business Unit (BU) ต่าง ๆ

หลักการ: แต่ละฝ่ายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่อาคารของตนตั้งอยู่ ดังนั้นต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าก่อสร้างอาคารในส่วนของตนเองด้วย

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างและงานระบบให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

• การก่อสร้างพื้นที่ร่วม ได้แก่ อาคารจอดรถ และพื้นที่รอบนอกอาคารศูนย์การค้า (Landscape)

หลักการ:

- บริษัทฯ เป็นเจ้าของสิทธิอาคารที่จอดรถและพื้นที่รอบนอก

อาคารศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบต้นทุนพื้นที่ส่วนร่วมทั้งหมดโดยถือเป็นการบริการให้แก่ลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

- ห้างสรรพสินค้าหรือ BU ต่าง ๆ จะช่วยออกค่าก่อสร้างตามแนวทางปฏิบัติดังนี้
 1. อาคารที่จอดรถ: ช่วยออกค่าก่อสร้างไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของค่าก่อสร้างในส่วนที่ห้างสรรพสินค้าและ BU ต่าง ๆ ต้องจัดให้มีตามกฎหมาย
 2. พื้นที่ร่วม: ช่วยออกค่าก่อสร้างตามสัดส่วนของพื้นที่ทั้งหมด (Gross Area)

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

• การเช่าหรือให้เช่าพื้นที่ใหญ่ในโครงการศูนย์การค้า

หลักการ: บริษัทฯ อาจเช่าหรือให้เช่าพื้นที่ใหญ่กับห้างสรรพสินค้าหรือ BU ต่าง ๆ ซึ่งจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวมต้นทุนของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2. การคิดค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค

หลักการ: การคิดราคาค่าเช่าพื้นที่ระยะสั้นหรือค่าเช่าพื้นที่ระยะยาว การคิดค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค จากร้านค้าที่เป็นของกลุ่มเซ็นทรัลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่มาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าหรือพื้นที่เช่าในการประกอบธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัทฯ จะกำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาเช่า ประเภทของการเช่า ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับนอกจากราคาค่าเช่า ค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค ศักยภาพในการประกอบธุรกิจ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จในการประกอบธุรกิจร่วมกันในอดีตจนถึงปัจจุบัน

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: กำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี

“ลูกค้าชั้นดี” หมายถึงลูกค้าที่มีศักยภาพสูงซึ่งมีการเช่าพื้นที่จำนวนมากหรือมีการเช่าพื้นที่ในหลายโครงการ และมีส่วนสนับสนุนทั้งทางตรงและทางอ้อมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จ

เนื่องด้วยกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หลากหลายประเภทและอาจมีการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ กลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้าที่มีศักยภาพ ช่วยสนับสนุนต่อความสำเร็จใน

การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มายาวนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงยังคงมีการทำรายการระหว่างกันอย่างต่อเนื่อง โดยในการพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องราคาและเงื่อนไข บริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

3. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

“ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน” ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค่าประกัน และค่าบริการต่างๆ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่

หลักการ: ในการดำเนินการบริหารสินทรัพย์จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกิดขึ้นซึ่งโดยปกติธุรกิจบริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเหล่านี้โดยคำนวณจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ อัตราที่เรียกเก็บจะขึ้นอยู่กับประเภทของการเช่าและลักษณะการเช่าพื้นที่ซึ่งอัตราที่เรียกเก็บเป็นมาตรฐานเดียวกันกับลูกค้าทั่วไป

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

4. การจัดซื้อ-จัดจ้าง

“การจัดซื้อ” หมายถึง การจัดซื้อวัสดุ เครื่องมือเครื่องใช้หรือสินค้า รวมทั้งการเช่าและเช่าซื้อ

“การจัดจ้าง” หมายถึง การว่าจ้างผู้ขาย ผู้ผลิต ผู้รับเหมาหรือผู้จัดทำดำเนินการผลิต จัดทำ จัดการ จัดประกอบหรือก่อสร้าง ตั้งแต่เริ่มต้นจนเสร็จสิ้นเป็นชิ้นงาน รวมทั้งการให้บริการต่างๆ การจ้างเหมาบริการ และการขนส่ง

ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงการจัดซื้อพัสดุ หรือจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารและติดตั้งอุปกรณ์ส่วนควบ สำหรับงานบริหารโครงการก่อสร้างด้วย

หลักการ: ปฏิบัติตามระเบียบและวิธีการจัดซื้อ-จัดจ้างของบริษัทฯ ซึ่งในการพิจารณาคัดเลือกผู้ขายหรือผู้รับเหมา จะดำเนินการตามระเบียบดังกล่าวด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม ตามนโยบายการจัดซื้อ-จัดจ้างที่กำหนดไว้ โดยในขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกจะต้องไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมพิจารณา

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ราคาตลาดหรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของผู้เสนอราคาที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มากที่สุด

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับรายการระหว่างกัน



LRQA Independent Assurance Statement

Relating to Central Pattana Public Company Limited's Annual Report (Sustainability part) for the calendar year 2022

This Assurance Statement has been prepared for Central Pattana Public Company Limited's in accordance with our contract but is intended for the readers of this Report.

Terms of engagement

LRQA (Thailand) Ltd. (LRQA) was commissioned by Central Pattana Public Company Limited (CPN) to provide independent assurance on its Annual Report (Sustainability part) 2022 "the report" against the assurance criteria below to a moderate level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier using AA1000AS v3. Where the following principles of inclusivity, materiality, responsiveness, impact and reliability of performance data are applied

Our assurance engagement covered Central Pattana's subsidiaries in Thailand under its operational control only, and specifically the following requirements:

- Confirming that the report is in accordance with:
 - GRI Standards 2021
- Evaluating the accuracy and reliability of data and information for only the selected indicators listed below: ¹
 - Environmental: (GRI 302-1) Energy consumption, (GRI 302-3) Energy intensity, (GRI 303-3) Water withdrawal, Water discharge and consumption (GRI 303-3 to 5), (GRI 305-1) Direct (Scope 1), (GRI 305-2) Energy indirect (Scope 2), (GRI 305-3) Other indirect (Scope 3) GHG emissions –Cat. 1 Purchased goods and services (water usage only), Cat. 3 Fuel and energy related activities (not included in scope 1 or scope 2), Cat. 5 Waste generated in operation and Cat. 6 Business travel only, (GRI 305-4) GHG emissions intensity and (GRI 306-3 to 5) Waste generated, diverted from and directed to disposal.
 - Social: (GRI 403-9 and 10) Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities for all employees.

Our assurance engagement excluded the data and information of Central Pattana's subsidiaries where it has no operational control and all its operations and activities outside of Thailand. Our assurance engagement also excluded the data and information of its suppliers and any third-parties mentioned in the report.

LRQA's responsibility is only to Central Pattana. LRQA disclaims any liability or responsibility to others as explained in the end footnote. Central Pattana's responsibility is for collecting, aggregating, analysing and presenting all the data and information within the report and for maintaining effective internal controls over the systems from which the report is derived. Ultimately, the report has been approved by, and remains the responsibility of Central Pattana.

LRQA's Opinion

Based on LRQA's approach nothing has come to our attention that would cause us to believe that Central Pattana has not, in all material respects:

- Met the requirements above
- Disclosed accurate and reliable performance data and information as no errors or omissions were detected
- Covered all the issues that are important to the stakeholders and readers of this report.

The opinion expressed is formed on the basis of a moderate level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier.

Note: The extent of evidence-gathering for a moderate assurance engagement is less than for a high assurance engagement. Moderate assurance engagements focus on aggregated data rather than physically checking source data at sites. Consequently, the level of assurance obtained in a moderate assurance engagement is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a high assurance engagement been performed.

LRQA's approach

LRQA's assurance engagements are carried out in accordance with AA1000AS v3. The following tasks though were undertaken as part of the evidence gathering process for this assurance engagement:

¹ GHG quantification is subject to inherent uncertainty.



- Assessing Central Pattana's approach to stakeholder engagement to confirm that issues raised by stakeholders were captured correctly. We did this by interviewing Central Pattana's Management who engage directly with stakeholder groups as well as reviewing documents and associated records.
- Reviewing Central Pattana's process for identifying and determining material issues to confirm that the right issues were included in their report. We tested the filters used in determining material issues to evaluate whether Central Pattana makes informed business decisions that may create opportunities which contribute towards sustainable development.
- Auditing Central Pattana's data management systems to confirm that there were no significant errors, omissions or mis-statements in the report. We did this by reviewing the effectiveness of data handling process, and systems, including those for internal verification. We also spoke with key people in various departments responsible for compiling the data and drafting the report.
- Sampling of evidences presented at Central Ayutthaya, Central Changwatana and Pataya Avenue to confirm the reliability of the selected topic specific standards.

Observations

Further observations and findings, made during the assurance engagement, are:

- Stakeholder Inclusivity:
We are not aware of any key stakeholder groups that have been excluded from Central Pattana's stakeholder engagement process.
- Impact and Materiality:
We are not aware of any material aspects concerning Central Pattana's sustainability performance that have been excluded from the Report. Central Pattana has processes for determining which issues are material and that these criteria are not biased to the Central Pattana's management.
- Responsiveness:
Central Pattana have processes for responding to the negative impacts including food loss & food waste, climate change as well as Human right related.
- Reliability:
Central Pattana has a well-defined data management system to consolidate data and information associated with the selected specific topic standards. Maintaining internal verification processes will continually improve the reliability of its reported data and information.

LRQA's standards, competence and independence

LRQA ensures the selection of appropriately qualified individuals based on their qualifications, training and experience. The outcome of all verification and certification assessments is then internally reviewed by senior management to ensure that the approach applied is rigorous and transparent.

Opart Charuratana
LRQA Lead Verifier

Dated: 15 March 2023

On behalf of LRQA (Thailand) Ltd.
No.9, G Tower Grand Rama 9, FL. 30, Room H14,
Rama 9 Rd., HuayKwang, Bangkok, 10310, THAILAND

LRQA reference: BGK00000905A

LRQA Group Limited, its affiliates and subsidiaries, including LRQA (Thailand), and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'LRQA'. LRQA assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant LRQA entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract.

The English version of this Assurance Statement is the only valid version. LRQA Group Limited assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © LRQA Group Limited, 2023.

CENTRALPATTANA

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเส

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ +66 (0) 2667 5555 | www.centralpattana.co.th



CENTRALPATTANA

Imagining
better futures
for all

รายงานทางการเงิน
2565

(56-1 One Report)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง	ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสต เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์	+66 (0) 2667 5555
เว็บไซต์ของบริษัท	www.centralpattana.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ก่อตั้ง	วันที่ 17 มิถุนายน 2523
จดทะเบียนและทำการ ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย	วันที่ 1 มีนาคม 2538
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมธุรกิจ พัฒนาศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงาน ศูนย์อาหาร โรงแรม และที่พักอาศัย เป็นต้น รวมถึง การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNCG) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และ กองทรัสต์ฯ
สอบถามข้อมูล	เลขานุการบริษัท โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1665 1684 1685 1686 และ 1687 อีเมล : co.secretary@centralpattana.co.th นักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1614 1632 และ 1688 อีเมล : ir@centralpattana.co.th
การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 จะจัดขึ้นในวันที่ 27 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM)

CENTRALPATTANA

สารบัญ

05

รายงานความรับผิดชอบของ
คณะกรรมการต่อรายงาน
ทางการเงิน

06

รายงานของผู้สอบบัญชี
รับอนุญาต

13

งบการเงิน

25

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินโดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่ารระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

นายสุกฤษฎิ์ จิราธิวัฒน์

ประธานกรรมการ

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์

กรรมการ

กรรมการผู้จัดการใหญ่และ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การซื้อธุรกิจ	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 (ก) และ 5 ของงบการเงินรวม	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อธุรกิจของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 13,341 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจ และแล้วเสร็จในระหว่างปี 2565 ทั้งนี้การระบุและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจมีความซับซ้อนจากวิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้และข้อมูลที่เกี่ยวข้องในการกำหนดข้อสมมติที่มีนัยสำคัญโดยผู้บริหาร ดังนั้นข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง - ประเมินความรู้ ความสามารถ และความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระของกลุ่มบริษัท - ประเมินความเหมาะสมของการระบุสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา - ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจโดยพิจารณาความเหมาะสมของแบบจำลองทางการเงิน และวิธีการวัดมูลค่าที่นำมาใช้ รวมถึงข้อสมมติหลักที่สำคัญอันได้แก่ ประมาณการอัตราการเติบโต และอัตราคิดลด - ทดสอบการคำนวณ - พิจารณาความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ด), 4, และ 24 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา อีกทั้งมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญ รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่า โดยในระหว่างปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า ดังนั้นความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง - การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่าง ๆ - การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคคลากร ซึ่งได้แก่แต่ไม่จำกัดเพียงการควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และขั้นตอนการรับชำระเงิน การควบคุมการอนุมัติการให้ส่วนลดค่าเช่าและการออกใบลดหนี้ - การทดสอบการควบคุมด้วยระบบสารสนเทศ ที่เกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้ด้วยความช่วยเหลือของผู้เชี่ยวชาญด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของเคพีเอ็มจี ซึ่งทำการทดสอบการควบคุมระบบงานของการกำหนดราคาเช่า ระบบงานของการออกใบแจ้งหนี้ และการเชื่อมโยงข้อมูลไปยังการบันทึกบัญชีรับรู้รายได้ - การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ โดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องตลอดจนการให้ส่วนลด ทดสอบการคำนวณ การรับชำระเงิน และ - การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูล ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วรรณพร จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

22 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2565	2564	2565	2564
(บาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	3,246,195,440	3,130,563,990	2,101,004,972	2,260,161,384
ลูกหนี้การค้า	6, 8	2,915,054,303	4,202,579,635	1,754,352,288	2,698,977,446
ลูกหนี้อื่น	6	2,482,759,488	2,603,582,766	2,242,484,345	1,352,272,431
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี		27,598,919	22,201,326	2,967,331	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	9, 18	13,666,532,743	10,062,185,182	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	29,581,593	-	683,488,984	242,582,145
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	30	2,874,488,061	2,926,663,869	873,853,805	784,013,159
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		25,242,210,547	22,947,776,768	7,658,151,725	7,338,006,565
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	18	1,000,000	1,000,000	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	30	3,284,750,961	2,397,283,769	1,751,436,968	1,535,540,892
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม	5, 11	-	-	32,307,884,997	32,169,535,047
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5, 10	8,393,170,011	8,180,950,973	9,399,168,022	9,280,420,232
เงินลงทุนในการร่วมค้า	5, 10	31,882,427,902	31,803,016,736	5,840,753,110	5,840,753,110
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	6, 33	19,576,560,509	18,151,895,425	3,316,544	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	1,030,629,740	1,053,930,759	64,938,185,151	56,244,907,016
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5, 13, 18	168,701,806,660	166,647,557,162	84,285,569,327	81,560,693,122
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5, 14	4,005,430,710	3,200,404,721	530,537,026	481,802,280
ค่าความนิยม	16	1,290,875,152	1,211,741,644	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	3,413,013,231	3,249,669,858	1,971,306,728	1,798,677,583
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6, 17	5,870,052,122	4,575,614,731	1,229,769,892	1,390,542,960
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		247,449,716,998	240,473,065,778	202,257,927,765	190,302,872,242
รวมสินทรัพย์		272,691,927,545	263,420,842,546	209,916,079,490	197,640,878,807

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2565	2564	2565	2564
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	12,870,000,000	17,660,000,000	12,050,000,000	15,600,000,000
เจ้าหนี้การค้า	6	1,274,234,668	707,578,548	401,524,461	284,845,533
เจ้าหนี้อื่น	6, 19, 24	6,340,152,929	5,551,288,230	3,691,268,834	2,563,307,504
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	2,651,700,101	2,836,121,628	2,157,786,790	1,988,012,078
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6, 18	440,370,126	298,826,399	13,972,965,785	11,694,117,574
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	14,130,496,602	12,136,293,837	13,030,496,603	7,621,085,428
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	6, 32	1,835,497,044	1,872,628,182	259,843,261	249,606,812
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		821,181,808	372,884,208	148,564,451	-
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		1,668,430,579	2,056,566,410	958,038,025	1,069,044,327
รวมหนี้สินหมุนเวียน		42,032,063,857	43,492,187,442	46,670,488,210	41,070,019,256
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6, 18	974,901,389	930,608,387	7,264,281,662	7,643,181,671
เงินกู้ยืมระยะยาว	18	51,329,140,399	49,753,349,394	48,797,234,099	46,967,489,566
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6	46,218,381,788	44,423,114,167	31,637,796,852	29,493,266,934
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	3,684,633,184	3,514,563,266	-	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	6, 32	28,889,099,155	29,794,921,710	4,038,893,699	4,165,115,959
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	6	8,676,895,896	8,254,646,646	5,032,926,857	4,704,193,675
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5, 20	920,436,925	853,084,892	670,119,916	612,041,783
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		337,275,182	324,005,272	302,346,069	290,247,199
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6	8,917,155	5,167,400	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		141,039,681,073	137,853,461,134	97,743,599,154	93,875,536,787
รวมหนี้สิน		183,071,744,930	181,345,648,576	144,414,087,364	134,945,556,043

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564
(บาท)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น					
มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น)					
		2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น					
มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น)					
		2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	8,558,557,850	8,558,557,850	8,558,557,850	8,558,557,850
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย					
	23	224,400,000	224,400,000	224,400,000	224,400,000
ยังไม่ได้จัดสรร					
		70,774,061,518	62,694,380,400	55,163,233,251	52,539,385,154
หุ้นทุนซื้อคืน	22	(761,216,026)	(761,216,026)	(761,216,026)	(761,216,026)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	23	435,141,377	142,059,680	73,017,051	(109,804,214)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		81,474,944,719	73,102,181,904	65,501,992,126	62,695,322,764
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12	8,145,237,896	8,973,012,066	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		89,620,182,615	82,075,193,970	65,501,992,126	62,695,322,764
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
		272,691,927,545	263,420,842,546	209,916,079,490	197,640,878,807

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
(บาท)				
รายได้				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6, 24	31,131,046,184	22,072,637,629	17,570,623,643
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	6, 24	655,305,902	324,803,920	300,504,779
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	24	918,248,221	286,493,491	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	24	2,870,004,345	2,156,075,248	-
รายได้จากการลงทุน	6	1,552,197,306	1,420,947,995	2,933,646,074
รายได้อื่น	6, 10, 25	1,580,200,689	4,136,574,330	1,923,222,305
รวมรายได้		38,707,002,647	30,397,532,613	22,727,996,801
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	6	15,447,309,782	12,870,616,838	9,598,630,464
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	6	378,743,094	270,667,514	151,804,151
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		276,972,598	136,716,091	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		1,929,726,922	1,506,102,555	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	6,618,476,169	5,413,946,664	4,250,470,524
รวมค่าใช้จ่าย		24,651,228,565	20,198,049,662	14,000,905,139
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		14,055,774,082	10,199,482,951	8,727,091,662
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	6, 8	(50,532,136)	(85,547,945)	5,862,804
ต้นทุนทางการเงิน	6	(2,203,710,145)	(1,789,932,274)	(2,418,120,616)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม ที่วิธีส่วนได้เสีย	10	1,559,580,335	703,958,648	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		13,361,112,136	9,027,961,380	6,314,833,850
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(2,486,732,972)	(1,798,014,482)	(1,008,514,039)
กำไรสำหรับปี		10,874,379,164	7,229,946,898	2,099,910,189

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
(บาท)				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	87,143,487	78,022,782	-	-
ผลกำไรจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	42,386,872	-	42,386,872	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	129,530,359	78,022,782	42,386,872	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	132,273,058	338,088,263	140,434,393	278,048,369
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	2,267,924	(20,086,325)	-	2,525,241
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	134,540,982	318,001,938	140,434,393	280,573,610
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	264,071,341	396,024,720	182,821,265	280,573,610
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	11,138,450,505	7,625,971,618	5,489,141,076	2,380,483,799
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	10,759,886,091	7,148,451,831	5,306,319,811	2,099,910,189
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	114,493,073	81,495,067	-	-
กำไรสำหรับปี	10,874,379,164	7,229,946,898	5,306,319,811	2,099,910,189
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	11,021,661,282	7,536,706,722	5,489,141,076	2,380,483,799
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	116,789,223	89,264,896	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	11,138,450,505	7,625,971,618	5,489,141,076	2,380,483,799
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.40	1.59	1.18	0.47

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม											
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น											
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		หุ้นทุน ซื้อคืน	องค์ประกอบอื่น ของ			รวม		
			ทุนสำรอง	ยังไม่ได้ จัดสรร		ส่วน	ส่วน	ส่วน			
			ตามกฎหมาย			ส่วน	ส่วน	ส่วน			
หมายเหตุ	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน
2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	62,694,380,400	(761,216,026)	(57,533,684)	-	369,814,542	(170,221,177)	142,059,681	73,102,181,905	82,075,193,971
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น											
การซื้อส่วนของผู้ถือหุ้น											
29	-	-	-	(2,682,472,897)	-	-	-	-	(2,682,472,897)	(2,682,472,897)	(2,708,712,990)
รวมการซื้อส่วนของผู้ถือหุ้น											
	-	-	-	(2,682,472,897)	-	-	-	-	(2,682,472,897)	(2,682,472,897)	(2,708,712,990)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น											
5	-	-	-	-	-	-	-	-	33,574,429	33,574,429	(823,225,593)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น											
	-	-	-	-	-	-	-	-	33,574,429	33,574,429	(823,225,593)
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,523,278)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น											
	-	-	-	-	-	-	-	-	33,574,429	33,574,429	(61,523,278)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น											
	-	-	-	(2,682,472,897)	-	-	-	-	33,574,429	(2,648,898,468)	(3,593,461,861)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสุทธิ											
กำไร	-	-	-	10,759,886,091	-	-	-	-	-	10,759,886,091	114,493,073
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	2,267,924	-	84,847,337	42,386,872	132,273,058	259,507,267	261,775,191	2,296,150
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสุทธิ	-	-	-	10,762,154,015	-	84,847,337	42,386,872	132,273,058	259,507,267	11,021,661,282	116,789,223
2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	70,774,061,518	(761,216,026)	27,313,653	42,386,872	502,087,600	-136,646,748	435,141,377	81,474,944,719	89,620,182,615

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจริญทรัสต์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
หมายเหตุ	กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	หุ้นทุน ซื้อคืน (บาท)	สำรอง	สำรอง	รวม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
						การป้องกันความเสี่ยง กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าสุทธิรวม	องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	52,539,385,154	(761,216,026)	-	(109,804,214)	(109,804,214)	62,695,322,764
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565									
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น									
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	(2,682,471,714)	-	-	-	-	(2,682,471,714)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	(2,682,471,714)	-	-	-	-	(2,682,471,714)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
กำไร	-	-	-	5,306,319,811	-	-	-	-	5,306,319,811
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	42,386,872	140,434,393	182,821,265	182,821,265
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	5,306,319,811	-	42,386,872	140,434,393	182,821,265	5,489,141,076
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	55,163,233,251	(761,216,026)	42,386,872	30,630,179	73,017,051	65,501,992,126

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	10,874,379,164	7,229,946,898	5,306,319,811	2,099,910,189
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อการขายลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	1,929,726,922	1,506,102,555	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,550,031,053	8,124,220,923	5,244,581,483	5,196,923,265
รายได้จากการลงทุน	(1,552,197,306)	(1,420,947,995)	(2,933,646,074)	-1,982,598,509
ต้นทุนทางการเงิน	2,203,710,145	1,789,932,274	2,418,120,616	2,045,446,073
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	50,532,136	85,547,945	(5,862,804)	6,883,934
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	743,023	20,260,411	1,429,015	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(2,336,087)	(2,953,463)	(1,887,278)	(2,876,958)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(345,040,064)	-	(322,855,600)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	(27,334,852)	(2,671,889,172)	2,477,446	(1,351,685,985)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(1,969,112,295)	(1,501,749,784)	(271,236,944)	-248,228,613
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	110,297,911	120,779,604	79,145,120	90,894,115
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(1,559,580,335)	(703,958,648)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(18,618,294)	22,373,036	-	-
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่าเครื่องมือทางการเงิน	34,495,626	(17,890,123)	(706,741)	(5,926)
ส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่า	(62,152,291)	(174,144,646)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,486,732,972	1,798,014,482	1,008,514,039	308,356,001
	20,704,277,428	14,203,644,297	10,524,392,089	6,163,017,586
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	1,236,993,196	(716,864,430)	950,487,962	(318,638,350)
ลูกหนี้อื่น	(154,350,908)	(1,583,898,807)	(819,974,024)	(764,625,720)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(5,056,421,785)	(2,320,008,011)	-	-
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	3,105,713	12,468,488	3,105,713	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(589,228,888)	(1,174,760,421)	364,354,576	(295,738,860)
เจ้าหนี้การค้า	164,828,519	(144,006,721)	116,678,928	(117,386,308)
เจ้าหนี้อื่น	833,115,996	563,350,740	1,265,025,801	193,803,908
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,026,158,602	614,882,441	155,251,133	496,887,566
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	422,249,250	(388,931,743)	328,733,182	31,213,424
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(40,110,972)	(66,895,946)	(21,066,987)	(59,547,851)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	18,550,616,151	8,998,979,887	12,866,988,373	5,328,985,395
ภาษีเงินได้จ่าย	(2,163,572,273)	(1,139,977,119)	(1,078,284,048)	(198,117,659)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	16,387,043,878	7,859,002,768	11,788,704,325	5,130,867,736

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	99,567,450	58,532,413	832,826,320	548,257,926
เงินปันผลรับ	1,003,055,085	517,277,231	1,885,736,881	1,192,279,251
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	55,584,227	(914,783,919)	(86,716,628)	(354,615,669)
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(255,377,053)	(8,937,965,576)	(393,727,003)	(7,363,920,706)
เงินสดรับจากการขายและลดทุนเงินลงทุนในบริษัทร่วม	408,135,678	-	383,056,463	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(668,929,101)	(100,722,057)	(77,770)	(130,950)
เงินสดจ่ายให้ผู้ซื้อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(488,394,912)	(144,393,000)	(20,873,662,021)	(34,283,435,273)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้ผู้ขายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	508,331,667	17,250,000	11,955,029,984	9,170,863,987
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,266,829,912)	(6,018,896,508)	(3,750,400,664)	(4,008,870,120)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(1,117,581,041)	(501,906,944)	(193,883,854)	(92,338,139)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(378,175)	(10,784,947)	-	(10,700,000)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(888,046,224)	(376,575,648)	(310,862,290)	(190,751,935)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	127,936,558	6,104,298,318	1,545,119	2,615,204,128
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(955,300,267)	(1,326,338,133)	(541,587,957)	(286,996,664)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	-	(24,529,941,629)	-	(991,334,750)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(7,438,226,020)	(36,164,950,399)	(11,092,723,420)	(34,056,488,914)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,259,882,473)	(837,331,267)	(1,605,367,703)	(1,338,659,477)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้น	(2,708,699,692)	(3,136,363,518)	(2,682,458,416)	(3,129,366,893)
เงินสดที่จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,979,481,501)	(2,301,578,732)	(2,092,016,424)	(1,881,491,236)
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ ในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	(823,225,593)	(207,111,130)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	172,552,716	258,084,344	5,199,261,477	6,494,055,428
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(3,303,470,823)	(5,273,678,247)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้	39,790,000,000	79,929,843,836	37,650,000,000	76,149,343,836
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	(41,063,081,740)	(49,441,348,314)	(34,021,085,428)	(45,991,247,264)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(8,871,818,283)	24,264,195,219	(855,137,317)	25,028,956,147

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน				
อัตราแลกเปลี่ยน	76,999,575	(4,041,752,412)	(159,156,412)	(3,896,665,031)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	38,631,875	(46,371,595)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	115,631,450	(4,088,124,007)	(159,156,412)	(3,896,665,031)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	3,130,563,990	7,218,687,997	2,260,161,384	6,156,826,415
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม	3,246,195,440	3,130,563,990	2,101,004,972	2,260,161,384
รายการที่ไม่กระทบเงินสด				
ลูกหนี้ค้างชำระจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	64,994,160	-	64,994,160	-
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ยังไม่ได้ชำระเงิน	5,121,958,930	2,042,146,969	4,059,008,724	1,200,386,631
เจ้าหนี้การค้าจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ยังไม่ได้ชำระเงิน	402,116,242	116,432,629	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์	270,547,151	386,089,004	8,470,580	45,759,357

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
5	การซื้อบริษัทย่อยและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
6	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	ลูกหนี้การค้า
9	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
10	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
11	เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม
12	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
13	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
14	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
15	สัญญาเช่า
16	ค่าความนิยม
17	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
18	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
19	เจ้าหนี้อื่น
20	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
21	ทุนเรือนหุ้น
22	หุ้นทุนซื้อคืน
23	สำรอง
24	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
25	รายได้อื่น
26	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	สารบัญ
27	ภาษีเงินได้
28	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
29	เงินปันผล
30	เครื่องมือทางการเงิน
31	การบริหารจัดการทุน
32	การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
33	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
34	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 26.2) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการเป็นผู้พัฒนาโครงการใหม่ ๆ และรับบริหารโครงการต่าง ๆ โดยก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า ให้บริการศูนย์อาหาร และให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมการร่วมค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้เปิดเผยเพิ่มเติมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 6, 10 และ 11 และมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2565	2564
			(ร้อยละ)	
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรือลัดดี จำกัด	(2) (6)	ไทย	100.0	44.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนวิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดโอเวนัว จำกัด	(4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด				
(จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว)	(1) (2) (4)	ไทย	-	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเคชั่น จำกัด	(10)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สเตควอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2565	2564
			(ร้อยละ)	
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1) (2) (4) (10)	ไทย	78.1	78.1
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	85.0	83.5
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเมนต์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท คาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนะคุณ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	(1)	ไทย	70.0	70.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไทฟ์ จำกัด				
(เดิมชื่อ บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด)	(2)	ไทย	100.0	-
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด	(2) (6)	ไทย	-	56.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเมนต์ แอนด์ อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท โกบอล คอมเมอเชียล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว)	(6)	ฮ่องกง	-	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2565	2564
			(ร้อยละ)	
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)				
บริษัท ซี.เอส.ซีดี จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	100.0	100.0
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	100.0
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด	(1) (2) (3) (4)			
(มหาชน)	(8)	ไทย	67.5	67.5
บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริง อีควิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด				
(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
Chipper Global Limited	(6)	บริติชเวอร์จิน	100.0	100.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	99.7	96.9
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	74.0	74.0
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	51.0	51.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) (2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	-	100.0
กองทุนรวม				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	(6)	ไทย	100.0	100.0

ลักษณะธุรกิจ

- (1) ก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า
- (2) ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า
- (3) ก่อสร้างห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าเพื่อให้เช่า
- (4) ให้บริการศูนย์อาหาร
- (5) ให้บริการสวนสนุกและสวนน้ำบนศูนย์การค้า
- (6) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (7) ธุรกิจโรงแรม
- (8) ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์
- (9) ให้บริการด้านการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร
- (10) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (11) ให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (12) บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินร่วมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของเจ้าของ

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออกรวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการทำงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินรวมด้วยวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้ากันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ โดยวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ขกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

ค่าความนิยมนอว์มูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อหักด้วยมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัททำการประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้นรายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

(ค) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ รวมถึงค่าความนิยมและรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป ยกเว้นผลต่างจากการแปลงค่าที่ถูกปันส่วนให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ง) เครื่องมือทางการเงิน

(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3(จ))) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไร และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

(ง.2) การคัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลับ

กลุ่มบริษัทคัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีของกลุ่มบริษัท ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทคัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทคัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่คัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เริ่มแรกกลุ่มบริษัทจะปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินให้เป็นปัจจุบันเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง หากมีการเปลี่ยนแปลงอื่นเพิ่มเติม กลุ่มบริษัท จะนำวิธีการบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขมาถือปฏิบัติกับการเปลี่ยนแปลงเหล่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง.3) อนุพันธ์

อนุพันธ์รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

(ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบ โดยตรงจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงและทำให้ความไม่แน่นอนในกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงหมดไป กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารป้องกันความเสี่ยงในเรื่องของความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว การกำหนดการป้องกัน ความเสี่ยงจะได้รับการปรับปรุงเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่อไปนี้

- การกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงทางเลือกสำหรับความเสี่ยงที่ป้องกัน
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง รวมถึงคำอธิบายเกี่ยวกับการกำหนดส่วนของกระแสเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน หรือ
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการภายในสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเกิดขึ้นกับความเสี่ยงที่มีการป้องกัน รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง หรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง การปรับปรุงเหล่านี้ในเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงหรือเป็นการกำหนดความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงใหม่

หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นนอกเหนือจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เริ่มแรก กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวส่งผลให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยงหรือไม่ หากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการตามที่มีการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกำหนดตามที่กล่าวไว้ในย่อหน้าข้างต้น

เมื่ออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเคยถูกพิจารณา มีการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยมีวัตถุประสงค์ในการพิจารณาว่ากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงคาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ กลุ่มบริษัทถือว่าสำรองการป้องกันความเสี่ยงที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นซึ่งใช้ในการพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ารับรู้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของผู้ขาย

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลัง เช่น สินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง ถูกขาย หมดยุค ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยง กระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของเจ้าของจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนทันที

(ง.5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและลูกหนี้สัญญาเช่าซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไต่เบี่ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

(ง.6) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ง.7) ดอกเบี่ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(จ) ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มี ความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ข) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็น โดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ที่ดิน อาคารและสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่างทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของอาคารและส่วนปรับปรุงจำนวน 20 - 30 ปีและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคากำหนดโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	5 - 15 ปี

(ญ) ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อย การรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยม ภายหลังจากการรับรู้เริ่มแรก ค่าความนิยมจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม สำหรับเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย มูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนต้องไม่ถูกปันส่วนให้สินทรัพย์ใด ๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนรวมถึงค่าความนิยม

(ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยใช้อัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัท พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อย่างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้เหล่านั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3(ง)

(ฎ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มิข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยม จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมนจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ฐ) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ฑ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตโดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ค) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไประบุเป็นต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ

บริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินค่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างด้วยมูลค่าปัจจุบันของประมาณการของต้นทุนค่ารื้อถอนที่จะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า หนี้สินค่ารื้อถอนที่รับรู้คิดมาจากการประมาณการต้นทุนค่ารื้อถอนในอนาคต โดยมีสมมติฐานต่าง ๆ เช่น ต้นทุนประมาณการรื้อถอน ระยะเวลารื้อถอน อัตราคิดลด และอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะดังกล่าว ได้มีการคิดลดกระแสเงินสด เพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินทรัพย์

(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง หรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ค) หุ้นทุนซื้อคืน

เมื่อมีการซื้อคืนหุ้นทุน จำนวนสิ่งตอบแทนที่จ่ายซื้อรวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงจัดประเภทเป็นหุ้นทุนซื้อคืน และแสดงเป็นรายการหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

(ด) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นๆและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร รับรู้เป็นรายได้เมื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มให้ลูกค้าแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทนในการให้บริการศูนย์อาหาร รายได้รวมรวมความถึงรายได้ที่เป็นขอรวมแบบตัวการจากการที่กลุ่มบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม หรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้น ๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล

(ก) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ก) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปีปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ซื้อคืน

(ข) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือ กลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(น) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภายในได้

4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีน แต่สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

กลุ่มบริษัทได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16 และต้องทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	31,898	18,039
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	(767)	(468)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	31,131	17,571
กำไรก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16 (ก่อนภาษีเงินได้)	14,128	6,783
กำไรภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16 (ก่อนภาษีเงินได้)	13,361	6,315

5 การซื้อบริษัทย่อยและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

(ก) การซื้อบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นในกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ ร้อยละ 52.15 ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 4.11 เป็นร้อยละ 56.26 สิ่งตอบแทนที่จ่ายประกอบด้วยเงินสดจำนวน 13,341.4 ล้านบาท

ค่าความนิยมส่วนใหญ่เนื่องจากการมีอำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จะทำให้ส่งเสริมศักยภาพทางการเงิน และเพิ่มฐานกระแสเงินสดเพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ รวมถึงการเข้าลงทุนในโครงการต่าง ๆ เพื่อช่วยให้อัตราการเติบโตทางธุรกิจและผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญ มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

	มูลค่ายุติธรรมเดิม ที่รับรู้	มูลค่ายุติธรรม จากผู้ประเมิน ราคาอิสระ (ล้านบาท)	ผลแตกต่าง
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	180	180	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	186	186	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	32,831	32,771	(60)
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(920)	(920)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(295)	(295)	-
เงินกู้ยืม	(2,830)	(2,830)	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(197)	(278)	(81)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(3,700)	(3,700)	-
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้	25,255	25,114	(141)
หัก ส่วนได้เสียที่มีอยู่ก่อน (ร้อยละ 4.11)	(1,042)	(1,042)	-
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ 43.74)	(11,047)	(10,985)	62
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	13,166	13,087	(79)
ค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจ	175	254	79
สิ่งตอบแทนที่โอนให้	13,341	13,341	-
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อบริษัทย่อย			
เงินสดที่จ่าย	(13,341)	(13,341)	-
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	(13,161)	(13,161)	-

กลุ่มบริษัทได้ประเมินราคามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจ โดยผู้ประเมินราคาอิสระแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และกลุ่มบริษัทได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมใหม่สำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาตามรายงานการประเมิน ดังนั้นมูลค่าธุรกิจที่ซื้อมารวมถึงการปันส่วนของราคาซื้อได้มีการปรับปรุงในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ซึ่งรายการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบแสดงฐานะการเงินรวม งบกำไรขาดทุนรวมและกำไรต่อหุ้นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

(ข) การซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ได้ซื้อส่วนได้เสียในบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“SF”) เพิ่มเติมตามที่กลุ่มบริษัทได้ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลังจากปิดการเสนอซื้อของกลุ่มบริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียใน SF เพิ่มเติมร้อยละ 39.98 เป็นเงินสดจำนวน 10,229 ล้านบาท และบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด ได้ซื้อหุ้นสามัญของ SF เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 148 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.65 ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 56.26 เป็นร้อยละ 96.89 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงรวมเป็นจำนวน 10,261 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่าทุนอื่นเป็นจำนวน 116 ล้านบาทไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงิน 10,377 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของใน SF

ในเดือนธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติแผนการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“SF”) ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) โดยให้บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (บริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท) เป็นผู้เข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของ SF เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยจะให้เซ็นทรัลเวิลด์เข้าทำข้อเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ SF จำนวน 66,372,002 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SF เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติให้ถอนหุ้นของ SF ออกจากการเป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ได้ยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของ SF ในราคา 11.3 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเท่ากับ 750 ล้านบาท โดยบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด จะรับซื้อหลักทรัพย์ของ SF ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ซึ่งผลการซื้อหลักทรัพย์ของ SF บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ได้ซื้อส่วนได้เสียใน SF เพิ่มเติมร้อยละ 2.84 เป็นเงินสดจำนวน 685 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 96.89 เป็นร้อยละ 99.73 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงเป็นจำนวนเงิน 718 ล้านบาท ส่วนเกินทุนอื่นเป็นจำนวน 33 ล้านบาท ไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงินสุทธิ 685 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของใน SF ทั้งนี้ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ได้ถูกเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 เป็นต้นไป

6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 1, 10 และ 11 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาวเวอร์ บาย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี สปอร์ต จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอิร์ธแคร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ เชียงใหม่ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์จี อินเตอร์เนชั่นแนล ฟู้ด จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ การวางแผน ตั้งการและควบคุม กิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของ กลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับ บริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา			
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า			
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า			
รายได้ค่าบริการงานและรายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ			
ดอกเบี้ยรับ/จ่าย	อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา			
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า			
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง			
ค่าบริการงาน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน			
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหา ซึ่งไม่เกินกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ			
รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	-	-	117,092	103,961
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	-	-	24	4
รายได้ค่าบริการงาน	-	-	548,504	418,772
ดอกเบี้ยรับ	-	-	1,003,213	742,984
เงินปันผลรับ	-	-	1,103,760	675,003
รายได้อื่น	-	-	311,607	281,669
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	68,785	6,935

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
บริษัทย่อยและกองทุนรวม (ต่อ)				
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	-	-	84	81
ค่าบริการงาน	-	-	-	6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	885	2,217
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	740,952	769,753
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	86,011
บริษัทร่วม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	1,530,326	1,454,002	52,264	46,555
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	10	3	-	-
รายได้ค่าบริการงาน	668,741	605,210	478,029	415,030
ดอกเบี้ยรับ	1,489,336	1,381,202	18,163	21,884
เงินปันผลรับ	-	-	781,895	517,207
รายได้อื่น	223,700	3,125,812	65,874	1,568,102
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	16,650	15,094	2,222	2,350
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	53,479	47,899	4,604	3,800
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	364,861	272,402	35,152	35,764
การร่วมค้า				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	69,402	69,953	18,813	19,242
รายได้ค่าบริการงาน	6,007	5,077	6,007	1,396
ดอกเบี้ยรับ	17,381	11,863	12,806	7,364
รายได้อื่น	52	163	52	110
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	779	1	746	1

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	3,646,413	2,759,422	2,253,198	1,600,088
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	1	-	1	-
รายได้อื่น	352,899	8,058	337,198	7,110
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	52,726	9,378	50,470	8,604
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	6,795	2,656	1,244	210
ค่าบริหารงาน	197,919	191,266	194,252	189,444
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46,053	25,449	25,600	12,740
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	284,815	282,868	249,740	240,393
ผลประโยชน์ระยะยาว	12,138	7,900	11,420	7,521
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	<u>296,953</u>	<u>290,768</u>	<u>261,160</u>	<u>247,914</u>
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	71,862	48,393
บริษัทร่วม	82,944	78,817	54,116	54,802
การร่วมค้า	10,448	18,074	10,448	15,044
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	612,884	596,892	213,659	313,383
รวม	<u>706,276</u>	<u>693,783</u>	<u>350,085</u>	<u>431,622</u>

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**ณ วันที่ 31 ธันวาคม****งบการเงินรวม**

2565

2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2565

2564

(พันบาท)

ลูกหนี้อื่น**รายได้ค้างรับ**

บริษัทร่วม

67,786

61,671

50,905

45,045

การร่วมค้า

-

2,892

-

2,892

รวม**67,786****64,563****50,905****47,937****ลูกหนี้อื่น**

บริษัทร่วม

10,916

7,359

130

153

การร่วมค้า

6

1

6

1

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

64,994

-

64,994

-

รวม**75,916****7,360****65,130****154****เงินให้กู้ยืมระยะสั้น**

บริษัทย่อย

-

-

653,907

242,582

บริษัทร่วม

12,391

-

12,391

-

การร่วมค้า

17,191

-

17,191

-

รวม**29,582****-****683,489****242,582****ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน**

บริษัทร่วม

19,228,273**18,151,895****-****-****เงินให้กู้ยืมระยะยาว**

บริษัทย่อย

-

-

64,080,035

55,353,271

บริษัทร่วม

323,139

510,190

323,139

510,190

การร่วมค้า

707,491

543,741

535,011

381,446

รวม**1,030,630****1,053,931****64,938,185****56,244,907**

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินมัดจำ				
บริษัทร่วม	3,014,856	2,210,346	26,335	24,721
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วม และการร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา				
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	27,191	16,606
บริษัทร่วม	102,819	30,807	27,938	21,590
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	27,320	36,919	22,583	34,043
รวม	130,139	67,726	77,712	72,239
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	621,384	4,525
บริษัทร่วม	18,720	6,381	3,772	3,410
รวม	18,720	6,381	625,156	7,935
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	13,972,966	11,694,118
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	440,370	298,826	-	-
รวม	440,370	298,826	13,972,966	11,694,118

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	14,411,899	14,625,107
บริษัทร่วม	1,216,162	1,452,699	36,206	55,144
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,807,747	4,882,099	4,670,996	4,746,550
รวม	6,023,909	6,334,798	19,119,101	19,426,801
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	26,525	32,081
บริษัทร่วม	23,642,813	24,978,123	14,852	17,679
รวม	23,642,813	24,978,123	41,377	49,760
หัก ส่วนของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	(1,335,623)	(1,335,565)	(8,619)	(8,672)
สุทธิ	22,307,190	23,642,558	32,758	41,088
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อย	-	-	7,264,282	7,643,182
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	974,901	930,608	-	-
รวม	974,901	930,608	7,264,282	7,643,182
เงินมัดจำรับจากลูกค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	9,124	9,641
บริษัทร่วม	340	-	-	-
การร่วมค้า	6,729	1,907	6,729	1,907
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	563,149	476,991	333,528	311,276
รวม	570,218	478,898	349,381	322,824
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	408	408	-	-

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย กองทุนรวม และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาและรายการสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนรวมธุรกิจไทย 4

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2545 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“กองทุนรวม”) ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ จากกิจการอื่น โดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2545 กองทุนรวม (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“เซ็นทรัลเวิลด์”) สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง เซ็นทรัลเวิลด์จะต้องจ่ายค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 80 ล้านบาท และจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับเซ็นทรัลเวิลด์ และต้องจ่ายค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2554 และครั้งที่ 9 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ผู้ถือหุ้นมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เปลี่ยนผู้เช่าช่วงจากเซ็นทรัลเวิลด์เป็นบริษัท โดยการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีกับเซ็นทรัลเวิลด์

ดังนั้นเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2554 กองทุนรวมได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับเซ็นทรัลเวิลด์ โดยกองทุนรวมมีภาระต้องจ่ายค่าชดเชยจากการที่เซ็นทรัลเวิลด์ได้ลงทุนในงานระบบสาธารณูปโภคและพัฒนาก่อสร้างอาคารที่จอดรถ เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงิน 2,219 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงเป็นผู้รับภาระการชำระเงินที่กองทุนรวมต้องจ่ายอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวข้างต้นเพื่อเป็นค่าตอบแทนที่กองทุนรวมให้บริษัทเป็นผู้เช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์แทน

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2554 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคกับกองทุนรวม สัญญาเช่ามีระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2554 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 บริษัทจะต้องจ่ายสิทธิการเช่าล่วงหน้าจำนวนเงิน 56.1 ล้านบาทและค่าเช่ารายเดือน ๆ ละ 20 ล้านบาทตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555 ผู้ถือหุ้นมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานกับเซ็นทรัลเวิลด์ และอนุมัติทำสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานฉบับใหม่ กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ 1 และบริษัทและเซ็นทรัลเวิลด์ และแก้ไขสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีกับบริษัท

ดังนั้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555 กองทุนรวมได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กับเซ็นทรัลเวิลด์ โดยกองทุนรวมมีภาระต้องจ่ายค่าชดเชยแก่เซ็นทรัลเวิลด์ จากการที่เซ็นทรัลเวิลด์ ได้ลงทุนในงานระบบและพัฒนาก่อสร้างอาคารสำนักงาน เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงิน 3,530.3 ล้านบาท และกองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและบางส่วนของอาคารสำนักงาน พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและงานระบบต่าง ๆ รวมถึงสิทธิในการให้บริการพื้นที่จอดรถในโครงการสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานกับบริษัท และเซ็นทรัลเวิลด์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาดังแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 และตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2555 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 กองทุนรวมได้ทำบันทึกข้อตกลงกับกิจการอื่นโดยการตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนตามสัญญาเช่าหลัก และดำเนินการให้บริษัทเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินส่วนที่ยกเลิกการเช่าโดยตรงกับกิจการอื่นแทนเพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งสิทธิการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ยกเลิกการเช่าภายใต้เงื่อนไขในสัญญา ดังนั้น เพื่อเป็นค่าชดเชยในความเสียหายของกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเสียสิทธิการเช่าในที่ดินส่วนที่ยกเลิกการเช่า บริษัทตกลงจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนเงินรวม 502 ล้านบาท โดยจ่ายจำนวนเงิน 425 ล้านบาท ในวันที่ 15 ธันวาคม 2556 และจะจ่ายจำนวนเงิน 77 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2576

นอกจากนี้กองทุนรวมได้ทำสัญญากับบริษัท โรงแรม เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยกองทุนรวมตกลงจะให้โรงแรมเช่าช่วงที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า และส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเซ็นทรัลเวิลด์ เป็นเวลา 29 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2575 โดยผู้เช่าช่วงได้ใช้ที่ดินและสิ่งก่อสร้างดังกล่าวพัฒนาโครงการโรงแรม ที่จอดรถ และห้องประชุมสัมมนา (Convention Hall)

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 12 ปี 11 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าหรือจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี เป็นจำนวนเงินรวม 17,328 ล้านบาท สัญญาเช่าช่วงสามารถต่ออายุไปได้อีกตามระยะเวลาสัญญาเช่าหลัก เป็นระยะเวลา 8 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2583

เซ็นทรัล ลาดพร้าว

ในปี 2552 บริษัททำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และส่วนปรับปรุงอาคารพร้อมส่วนควบและทรัพย์สินครุภัณฑ์บริเวณศูนย์การค้า เซ็นทรัล ลาดพร้าวกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 20 ปี และจะสิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2571 บริษัทจะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 2,162 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นสิทธิการเช่าในงบแสดงฐานะทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สิน รายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินรวม 14,016 ล้านบาท อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินใด ๆ ที่บริษัทปรับปรุงแก้ไขหรือสร้างทดแทนจะ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) เมื่อสิ้นสุดสัญญา นอกจากนี้ บริษัทต้องส่งมอบครุภัณฑ์ตามรายการในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพตามสมควรและอายุการใช้งานในขณะนั้น

เซ็นทรัล บางนา

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล บางนา เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2566

เซ็นทรัล เวสต์เกต

ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับ บริษัท แวนเทจกราวด์ จำกัด (“แวนเทจ”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนเงิน 654.9 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นสิทธิการเช่าในงบแสดงฐานะทางการเงิน นอกจากนี้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 4,443.7 ล้านบาท สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกอย่างน้อย 10 ปีในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ตกลงกันใหม่ โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัล เวสต์เกต กับแวนเทจ เพื่อให้แวนเทจขายที่ดินดังกล่าวให้กิจการอื่นก่อสร้างศูนย์การค้า ซึ่งบริษัทได้แจ้งการยกเลิกสัญญาดังกล่าวในเดือนตุลาคม 2558 โดยแวนเทจตกลงจะจ่ายคืนค่าตอบแทนการเช่าที่ดินและค่าเช่ารายปี ในส่วนที่บริษัทได้จ่ายไปแล้วตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน

เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2567

ในปี 2558 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงขยายระยะเวลาการเช่ากับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด โดยทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินสัญญาหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเพิ่มจำนวนเงิน 291 ล้านบาท เมื่อถึงกำหนดตามที่ระบุในสัญญา

เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล

ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าหลายฉบับกับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ดำเนินการศูนย์การค้าให้เช่าเป็นระยะเวลา 41 ปี 6 วัน สิ้นสุดในวันที่ 6 มิถุนายน 2599 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่าศูนย์การค้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 5,572.9 ล้านบาท และจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 666.7 ล้านบาท และต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 2,769.2 ล้านบาท นอกจากนี้มีการทำสัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินหลายฉบับเป็นจำนวนเงินรวม 55.5 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติการเช่าช่วงที่ดิน เช่าอาคาร และซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล (เพิ่มเติม) กับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ดำเนินการศูนย์การค้า ภายในวงเงิน 1,282 ล้านบาท

โรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคาร โรงแรม ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกหลายฉบับกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้กลุ่มบริษัทสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 คราว คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา และต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 ผู้ให้เช่าช่วงได้พิจารณาปรับค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2564 - 2569 ทำให้กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าคงที่รวมทั้งสิ้น 2,233 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน

บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2593 บริษัทตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงเป็นรายปี โดยเริ่มชำระงวดแรกในเดือนมกราคม 2564 ทั้งนี้ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้จ่ายเงินชดเชยการยกเลิกสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าเดิมเป็นจำนวนเงิน 134.2 ล้านบาท

สัญญาบริการ

ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดิพาทเมนต์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.55 ของฐานรายได้จากทรัพย์สินที่บริษัทเป็นผู้บริหารงาน ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร และรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ค่าบริการสูงสุดตลอดระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 784.3 ล้านบาท ต่อมาในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ต่อสัญญาบริการดังกล่าวไปอีก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ค่าบริการสูงสุดตลอดระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 924.6 ล้านบาท

สัญญาบริหารงานโรงแรม

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาบริหารงานโรงแรมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมและจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน หากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเป็นตามที่กำหนด และค่าสนับสนุนการขายและการตลาดในอัตราร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรม

สัญญาการให้บริการ

บริษัททำสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อย โดยบริษัทจะดำเนินการบริหารงานและจัดการด้านบริหารงานในโครงการศูนย์การค้า บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการจัดการภายในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าที่ผู้ว่าจ้างได้รับสุทธิหลังหักส่วนลดตามที่ตกลงในสัญญา โดยสัญญาเริ่มต้นตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ต่อมาในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ต่อสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อยต่อไปอีก 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัททำสัญญาบริการกับบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ โดยมีระยะเวลาตามสัญญารวม 2 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน และในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิของผู้รับบริการ และค่าธรรมเนียมในการจัดหา และ/หรือดำเนินการให้เกิดการลงทุนในธุรกิจ หรือจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 1.5 ของจำนวนเงินที่ผู้รับบริการลงทุนเพิ่ม และในอัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินที่ผู้รับบริการได้รับจากการดำเนินการ ต่อมาในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ต่อสัญญาบริการดังกล่าวไปอีก 2 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญาในการทำน้ำที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าใน โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค

ในเดือนมิถุนายน 2563 บริษัท สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“สวณภูมิ”) ได้ทำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“วิมานสุริยา”) เพื่อที่จะตกแต่งสิ่งปลูกสร้างและนำมาใช้ดำเนินการศูนย์การค้าให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 โดยวิมานสุริยาต้องส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่สวณภูมิภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,880 ล้านบาท โดยแบ่งชำระค่าเช่าเป็นรายงวดและรายเดือนตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถต่ออายุไปได้อีก 30 ปีและสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2627 โดยกลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายเงินมัดจำการเช่าเป็นจำนวนเงิน 433.9 ล้านบาทเมื่อได้รับส่งมอบพื้นที่เช่าจากวิมานสุริยา

นอกจากนี้สวณภูมิต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญาการจัดการสิทธิในการเช่าอาคารศูนย์การค้าแก่บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) จากการทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับวิมานสุริยาเป็นจำนวนเงิน 296.6 ล้านบาท ภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยและการร่วมค้าในวงเงิน 656 ล้านบาท (2564: 675 ล้านบาท)

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
เงินสด	9	10	4	5
เงินฝากธนาคาร	3,179	3,098	2,097	2,255
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	58	23	-	-
รวม	<u>3,246</u>	<u>3,131</u>	<u>2,101</u>	<u>2,260</u>

8 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
บุคคลธรรมดา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9	9	5	5
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	58	82	30	49
3 - 6 เดือน	11	10	6	6
6 - 12 เดือน	11	12	6	7
มากกว่า 12 เดือน	7	10	5	6
รวม	96	123	52	73
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5)	(6)	(3)	(4)
สุทธิ	91	117	49	69
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบ				
กำหนดชำระ	167	182	92	115

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
นิติบุคคล - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	139	157	96	92
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	785	1,287	529	903
3 - 6 เดือน	136	175	112	103
6 - 12 เดือน	173	271	102	170
มากกว่า 12 เดือน	232	176	78	63
รวม	1,465	2,066	917	1,331
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(99)	(43)	(25)	(30)
สุทธิ	1,366	2,023	892	1,301
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	752	1,368	463	898
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ	7,239	6,857	4,295	4,115
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	68	95	128	112
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	312	225	58	126
3 - 6 เดือน	42	61	19	29
6 - 12 เดือน	60	159	26	94
มากกว่า 12 เดือน	170	45	90	8
รวม	652	585	321	369
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	54	109	29	62
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ	570	531	340	313
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	49	47	34	30
เพิ่มขึ้น	101	25	2	11
กลับรายการ	(46)	(23)	(8)	(7)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	104	49	28	34

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 วัน ถึง 30 วัน

9 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว	3,609	3,652
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	10,058	6,410
รวม	13,667	10,062
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี	104	83
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	2.21	2.47
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่บันทึกรวมในบัญชีต้นทุนขาย		
อสังหาริมทรัพย์		
- ต้นทุนขาย	1,930	1,506

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัท จำนวน 10,058 ล้านบาท (2564: 6,410 ล้านบาท) คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

10 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
บริษัทร่วม		
ซื้อเงินลงทุน	255	255
จำหน่ายเงินลงทุน	(114)	(137)
ลดทุน	(25)	-
การปรับปรุงสินทรัพย์จากการรวมธุรกิจ	48	-
การร่วมค้า		
การปรับปรุงสินทรัพย์จากการรวมธุรกิจ	(514)	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัทร่วม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ในเดือนมีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.1609 บาท เป็นจำนวนเงิน 18.6 ล้านบาท

ในเดือนพฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.0555 บาท เป็นจำนวนเงิน 6.4 ล้านบาท

บริษัท วิมานสุริยา จำกัด

ตามข้อกำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นและสัญญาซื้อหุ้นระหว่างบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“วิมานสุริยา”) และบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“ดุสิตธานี”) บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากดุสิตธานีเพื่อซื้อหุ้นสามัญเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้บริษัทมีสัดส่วนการลงทุนเป็นร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนในราคาและระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา อย่างไรก็ตามดุสิตธานีมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนในราคาตามเงื่อนไขและภายในระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากดุสิตธานี จำนวน 0.55 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 161.52 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 35 เป็นร้อยละ 40 อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 ดุสิตธานีได้ใช้สิทธิการซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาในสัดส่วนร้อยละ 10 คิดเป็นจำนวนเงิน 459.48 ล้านบาท และจ่ายเงินให้กู้ยืมของวิมานสุริยาเป็นจำนวน 104.17 ล้านบาทตามสัดส่วนเงินลงทุน รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 563.65 ล้านบาท บริษัทรับรู้กำไรจากการขายหุ้นสามัญจำนวน 345.04 ล้านบาทและ 322.86 ล้านบาทในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ และสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 30 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

บริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อิท จำกัด

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อิท จำกัด จำนวน 0.72 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 93.86 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 30 และจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อิท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 12.34 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 106.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บริษัทร่วม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทและบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด ได้ซื้อหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท จำนวน 71.2 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงิน 1,316.8 ล้านบาท และจำนวน 115.9 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงิน 2,144.0 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 26.7 เป็นร้อยละ 30.3

ในเดือนมิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.2006 บาท เป็นจำนวนเงิน 23.2 ล้านบาท

ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ได้ขายหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท จำนวน 115,892,862 หน่วย เป็นจำนวนเงิน 2,747.9 ล้านบาท ให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ทั้งนี้สัดส่วนเงินลงทุนในกองทรัสต์ของกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลง

ในเดือนกันยายน 2564 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.1025 บาท เป็นจำนวนเงิน 11.9 ล้านบาท

การร่วมค้า

บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในเดือนมีนาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด มีมติอนุมัติให้เรียกชำระทุนเพิ่มจากเดิม 165 ล้านบาท เป็น 186 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นจำนวนเงิน 10.7 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

ในเดือนตุลาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด มีมติอนุมัติให้เรียกชำระทุนเพิ่มจากเดิม 186 ล้านบาท เป็น 210 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นจำนวนเงิน 12.2 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2564 มีมติการร่วมลงทุนในบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอว์กแลนด์ จำกัด (“CHKL”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด (“CE Holding”) และบริษัท เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด (“HKL (Thai Development)”) โดยบริษัทจะเข้าร่วมลงทุนผ่าน CE Holding (บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์ส โตร์ จำกัด (“HCDS”) ซึ่งภายหลังการร่วมลงทุน CHKL จะมีสัดส่วนการถือหุ้นระหว่าง บริษัท HCDS และ HKL (Thai Development) เป็นร้อยละ 25 : 26 : 49 ตามลำดับ การร่วมลงทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมบริเวณถนนวิทย์และซอยสมคิด กรุงเทพมหานคร โดยมีมูลค่าการลงทุนในส่วนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 13,873 ล้านบาท และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาประมาณ 5 ปี และจะแล้วเสร็จในปี 2569

ต่อมาในเดือน ธันวาคม 2564 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด จากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์ส โตร์ จำกัด จำนวน 500.1 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5,499.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 49 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

หลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมบางส่วน ซึ่งมีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 991.5 ล้านบาท ซึ่งใช้เป็นหลักประกันตามสัญญาการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (2564: 991.5 ล้านบาท)

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และเงินเป็นผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม											
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว	วิธีลงทุน	วิธีส่วนได้เสีย	มูลค่าสุทธิรวมสำหรับหลักการบัญชีจะเป็น ๑	เงินปันผลรับ					
	2565	2564	2565	2564	2565	2564						
(ร้อยละ)												
บริษัทร่วม												
กองทุนรวมสิทธิการเช่า	25.0	25.0	4,394	4,394	1,098	1,098	773	1,323	98	107		
อสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท												
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า												
อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	30.3	30.3	30,920	31,475	9,871	9,897	6,963	6,974	15,163	15,707	778	410
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	30.0	35.0	1,100	1,100	410	385	316	319	-	-	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า												
อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์	15.0	15.0	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-
(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)												
บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	49.0	8.2	1,538	1,538	163	114	163	114	-	-	-	-
บริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อีท จำกัด	30.0	-	241	-	94	-	90	-	-	-	-	-
บริษัทร่วมทางอ้อม												
บริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อีท (รามอินทรา) จำกัด	51.0	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สโตร์การ์ด จำกัด	100.0	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม					11,637	11,495	8,393	8,181		876		517

	งบการเงินรวม						
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		มูลค่าสุทธิรวมสำหรับ หลักทรัพย์จัดทะเบียน ๑
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	
	51.0	51.0	400	400	204	204	เงินปันผลรับ
การร่วมค้า	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565
บริษัท พีโนไมนอน ควีเอชั่น จำกัด	(ร้อยละ)				(ล้านบาท)		2564
บริษัท ชินเนอริจิสติก พร็อพเพอร์ตี้							
คิวโลปแมนท์ จำกัด	51.0	51.0	400	400	204	204	
บริษัท คอมมอน กราวด์(ประเทศไทย) จำกัด	50.0	50.0	465	465	232	232	
Porto Worldwide Limited	51.0	51.0	210	210	107	107	
บริษัท จีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด	33.0	33.0	6,334	6,334	2,071	2,071	
บริษัท เอสเอฟ คิวโลปแมนท์ จำกัด	51.0	51.0	4	4	2	2	
บริษัท นอร์ท บางกอก คิวโลปแมนท์ จำกัด	49.0	49.0	3,000	3,000	22,042	23,141	
บริษัท โซลิ่ง จำกัด	49.0	49.0	780	780	1,056	471	
	49.0	49.0	10,233	10,233	5,499	5,499	
การร่วมค้าทางอ้อม							
บริษัท เซ็นทรัล แอนด์ อีโองงแลนด์ จำกัด	49.0	49.0	4,837	4,837	-	-	
รวม					31,213	31,727	126
					31,882	31,803	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		มูลค่าผู้ถือหุ้นสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียน	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละ)					
การรวมตัว						
บริษัท ชินเนอร์จิลติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	50.0	50.0	465	465	-	-
บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	51.0	51.0	210	210	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด	51.0	51.0	4	4	-	-
บริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด	49.0	49.0	10,233	10,233	-	-
การรวมกันทางอ้อม						
บริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ออังกงแลนด์ จำกัด	49.0	49.0	4,837	4,837	-	-
รวม			5,840	5,840	-	-

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ยกเว้น Porto Worldwide Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศฮ่องกง

	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมมอนอร์เชียวด์ โกรท	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	บริษัท ซีอี โอเคลิง จำกัด	บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์หมุนเวียน	690	560		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,904	5,799	8,349	764
หนี้สินหมุนเวียน	(358)	(129)	2,467	52,513
หนี้สิน ไม่หมุนเวียน	(1,309)	(1,411)	(75)	(1,613)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	4,927	4,819	-	(5,468)
การคำนวณค่าเผื่อหนี้สงสัยไม่รับรู้	268	161	10,741	46,196
	5,195	4,980	630	1,373
			11,371	46,373
			5,571	22,722
	1,299	1,245	5,504	23,309
สินทรัพย์สุทธิตัวที่เป็นของกลุ่มบริษัท				
การตัดกำไรระหว่างกันที่ยังไม่รับรู้จาก				
การขายสินทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม	(439)	(472)	-	-
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน	860	773	5,571	23,309
			22,722	

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ จากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	570	434	3,589	2,990
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จรวม	(54)	(39)	(83)	(81)

11 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ
(ล้านบาท)

บริษัทย่อย

ซื้อเงินลงทุน

138

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนมกราคม 2565 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท คุณิตธานี จำกัด (มหาชน) จำนวน 0.07 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 137.35 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 83.5 เป็นร้อยละ 85 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก "บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด" เป็น "บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด" โดยบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 และมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด จากทุนจดทะเบียน 0.1 ล้านบาทเป็น 1 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นสามัญจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยกลุ่มบริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 0.9 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 99.99 ในเดือนพฤษภาคม 2565

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด) จากบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 99,995 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว

ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด จำนวน 99,995 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญที่ออกชำระแล้ว บริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นบริษัทย่อยทางตรง

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)**

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท คุณิตธานี จำกัด (มหาชน) จำนวน 0.09 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 259.58 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 78 เป็นร้อยละ 83.5 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

ในเดือนตุลาคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจำนวน 318 ล้านบาท จาก 172 ล้านบาทเป็น 490 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 3.18 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเต็มจำนวน

Global Commercial Property Limited (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ Global Commercial Property Limited มีมติให้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัท และได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกแล้วเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ			ทุนชำระแล้ว			ราคาทุน			การด้อยค่า			ราคาทุน-สุทธิ			เงินปันผลรับ		
	(ร้อยละ)			(ล้านบาท)			2565			2564			2565			2565		
	2565	2564	2565	2565	2564	2565	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2565	2564	2564
บริษัทย่อย																		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	100.0	100.0	1,500.0	1,500.0	1,500.0	1,500.0	1,500,000	1,500,000	-	-	1,500,000	1,500,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ภูเก็ต จำกัด	100.0	44.2	2,268.4	2,268.4	2,268.4	1,812,642	1,812,642	1,812,642	-	-	1,812,642	1,812,642	-	-	-	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนธิเบศร์ จำกัด	100.0	100.0	800.0	800.0	800.0	589,998	589,998	589,998	-	-	589,998	589,998	199,999	589,998	199,999	200,000	-	-
บริษัท เซ็นทรัล 푸ตองนิว จำกัด	100.0	100.0	5.0	5.0	5.0	5,000	5,000	5,000	-	-	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัล เวสต์ จำกัด	100.0	100.0	2,511.9	2,511.9	2,511.9	2,412,733	2,412,733	2,412,733	-	-	2,412,733	2,412,733	-	-	-	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	100.0	100.0	324.7	324.7	324.7	2,166,751	2,166,751	2,166,751	-	-	2,166,751	2,166,751	-	-	-	-	-	-
บริษัท ซีพีอี เรซซิเดนซ์ จำกัด	100.0	100.0	400.6	400.6	400.6	400,599	400,599	400,599	-	-	400,599	400,599	-	-	-	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดิเวลอปเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	700.0	700.0	700.0	744,285	744,285	744,285	-	-	744,285	744,285	350,000	744,285	350,000	350,000	-	-
บริษัท ซีพีอีเอ็ม โกบอล จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500.0	2,500,000	2,500,000	2,500,000	-	-	2,500,000	2,500,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สเตจส์ จำกัด	93.3	93.3	2,400.0	2,400.0	2,400.0	2,239,200	2,239,200	2,239,200	-	-	2,239,200	2,239,200	-	-	-	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	78.1	78.1	2,000.0	2,000.0	2,000.0	1,562,684	1,562,684	1,562,684	-	-	1,562,684	1,562,684	93,761	1,562,684	93,761	25,003	-	-
บริษัท ซีพีอีเอ็ม พัทยา จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500.0	2,500,060	2,500,060	2,500,060	-	-	2,500,060	2,500,060	-	-	-	-	-	-
บริษัท ซีพีอีเอ็ม ระยอง จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0	999,999	999,999	999,999	-	-	999,999	999,999	350,000	999,999	350,000	350,000	-	-
บริษัท บางนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	962.5	962.5	962.5	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	-

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)		ราคาทุน (ล้านบาท)		การด้อยค่า (ล้านบาท)		ราคาทุน-สุทธิ (ล้านบาท)		เงินปันผลรับ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
บริษัทย่อย (ต่อ)										
บริษัท ซีพีเอฟ จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-
บริษัท ซีพีเอฟ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด	100.0	100.0	0.3	0.3	-	-	250	250	-	-
บริษัท ซีพีเอฟ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด	100.0	100.0	50.0	50.0	-	-	50,000	50,000	-	-
บริษัท สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	85.0	83.5	490.0	490.0	-	-	956,514	819,164	-	-
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	90.0	90.0	1.0	1.0	-	-	900	900	-	-
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้										
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	0.4	0.4	-	-	385,767	385,767	-	-
บริษัท ซีพีเอฟ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	10.0	10.0	-	-	10,000	10,000	110,000	100,000
บริษัท คาร์เนชั่นเบอรี่ จำกัด	65.0	65.0	215.6	215.6	-	-	291,750	291,750	-	-
บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ดส์ โซลิด จำกัด	100.0	100.0	51.7	51.7	-	-	51,745	51,745	-	-
บริษัท ชนกะคุณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	59.0	59.0	-	-	58,994	58,994	-	-
บริษัท ซีพีเอฟ วิลเลจ จำกัด	70.0	70.0	0.7	0.7	-	-	700	700	-	-
บริษัท เบย์คอร์ต จำกัด	50.0	50.0	10.0	10.0	-	-	2,631,185	2,631,185	-	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	4.1	4.1	2,132.0	2,132.0	-	-	991,335	991,335	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	-	1.0	-	-	-	1,000	-	-	-
กองทุนรวม										
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ⁽¹⁾	100.0	100.0	5,443.8	5,443.8	-	-	5,443,793	5,443,793	-	-
รวม							32,307,885	32,169,535	1,103,760	675,003

⁽¹⁾ กองทุนรวมธุรกิจ ไทย 4

ในปี 2552 กองทุนรวมธุรกิจ ไทย 4 ได้แก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยกำหนดให้เงินปันผลของหน่วยลงทุนประเภท ค ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินสดสุทธิที่เหลือภายหลังจาก

(1) การหักเงินสดสำรองเพื่อการชำระหนี้⁴ อื่น ๆ และ (2) การชำระเงินปันผลดังกล่าว

ในปี 2562 กองทุนรวมธุรกิจ ไทย 4 ได้แก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีเดือนกรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนใหม่

บริษัทย่อยและกองทุนรวมทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทไทยพาณิชย์ส่วนได้เสียที่ไม่เป็นอาณาจักรควบคุมไว้ก่อนการตีความการระงับฟ้อง

	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	
	บริษัท แกรนด์ คานนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด
	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	Central Plaza i- City Real Estate Sdn. Bhd.	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด
	รวม	รวม	รวม
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ร้อยละของส่วน ได้เสียที่ไม่			
มีอำนาจควบคุม	32.5%	21.9%	40.0%
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,861	96	188
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,118	5,837	4,969
หนี้สินหมุนเวียน	(4,260)	(217)	(993)
หนี้สิน ไม่หมุนเวียน	(9,274)	(449)	(2,178)
สินทรัพย์สุทธิ	19,445	5,267	1,986
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้			
เสียที่ไม่อำนาจควบคุม	6,314	1,152	794
รายได้	1,697	940	580
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	320	456	(229)
กำไรขาดทุนปีต่อสร้งรวม	320	456	(229)
กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่ง			
ให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มี			
อำนาจควบคุม	104	100	(92)
	2	114	95
	77	(77)	(14)
	800	8,973	81

เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

(เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

	31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด
			Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.			Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.
			(ล้านบาท)			
	-	26	-	7	-	-
	507	550	403	388	320	320
	(126)	(424)	-	(360)	(13)	(13)
	(378)	(120)	(380)	(458)	(307)	(307)
	3	6	23	35	-	-

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม				
	สินทรัพย์ของกิจการ			สินทรัพย์ สิทธิการใช้	รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง (ล้านบาท)		
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	46,049	102,356	6,401	72,030	226,836
สินทรัพย์ซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	630	3,664	483	3,774	8,551
เพิ่มขึ้น	1,535	203	5,470	767	7,975
โอน	-	4,984	(4,963)	-	21
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(86)	(2,254)	(133)	(1,452)	(3,925)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดทำงาน					
การเงินรวม	-	(21)	-	-	(21)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ					
1 มกราคม 2565	48,128	108,932	7,258	75,119	239,437
การปรับปรุงสินทรัพย์จากการรวมธุรกิจ	709	(303)	-	-	406
เพิ่มขึ้น	813	257	4,093	4,633	9,796
โอน	18	2,899	(2,892)	-	25
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(18)	(464)	(3)	(343)	(828)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดทำงาน					
การเงินรวม	-	18	1	-	19
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	49,650	111,339	8,457	79,409	248,855
ค่าเสื่อมราคา					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	37,779	-	29,074	66,853
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	4,945	-	2,611	7,556
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(1,156)	-	(464)	(1,620)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ					
1 มกราคม 2565	-	41,568	-	31,221	72,789
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	5,221	-	2,760	7,981
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(283)	-	(334)	(617)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	46,506	-	33,647	80,153
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	48,128	67,364	7,258	43,898	166,648
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	49,650	64,833	8,457	45,762	168,702

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สินทรัพย์ของกิจการ			สินทรัพย์ สิทธิการใช้	รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง (ล้านบาท)		
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	9,540	36,836	1,246	65,941	113,563
เพิ่มขึ้น	1,174	77	3,307	687	5,245
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(86)	(957)	(1)	(1,176)	(2,220)
โอนสินทรัพย์	-	3,902	(3,902)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ					
1 มกราคม 2565	10,628	39,858	650	65,452	116,588
เพิ่มขึ้น	702	75	2,494	4,540	7,811
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(46)	-	(24)	(70)
โอนสินทรัพย์	(10)	1,875	(1,865)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11,320	41,762	1,279	69,968	124,329
ค่าเสื่อมราคา					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	13,559	-	17,364	30,923
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,049	-	2,967	5,016
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(512)	-	(400)	(912)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ					
1 มกราคม 2565	-	15,096	-	19,931	35,027
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,284	-	2,791	5,075
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(41)	-	(18)	(59)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	17,339	-	22,704	40,043
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	10,628	24,762	650	45,521	81,561
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11,320	24,423	1,279	47,264	84,286

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 15

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
			(ล้านบาท)	
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้ค่าเช่า	30,094	22,818	16,898	11,397
ส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่า	60	174	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	16,561	14,642	10,079	8,474
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่า	14	192	2	63
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างปี	166	303	8	46

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 378,853 ล้านบาท (2564: 371,788 ล้านบาท) สำหรับกลุ่มบริษัทและ จำนวน 170,609 ล้านบาท (2564: 157,916 ล้านบาท) สำหรับบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าตลาดสำหรับการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลอื่น ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

- เซ็นทรัลเวิลด์	- เซ็นทรัล ลาดพร้าว
- เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	- เซ็นทรัล รามอินทรา
- เซ็นทรัล บางนา	- เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
- เซ็นทรัล มารีนา	- เซ็นทรัล พระราม 3
- เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์	- เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ
- เซ็นทรัล พญา บีช	- เซ็นทรัล อุดรธานี
- เซ็นทรัล ชลบุรี	- เซ็นทรัล ขอนแก่น
- เซ็นทรัล เชียงราย	- เซ็นทรัล พิชญ์โลก
- เซ็นทรัล พระราม 9	- อาคารสำนักงานแกรนด์ พระราม 9
- เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์	- อาคารสำนักงาน แจ้งวัฒนะ
- อาคารสำนักงาน บางนา	- เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี

- เซ็นทรัล ลำปาง	- เซ็นทรัล อุบลราชธานี
- เซ็นทรัล เชียงใหม่	- เซ็นทรัล หาดใหญ่
- เซ็นทรัล สมุย	- เซ็นทรัล ศาลายา
- เซ็นทรัล ระยอง	- เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล
- เซ็นทรัล เวสต์เกต	- เซ็นทรัล อีสต์วิลล์
- เซ็นทรัล นครศรีธรรมราช	- เซ็นทรัล มหาชัย
- เซ็นทรัล นครราชสีมา	- เซ็นทรัล วิลเลจ
- เซ็นทรัล ศรีราชา	- เซ็นทรัล อโยธยา
- เซ็นทรัล จันทบุรี	- โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

โครงการอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์และโครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ของกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์

โครงการระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยศูนย์การค้าและสำนักงาน

14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ราคาทุน	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม		รวม
			เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	91	5,101	1,290	195	6,677
สินทรัพย์ซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	-	(5)	44	-	39
เพิ่มขึ้น	-	110	60	344	514
โอน - สุทธิ	-	132	(67)	(65)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(102)	(57)	-	(159)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565	91	5,236	1,270	474	7,071
เพิ่มขึ้น	-	43	156	1,183	1,382
โอน - สุทธิ	-	603	56	(659)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(90)	(38)	-	(128)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	91	5,792	1,444	998	8,325

	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม			รวม
			เครื่องตกแต่งติดตั้ง	เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคา						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	2,577	859	-	-	3,436
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	407	124	-	-	531
โอน-สุทธิ	-	43	(43)	-	-	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(44)	(52)	-	-	(96)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565	-	2,983	888	-	-	3,871
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	407	125	-	-	532
โอน-สุทธิ	-	(1)	1	-	-	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(55)	(28)	-	-	(83)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	3,334	986	-	-	4,320
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	91	1,135	382	474	-	2,082
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	-	1,118	-	-	-	1,118
สินทรัพย์สิทธิการไว้	91	2,253	382	474	-	3,200

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
สินทรัพย์สิทธิการใช้

ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม		สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
		เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์		
91	1,559	458	998		3,106
-	899	-	-		899
91	2,458	458	998		4,005

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้ในการดำเนินงานของ โรงแรมฮิลตัน พัทยา, โรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี, โรงแรมเซ็นทารา ไคราช และโรงแรม
โกโฮเทล บ่อวิน

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มี
จำนวนเงิน 1,646 ล้านบาท (2564: 1,864 ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)			รวม
		เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	308	1,049	103		1,460
เพิ่มขึ้น	9	71	21		101
โอน - สุทธิ	81	(73)	(8)		-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(23)	(58)	-		(81)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565	375	989	116	1,480	
เพิ่มขึ้น	4	134	63	201	
โอน - สุทธิ	6	24	(30)	-	
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(6)	(66)	-	(72)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	379	1,081	149	1,609	

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)			รวม
		เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		
ค่าเสื่อมราคา					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	215	699	-		914
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	21	125	-		146
โอน-สุทธิ	43	(43)	-		-
จำหน่าย / คัดจำหน่าย	(17)	(45)	-		(62)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565	262	736	-		998
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	27	114	-		141
โอน-สุทธิ	(1)	1	-		-
จำหน่าย / คัดจำหน่าย	(6)	(55)	-		(61)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	282	796	-		1,078
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	113	207	116		436
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	-	46	-		46
สินทรัพย์สิทธิการใช้	113	253	116		482

งบการเงินเฉพาะกิจการ

อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	(ล้านบาท)		รวม
		สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		
97	256	149	502	
-	29	-	29	
97	285	149	531	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
สินทรัพย์ใช้สิทธิการใช้

ราคาทรัพย์สินของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวนเงิน 279 ล้านบาท (2564: 290 ล้านบาท)

15 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
ที่ดิน	21,529	17,250	15,954	12,818
อาคารและส่วนปรับปรุง	25,133	26,242	31,339	32,749
รวม	46,662	43,492	47,293	45,567

ในปี 2565 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 4,663 ล้านบาทและ 4,557 ล้านบาท ตามลำดับ (2564: 767 ล้านบาทและ 711 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้รับมอบที่ดินตามสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่จากกิจการอื่น แห่งหนึ่ง โดยสัญญานี้มีระยะเวลา 30 ปี นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาออกแบบ และก่อสร้างโครงการให้เสร็จสมบูรณ์ภายใน 4 ปี นับจากวันที่ได้รับมอบที่ดินโครงการ บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนการทำสัญญาในวันที่สัญญามีผลบังคับใช้และวันที่ได้รับมอบที่ดิน และค่าตอบแทนเป็นรายปีตลอดอายุสัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา สัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุภายใน 6 เดือนแรกของปีการใช้ประโยชน์ที่ 26 และบริษัทต้องเจรจาให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 2 ปี 6 เดือนก่อนครบกำหนดสัญญา

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัท มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัท จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27	2,666	3	1,355
ดอกเบี้ยรับจากลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	1,487	1,365	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,155	1,146	869	880
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าระยะสั้น	614	516	52	54
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	14	11	6	4
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	1,500	1,345	990	1,018
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้อาคารและ				
ส่วนปรับปรุง	1,260	1,249	1,801	1,949

ในปี 2565 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 4,763 ล้านบาท และ 3,019 ล้านบาท ตามลำดับ (2564: 3,974 ล้านบาทและ 2,818 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่านี้ส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้ไม่เกิน 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นทั้งจำนวนคงที่และจำนวนผันแปร

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ปีที่ 1	15,952	14,549	9,880	8,808
ปีที่ 2	9,388	8,410	6,305	5,258
ปีที่ 3	4,630	4,401	3,105	3,101
ปีที่ 4	982	800	598	549
ปีที่ 5	592	613	396	437
หลังจากปีที่ 5	2,083	2,120	1,324	1,735
รวม	33,627	30,893	21,608	19,888

16 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทซื้อหุ้นในบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์”) และบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์”)

การทดสอบการด้อยค่าของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีค่าความนิยม

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า ค่าความนิยมได้ถูกปันส่วนให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของกลุ่มบริษัท ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 1 - กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์	1,036	1,036
หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 2 - กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์	254	176

หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 1 - กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์

มูลค่าที่จะได้รับคืนมาจากมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นจากการใช้สินทรัพย์นั้น

การกำหนดข้อสมมติมาจากการประเมินของผู้บริหารโดยพิจารณาจากแนวโน้มในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในอนาคตและข้อมูลในอดีตจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายใน ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	9 - 11	9 - 11
อัตราการเติบโต	3	3
ประมาณการอัตราการเติบโตของกำไร EBITDA (อัตราเฉลี่ย 5 ปีข้างหน้า)	3	3

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดที่ใช้เป็นอัตราโดยประมาณก่อนหักภาษีเงินได้ที่อ้างอิงอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมของต้นทุนของหนี้สิน อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่มาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป บวกกับปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจ แนวโน้มการเจริญเติบโต สภาพเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

อัตราการเติบโตสุดท้าย

อัตราการเติบโตสุดท้ายพิจารณาจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของอุตสาหกรรมและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ดำเนินธุรกิจ อัตราเงินเฟ้อ และการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายมาจากการประมาณการผลประโยชน์ที่ได้รับในอนาคตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยการเติบโตของรายได้ที่คาดไว้ ซึ่งการเติบโตของรายได้ประมาณการมาจากประสบการณ์ในอดีต และสถานะการเติบโตของธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

จากการทดสอบการด้อยค่า การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับเกินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจึงไม่รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงิน

หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 2 - กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์

มูลค่าที่จะได้รับเกินมาจากมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณการการคิดลดกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นจากการใช้สินทรัพย์นั้น

การกำหนดข้อสมมติมาจากการประเมินของผู้บริหาร โดยพิจารณาจากแนวโน้มในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในอนาคตและข้อมูลในอดีตจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายใน ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับเกินมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	11	11
อัตราดอกเบี้ยโต	3 - 5	3 - 5
ประมาณการอัตราดอกเบี้ยของกำไร EBITDA (อัตราถ่วงเฉลี่ย 5 ปีข้างหน้า)	3	3

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดที่ใช้เป็นอัตราโดยประมาณก่อนหักภาษีเงินได้ที่อ้างอิงอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมของต้นทุนของหนี้สิน อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่มาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป บวกกับปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจ แนวโน้มการเจริญเติบโต สภาพเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

อัตราดอกเบี้ยโตสุดท้าย

อัตราดอกเบี้ยโตสุดท้ายพิจารณาจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของอุตสาหกรรมและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ดำเนินธุรกิจ อัตราเงินเฟ้อ และการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายมาจากการประมาณการผลประโยชน์ที่ได้รับในอนาคตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยการเติบโตของรายได้ที่คาดไว้ ซึ่งการเติบโตของรายได้ประมาณการมาจากประสบการณ์ในอดีต และสถานะการเติบโตของธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

จากการทดสอบการด้อยค่า การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับเกินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจึงไม่รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงิน

17 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
เงินมัดจำ	3,556	3,136	162	526
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า	804	287	282	63
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิ	306	312	201	222
เงินประกันสิทธิการเช่า	116	161	-	-
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	1,033	569	573	567
อื่นๆ	55	111	12	12
รวม	5,870	4,576	1,230	1,390

18 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

งบการเงินรวม						
	2565			2564		
	ส่วนที่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	รวม	ส่วนที่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	440	440	-	299	299
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	12,870	12,870	150	17,510	17,660
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,100	9,031	10,131	2,775	3,368	6,143
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	3,999	3,999	-	5,993	5,993
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	975	975	-	931	931
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,532	17,642	20,174	2,129	26,345	28,474
หุ้นกู้	-	31,156	31,156	-	21,280	21,280
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	3,632	76,113	79,745	5,054	75,726	80,780

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2565			2564		
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
			(ล้านบาท)			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	13,973	13,973	-	11,694	11,694
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	12,050	12,050	-	15,600	15,600
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	9,031	9,031	-	3,121	3,121
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	3,999	3,999	-	4,500	4,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	7,264	7,264	-	7,643	7,643
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	17,642	17,642	-	25,688	25,688
หุ้นกู้	-	31,156	31,156	-	21,280	21,280
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	-	95,115	95,115	-	89,526	89,526

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
			(ล้านบาท)	
ภายใน 1 ปี	27,440	30,095	39,053	34,915
1 - 5 ปี	46,475	49,779	50,232	53,783
เกิน 5 ปี	5,830	906	5,830	828
รวม	79,745	80,780	95,115	89,526

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,431	1,431
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,202	15,254
รวม	15,633	16,685

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 16,848 ล้านบาท (2564: 29,167 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทเป็นตัวสัญญาใช้เงิน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ลงทุนสถาบัน

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนเมษายน 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 9 เดือน มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2566

ในเดือนกรกฎาคม 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 600 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2566

ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 350 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2566

ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 250 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2566

ในเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 3 เดือน มูลค่ารวม 2,500 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2566

ในเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 3 เดือน มูลค่ารวม 4,000 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2566

ในเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 250 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2566

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 3 เดือน มูลค่ารวม 500 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2566

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 400 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมิถุนายน 2566

กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาเนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 4 เดือน มูลค่ารวม 300 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2566

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 14 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 14 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 24 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน รวม 21 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 25 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ เดือน รวม 35 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนมีนาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 25 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ เดือน รวม 36 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 25 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ เดือน รวม 36 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนพฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 18 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุก ๆ 1 ปี รวม 2 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงิน

ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 24 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 1 ปี รวม 4 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 24 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน รวม 9 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 12 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 2 ปี รวม 2 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 1,000 ล้านบาท

กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปี นับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ต่อมาในเดือน กรกฎาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท (2564 : 2,532 ล้านบาท)

ในเดือนกันยายน 2564 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,100 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในอีก 24 เดือน นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

หุ้นกู้

กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ดังนี้

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.24 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 สิงหาคม 2568

ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 4 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.78 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 2 พฤษภาคม 2566

ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 10 ปี มูลค่ารวม 500 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 กรกฎาคม 2572

ในเดือนพฤศจิกายน 2563 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี 3 เดือน มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.16 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 มกราคม 2567

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 1,250 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.65 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 มกราคม 2569

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 750 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.65 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 มกราคม 2569

ในเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.90 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 มิถุนายน 2566

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 5,000 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.01 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 สิงหาคม 2567

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 4,000 ล้านบาท โดยหุ้นกึ่งดงกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.37 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 สิงหาคม 2569

ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.49 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 มีนาคม 2568

ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.01 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 มีนาคม 2570

ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.64 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 มีนาคม 2572

ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 10 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.03 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 มีนาคม 2575

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.59 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 มิถุนายน 2568

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี 6 เดือน มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.79 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 ธันวาคม 2568

ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 4 ปี มูลค่ารวม 2,100 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.23 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2569

ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.49 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2570

ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 2,200 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.89 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2572

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่ / การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว	งบการเงินรวม			
			เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะที่ครบกำหนดชำระ		รวมมูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
			ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี (ส่วนมาก)		
2565						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	0.95 - 5.00	36,282	7,264	29,090	78,330	77,992
2564						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	0.95 - 5.00	44,544	6,997	27,509	79,550	79,512
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะที่ครบกำหนดชำระ		รวมมูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
			ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี (ส่วนมาก)		
2565						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	0.95 - 5.00	31,830	7,264	29,090	73,878	73,558
2564						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	0.95 - 5.00	36,945	5,429	27,315	70,189	70,363

19 เจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
เจ้าหนี้อื่น	1,033	891	1,047	327
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	2,239	2,073	1,151	1,050
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย	1,825	1,600	1,075	639
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า	373	298	117	84
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	231	383	229	366
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของ				
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	470	181	-	-
อื่น ๆ	169	125	72	97
รวม	6,340	5,551	3,691	2,563

20 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	920	853	670	612

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานพ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม

โครงการผลประโยชน์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564

(ล้านบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม	853	731	612	583
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	43	-	-

รับรู้ในกำไรขาดทุน

ต้นทุนบริการปัจจุบัน	89	96	64	73
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	21	25	15	17

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตาม

หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(6)	-	-
- ข้อสมมติทางการเงิน	1	65	-	48
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	(4)	(34)	-	(51)

ผลประโยชน์จ่าย

(40) (67) (21) (58)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

920 853 670 612

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลัก

คณิตศาสตร์ประกันภัย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564

(ร้อยละ)

โครงการของกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

อัตราคิดลด	2.6	2.6	2.6	2.6
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2565	2564
	(ร้อยละ)	
โครงการของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)		
อัตราคิดลด	1.6	1.6
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5.0	5.0
โครงการของกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)		
อัตราคิดลด	2.3	1.0
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	3.5	2.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	0 - 19.0	0 - 18.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 14 ปี, 10 ปี และ 7 ปี (2564 : 14 ปี, 10 ปี, และ 6 ปี) ของกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการ ผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ล้านบาท)			
โครงการกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(101)	73	(76)	55
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	72	(102)	55	(77)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(99)	72	(75)	54
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	71	(100)	54	(76)
			เพิ่มขึ้น	ลดลง
			(ล้านบาท)	
โครงการของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(3)	2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(3)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(3)	2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(3)
โครงการของกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(2)	2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(2)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)			(2)	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(2)	2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(2)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)			(2)	1

21 ทุนเรือนหุ้น

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22 หุ้นทุนซื้อคืน

หุ้นทุนซื้อคืนที่อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นคือต้นทุนของหุ้นบริษัทที่ถือโดยกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทถือหุ้นบริษัทจำนวน 17.15 ล้านหุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.38 ของหุ้นบริษัทที่ออก รวมเป็นต้นทุนทั้งหมด 761.22 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจำนวน 70,774 ล้านบาทในงบการเงินรวม และ 55,163 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมไม่น้อยกว่ามูลค่าหุ้นทุนซื้อคืนที่คงเหลือในบัญชี

23 สำรอง

สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำรองการป้องกันความเสี่ยงประกอบด้วยผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน

24 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดด้านล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ให้สินค้าและบริการที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ธุรกิจให้เช่าอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ห้องชุดพักอาศัย และให้บริการด้านสาธารณูปโภค สวนสนุกและสวนน้ำในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 2 ธุรกิจให้บริการศูนย์อาหารในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 3 ธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานที่ 4 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ด้านล่างนี้ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในตลาดเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		งบการเงินรวม ส่วนงานที่ 3		ส่วนที่ 4		รวม
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2564
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน									
รายได้จากลูกค้านอก	31,131	22,073	656	325	918	286	2,870	2,156	35,575
รายได้ระหว่างส่วนงาน	128	100	1	(3)	1	2	-	-	130
รวมรายได้	31,259	22,173	657	322	919	288	2,870	2,156	24,939
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้									
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	657	322	919	288	2,870	2,156	4,446
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	31,259	22,173	-	-	-	-	-	-	31,259
รวมรายได้	31,259	22,173	657	322	919	288	2,870	2,156	24,939
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงานก่อนหักภาษีเงินได้	14,736	8,631	173	(38)	406	(225)	927	631	8,999
ดอกเบี้ยรับ	1,547	1,415	-	-	-	-	5	6	1,421
ต้นทุนทางการเงิน	2,169	1,790	-	-	33	35	2	11	1,836
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,264	7,676	103	86	161	345	22	17	8,550
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนใน									
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,560	704	-	-	-	-	-	-	704
รายจ่ายฝ่ายทุน	10,455	8,054	63	137	622	75	37	55	11,177

(ก) การกระทยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์และหนี้สิน และรายการอื่นที่มีสาระสำคัญของส่วนงานที่รายงาน

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
รายได้		
รวมรายได้จากส่วนงานที่รายงาน	35,705	24,939
รายได้อื่น	3,132	5,558
	38,837	30,497
ตัดรายการรายได้ระหว่างส่วนงาน	(130)	(99)
รายได้รวม	38,707	30,398
กำไร		
รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน	16,242	8,999
ตัดรายการระหว่างส่วนงาน	(35)	9
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- รายได้อื่น	1,580	4,137
- ค่าใช้จ่ายอื่น	(5,986)	(4,821)
- ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,560	704
กำไรก่อนภาษีเงินได้	13,361	9,028
สินทรัพย์		
รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน	186,374	179,910
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- เงินลงทุน	46,435	45,308
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,413	3,250
- สินทรัพย์อื่น	36,470	34,953
สินทรัพย์รวม	272,692	263,421

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
หนี้สิน		
รวมหนี้สินของส่วนงานที่รายงาน	32,393	33,724
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- เงินกู้ยืม	79,745	80,779
- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,685	3,515
- หนี้สินอื่น	67,249	63,328
หนี้สินรวม	183,072	181,346

	2565	2564
	รวมส่วนงานที่รายงาน	
	(ล้านบาท)	
รายการอื่นที่มีสาระสำคัญ		
รายได้จากการลงทุน	1,552	1,421
ต้นทุนทางการเงิน	2,204	1,789
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,550	8,124
รายจ่ายฝ่ายทุน	11,177	8,321

(ข) ข้อมูลทางภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจส่วนใหญ่ในประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศและสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

(ค) ลูกค้านายใหญ่

รายได้จากลูกค้านายใหญ่ของบริษัทสรรพสินค้าเซ็นทรัลจากส่วนงานที่ 1 และ 2 ของกลุ่มบริษัทเป็นเงินประมาณ 3,262 ล้านบาท (2564: 2,529 ล้านบาท) จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

(ง) ยอดคงเหลือของสัญญา

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	2565	2564
ณ วันที่ 1 มกราคม	(181)	(45)
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	115	72
เงินรับล่วงหน้า	(408)	(208)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>(474)</u>	<u>(181)</u>

(จ) รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 5,979 ล้านบาท (2564: จำนวน 3,686 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ดังกล่าวเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 24 เดือนข้างหน้า (2564: ในอีก 24 เดือนข้างหน้า)

25 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
รายได้ค่าบริการงาน	694	737	1,034	923
กำไรทางบัญชีจากสัญญาเช่าเงินทุน	27	2,715	2	1,408
เงินชดเชยจากการประกันภัย	16	39	8	3
รายได้ค่าสนับสนุน	131	50	113	39
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	347	3	325	3
อื่น ๆ	365	593	441	349
รวม	<u>1,580</u>	<u>4,137</u>	<u>1,923</u>	<u>2,725</u>

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรทางบัญชีจากสัญญาเช่าเงินทุนซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการศูนย์การค้าของกลุ่มบริษัท

26 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,550	8,124	5,245	5,197
ค่าสาธารณูปโภค	5,700	3,984	3,379	2,393
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	4,360	3,759	2,922	2,562
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า	212	131	81	81
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,930	1,506	-	-
ค่าใช้จ่ายการตลาด	1,144	904	706	568
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	931	740	495	414
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น	473	448	280	285
อื่น ๆ	1,351	602	893	503
รวม	24,651	20,198	14,001	12,003

27 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน	2,361	2,562	790	547
ปรับปรุงภาษีเงินได้ของงวดก่อน	7	7	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	119	(771)	218	(239)
รวม	2,487	1,798	1,008	308

	งบการเงินรวม					
	2565			2564		
	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน						
เบ็ดเสร็จอื่น	(176)	44	(132)	(409)	71	(338)
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3)	1	(2)	25	(5)	20
รวม	(179)	45	(134)	(384)	66	(318)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2565			2564		
	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน						
เบ็ดเสร็จอื่น	(186)	46	(140)	(347)	69	(278)
กำไรจากการประมาณการตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	(3)	1	(2)
รวม	(186)	46	(140)	(350)	70	(280)

การกระทบยอเพื่อหาอัตราภาณ์ที่แท้จริง	งบการเงินรวม			
	2565		2564	
	อัตราภาณ์ (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาณ์ (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาณ์เงินได้รวม		13,361		9,028
ภาณ์เงินได้ตามอัตราภาณ์เงินได้	20	2,672	20	1,806
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาณ์		(193)		(144)
ค่าใช้จ่ายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาณ์ได้เพิ่ม		(63)		(351)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาณ์		64		480
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาณ์เงินได้ปีก่อน		7		7
รวม	19	2,487	20	1,798

การกระทบยอเพื่อหาอัตราภาณ์ที่แท้จริง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565		2564	
	อัตราภาณ์ (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาณ์ (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาณ์เงินได้รวม		6,315		2,408
ภาณ์เงินได้ตามอัตราภาณ์เงินได้	20	1,263	20	481
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาณ์		(221)		(135)
ค่าใช้จ่ายที่สิทธิหักทางภาณ์ได้เพิ่ม		(36)		(48)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาณ์		2		10
รวม	16	1,008	13	308

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
รวม	3,497	3,350	84	101
การหักกลบรายการของภาษี	(84)	(101)	(3,769)	(3,615)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>3,413</u>	<u>3,249</u>	<u>(3,685)</u>	<u>(3,514)</u>

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
รวม	2,169	2,075	(198)	(276)
การหักกลบรายการของภาษี	(198)	(276)	198	276
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>1,971</u>	<u>1,799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

งบการเงินรวม		บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน		ได้มาจาก การรวมธุรกิจ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
ณ วันที่	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ด้านบวก)			
1 มกราคม					
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
2565					
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี					
ถูกหนึ่การล่า (ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	14	(3)	-	-	11
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3	-	-	-	3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ค่าเผื่อการด้อยค่า)	20	-	-	-	20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารศูนย์การค้าภายใต้สัญญาขายฝากสินทรัพย์)	347	(7)	-	-	340
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ความแตกต่างของค่าเสื่อมราคา)	1,295	3	-	-	1,298
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	171	14	(1)	-	184
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	880	28	-	-	908
ขาดทุนสะสม	293	1	-	-	294
อื่น ๆ	327	112	-	-	439
รวม	3,350	148	(1)	-	3,497

ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี

2564

หนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี

กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
(การลดลงของมูลค่ายุติธรรม)
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน
(การลดลงของมูลค่ายุติธรรม)

รวม

	งบการเงินรวม			
	วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ส่วนบาท)	ได้มาจาก การรวมธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	(534)	(448)	-	(982)
	(331)	25	-	(306)
	(1,592)	24	-	(1,568)
	(5)	-	(71)	(76)
	(1)	(5)	-	(6)
	(158)	(222)	-	(511)
	(3)	3	-	(166)
	(2,624)	(623)	(71)	(3,615)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		บันทึกเป็นรายจ่ายรายได้		ณ วันที่	
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ส่วนบาท)	31 ธันวาคม	
ภาษีเงินได้รวมการตัดบัญชี		ณ วันที่			
		1 มกราคม			
2565					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รวมการตัดบัญชี					
ดูหนี้การค้า (ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)		7	(2)	-	5
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ความแตกต่างของค่าเสื่อมราคา)		1,245	26	-	1,271
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		123	11	-	134
เงินยืมที่ได้รับจากลูกค้า		510	17	-	527
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		28	-	(46)	(18)
(การลดลงของมูลค่าสุทธิ)		162	88	-	250
อื่น ๆ		2,075	140	(46)	2,169
รวม					
หนี้สินภาษีเงินได้รวมการตัดบัญชี					
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน		(271)	81	-	(190)
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้		(5)	(3)	-	(8)
รวม		(276)	78	-	(198)
สุทธิ		1,799	218	(46)	1,971

งบการเงินเฉพาะกิจการ

งบการเงินเฉพาะกิจการ	บันทึกเป็นรายจ่ายรายได้ใน		ณ วันที่ 1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ส่วนบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ส่วนบาท)				
กำไรสุทธิ	6	1	-	7		
กำไรสุทธิ	1,220	25	-	1,245		
กำไรสุทธิ	118	6	(1)	123		
กำไรสุทธิ	622	(112)	-	510		
กำไรสุทธิ	97	-	(69)	28		
กำไรสุทธิ	139	23	-	162		
กำไรสุทธิ	2,202	(57)	(70)	2,075		
กำไรสุทธิ	(93)	(178)	-	(271)		
กำไรสุทธิ	(1)	(4)	-	(5)		
กำไรสุทธิ	(94)	(182)	-	(276)		
กำไรสุทธิ	2,108	(239)	(70)	1,799		

กำไรสุทธิ

2564

สินทรัพย์ภายใต้การจัดการ

ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ความแตกต่างของค่าเสื่อมราคา)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
เงินมัดจำรับจากลูกค้า
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
(การลดลงของมูลค่ายุติธรรม)
อื่น ๆ

รวม

หนี้สินภายใต้การจัดการ

กำไรจากการให้เข้าขายให้สัญญาเช่าการเงิน
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

รวม

สุทธิ

สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ยอดขาดทุนยกไป	688	651

ขาดทุนทางภายในเป็นผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภายในที่ยังไม่สิ้นสุดอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภายในได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภายในเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภายในดังกล่าว

28 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท/ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	10,760	7,148	5,306	2,100
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	4,488	4,488	4,488	4,488
จำนวนหุ้นทุนซื้อคืน	(17)	(17)	(17)	(17)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.40	1.59	1.18	0.47

29 เงินปันผล

ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติเงินปันผลดังต่อไปนี้

	วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ	กำหนดจ่าย	อัตราต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ปี 2565				
เงินปันผลประจำปี	22 เมษายน 2565	พฤษภาคม 2565	0.60	2,683
ปี 2564				
เงินปันผลประจำปี	30 เมษายน 2564	พฤษภาคม 2564	0.70	3,130

30 เครื่องมือทางการเงิน**(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม**

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม									
	มูลค่าตามบัญชี					มูลค่ายุติธรรม				
	เครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
(ล้านบาท)										
สินทรัพย์ทางการเงิน										
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	3	2	3	2	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	2,872	2,924	-	-	-	2,872	2,924	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	2,342	1,710	1,534	59	55	583
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	903	225	-	-	-	141	141	84
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ถาวร	41	-	-	-	-	-	-	41	-	-
หนี้สินทางการเงิน										
หนี้สินถาวร	-	-	47	-	-	-	-	47	-	-
หนี้สินหมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาเสนอซื้อล่าสุดของหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่รายงาน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงานที่ถูกปรับปรุง
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	Swap model มูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้เส้นอัตราผลตอบแทนที่สังเกตได้
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	การกำหนดราคาสัญญาซื้อขายล่วงหน้า มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาซื้อขายสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน

(ข) รายการเคลื่อนไหวของตราสารหนี้และตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด

ตราสารหนี้และตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	ซื้อ/ โอน	งบการเงินรวม		
			ขาย	ปรับปรุงมูลค่า ยุติธรรม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
			(ล้านบาท)		
2565					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน					
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2	-	-	1	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,925	9,984	(10,038)	-	2,871
รวม	2,927	9,984	(10,038)	1	2,874

			งบการเงินรวม			
ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ	ณ วันที่			ปรับปรุงมูลค่า	ณ วันที่	
ต้องการของตลาด	1 มกราคม	ซื้อ/ โอน	ขาย	ยุติธรรม	31 ธันวาคม	
			(ล้านบาท)			
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน						
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,589	-	-	179	1,768	
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	225	669	-	9	903	
รวม	1,814	669	-	188	2,671	

2564

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2	-	-	-	2
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,004	17,410	(16,492)	3	2,925
รวม	2,006	17,410	(16,492)	3	2,927

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน

- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,243	-	-	346	1,589
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	142	262	(160)	(19)	225
รวม	1,385	262	(160)	327	1,814

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ ต้องการของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	ซื้อ	ขาย (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า ยุติธรรม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2565					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2	-	-	1	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	782	6,040	(5,952)	1	871
รวม	784	6,040	(5,952)	2	874

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ ต้องการของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	ซื้อ	ขาย (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า ยุติธรรม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,536	-	-	175	1,711
2564					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2	-	-	-	2
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	424	12,415	(12,057)	-	782
รวม	426	12,415	(12,057)	-	784
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,188	991	(991)	348	1,536

(ค) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทคณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ค.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องหมายการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ค.1.1) ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตามผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละราย ก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายที่กำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี ยอดขายที่เกินกว่าวงเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือนและมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้า

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไปเป็นจำนวน 1 - 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
- บอกลีกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน

กลุ่มบริษัทกำหนดฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้านี้การค้ำด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือน

(ค.1.2) เงินลงทุนในตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ดังนั้น ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประเมินในระหว่างปีจำกัดอยู่ที่ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือ “ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ” สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดโดยพิจารณาจากอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับน่าลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงานจัดอันดับเครดิตภายนอกที่มีการเผยแพร่ ตราสารอื่น ๆ จะพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้อยู่ในระดับต่ำ และ ผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงินที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้

(ค.1.3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ค.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม				
	กระแสเงินสดตามสัญญา				รวม
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี	(ล้านบาท)	
	2565	2564	2565	2564	2564
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่เงินทุน					
เจ้าหนี้การค้า	1,274	708	-	-	708
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,668	2,057	-	-	2,057
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,415	1,229	975	930	1,229
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	43,174	52,276	23,001	28,473	52,276
หนี้สินตามสัญญาเช่า	49,207	47,583	2,652	91,036	93,872
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	8,677	8,255	4,294	4,757	8,255
หุ้นกู้	35,155	27,274	3,999	21,280	27,274
	140,570	139,382	37,328	153,746	185,671
			39,195	146,476	185,671

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา มากกว่า 1 ปี			
	2565	2564	2565	2565	2564	2565
			(ล้านบาท)			
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่นูพันธ์						
เจ้าหนี้การค้า	402	285	402	-	-	402
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	958	1,069	958	-	-	958
เงินกู้ยืมจากการที่เกี่ยวเนื่องกัน	21,237	19,337	13,973	7,264	7,643	21,237
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	38,723	44,409	21,081	17,642	25,688	38,723
หนี้สินตามสัญญาเช่า	34,098	31,772	2,158	1,988	41,075	46,302
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5,033	4,704	2,380	2,653	2,576	5,033
หุ้นกู้	35,155	25,780	3,999	4,500	21,280	35,155
	135,606	127,356	44,951	40,385	98,262	147,810
						138,647

(ค.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงที่มูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยงจาก

เงินตราต่างประเทศ	งบการเงินรวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(ล้านบาท)	
เงินเหรียญดอลลาร์ฮ่องกง		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	1
เงินริงกิตมาเลเซีย		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	188	149
ลูกหนี้การค้า	66	48
ลูกหนี้อื่น	21	226
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	31	32
เจ้าหนี้การค้า	(12)	(14)
เจ้าหนี้อื่น	(986)	(975)
	(692)	(534)
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	167
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ	(691)	(366)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การแจ้งค่า (การอ่อนค่า) ที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลของเงินบาทที่มีต่อสกุลเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน ส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม					
	กำไรหรือขาดทุน					
	อัตราการเปลี่ยนแปลง		การแจ้งค่า		การอ่อนค่า	
31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)			
เงินริงกิตมาเลเซีย	2	8	(16)	42	16	(42)

(ก.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทเนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 6 และ 18) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการทำให้มั่นใจว่าเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยใช้อนุพันธ์และสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นหลัก เพื่อจัดการความผันผวนในอัตราดอกเบี้ยสำหรับตราสารหนี้และเงินกู้ยืมบางรายการ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	35,639	44,544	31,187	36,945
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	643	-	643	-
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ	36,282	44,544	31,830	36,945

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวบางสัญญาเพื่อแลกอัตราดอกเบี้ยลอยตัวกับอัตราดอกเบี้ยคงที่และแลกอัตราดอกเบี้ยคงที่กับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอายุสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยครอบคลุมอายุสัญญาเงินกู้ยืมเงินระยะยาวทั้งหมด

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 0.25% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศมีค่าคงที่

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เพิ่มขึ้น 0.25%	ลดลง 0.25%	เพิ่มขึ้น 0.25%	ลดลง 0.25%	เพิ่มขึ้น 0.25%	ลดลง 0.25%	เพิ่มขึ้น 0.25%	ลดลง 0.25%
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)							
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ย								
ผันแปร	60	53	(60)	(53)	51	41	(51)	(41)
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	2	-	(2)	-	2	-	(2)	-

(ง) การป้องกันความเสี่ยง

(ง.1) การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

จำนวนเงิน ณ วันที่รายงานซึ่งเกี่ยวข้องกับรายการที่กำหนดให้เป็นรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยง	
	ในกระแสเงินสด	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย		
เครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	42	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทถือเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2565			2564		
	การครบกำหนด			การครบกำหนด		
	1-6 เดือน	6-12 เดือน	มากกว่า 1 ปี (ล้านบาท)	1-6 เดือน	6-12 เดือน	มากกว่า 1 ปี
ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย						
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย						
ความเสี่ยงสุทธิ (ล้านบาท)	-	5	37	-	-	-
อัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	-	1.83	1.86	-	-	-

จำนวนเงินซึ่งเกี่ยวข้องกับรายการที่กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		
เฉพาะกิจการ		
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย - จำนวนเงินตามสัญญา	6,964	-
มูลค่าตามบัญชีที่รวมอยู่ในเงินกู้ยืม	6,964	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง	42	-
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง	(12)	-

ตารางด้านล่างแสดงการกระทบยอดส่วนประกอบของผู้ถือหุ้นตามประเภทความเสี่ยงและวิเคราะห์รายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจากการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสดเงินสด

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
	สำรองการป้องกัน ความเสี่ยง	สำรองการป้องกัน ความเสี่ยง
การป้องกันความเสี่ยงในกระแสดเงินสด	(ล้านบาท)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย	53	-
การเปลี่ยนแปลงของภาษีในสำรองระหว่างปี	(11)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	42	-

31 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้ และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

32 การให้เข้าอสังหาริมทรัพย์

การให้เข้าทรัพย์สินแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”) เพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติตกลงให้ CPNREIT เข้าทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการ เซ็นทรัล อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ทั้งนี้ในการให้เข้าทรัพย์สินแก่ CPNREIT เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยจากการคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ด้วยวิธีตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีที่มีมูลค่าของรายการสูงสุดจากทุกเกณฑ์การคำนวณที่กำหนดโดยประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งมีมูลค่ารายการสูงสุดที่ CPNREIT จะลงทุนประมาณ 48,560 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในเดือนมีนาคม 2563 บริษัทได้รับแจ้งจากบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ว่ามีความจำเป็นต้องเลื่อนระยะเวลาการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการเข้าทรัพย์สินบางส่วนจากบริษัทออกไป อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ CPNREIT จะยังคงดำเนินการต่ออายุสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากบริษัทตามกำหนดการเดิม

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติที่สำคัญดังนี้

1. อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลมารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (“ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1”) จากกลุ่มบริษัท ในมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 48,560 ล้านบาท และแต่งตั้งบริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ (“ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2”) จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์ GLANDRT”) ในมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,430 ล้านบาท และแต่งตั้งบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้จำกัด (“Sterling”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัล พัทยา บีช

ทั้งนี้ ในเดือนมีนาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เลื่อนระยะเวลาการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินตามข้อ 1 ขกเว้นการต่ออายุสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์ GLANDRT”)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติรับทราบกำหนดการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ GLANDRT ให้กองทรัสต์ CPNREIT และการเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของหลักทรัพย์ GLANDRT อีกทั้งยังมีมติให้กองทรัสต์ GLANDRT เลิกกอง ชำระบัญชีลงทุน และเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไปแล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2563

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ (“กองทรัสต์ GLANDRT”) ได้มีมติอนุมัติดังนี้

- ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2078 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 103.85 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563
- ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 3.9040 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,951.10 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563
- ให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ในอัตรา 9.1200 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,557.89 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563
- ได้พิจารณากำหนดวันขึ้นเครื่องหมายเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT (XB) โดยกำหนดให้เป็นวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียน เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยกำหนดให้เป็นวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

ทั้งนี้ กองทรัสต์ GLANDRT ได้เลิกกองและเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563

โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย กับกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่กลุ่มบริษัทแล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาท สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

โครงการเซ็นทรัลมารีนา

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลมารีนา ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและสัญญาซื้อขายทรัพย์สินระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กับกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีระยะเวลาการเช่า 14 ปี 2 เดือน 6 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2578 กองทรัสต์ CPNREIT ได้จ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,574 ล้านบาทในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลมารีนา ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถยนต์
- ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลมารีนา
- ขายเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

โครงการเช่าทรัสต์ ลำปาง

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเช่าทรัสต์ ลำปาง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและสัญญาซื้อขายทรัพย์สินระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย กับกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี 9 เดือน 22 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึงวันที่ 16 ธันวาคม 2584 กองทรัสต์ CPNREIT ได้จ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3,098 ล้านบาทในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถยนต์
- ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง
- ขายเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

33 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค	6,363	4,305	1,783	1,034
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	1,613	1,618	887	871
สัญญาบริการ	87	141	-	-
สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	3,954	2,630	-	-
รวม	5,654	4,389	887	871

- (ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับบุคคลอื่น โดยบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายปีในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมต่อปี และจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมตามผลประกอบการของโรงแรมโดยคำนวณจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานดังนี้

- อัตราร้อยละ 7 ตั้งแต่ปีที่เปิดดำเนินงานจนถึงสิ้นสุดปีที่ 2 ของการดำเนินงาน
 - อัตราร้อยละ 7.5 ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่ 4 ของการดำเนินงาน
 - อัตราร้อยละ 8 ตั้งแต่ปีที่ 5 ของการดำเนินงานเป็นต้นไป
- (ข) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าสัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2584 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด
- (ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด
- (ง) เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นในประเทศอีกแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ารวม 2 ฉบับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ปลอดค่าเช่ารายเดือน ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2583 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินรายเดือน 700,000 บาท โดยปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 และมีสิทธิต่ออายุการเช่าที่ดินได้อีก 10 ปี (จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2593)
- (จ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับบุคคลอื่นรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่า 2 ฉบับเป็นสัญญาเช่าที่ดิน มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนมิถุนายน 2573 ตามลำดับ และสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับเป็นสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนและจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี โดยกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจำนวน 20 ล้านบาทในปี 2540 และจะได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าที่เหลืออีกเป็นจำนวนเงิน 298.6 ล้านบาท นับแต่ปีการเช่าที่ 21 จนถึงปีการเช่าที่ 30 สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

ต่อมาในปี 2561 กลุ่มบริษัทได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ให้เช่ารายเดิม จำนวน 2 แปลง โดยแปลงที่ 1 มีระยะเวลาเช่า 37 ปี 1 เดือน สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2598 และแปลงที่ 2 มีระยะเวลาเช่า 42 ปี 1 เดือน สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2603 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม และจ่ายค่าเช่ารายเดือนโดยจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

- (ก) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เข้ากับบุคคลภายนอกรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2581 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 12 สัญญาเช่าสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน
- (ข) ในปี 2546 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 30 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติมในโครงการนี้จะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีนับตั้งแต่วันที่ในสัญญาเช่าดังกล่าว

ในปี 2550 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น 2 ฉบับ ฉบับแรกกลุ่มบริษัทตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาหลักบางส่วนกับกิจการอื่น (ผู้ให้เช่า) ฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเช่าเป็นผู้เช่าที่ดินแทนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีระยะเวลา 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 กลุ่มบริษัทได้รับคำตอบจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในการให้ได้ว่าซึ่งสิทธิการเช่าและคำตอบแทนจากการยกเลิกสิทธิการเช่าดังกล่าวซึ่งมีจำนวนเงิน 214.3 ล้านบาท และ 19.2 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีภาระในการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่สำนักงานทรัพย์สินดังกล่าว

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลัก สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 21 ปี 7 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องแบ่งจ่ายชำระเป็นรายปีล่วงหน้า โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 3 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่า ฉบับที่ 3 กับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลัก โดยการแก้ไขระยะเวลาเช่าสำหรับช่วงต่ออายุจากเดิม 30 ปี เป็น 38 ปี หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาเช่าเหมือนเดิม เว้นแต่ ค่าเช่าให้แบ่งเป็น 2 ระยะ คือ 8 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- ระยะ 8 ปีแรก (ปีที่ 31 - 38) หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะขอต่อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าและกลุ่มบริษัทต้องลงนามในสัญญาต่ออายุ หรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2572 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า
 - ระยะ 30 ปี (ปีที่ 39 - 68) หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปีแรก ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องแจ้งต่ออายุสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2578 เพื่อกำหนดค่าเช่าใหม่ รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2580
- (ข) ในปี 2548 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าและอาคารที่จอดรถ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 28 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2577 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือน กันยายน 2549 โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีก โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน

ต่อมาในปี 2552 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน โดยมีระยะเวลาและเงื่อนไขตามสัญญาเดิม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอาจถูกเวนคืนที่ดินจากทางราชการเพื่อใช้ในการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปีในอัตราร้อยละ 35 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ในระหว่างปี 2558 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนครบกำหนดอายุสัญญา

- (ฉ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นรวม 2 ฉบับ เพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า ฉบับแรกเป็นสัญญาที่ดินมีระยะเวลา 2 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2555 สิ้นสุดวันที่ 20 มิถุนายน 2557 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีในอัตราปีละ 1.5 ล้านบาท ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2587 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามสัญญาโดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า
- (ญ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นและบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่
- (ฎ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่า ฉบับที่ 1 กับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2554 ในข้อ (ข) โดยการแก้ไขระยะเวลาเช่าสำหรับช่วงต่ออายุจากเดิม 30 ปี เป็น 38 ปีหลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาเช่าเดิม ยกเว้น ค่าเช่าซึ่งแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ 8 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้
 - ระยะ 8 ปีแรก หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะขอต่ออายุสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าและบริษัทต้องลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2572 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า

- ระยะ 30 ปี หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปีแรก ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทจะต้องแจ้งต่ออายุสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2578 เพื่อกำหนดค่าเช่าใหม่ รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2580
- (ฎ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2588 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (จ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าหลายฉบับ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี โดยสัญญาสามารถต่ออายุไปอีก 10 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599 บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (ช) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาบริการงานระบบสาธารณูปโภค และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับกิจการอื่นในประเทศแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวน 292.1 ล้านบาท และต้องจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินรวม 1,239.7 ล้านบาท และค่าบริการรายเดือนตลอดระยะเวลาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 62.5 ล้านบาท
- (ฌ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2589 บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 10 ปี ในปี 2559 บริษัทได้ลงนามต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปี สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599
- (ฉ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นหลังจากระยะเวลาการก่อสร้าง (เดือนกรกฎาคม 2560 ถึงเดือนกรกฎาคม 2567) และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2597 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 29 ปี 6 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2626 ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่ามีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 8,234.3 ล้านบาท
- (ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นในเดือนมกราคม 2564 และสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2593 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวน 175 ล้านบาท และต้องจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวนเงินรวม 575 ล้านบาท ต่อมากลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 160 ล้านบาท

- (ค) ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่กับกิจการอื่น สัญญานี้มีระยะเวลา 30 ปี นับถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาออกแบบและก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่ได้รับส่งมอบที่ดินในโครงการ กิจการอื่นต้องส่งมอบที่ดินให้บริษัทภายในเดือนมกราคม 2565 บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนในวันที่สัญญามีผลบังคับใช้และวันที่ได้รับมอบพื้นที่และจ่ายเป็นรายปีตลอดอายุสัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุภายใน 6 เดือนแรกของปีการใช้ประโยชน์ที่ 26 และบริษัทต้องเจรจาให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 2 ปี 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาใช้ประโยชน์

34 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 34.1 ในเดือนมกราคม 2566 กลุ่มบริษัทได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท พุกกะยชาติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
- 34.2 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2566 มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก "บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ จำกัด" เป็น "บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรชชีเด็นซ์ จำกัด" โดยบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2566
- 34.3 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติโครงการจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนของบริษัท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 17,153,300 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยจะเป็นการจำหน่ายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนนับตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 4 กันยายน 2566
- 34.4 ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการมีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.15 บาท รวมเป็นเงิน 5,141 ล้านบาท

CENTRALPATTANA

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเคส

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ +66 (0) 2667 5555 | www.centralpattana.co.th

