

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ

ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และงบกระแสเงินสดที่นำเสนอใช้ข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2562 และ 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ที่ผ่านมาในรายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินของบริษัท

13.2. ตารางสรุปงบการเงินฉบับตรวจสอบ

13.2.1. งบแสดงฐานะการเงินรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงงบแสดงฐานะการเงินรวมสำหรับรอบระยะเวลาที่กำหนด

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2561 <sup>(1)</sup> (ปรับปรุงใหม่)	2562 <sup>(1)</sup> (ปรับปรุงใหม่)	2563	2561	2562	2563
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,215.49	14,671.49	229.71	1.31	10.75	0.18
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,499.20	1,098.85	721.77	1.61	0.81	0.58
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	40.58	1.10	-	0.04	0.00	-
สินค้าคงเหลือ	48.96	53.68	48.88	0.05	0.04	0.04
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	244.68	112.56	51.75	0.27	0.08	0.04
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,048.91</b>	<b>15,937.68</b>	<b>1,052.11</b>	<b>3.28</b>	<b>11.68</b>	<b>0.84</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	63.04	77.29	136.36	0.07	0.06	0.11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	49,758.28	49,847.95	50,997.49	53.46	36.52	40.97
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	38,327.40	68,067.64	70,680.81	41.18	49.87	56.79
สิทธิการเช่า	1,176.03	1,489.42	-	1.26	1.09	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	73.61	172.66	193.32	0.08	0.13	0.16
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	292.87	316.97	845.54	0.31	0.23	0.68

Note: \* บริษัทไม่มีรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัท

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2561 <sup>(1)</sup>	2562 <sup>(1)</sup>	2563	2561	2562	2563
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	327.02	583.71	560.94	0.36	0.42	0.45
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	90,018.25	120,555.64	123,414.46	96.72	88.32	99.16
รวมสินทรัพย์	93,067.16	136,493.32	124,466.57			
				100.00	100.00	100.00
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,089.80	2,474.60	1,545.86	2.25	1.81	1.24
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20,330.69	-	-	21.85	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	19.78	8,717.77	1,525.00	0.02	6.39	1.23
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	32.70	-	-	0.03
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	10.46	1.87	9.60	0.01	0.00	0.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	265.34	166.45	140.19	0.29	0.12	0.10
รวมหนี้สินหมุนเวียน	22,716.07	11,360.69	3,253.35	24.42	8.32	2.61
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาว	42,794.05	28,000.00	41,801.48	45.98	20.51	33.58
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	1,798.41	-	-	1.44
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	215.81	332.93	362.11	0.23	0.24	0.29
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	906.83	940.25	813.13	0.97	0.69	0.65
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,379.00	4,837.11	4,674.34	1.48	3.54	3.76
หนี้สินอนุพันธ์	-	-	446.81	-	-	0.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	56.85	215.95	130.85	0.05	0.17	0.10
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	45,352.54	34,326.24	50,027.13	48.71	25.15	40.18
รวมหนี้สิน	68,068.61	45,686.93	53,280.48	73.13	33.47	42.79
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	24,000.00	32,000.00	32,150.00	25.79	23.44	25.83
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	24,000.00	32,000.00	32,000.00	25.79	23.44	25.71
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้วก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	10.10	7,978.10	-	0.01	5.85	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	39,326.51	39,326.51	-	28.81	31.60
กำไร (ขาดทุน) สะสม						

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2561 <sup>(1)</sup>	2562 <sup>(1)</sup>	2563	2561	2562	2563
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	4.69	58.78	78.63	0.01	0.04	0.06
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายก่อนการจัด โครงสร้างธุรกิจ	1.00	0.38	-	0.00	0.00	-
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	555.77	1,432.69	(963.52)	0.60	1.05	(0.77)
ขาดทุนสะสมก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	(15.97)	(4,307.37)	-	(0.02)	(3.16)	-
สำรองการตีราคาที่ดินใหม่	5,030.92	7,337.32	7,339.35	5.41	5.38	5.90
สำรองการตีราคาที่ดินใหม่ก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	-	11,595.57	-	-	8.50	-
สำรองการป้องกันความเสี่ยง	-	-	(329.02)	-	-	(0.26)
ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(4,587.96)	(4,615.59)	(6,265.86)	(4.93)	(3.38)	(5.03)
<b>รวมส่วนของผูถือหุ้น</b>	<b>24,998.55</b>	<b>90,806.39</b>	<b>71,186.09</b>	<b>26.87</b>	<b>66.53</b>	<b>57.21</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>93,067.16</b>	<b>136,493.32</b>	<b>124,466.57</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

### 13.2.2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับรอบระยะเวลาที่กำหนด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2561 <sup>(1)</sup>	2562	2563	2561	2562	2563
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)				
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและ บริการที่เกี่ยวข้อง	6,682.57	8,692.07	2,867.37	53.66	65.42	46.73
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคาร พาณิชย์กรรม	4,357.34	4,198.13	3,115.94	34.99	31.60	50.78
รายได้ค่าบริการงาน	570.85	284.51	27.77	4.59	2.14	0.45
ดอกเบี้ยรับ	766.19	47.79	3.19	6.15	0.36	0.05
รายได้อื่น	75.69	64.72	122.15	0.61	0.48	1.99
<b>รวมรายได้</b>	<b>12,452.64</b>	<b>13,287.22</b>	<b>6,136.42</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและ บริการที่เกี่ยวข้อง	3,321.12	4,334.82	3,166.12	26.67	32.62	51.60
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์ กรรม	2,302.96	1,948.50	1,687.18	18.49	14.66	27.49
ต้นทุนค่าบริการงาน	353.48	203.54	25.12	2.84	1.53	0.41
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	616.95	721.02	387.47	4.95	5.43	6.31

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2561 <sup>(1)</sup>	2562	2563	2561	2562	2563
	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,157.94	2,964.01	2,028.23	17.33	22.31	33.05
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>8,752.45</b>	<b>10,171.89</b>	<b>7,294.12</b>	<b>70.28</b>	<b>76.55</b>	<b>118.86</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>3,700.19</b>	<b>3,115.33</b>	<b>(1,157.70)</b>	<b>29.72</b>	<b>23.45</b>	<b>(18.86)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	3,041.24	2,153.79	1,143.09	24.42	16.21	18.63
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัท	(2.13)	0.09	-	(0.02)	0.00	-
<b>รวม</b>	<b>656.82</b>	<b>961.63</b>	<b>(2,300.79)</b>	<b>5.28</b>	<b>7.24</b>	<b>(37.49)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>656.82</b>	<b>961.63</b>	<b>(2,300.79)</b>	<b>5.28</b>	<b>7.24</b>	<b>(37.49)</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(159.76)	(312.51)	419.56	(1.28)	(2.35)	6.84
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>497.06</b>	<b>649.12</b>	<b>(1,881.23)</b>	<b>4.00</b>	<b>4.89</b>	<b>(30.65)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
<b>รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>						
ผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	-	-	(203.96)	-	-	(3.32)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	40.79	-	-	0.66
<b>รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(163.17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.66)</b>
<b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>						
ผลกำไรจากการตีราคาที่ดินใหม่	6,288.65	7,309.95	2.53	50.50	55.01	0.04
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(4.11)	(11.14)	-	(0.03)	(0.18)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(1,257.73)	(1,461.17)	1.72	(10.10)	(11.00)	0.03
<b>รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>	<b>5,030.92</b>	<b>5,844.67</b>	<b>(6.89)</b>	<b>40.40</b>	<b>43.98</b>	<b>(0.11)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้</b>	<b>5,030.92</b>	<b>5,844.67</b>	<b>(170.06)</b>	<b>40.40</b>	<b>43.98</b>	<b>(2.77)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>5,527.98</b>	<b>6,493.79</b>	<b>(2,051.29)</b>	<b>44.40</b>	<b>48.87</b>	<b>(33.42)</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	468.51	932.28	(1,881.23)	3.76	7.02	(30.66)
ส่วนที่เป็นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	(14.36)	(283.74)	-	(0.12)	(2.14)	-

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2561 <sup>(1)</sup>	2562	2563	2561	2562	2563
	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>				
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	42.91	0.58	-	0.34	0.00	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	497.06	649.12	(1,881.23)	3.98	4.88	(30.66)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,499.43	3,237.42	(2,051.29)	44.16	24.36	(33.43)
ส่วนที่เป็นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัด	(14.36)	3,255.80	-	(0.12)	24.50	-
โครงสร้างธุรกิจ						
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	42.91	0.58	-	0.34	0.00	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	5,527.98	6,493.80	(2,051.29)	44.38	48.86	(33.43)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.031	0.036	(0.059)			

### 13.2.3. งบกระแสเงินสดรวม

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		
	2561 <sup>(1)</sup>	2562	2563
	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	497.06	649.12	(1,881.23)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	159.76	312.51	(419.56)
ต้นทุนทางการเงิน	3,041.23	2,153.79	1,143.09
ค่าเสื่อมราคา	1,827.18	2,118.13	2,299.29
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	37.52	50.93	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	10.55	20.66	23.48
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2.13)	(0.09)	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	-	-	28.20
(กลับรายการ) หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	38.91	50.51	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	41.80	124.69	45.32
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงและยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	0.27
(กำไร) ขาดทุนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	4.97	(5.91)
ขาดทุนจากการด้อยค่าส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	3.34
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	-	9.96	3.32
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	-	4.06	0.01
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	0.54
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	-	(5.89)	4.73

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		
	2561 <sup>(1)</sup>	2562	2563
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	0.15	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายหรือเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	5.98	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(766.19)	(47.79)	(3.18)
	<b>4,891.67</b>	<b>5,445.71</b>	<b>1,241.71</b>
<i>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</i>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(758.97)	731.27	318.22
สินค้าคงเหลือ	(0.44)	9.63	4.79
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(238.55)	164.39	32.82
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(18.48)	(14.25)	(59.07)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	31.36	(97.66)	101.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	229.88	(200.59)	(638.61)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(38.88)	(130.96)	12.43
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	25.28	32.82	(127.12)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	19.43	120.97	(85.12)
รับโอนประมาณการหนี้ไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	74.28	-	-
จ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	(15.49)	(42.40)	(27.27)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน</b>	<b>4,201.09</b>	<b>6,018.93</b>	<b>773.81</b>
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(226.61)	(176.74)	(96.67)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>3,974.48</b>	<b>5,842.19</b>	<b>677.14</b>
<i>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</i>			
เงินสดรับ (จ่าย) จากการขายบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่จ่ายไป	(4.75)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	(3,242.88)	(6.36)	(25,785.63)
เงินสดรับจากการขายส่วนได้เสียในบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยสูญเสีย	-	0.79	-
อำนาจควบคุมสุทธิกับเงินสดที่ขายไป			
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	182.30	-	-
เงินสดรับจากการขายส่วนได้เสียในบริษัทร่วม	34.33	0.25	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(827.40)	-	-
เงินสดจ่ายจากการชำระคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	(159.75)	-	-
เงินสดรับจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	13.77	6.26
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	616.33	21.88	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	138.11	8.84	1.45
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(857.16)	(1,857.89)	(2,106.72)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,820.06)	(1,083.60)	(732.75)

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		
	2561 <sup>(1)</sup>	2562	2563
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(7.05)	(76.01)	(44.59)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(10,477.01)	(1.10)	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	55,361.97	58.33	-
ดอกเบี้ยรับ	845.84	51.25	3.42
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>38,782.82</b>	<b>(2,869.85)</b>	<b>(28,658.56)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน - สุทธิ	15,000.00	47,158.14	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุนในบริษัทย่อยจาก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9.90	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,555.00	17,140.00
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(3,555.00)	(15,615.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	173,782.06	10,991.86	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(244,460.96)	(10,733.79)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28,300.00	46,000.00	61,899.98
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,248.00)	(81,152.76)	(47,900.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,805.24	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(11,497.84)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	(112.73)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงินในการจัดหาเงินกู้	-	-	(385.42)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	(400.00)
ดอกเบี้ยจ่าย	(3,347.73)	(2,078.17)	(1,087.19)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(42,657.33)</b>	<b>10,185.28</b>	<b>13,539.64</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>99.97</b>	<b>13,157.62</b>	<b>(14,441.78)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	1,115.52	1,513.87	14,671.49
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,215.49</b>	<b>14,671.49</b>	<b>229.71</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>			
เจ้าหนี้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	140.16	91.65	26.58
เจ้าหนี้ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์	182.13	277.00	299.50
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	-	4.45	4.01
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	74.28	-	-

13.3. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Selected Financial Ratios)

ตารางต่อไปนี้แสดงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ที่ต้องเปิดเผยตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

ณ วันที่ และสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2561 <sup>(1)</sup>	2562	2563
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง <sup>(2)</sup>	0.13	1.40	0.32
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว <sup>(3)</sup>	0.08	1.36	0.20
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด <sup>(4)</sup>	0.11	0.34	0.09
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>(5)</sup>	16.42	16.35	8.38
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย <sup>(6)</sup>	21.92	22.01	42.98
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>(7)</sup>	115.39	122.43	94.64
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย <sup>(8)</sup>	3.12	2.94	3.80
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า <sup>(9)</sup>	14.12	17.02	19.00
ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ย <sup>(10)</sup>	25.50	21.15	18.94
วงจรเงินสด (Cash Cycle) <sup>(11)</sup>	(0.47)	3.80	27.84
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>(12)</sup>	49.06	51.26	18.89
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน <sup>(13)</sup>	24.62	22.79	(21.34)
อัตรากำไรอื่น <sup>(14)</sup>	6.76	0.85	2.04
อัตราเงินสดต่อการทำกำไร <sup>(15)</sup>	139.05	194.56	(52.78)
อัตรากำไรสุทธิ <sup>(16)</sup>	3.99	4.89	(30.66)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) <sup>(17)</sup>	2.95	1.12	(2.32)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม <sup>(18)</sup>	0.44	0.57	(1.44)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร <sup>(19)</sup>	2.65	2.69	0.35
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม <sup>(20)</sup>	11.01	11.58	4.70
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(21)</sup>	2.72	0.50	0.75
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(22)</sup>	2.53	0.40	0.63
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย <sup>(23)</sup>	2.25	3.90	1.71
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>(24)</sup>	0.26	0.15	0.05
อัตราการจ่ายเงินปันผล <sup>(25)</sup>	-	-	0.21



- หมายเหตุ: (1) ข้อมูลงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นยอดปรับปรุงใหม่ อ้างอิงตามงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ข้อมูลงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นยอดปรับปรุงใหม่ อ้างอิงตามงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- (2) อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณโดยใช้สินทรัพย์หมุนเวียนสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนสำหรับงวดนั้น ๆ
- (3) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณโดยใช้ผลรวมของ (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (2) เงินลงทุนชั่วคราว (3) ลูกหนี้การค้าสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยหนี้สินหมุนเวียนสำหรับงวดนั้น ๆ
- (4) อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าหนี้สินหมุนเวียน ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (5) ยกเว้นสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 อัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้า คำนวณโดยใช้ผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (6) ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย คำนวณโดยใช้ 360 หารด้วยอัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้าสำหรับงวดที่ระบุ
- (7) อัตราส่วนหนี้สินสินค้าคงเหลือ คำนวณโดยใช้ผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยสินค้าคงเหลือเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าสินค้าคงเหลือ ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (8) ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย คำนวณโดยใช้ 360 หารด้วยอัตราส่วนหนี้สินสินค้าคงเหลือสำหรับงวดที่ระบุ
- (9) อัตราส่วนหนี้สินเจ้าหนี้ คำนวณโดยใช้ผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าเจ้าหนี้การค้า ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (10) ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ย คำนวณโดยใช้ 360 หารด้วยอัตราส่วนหนี้สินเจ้าหนี้สำหรับงวดที่ระบุ
- (11) วงจรเงินสด (Cash Cycle) คำนวณโดยใช้ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยบวกด้วยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย และลบด้วยระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยสำหรับงวดที่ระบุ
- (12) อัตราส่วนกำไรขั้นต้นคำนวณใช้โดยกำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลัก (ผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม) หักผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนจากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม) หารด้วยผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมสำหรับงวดที่ระบุ
- (13) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม และรายได้ค่าบริการงานสำหรับงวดนั้น ๆ อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานไม่รวมดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น
- (14) อัตรากำไรอื่น คำนวณโดยใช้กำไรอื่น (ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น) สำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยรายได้รวมสำหรับงวดนั้น ๆ
- (15) อัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน สำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดนั้น ๆ
- (16) อัตรากำไรสุทธิ คำนวณโดยใช้กำไรสำหรับงวดหารด้วยรายได้รวมสำหรับงวดนั้น ๆ
- (17) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้กำไรสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (18) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้กำไรสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (19) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร คำนวณโดยใช้ผลรวมของกำไรสำหรับงวดที่ระบุบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยผลรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เฉลี่ย (อ้างอิงจากผลรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)

- 
- (20) อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้รายได้รวมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (21) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้หนี้สินรวมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับงวดนั้น ๆ
- (22) อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับงวดนั้น ๆ
- (23) อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณโดยใช้ผลรวมของกระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน บวกกลับด้วยดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายภาษีสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดนั้น ๆ
- (24) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) คำนวณโดยใช้ผลรวมของกระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยผลรวมของ (1) การจ่ายชำระคืนหนี้สินสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (2) กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน และ (3) เงินปันผลจ่าย สำหรับงวดนั้น ๆ
- (25) อัตราการจ่ายเงินปันผลคำนวณ โดยใช้เงินปันผลสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยกำไรสุทธิสำหรับงวดนั้น ๆ

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 4/2563 และปี 2563

### เศรษฐกิจไทย

จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ GDP ของไทยในปี 2563 ติดลบร้อยละ 6.0 จากการลดลงของมูลค่าการส่งออกสินค้า การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวม โดยสาเหตุมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทยและทั่วโลก อุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ประกอบด้วย อุตสาหกรรมท่องเที่ยว อุตสาหกรรมขนส่ง อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรมยานยนต์

### อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

ในปี 2563 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเผชิญหน้ากับความท้าทายจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยมีการประกาศ สถานการณ์ฉุกเฉิน ตามพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2563 และสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (กพท.) มีประกาศห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว รวมถึงมีมาตรการชะลอการเดินทางข้ามจังหวัดและมาตรการเคอร์ฟิว ทำให้ไม่มีนักท่องเที่ยวทั้งจากต่างประเทศและในประเทศเดินทางท่องเที่ยว และส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และธุรกิจขนส่งผู้โดยสาร อย่างไรก็ตามภายหลังจากการคลายล็อกดาวน์เฟสที่ 2-3 ในช่วงไตรมาส 2/2563 ธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศกลับมาฟื้นตัวดีขึ้น โดยทางภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 หลายมาตรการ เช่น (1) การยกระดับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย หรือ Amazing Thailand Safety & Health Administration : SHA เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในการเดินทางท่องเที่ยว (2) การเปิดรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ หรือ Special Tourist VISA (STV) โดยพิจารณาคัดเลือกประเทศที่มีความเสี่ยงของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในระดับต่ำ (3) โครงการกระตุ้นการเดินทาง Workation Thailand ทำงานเที่ยวได้ รวมใจช่วยชาติ โดยเชิญชวนบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ องค์กร และหน่วยงานต่าง ๆ ร่วมซื้อแพคเกจในโครงการพร้อมสิทธิพิเศษอื่น ๆ มากมาย (4) โครงการเราเที่ยวด้วยกัน เพื่อช่วยเหลือโรงแรมและที่พักที่ลงทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย โดยมีระยะเวลาโครงการตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 ถึงเดือนเมษายน 2564 ซึ่งสามารถกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตาม ในช่วงเดือนธันวาคม ซึ่งเป็นฤดูท่องเที่ยว มีการระบาดระลอกใหม่ของ COVID-19 ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวที่กำลังฟื้นตัว มีการชะลอตัวลง โดยคาดว่าสถานการณ์ของภาคธุรกิจจะปรับตัวดีขึ้นอีกครั้ง หลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ลดลง หรือ เมื่อวัคซีนถูกนำมาใช้อย่างแพร่หลาย รวมถึง มีมาตรการการช่วยเหลือต่าง ๆ ของทางภาครัฐ ในปี 2564

### อุตสาหกรรมให้เข้าเพื่อการพาณิชย์กรรม

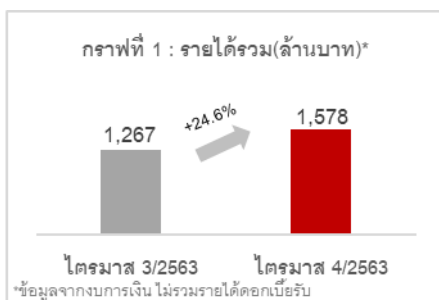
ในปี 2563 ธุรกิจศูนย์การค้าได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยครั้งแรกของปีมีการหดตัวอันเป็นผลมาจากมาตรการล็อกดาวน์ซึ่งเริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม อย่างไรก็ตามภายหลังจากการคลายล็อกดาวน์เฟสที่ 2-3 ในช่วงปลายไตรมาส 2 และการยกเลิกมาตรการเคอร์ฟิว ศูนย์การค้าสามารถกลับมาเปิดให้บริการเต็มเวลา ส่งผลให้ประชาชนกลับมาใช้บริการมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในช่วงเดือนธันวาคม มีการระบาดระลอกใหม่ของ COVID-19 ทำให้การจัดงานรื่นเริงในช่วงปีใหม่มูลดลงตามมาตรการของรัฐ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมโดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงสองสัปดาห์สุดท้ายของปี

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) หลังมาตรการล็อกดาวน์และธุรกิจสามารถกลับมาดำเนินการได้ การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มมีผลกระทบต่อตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ จากการเปลี่ยนรูปแบบการทำงานที่ยืดหยุ่นหรือกลยุทธ์การทำงานจากที่บ้าน ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการทำงานและความต้องการพื้นที่จากผู้เช่า นำไปสู่การลดลงของการเช่าพื้นที่ในช่วงครึ่งปีหลังในตลาดโดยรวม โดยการหดตัวของผู้เช่าจำนวนมากส่วนใหญ่อยู่ในอาคารเกรด B ที่ไม่ใช่ในย่านธุรกิจ (CBD)

### ภาพรวมของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ในปี 2563 และ ไตรมาส 4/2563 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน\* จำนวน 6,133 ล้านบาท และ 1,578 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 53.7 และร้อยละ 51.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ปลายไตรมาสแรก โดยธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ได้รับผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) ได้รับผลกระทบจากให้ส่วนลดค่าเช่ากับผู้เช่า เพื่อช่วยให้คู่ค้าของบริษัทสามารถผ่านวิกฤตไปพร้อมกับบริษัท



ทั้งนี้หากพิจารณาไตรมาส 4/2563 เทียบกับไตรมาส 3/2563 (QoQ) พบว่ารายได้รวมของบริษัทปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 24.6 จากไตรมาสก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้ของบริษัทรายไตรมาส เติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 ซึ่งกล่าวได้ว่าบริษัทได้ผ่านจุดที่ได้รับผลกระทบสูงสุดจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ในไตรมาส 2/2563 ไปแล้ว

จากกลยุทธ์การลงทุนที่หลากหลายและสมดุลเชิงธุรกิจ (Balanced and Diversified Portfolio) ทำให้บริษัทสามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจอาคาร

\* รายได้ไม่นับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

สำนักงานที่ไม่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์โดยตรง โดยในปี 2563 และไตรมาสที่ 4/2563 บริษัทยังสามารถสร้างกำไรจากการดำเนินงาน\* (อียิปตา) ของธุรกิจอาคารสำนักงาน จำนวน 1,868 ล้านบาท และ 494 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.8 และร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

หากพิจารณาภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัท ในไตรมาส 4/2563 เทียบกับไตรมาส 3/2563 (QoQ) พบว่า บริษัทมีอียิปตาจำนวน 337 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 270.1 แสดงถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ที่เริ่มตั้งแต่ต้นปี ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และธุรกิจจอสั่งหาทรัพยากรเพื่อการค้า (Retail) กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 อยู่ที่จำนวน -1,881 ล้านบาท และ -492 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังสามารถสร้างกระแสเงินสดหลังหักดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงินเป็นบวก แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมีกระแสเงินสดเพียงพอในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

### พัฒนาการที่สำคัญในปี 2563

จากการที่ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีศักยภาพในการเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการท่องเที่ยวในระดับโลก บริษัทมีความเชื่อมั่นในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยว่า ยังคงจะสามารถฟื้นตัวและเติบโตกลับมาเป็นผู้นำในการให้บริการในระดับโลกได้อย่างแข็งแกร่ง ทั้งนี้ บริษัทยังคงเดินหน้าสร้างประโยชน์ให้กับประเทศ โดยสร้างแลนด์มาร์คต่าง ๆ ให้ประเทศอย่างต่อเนื่องโดยในปี 2563 บริษัทเดินหน้าพัฒนาโครงการและเปิดให้บริการธุรกิจในเครือเต็มรูปแบบตามแผนธุรกิจที่วางไว้ตั้งแต่ปี 2562 รวมทั้งการปรับปรุงสร้างโครงการคุณภาพเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยว และสร้างอนาคตที่ดีกว่าให้ทุกภาคส่วน และเศรษฐกิจไทยอย่างยั่งยืน โดยในปี 2563 บริษัทเปิดโครงการใหม่ระดับ แลนด์มาร์ค เพื่อสร้างปรากฏการณ์และชื่อเสียงให้กับประเทศและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย ซึ่งการเปิดโครงการใหม่นี้ยังสร้างความมั่นคงเพิ่มขึ้นให้กับพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท อันประกอบด้วย 1) การเปิดตัวอย่างเป็นทางการของ “โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย ไทยแลนด์” ในเดือนมกราคม ซึ่งปึกหมุดเป็นโรงแรมแห่งแรกภายใต้แบรนด์ “มีเลีย โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์” ที่เปิดให้บริการในประเทศไทย ซึ่งเป็นความสำเร็จภายใต้ความร่วมมือกับ “มีเลีย โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล” เครือผู้ประกอบการที่ใหญ่ที่สุดในโลกด้านรีสอร์ทการท่องเที่ยว, 2) การเปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคมของโรงแรมบันยันทรี กระบี่ ลักซ์วารี รีสอร์ทหรูแห่งใหม่ซึ่งสะท้อนความมุ่งมั่นในการสร้างจุดหมายปลายทางสุดพิเศษ เสริมการท่องเที่ยวไทยยกระดับประสบการณ์พักผ่อนอันเหนือระดับบนหาดกระบี่ครั้งใหม่ในรอบทศวรรษ 3) การเปิดดำเนินการเรือสิริมหารพพ แลนด์มาร์คใหม่ ริมน้ำเจ้าพระยา ในเดือนตุลาคม ซึ่งเป็นการสร้างประสบการณ์ใหม่ในการสัมผัสและเรียนรู้ศิลปะและวัฒนธรรมในรูปแบบ

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ

พิพิธภัณฑ์มีชีวิตที่ใช้วิธีการนำเสนอด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี ใหม่ ๆ ที่ล้ำสมัย ต่อยอดการอนุรักษ์หลักฐานอิงประวัติศาสตร์ทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมให้มีชีวิตชีวาทันที นอกจากนี้ บริษัทยังเปิดดำเนินโครงการลาซาล อเวนิว เฟส 2 และเปิดศูนย์กลางการค้าส่งใจกลางเมืองที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (AEC TRADE CENTER – PANTIP WHOLESALE DESTINATION) เพื่อส่งเสริมและพัฒนาการประกอบอุตสาหกรรมไทยด้วยการเชื่อมโยงแพลตฟอร์มธุรกิจจากออนไลน์สู่หน้าร้านจริง ซึ่งหากรวมการพัฒนาโครงการและการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 3 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จะทำให้สินทรัพย์รวม\* ณ สิ้นปี 2563 ของบริษัทเติบโตจากปี 2562 ถึงร้อยละ 26

ไม่เพียงเท่านั้น บริษัทยังมุ่งมั่นในการพัฒนาและยกระดับมาตรฐานของอุตสาหกรรมในประเทศขึ้นไปในระดับนานาชาติ โดยบริษัทได้นึกกำลังกับเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกและต่อยอดจุดยืนการสร้างสรค่อนาคตที่ดีกว่าให้กับอุตสาหกรรมและประเทศไทย อาทิ การลงนามครั้งสำคัญร่วมกับ แมริออท อินเตอร์เนชันแนล เดินหน้าพัฒนาโรงแรมระดับโลก รวมทั้งแบรนด์ระดับอัลตราลักซ์ซูว์ในกรุงเทพฯ และพัทยา การประกาศความร่วมมือเชิงกลยุทธ์กับ อินเทอร์เน็ตเอนเตอร์เทนเมนต์กรุ๊ป เพื่อปรับโฉมและพัฒนาโรงแรมใหม่รวมกว่า 1,200 ห้อง และการจับมือพันธมิตร สถาปนิก 49 พัฒนา 9 โครงการในกรุงเทพฯ เชียงใหม่ หัวหิน และพัทยา การร่วมมือกับ AS+GG บริษัทออกแบบสถาปัตยกรรม ผู้สร้างสรรค์สถาปัตยกรรมระดับโลก เช่น อาคาร Burj Khalifa เพื่อร่วมพัฒนาเมกะโปรเจกต์ริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ เอเชียทีค เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ และการจับมือกับ พี ไอ เอ อินทีเรีย เพื่อเดินหน้าพัฒนา 18 โครงการทั่วประเทศ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทได้มุ่งมั่นในการสร้างประโยชน์ให้กับระบบเศรษฐกิจของชาติ ด้วยการสร้างความเชื่อมั่นให้กับระบบสถาบันการเงินไทยผ่านทางการเข้าทำสัญญาเงินกู้สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเงินกู้สีเขียวเพื่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายแรกของภูมิภาคที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อสีเขียว (Green Loan) จากบรรษัทเงินทุนระหว่างประเทศ หรือ ไอเอฟซี (IFC) สมาชิกและหนึ่งในหน่วยงานภายใต้กลุ่มธนาคารโลก เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้ทั้งระบบเศรษฐกิจในการเดินหน้าประเทศไทย ทั้งนี้เงินกู้ใหม่ของบริษัทจะเป็นการตอบโต้ภัยในการบริหารเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการพัฒนาโครงการโดยมีต้นทุนทางการเงินที่ประหยัดและมีประสิทธิภาพ

พร้อมกันนี้ในปี 2563 บริษัทเสริมสร้างความแข็งแกร่งจากภายในองค์กรให้เป็นรากฐานที่มั่นคงเพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืน อีกทั้งเพิ่มพูนประสิทธิภาพแบบบูรณาการและประสิทธิผลในการดำเนินธุรกิจ ด้วยแผนพัฒนาองค์กร (Corporate Transformation) 5 องค์ประกอบอันได้แก่ 1) **วัฒนธรรมและค่านิยมองค์กร** บริษัทมุ่งเน้นการสร้างเสริมความแข็งแกร่งของวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมขององค์กรสำหรับพนักงานทุกคน โดยการปลูกฝังค่านิยมของบริษัท กระตุ้นภาวะผู้นำและความผูกพันในองค์กร และสร้างและต่อยอดย้าแบรนด์ขององค์กรให้แข็งแกร่ง 2) **ทรัพยากรบุคคล** บริษัทมุ่งสู่องค์กรที่มีขีดความสามารถสูง พัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่อง สร้างความ

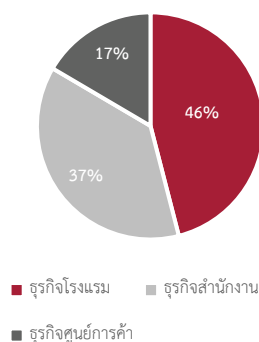
\* มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดินของกลุ่มโรงแรม

แข็งแกร่งของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการเป็นองค์กรที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการ  
 วัตถุประสงค์ และปรับปรุงแบบการทำงานให้ยืดหยุ่น โดยมุ่งเน้นการทำงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุด  
**3) การประยุกต์ใช้ข้อมูลในองค์กร กระบวนการทำงาน และระบบสารสนเทศ** บริษัทมุ่งใช้  
 ประโยชน์จากการวิเคราะห์ข้อมูลแบบศูนย์รวมเชิงลึกด้านการเปลี่ยนแปลงสถานะทางธุรกิจผ่าน  
 การสร้างระบบความสัมพันธ์ของข้อมูลและโครงสร้างพื้นฐานที่ดี โดยใช้ฐานข้อมูลให้เกิดประโยชน์  
 ในการสร้างลูกค้าใหม่ รายได้และมูลค่าทางธุรกิจให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืน **4) การพัฒนา**  
**โครงการเหนือความคาดหมายโดยยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลาง** บริษัทได้มีการศึกษาและจัดจ้างที่  
 ปรึกษาเพื่อนำเกณฑ์ LEED และ/หรือ WELL และ/หรือ Edge มาใช้ในการพัฒนาโครงการหลัก  
 ของ AWC เพื่อปรับปรุงประสบการณ์ของลูกค้า ลดต้นทุนสาธารณูปโภค และเพิ่มอัตราค่าเช่า  
 โดยจะมีโครงการนำร่องคือ AWC Center Pattaya และ Asiatique District **5) การเติบโตที่**  
**ยั่งยืน** บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างชีวิตวิถีชุมชนให้ดีขึ้นด้วยโครงการเพื่อสังคม และพัฒนา  
 สิ่งแวดล้อม ทั้งหมดนี้เพื่อสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนในระยะยาว โดยสร้างการรับรู้ในฐานะของบริษัทที่มี  
 ผลการดำเนินงานสูงสุดภายใต้เกณฑ์มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลก และสร้างคุณค่าต่อสังคมและ  
 เศรษฐกิจในระยะยาว เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ชุมชน อาทิ จัดทำนโยบายการบริหารจัดการความ  
 ยั่งยืน รวมถึงกรอบการดำเนินงานและโครงสร้างการกำกับดูแล และจัดเตรียมการทำรายงาน  
 ความยั่งยืนตามมาตรฐาน Global Reporting Initiative (GRI)

## สรุปผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม\*

กราฟที่ 2 : สัดส่วนรายได้ของ  
แต่ละกลุ่มธุรกิจ ปี 2563



บริษัทสร้างรายได้รวม ในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 เท่ากับ 6,133 ล้านบาท และ 1,578  
 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 53.7 และ 51.5 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกัน  
 ของปีก่อนตามงบการเงิน แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่\*\* บริษัทมีรายได้ในปี  
 2563 และในไตรมาส 4/2563 ลดลงร้อยละ 46.6 และ 45.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน  
 ของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ปลาย  
 ไตรมาสแรก โดยธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ได้รับผลกระทบจากการลดลงของ  
 นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ และธุรกิจ  
 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (retail) ได้รับผลกระทบจากให้ส่วนลดค่าเช่ากับผู้เช่า ตามนโยบาย  
 ช่วยเหลือคู่ค้าของบริษัทให้สามารถผ่านวิกฤตไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด

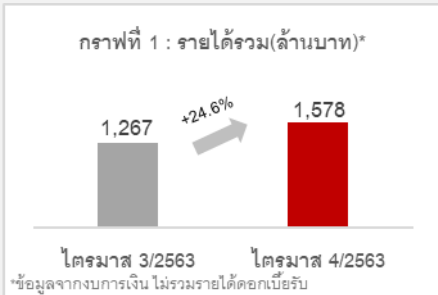
สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง แม้อยู่ใน  
 สถานการณ์ COVID-19 ตอกย้ำถึงประโยชน์จากกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยงของพอร์ต  
 ทรัพย์สินของบริษัท (Well-Diversified) ซึ่งทำให้บริษัทสามารถลดความผันผวนของระดับรายได้

\* รายได้ไม่นับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับ เป็นรายได้รวมของทุก

\*\* งบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ หมายถึง งบการเงินปี 2562 ที่ไม่รวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกลุ่ม 3 ที่บริษัทเข้าซื้อเมื่อ 1 ม.ค. 63



ข้อมูลเพิ่มเติม

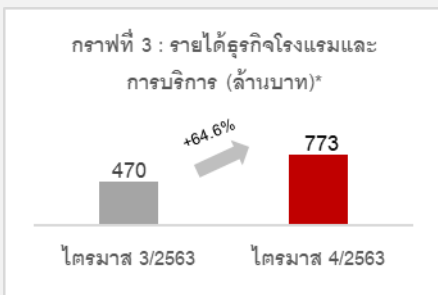


หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่ารายได้รวมของบริษัทในไตรมาส 4/2563 ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 24.6 โดยรายได้เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของรายได้กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวในประเทศในช่วงปลายปี ซึ่งแสดงให้เห็นการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องแม้จะมีความระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ในช่วงเดือนธันวาคม

รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจ\*มีรายละเอียด ดังนี้

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในปี 2563 และ ไตรมาส 4/2563 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรม เท่ากับ 2,903 ล้านบาท และ 773 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 66.7 และ 64.9 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามงบการเงิน แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ ลดลงร้อยละ 56.7 และ 55.6 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการได้รับผลกระทบการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก ส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทในไตรมาส 4/2563 ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 64.6 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินงานที่เป็นไปในทิศทางบวกอย่างมีนัยสำคัญ โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นทั้งรายได้ค่าห้องพัก รายได้อาหารและเครื่องดื่ม

นอกจากนี้ในไตรมาส 4/2563 บริษัทเปิดตัวอย่างเป็นทางการโรงแรม บันยันทรี กระบี่ ลักซ์วารีรีสอร์ทแห่งใหม่ บนชายหาดทับแขก หนึ่งในชายหาดที่สวยงามที่สุดในจังหวัดกระบี่ เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2563 และนับเป็นโรงแรมแห่งแรกของ AWC ในจังหวัดกระบี่ บนทำเลทองติดที่ดินอุทยานแห่งชาติเขาทองอนาค ซึ่งมีจำนวนห้องให้บริการจำนวน 72 ห้อง และได้รับการตอบรับจากนักท่องเที่ยวอย่างท่วมท้น ในช่วงเดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม 2563

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ



ตารางที่ 1: รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง\* (งบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่)

ประเภท	ปี 2563 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (YoY)	ไตรมาส 4/2563 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อนหน้า (Q4-QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (Q4-YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่ม ประชุมสัมมนา (MICE) (53%;44%)**	1,536	-61.2%	416	68.5%	-61.4%	เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกัน พบว่าโรงแรมของบริษัทมีค่า RGI สูงกว่าค่าเฉลี่ย โดยเฉพาะโรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ซึ่งมีค่า RGI เท่ากับ 199.8 และ โรงแรมดิ แอทลินี โยเทล แบงค็อก, อะลักซ์ซูรี คอลเล็คชั่น โยเทล ซึ่งมีค่า RGI 117.0 นอกจากนี้ รายได้ Q4/2563 ของกลุ่ม MICE พบว่าปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 68.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้จากการจัดเลี้ยงและ F&B
โรงแรมในเมือง ในกรุงเทพฯ (10%;15%)**	305	-73.8%	74	228.5%	-75.2%	หากพิจารณา RGI index พบว่ากลุ่มโรงแรมในเมืองใน กรุงเทพฯ ของบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงถึง 132.6 โดยเฉพาะโรงแรมที่เปิดให้บริการ ASQ ตั้งแต่ปลายเดือนสิงหาคม คือโรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ และ โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ มีค่า RGI สูงถึง 166.9 และ 122.3 ตามลำดับ หากพิจารณา รายได้ Q4/2563 ของกลุ่ม พบว่าปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเกิดจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของทั้งรายได้ค่าห้องพักและ F&B
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี (9%;15%)**	251	-67.4%	64	119.8%	-60.8%	กลุ่มรีสอร์ทระดับ ลักซ์ซูรี ของบริษัทมีค่า RGI สูงกว่าค่าเฉลี่ยเกือบทุกโรงแรมโดยเฉพาะ โรงแรม บันยันทรี กระบี่ ซึ่งเปิดดำเนินการในช่วงปลายเดือนตุลาคม 2563 และได้รับความนิยมอย่างสูง มีค่า RGI สูงถึง 242.4 และ เป็นการเพิ่มรายได้ให้ไตรมาส 4 เติบโตจากไตรมาสก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ (28%;26%)**	816	5.0%	222	36.5%	14.0%	กลุ่มโรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ เกือบทั้งหมด มีค่า RGI สูงกว่าค่าเฉลี่ยเมื่อเทียบกับกลุ่มคู่แข่ง โดยเฉพาะโรงแรมที่ได้รับความนิยมอย่าง โรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา ซึ่งมีค่า RGI 141.2 และ 151.6 ตามลำดับ โดย โรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญแม้ได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของ ไวรัส COVID-19
รวม	2,908	-56.4%	776	68.2%	-55.2%	

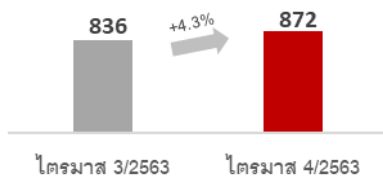
\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ

\*\* สัดส่วนรายได้ในปี 2563 จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์\* ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) โดยในปี 2563 และ ไตรมาส 4/2563 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เท่ากับ 3,410 ล้านบาท และ 872 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.7 และ 20.0 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามงบการเงิน (และมีค่าเท่ากับตัวเลขจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่) โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งบริษัทยังคงให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ยังได้รับผลกระทบเพื่อเป็นการช่วยเหลือคู่ค้าให้สามารถผ่านวิกฤตการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด

ข้อมูลเพิ่มเติม

กราฟที่ 4 : รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ล้านบาท)\*



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 4/2563 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 4.3 โดยมาจากกลุ่มอาคารสำนักงานเป็นหลัก เนื่องจากรายได้จากค่าเช่าสำนักงานยังสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงต่อเนื่อง โดยยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากวิกฤตการณ์ COVID-19

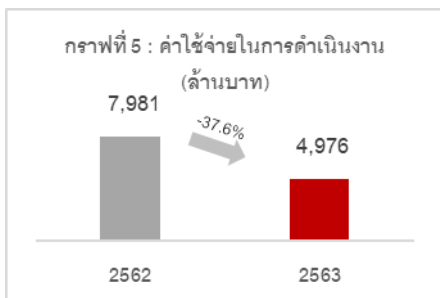
ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 4 บริษัทเปิดตัวเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โฉมใหม่ ภายใต้แนวคิด “Heritage Alive” สะท้อนเรื่องราวประวัติศาสตร์ของที่ตั้งของเอเชียทีคในฐานะพื้นที่เก่าแก่บนถนนเจริญกรุง ซึ่งมีผู้เดินทางมาเยี่ยมชม (Traffic) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในเดือนตุลาคมและพฤศจิกายน อย่างไรก็ตาม การระบาดของไวรัส COVID-19 ระลอกใหม่ในเดือนธันวาคม ได้ส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้มาเยือนและทำให้บริษัทยังต้องทำการลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าเป็นอย่างมาก เพื่อช่วยคู่ค้าให้ผ่านวิกฤตการณ์และเติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกับบริษัท

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ

ตารางที่ 2: รายได้ของกลุ่มธุรกิจเพื่อการพาณิชย์\* (งบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่)

ประเภท	2563 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY)	ไตรมาส 4/2563 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (Q4-QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (Q4-YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช้อปปิ้งมอลล์ (19%;27%)**	646	-36.9%	177	3.3%	-26.9%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจในปี 2563 ลดลงจากปีก่อนหน้า จากผลกระทบของไวรัส COVID-19 ซึ่งทำให้บริษัททำการ ยกเว้น/ให้ส่วนลดกับผู้เช่า เพื่อเป็นการช่วยเหลือลูกค้าให้สามารถผ่านวิกฤตการณ์ไปด้วยกัน
ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว (5%;9%)**	199	-64.9%	33	5.2%	-76.0%	รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในปี 2563 ปรับตัวลดลงจากการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า เนื่องจากผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ จากวิกฤตการณ์ COVID-19 และการปิดปรับปรุง เอเชีย ทิค เดอะ รีเวอร์พร้อนท์ ตลอดทั้ง ไตรมาส 3 ก่อน จะเปิดดำเนินการอีกครั้งในเดือนตุลาคม 2563
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต (6%;14%)**	199	-44.2%	51	-8.0%	-34.2%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจในปี 2563 ลดลงจากปีก่อนหน้า จากผลกระทบของไวรัส COVID-19 ทำให้บริษัทให้ ยกเว้น/ให้ส่วนลดกับผู้เช่า เพื่อเป็นการช่วยเหลือลูกค้าให้สามารถผ่านวิกฤตการณ์ไปด้วยกัน
อาคารสำนักงาน (70%;50%)**	2,366	-4.1%	613	6.0%	-2.5%	รายได้ของอาคารสำนักงานในปี 2563 ปรับตัวเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า จากการลดค่าเช่าให้กับร้านค้า ในส่วนสำนักงาน อย่างไรก็ตาม รายได้จากค่าเช่าสำนักงานยังสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงต่อเนื่อง โดยยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากวิกฤตการณ์ COVID-19
รวม	3,410	-22.8%	874	4.5%	-19.6%	

### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน



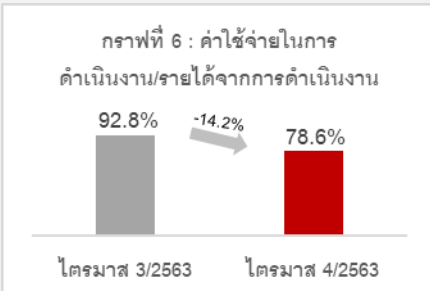
ในปี 2563 บริษัทปรับโครงสร้างองค์กรควบคู่กับการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหาร ค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด (Cost Control and Efficiency Initiatives) เพื่อให้การใช้จ่ายให้มี ประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในอนาคต ทั้งนี้ในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายใน การดำเนินงานตามงบการเงิน เท่ากับ 4,976 ล้านบาท และ 1,241 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง ร้อยละ 37.6 และ 35.6 ตามลำดับ แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ บริษัทมี ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงร้อยละ 24.2 และ 23.1 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายคงที่และค่าใช้จ่ายผันแปรที่ลดลงตามกราฟที่ 8 และ 10 แสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์จากการพัฒนากระบวนการปรับโครงสร้างองค์กรให้ชัดเจนและ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารตามแผนการณ์ที่บริษัทวางแผนไว้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้มาตรการ

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหัก รายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ

\*\* สัดส่วนรายได้ในปี 2563 จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพื่อการพาณิชย์

ควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต แต่จะทำให้บริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ข้อมูลเพิ่มเติม



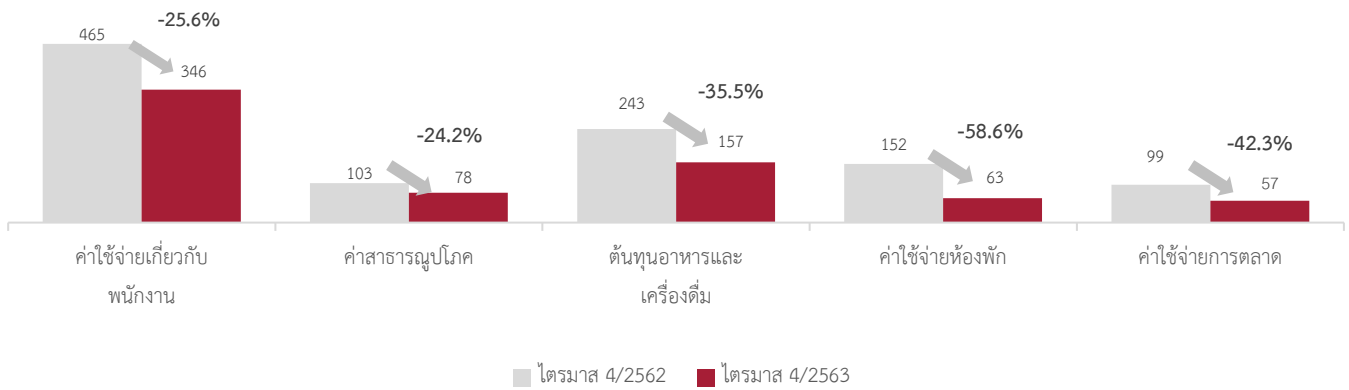
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แม้ว่าในไตรมาส 4/2563 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมจะเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายผันแปรเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่ม แต่หากพิจารณาค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้พบว่า ลดลงจากร้อยละ 92.8 ในไตรมาส 3/2563 เป็นร้อยละ 78.6 ในไตรมาส 4/2563 แสดงให้เห็นถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องของบริษัท

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) \*

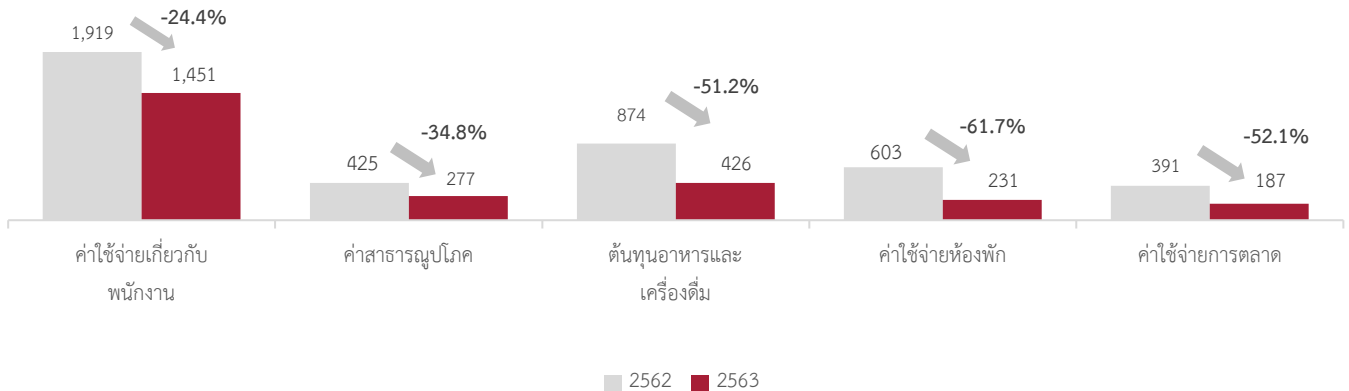
บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 เท่ากับ 3,204 ล้านบาท และ 883 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 43.5 และ 40.5 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามงบการเงิน แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ลดลงร้อยละ 24.5 และ 23.3 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ

กราฟที่ 7: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจโรงแรมและการบริการรายไตรมาส



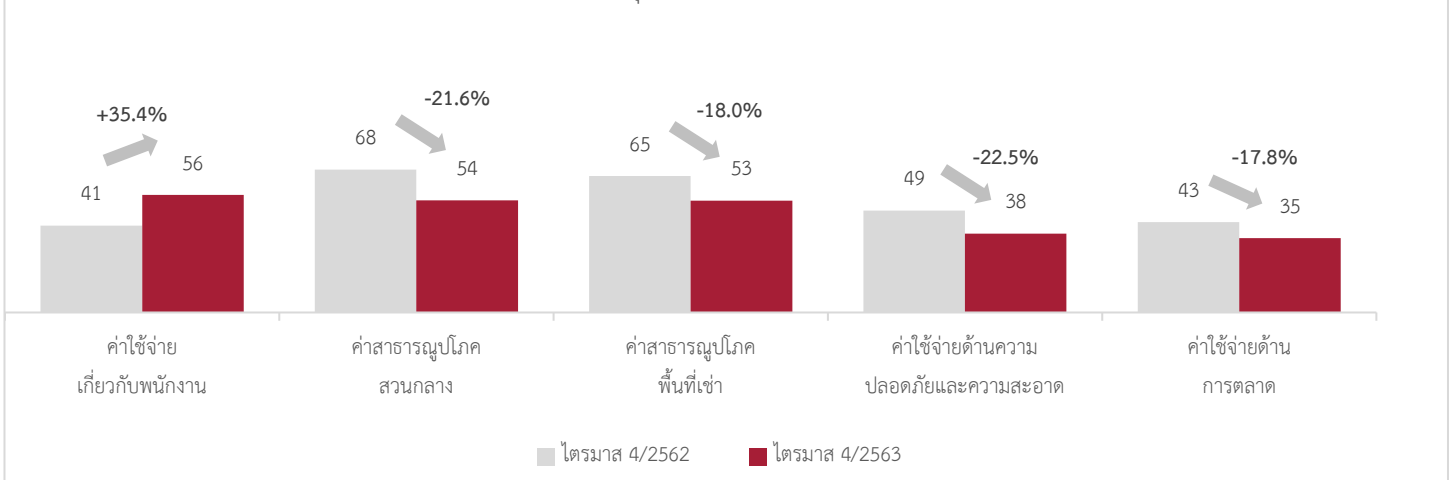
กราฟที่ 8: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจโรงแรมและการบริการ 12 เดือน



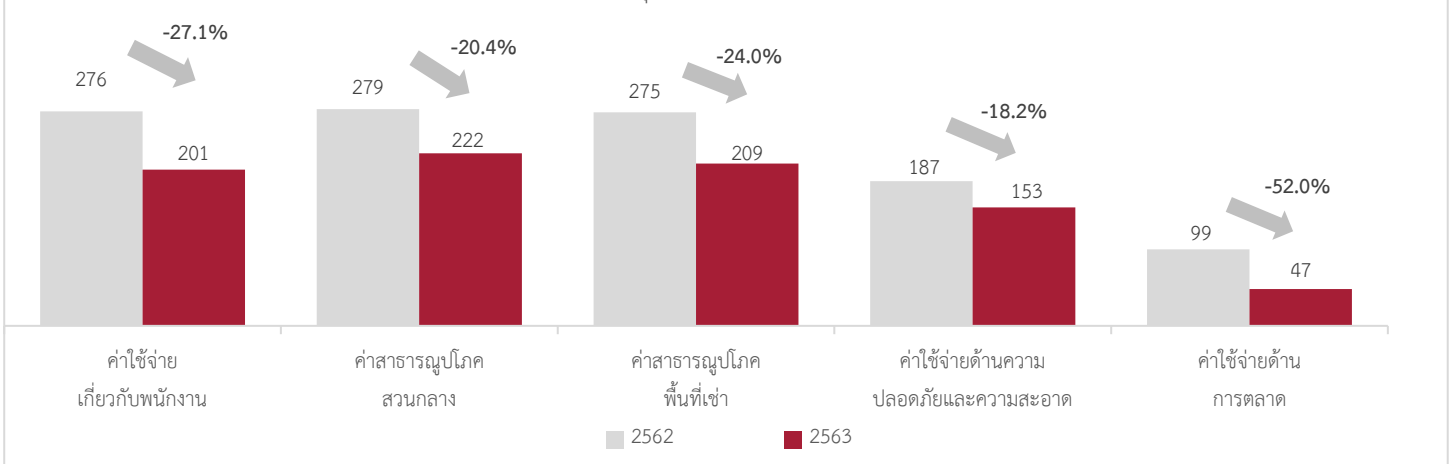
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)\* บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 เท่ากับ 1,033 และ 245 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 24.2 และ 1.3 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามงบการเงิน แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ลดลงร้อยละ 24.2 และ 1.3 ตามลำดับ

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ

กราฟที่ 9: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์รายไตรมาส



กราฟที่ 10: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ 12 เดือน



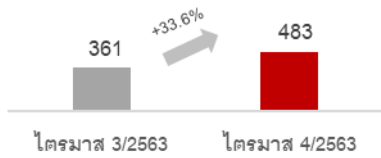
### กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจ\*

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) ด้วยเหตุนี้จึงส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 อยู่ที่ 2,009 และ 483 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 66.2 และ 68.7 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามงบการเงิน แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ บริษัทจะมีกำไรจากการดำเนินงาน ลดลงร้อยละ 62.6 และ 65.8 ตามลำดับ

\* กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจ หมายถึง ผลรวมรายได้ทั้งหมดของแต่ละกลุ่มธุรกิจ (เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกัน โดยไม่รวมดอกเบี้ยรับ และรายได้ค่าบริการ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน และไม่รวมค่าเสื่อมราคา) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส

ข้อมูลเพิ่มเติม

กราฟที่ 11 : กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)



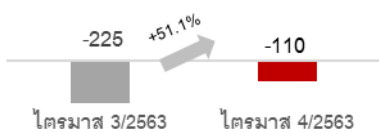
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 4/2563 กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา)\*\* ของกลุ่มธุรกิจปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (พิจารณากราฟที่ 11) แสดงถึงการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

\*\*กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ หมายถึง ผลรวมรายได้ทั้งหมดของแต่ละกลุ่มธุรกิจ (เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกัน โดยไม่รวมดอกเบี้ยรับ และรายได้ค่าบริการ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน และไม่รวมค่าเสื่อมราคา) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส

### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)\*

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาภายในประเทศได้ แม้ว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่องจากการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ แต่ยังไม่สามารถชดเชยรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานในปี 2563 และไตรมาสที่ 4/2563 ลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ด้วยเหตุนี้จึงทำให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 จำนวน -301 ล้านบาท และ -110 ล้านบาท ตามลำดับ ปรับตัวลดลงร้อยละ 109.9 และ 115.2 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามงบการเงิน แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ บริษัทจะมีกำไรจากการดำเนินงานลดลงร้อยละ 112.2 และ 118.5 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กราฟที่ 12 : กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจธุรกิจโรงแรม และการบริการ (ล้านบาท)\*



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ในไตรมาส 4/2563 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 51.1 จากไตรมาส 3/2563 โดยกำไรเพิ่มขึ้นจากการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวในประเทศ และการจัดเลี้ยง ทั้งรายได้ค่าห้อง และค่าอาหารและเครื่องดื่ม

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ

**ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจการโรงแรมและบริการเกี่ยวข้อง\***  
(งบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่)

ประเภท	2563 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (YoY)	ไตรมาส 4 ปี 2563 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตร มาสก่อนหน้า (Q4-QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (Q4-YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุม สัมมนา (MICE)	-60	-104.2%	-34	64.9%	-108.2%	กำไรจากการดำเนินงานไตรมาส 4/2563 เติบโต ขึ้นจากไตรมาส 3/2563 อย่างชัดเจน เนื่องจากมี การจัดเลี้ยงและประชุมสัมมนาเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก ก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าอาหารและ เครื่องดื่ม
โรงแรมในเมือง ในกรุงเทพฯ	-89	-118.2%	-27	51.9%	-119.0%	กำไรจากการดำเนินงานไตรมาส 4/2563 เติบโต ขึ้นจากไตรมาส 3/2563 อย่างชัดเจน จากการ เติบโตของรายได้โรงแรมที่เข้าร่วม ASQ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ และ โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี	-88	-130.0%	-36	13.3%	-164.7%	กำไรจากการดำเนินงานไตรมาส 4/2563 เติบโต ขึ้นจากไตรมาส 3/2563 นับเป็นการเติบโตอย่าง ต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาสก่อนหน้า
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ	-38	-114.4%	-3	92.2%	-103.6%	กำไรจากการดำเนินงานไตรมาส 4/2563 เติบโต ขึ้นจากไตรมาส 3/2563 อย่างชัดเจน โดยการ เติบโตในไตรมาสนี้ ได้รับผลบวกอย่างมากจาก มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ทั้งโรงแรมในเชียงใหม่ ภูเก็ต และหัวหิน
<b>รวม</b>	<b>-275</b>	<b>-111.1%</b>	<b>-100</b>	<b>56.4%</b>	<b>-114.5%</b>	

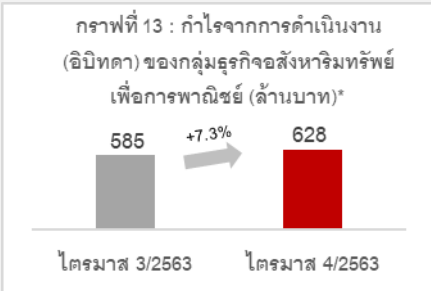
**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)\***

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบทำให้จำนวนลูกค้าที่มาเดินซื้อของในศูนย์การค้า (Traffic) บางแห่งยังไม่กลับมาเท่ากับช่วงก่อนสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) บริษัทจึงยังมีการลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าบางส่วน อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า (Commercial) ยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากเหตุการณ์ปัจจุบัน ส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในปี 2563 และไตรมาสที่ 4/2563 เท่ากับ 2,377 ล้านบาท และ 628 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 22.0 และ 25.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามงบการเงิน (และเป็นตัวเลขเดียวกับงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่)

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ



ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ในไตรมาส 4/2563 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 7.3 จากไตรมาส 3/2563 จากการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

หากพิจารณาเฉพาะส่วนธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) พบว่า ยังคงสามารถสร้างกระแสเงินสดอย่างมั่นคงและไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากวิกฤตที่เกิดขึ้น โดยมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน ในไตรมาสที่ 4/2563 เท่ากับ 494 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าตามงบการเงิน (และเป็นตัวเลขเดียวกับงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่) เนื่องจากให้ส่วนลดของพื้นที่ค้าปลีก ทั้งหมดนี้เป็นการ ตอกย้ำถึงประโยชน์ของกลยุทธ์ในการกระจายพอร์ตทรัพย์สิน (Diversified) เพื่อกระจายความเสี่ยงของบริษัท

ตารางที่ 4: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์\* (Retail & Commercial)  
(งบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่)

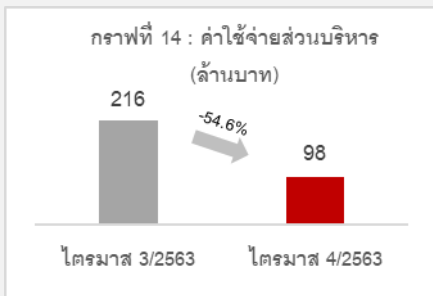
ประเภท	2563 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (YoY)	ไตรมาส 4 ปี 2563 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน หน้า (Q4-QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (Q4-YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช้อปปิ้งมอลล์	343	-39.4%	111	17.2%	-37.3%	ในไตรมาส 4/2563 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเติบโตขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการที่บริษัทมีความพยายามในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด
ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว	67	-82.2%	-1	-113.6%	-101.8%	ในไตรมาส 4/2563 บริษัทมีกำไรลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจาก บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการเปิดตัว เอเซียทีก เดอะริเวอร์ ฟรอนท์ และ เรือสปีดพอร์ท ที่ยิ่งใหญ่ เพื่อเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของการท่องเที่ยว ในประเทศไทย แต่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัส COVID-19 ระลอกใหม่ในช่วงปลายปี ทำให้ยังไม่สามารถสร้างรายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้
คอมมูนิตีมาร์เก็ต	109	-57.9%	24	-25.6%	-59.9%	ในไตรมาส 4/2563 กำไรจากการดำเนินงานปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากในไตรมาส 3/2563 บริษัทมีรายได้จากการให้การรถไฟเวนคืนที่ดินหน้าศูนย์การค้าตลาดตะวันตก เพื่อสร้างทางขึ้น-ลงรถไฟไฟฟ้าเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางให้กับลูกค้าทำให้บริษัทได้รับค่าเวนคืนที่ดินมูลค่า 6 ล้านบาท
อาคารสำนักงาน	1,875	1.5%	495	8.7%	-2.9%	กำไรจากการดำเนินงานยังสามารถรักษาระดับได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องท่ามกลางวิกฤตการณ์ในปัจจุบัน
รวม	2,394	-21.4%	629	6.0%	-24.3%	

ในปี 2563 โครงการ เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ที่จังหวัดอยุธยา ยังคงอยู่ในระยะการปรับปรุงและวางกลยุทธ์ ดังนั้นในไตรมาส 4 โครงการจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 8 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดให้บริการโครงการ เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ที่พันธุ์ทิพย์ ประตูน้ำ ในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน

\* ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ

### ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร

ในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 มียอดค่าใช้จ่ายส่วนบริหารรวม จำนวน 701 ล้านบาท และ 98 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.1 และ 47.3 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามงบการเงิน แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารรวม ลดลงร้อยละ 13.0 และ 64.4 ตามลำดับ จากการที่บริษัทมีการปรับโครงสร้างองค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุดและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

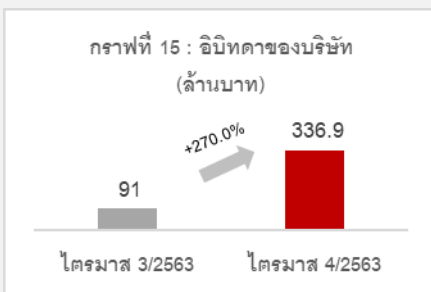


หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2563 ค่าใช้จ่ายส่วนบริหารลดลงร้อยละ 54.6 จากไตรมาส 3/2563 จากผลของการเพิ่มประสิทธิภาพกระบวนการทำงานและการลดค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท โดยไม่กระทบกับการดำเนินงานในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท

### อภิตดาของบริษัท

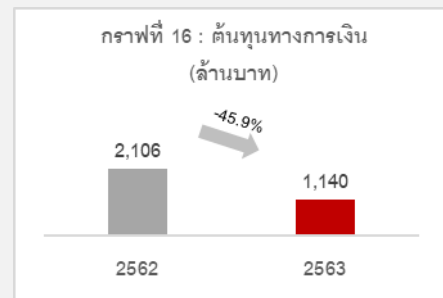
อภิตดาของบริษัท ในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 จำนวน 1,157 ล้านบาท และ 336.9 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 78.0 และ 74.5 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าตามงบการเงิน แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ อภิตดาของบริษัท ลดลงร้อยละ 76.4 และ 74.1 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากการลดลงของรายได้ อันเนื่องมาจากสถานการณ์ COVID-19 อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนการที่จะดำเนินนโยบายควบคุมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อย่างชัดเจน รวมถึงมุ่งเน้นการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างอภิตดาของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางแผนไว้ในระยะยาว

#### ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2563 อภิตดาของบริษัทเป็นบวกที่ 336.9 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 270.0 จากไตรมาส 3/2563 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรมและบริการอื่น เนื่องมาจากการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทย รวมทั้งบริษัทมีการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด และมุ่งเน้นการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับปี 2562 บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินในปี 2563 ที่ร้อยละ 45.9 แต่หากพิจารณาจากงบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่ต้นทุนทางการเงินลดลงที่ร้อยละ 36.7 เป็นผลมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายทางการเงินกับสถาบันการเงินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดหลังเข้าตลาดหลักทรัพย์

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2563 และไตรมาส 4/2563 อยู่ที่จำนวน -1,881\* ล้านบาท และ -492\* ล้านบาท ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้ในธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) จากผลกระทบของวิกฤตการณ์ COVID-19 ถึงแม้ว่าธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) จะยังมีผลการดำเนินงานที่ค่อนข้างมั่นคง สม่าเสมอ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังสามารถสร้างกระแสเงินสดหลังหักดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงินเป็นบวก แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมีกระแสเงินสดเพียงพอในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม



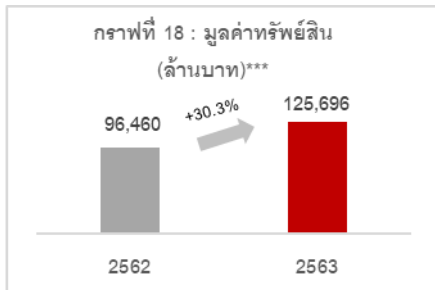
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2563 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 20.6 แสดงถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมและการบริการ ที่กล่าวได้ว่าผ่านจุดที่ได้รับผลกระทบสูงสุดจาก COVID-19 (ไตรมาส 2) แล้ว

\* ทั้งสองจำนวนนี้ถูกจัดเป็นกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ในงบการเงินรวม

## โครงสร้างเงินทุนและหนี้กับผลตอบแทน

### ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่า 124,467 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้



\*\*\*มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวม มูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดินของกลุ่มโรงแรม

1. มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 มีมูลค่ารวม 121,678 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน\* เท่ากับ 121,660 ล้านบาท
2. ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีมูลค่า 2,788 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีที่ถูกต้อง ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนโดยวิเคราะห์ถึงอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) โดยมูลค่าทรัพย์สินถาวรเป็นมูลค่าก่อนหักค่าเสื่อมสะสมและไม่นับรวมการตีมูลค่าเพิ่มของที่ดินในกลุ่มโรงแรม ซึ่งเท่ากับ 125,696 ล้านบาท อัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ต่อทรัพย์สินถาวรในปี 2563 จะเป็นร้อยละ 1.6 ต่อปี ทั้งนี้หากรวมอัตราผลตอบแทนเพิ่มเติมจากการประเมินราคาทรัพย์สินถาวรที่สูงขึ้น ร้อยละ 5.5 ต่อปี (ณ สิ้นปี 2562)\*\* บริษัทมีอัตราผลตอบแทนรวมร้อยละ 7.1 ต่อปี

3. หากพิจารณาทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 18.7 ของทรัพย์สินทั้งหมด พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ต่อทรัพย์สิน ในปี 2563 ได้ถึงร้อยละ 2.1 ต่อปี (ยังไม่รวมอัตราผลตอบแทนเพิ่มเติมจากการประเมินราคาทรัพย์สินถาวรที่สูงขึ้น) โดยลดลงจากผลตอบแทนในปี 2562 ที่ร้อยละ 8.3 ต่อปี อันเนื่องมาจากทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนธุรกิจโรงแรมและบริการที่ เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ COVID-19 อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ลดลงจากร้อยละ 5.4 เหลือร้อยละ 4.4 นับว่ายังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากได้รับประโยชน์จากส่วนอาคารสำนักงานซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคง สม่าเสมอ ทั้งนี้ แสดงให้เห็นถึงประโยชน์จากกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท

\* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารจำนวน 18.0 ล้านบาท

\*\* อ้างอิงปี 2562 เนื่องจากเป็นปีดำเนินงานปกติที่ไม่ได้มีวิกฤตการณ์การระบาดของไวรัส COVID-19

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ ต่อทรัพย์สินดำเนินงานปกติ และอยู่ระหว่าง  
การปรับปรุง ณ 31 ธันวาคม 2563

โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	กำไรจากการดำเนินงาน ปี 2563	มูลค่าทรัพย์สิน		อัตราผลตอบแทน กำไรจากการดำเนินงาน ต่อการทรัพย์สิน สำหรับปี 2563	อัตราผลตอบแทน กำไรจากการดำเนินงาน ต่อการทรัพย์สิน สำหรับปี 2562
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อย ละ		
<b>กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง</b>					
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	(128.0)	15,439.6	21.2%	-0.8%	8.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	(77.9)	33,165.4	45.6%	-0.2%	5.2%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	(51.7)	6,551.4	9.0%	-0.8%	6.7%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(23.5)	17,644.5	24.2%	-0.1%	-0.2%
<b>รวม</b>	<b>(281.1)</b>	<b>72,801.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>-0.4%</b>	<b>4.6%</b>
<b>กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์</b>					
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	624.8	8,063.7	15.2%	7.7%	8.5%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,203.1	19,772.5	37.4%	6.1%	6.2%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	540.1	17,440.7	33.0%	3.1%	5.6%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(40.9)	7,617.9	14.4%	-0.5%	-1.8%
<b>รวม</b>	<b>2,327.1</b>	<b>52,894.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.4%</b>	<b>5.4%</b>
<b>รวมทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท</b>	<b>2,045.9</b>	<b>125,695.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.6%</b>	<b>4.9%</b>
<b>ทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท</b>					
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	496.7	23,503.4	18.7%	2.1%	8.3%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,125.2	52,937.9	42.1%	2.1%	5.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	488.4	23,992.1	19.1%	2.0%	6.0%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(64.4)	25,262.4	20.1%	-0.3%	-0.7%
<b>รวม</b>	<b>2,045.9</b>	<b>125,695.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.6%</b>	<b>4.9%</b>

หมายเหตุ 1) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด (เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด

(โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท

2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดินของกลุ่มโรงแรม เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

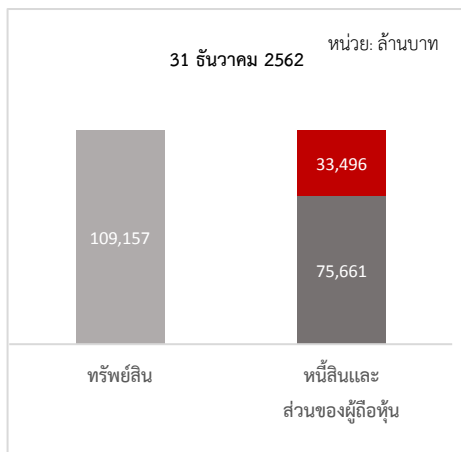
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 53,280 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19,784 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.1 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2562 งบก่อนปรับปรุง (กราฟที่ 19.1 และ 19.2) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 45,158 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 8,123 ล้านบาท หนี้สินของบริษัทมีการเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 3 และใช้ในการพัฒนาทรัพย์สินตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 71,186 ล้านบาท (กราฟ 19.2) ลดลงจากสิ้นปี 2562 งบก่อนปรับปรุง ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่

ระดับ 75,661 ล้านบาท (กราฟ 19.1) หรือลดลงเป็นจำนวน 4,475 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก 1) ขาดทุนสุทธิของปี 2563 2) การจ่ายปันผลให้ผู้ถือหุ้น 3) การลงบัญชีภายใต้นโยบายบัญชีการควบคุมเดียวกัน (Under Common Control)

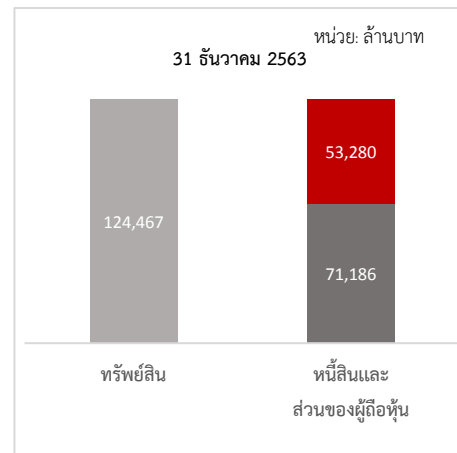
อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทจะมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีของการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมเพื่อสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะทำให้ประมาณการส่วนเพิ่มของส่วนทุน ณ สิ้นปี 2563 เพิ่มขึ้น 6,474 ล้านบาท ทำให้ส่วนทุนเพิ่มจาก 71,186 เพิ่มขึ้นเป็น 77,660 ล้านบาทโดยประมาณ

กราฟที่ 19: โครงสร้างทางการเงิน

กราฟ 19.1 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2562 (ก่อนปรับปรุง)



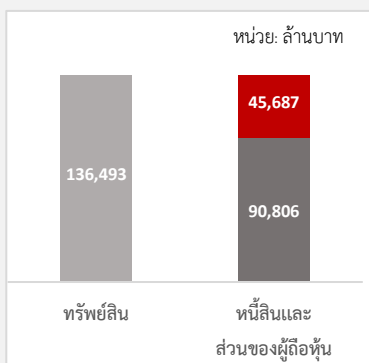
กราฟ 19.2 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2563



■ ทรัพย์สิน ■ หนี้สิน ■ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม

กราฟที่ 20 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2562



■ ทรัพย์สิน ■ หนี้สิน ■ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในวันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทดำเนินการเข้าซื้อหุ้นบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 ตามสัญญาให้สิทธิจากกลุ่มทีซีซี (TCC GOR Agreement) ทำให้มีการปรับปรุงงบแสดงฐานะทางการเงินของสิ้นปี 2562 ย้อนหลัง (restate) ด้วยการลงบัญชีภายใต้นโยบายบัญชีการควบคุมเดียวกัน (Under Common Control) โดยส่วนของผู้ถือหุ้นในงบปรับปรุงแล้ว เพิ่มขึ้นเป็น 90,806 ล้านบาท เกิดจากการรวมส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 75,661 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นของทรัพย์สินกลุ่ม 3 จำนวน 15,145 ล้านบาท (ยังไม่ได้มีการตัดรายการระหว่างกันจากการเข้าซื้อ เนื่องจากรายการซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 3 เกิดขึ้นวันที่ 1 มกราคม 2563)

ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี		สำหรับไตรมาส				
	2562	2563	4/2562	1/2563	2/2563	3/2563	4/2563
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	39.7%	18.9%	40.7%	38.8%	-31.7%	7.2%	21.4%
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	4.9%	-30.7%	7.9%	4.3%	-113.2%	-48.9%	-31.2%

อัตรากำไรต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ในไตรมาส 1/2563 อยู่ที่ร้อยละ 38.8 และ 4.3 ตามลำดับ ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 4/2562 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีการปิดการดำเนินงานของโรงแรมและช้อปปิ้งมอลล์ ตามนโยบายของภาครัฐ ในช่วงปลายไตรมาส

อัตรากำไรต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ในไตรมาส 2/2563 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2563 เนื่องจาก วิกฤตการณ์ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ไตรมาส 3/2563 จนถึงไตรมาสสุดท้ายของปีบริษัทมีอัตรากำไรต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ เติบโตอย่างชัดเจนและต่อเนื่องเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยเกิดจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและการบริการ ซึ่งนับได้ว่า บริษัทผ่านช่วงเวลาที่ได้รับผลกระทบสูงสุดจาก วิกฤตการณ์ COVID-19 (ไตรมาส 2) ไปแล้ว

ตารางที่ 7 : อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วน	ณ สิ้นปี 2562 (งบก่อนปรับปรุง)	ณ สิ้นปี 2562 (งบหลังปรับปรุง)	ณ สิ้นปี 2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.4 เท่า	0.5 เท่า	0.7 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 0.7 เท่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 0.4 เท่าของสิ้นปี 2562 (งบก่อนปรับปรุง) โดยบริษัทยังมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการกู้ยืมเพื่อใช้ขยายการลงทุนเมื่อมีโอกาสมatching เพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้

การพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทยึดมั่นในวิสัยทัศน์ในการสร้างอนาคตที่ดีกว่า โดยได้นำแนวทางการขับเคลื่อนเพื่อความยั่งยืนรูปแบบองค์กรมาใช้ให้เกิดคุณค่าอย่างแท้จริงในทุกกระบวนการการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท อันได้แก่ ต้นแบบแนวคิดความยั่งยืนจากแกนแท้ซึ่งเป็นรูปแบบที่ทุกหน่วยงานในองค์กรล้วนเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนและร่วมกันสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ว่าด้วยการมุ่งเน้น สร้างคุณค่าองค์กรรวมทั้ง ชุมชน ลูกค้า และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่ม บริษัทมีหลักในการพัฒนาการดำเนินงานตามนโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืนที่ครอบคลุม



ทั้ง 3 มิติ ไม่ว่าจะเป็น ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านสิ่งแวดล้อม ในการขับเคลื่อนในทุกกระบวนการตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การลงทุน การบริหาร การออกแบบ การก่อสร้าง การบริหารต้นทุนและสัญญา ตลอดจนการบริหารจัดการและการดูแลรักษาโครงการ โดยมีคณะกรรมการความยั่งยืนเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนและผู้สนับสนุนในการเตรียมแผนการพัฒนายอย่างเป็นรูปธรรม ตลอดจนดูแลการบริหารงานที่สอดคล้องกับเป้าหมายว่าด้วยเรื่องความยั่งยืนของบริษัท ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทุกภาคส่วนล้วนให้ความสำคัญ

### สิ่งแวดล้อม

บริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการตลอดห่วงโซ่คุณค่า โดยมีการจัดทำนโยบายการบริหารความยั่งยืนที่เป็นแนวทางในการดำเนินงาน ซึ่งในการพัฒนาทุกๆ โครงการของบริษัท มีการดำเนินงานตาม **มาตรฐานระดับสากล (International Organization Standardization: ISO)** ที่บริษัทได้รับการรับรองทั้ง 3 มาตรฐานได้แก่ ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, และ ISO 45001:2018 AWC เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายแรกของไทยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อสีเขียว (Green Loan) จากบริษัทเงินทุนระหว่างประเทศ หรือไอเอฟซี (IFC) ด้วยวงเงินสินเชื่อจำนวน 4,500 ล้านบาท (หรือ 144 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) มีการดำเนิน **โครงการริเริ่มประหยัดพลังงาน (Energy Saving Initiatives)** โดยมุ่งเน้นไปที่ระบบทำความร้อน การระบายอากาศและเครื่องปรับอากาศ (HVAC) ซึ่งใช้พลังงานไฟฟ้าสูงถึงประมาณ 60% ของการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด โดยเริ่มต้นในโครงการนำร่องที่มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่สูงใน 4 หน่วยธุรกิจและมีแผนในการขยายโครงการริเริ่มการประหยัดพลังงานให้ครอบคลุมโครงการทั้งหมด นอกจากนี้บริษัทยังมีโครงการ **AWC Be Better – Idea for Future** ซึ่งเป็นโครงการในหน่วยธุรกิจที่ริเริ่มแนวคิดเกี่ยวกับการประหยัดพลังงาน รวมทั้งแนวโน้มและทิศทางใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาทิเช่น โครงการใบพัดเพื่อการประหยัดพลังงาน เป็นต้น ทั้งนี้ AWC ยังมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและพร้อมเป็นส่วนหนึ่งในการ **รักษาความหลากหลายทางชีวภาพอันล้ำค่า** ดังเช่นกิจกรรมที่ โรงแรม บันยันทรี สมุย ยังได้ทำงานร่วมกับกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง (ศูนย์วิจัยชุมพร) เพื่อช่วยเคลื่อนย้ายไข่เต่าตนุให้อยู่ในพื้นที่เหนือระดับน้ำทะเลที่สูงขึ้น และสร้างเขตอนุบาลเพื่อป้องกันไข่จากผู้ล่าก่อนฟักตัว โดยในเดือนพฤษภาคม 2563 มีลูกเต่าที่ฟักออกมาได้สำเร็จ 269 ตัว และสำหรับ โรงแรมต่างๆ ในเครือที่มีพื้นที่ติดชายหาด ได้มีการดำเนินกิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักเกี่ยวกับการอนุรักษ์ธรรมชาติ นอกจากนี้โรงแรมในเครือยังได้มีการริเริ่ม **โครงการลดขยะอาหาร** ในหลายโรงแรมโดยมีเป้าหมายเพื่อลดปริมาณขยะอาหารที่ถูกกำจัดโดยวิธีการฝังกลบ โดยโรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค ได้เปิดตัวแคมเปญ “Clean Our Plate ฉันทไม่ปล่อยให้อาหารกลายเป็นขยะ” ที่ห้องครัว บาร์ รวมถึงห้องอาหารพนักงานของโรงแรม นอกจากนี้โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก อะ ลักซ์ชูรี คอลเล็คชั่น โฮเทล ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการนำขยะอาหารไปต่อยอดประยุกต์ใช้ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย รวมถึงเชื่อมต่อกับเกษตรกรในท้องถิ่นเพื่อบริจาคเศษอาหารสำหรับอาหารสัตว์และปุยหมัก ในปี 2563 โรงแรม ดิ แอทธินีฯ จึงได้รับการรับรอง THE PLEDGE ซึ่งเป็นการยืนยันความสำเร็จในด้านประสิทธิภาพการจัดการขยะอาหาร และเป็นโรงแรมแห่งแรกในโลกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 20121 สำหรับระบบการบริหารการจัดการอย่างยั่งยืน สำหรับในส่วนของการอาหารสะอาดที่หลีกเลี่ยงกิจกรรมพิเศษ โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์

ควีนส์ปาร์ก และโรงแรมดิแอทินีฯ ได้ร่วมมือกับ Scholar of Sustenance Foundation Thailand (SOS) ในการบริจาคอาหารเพื่อเสริมให้กับผู้ด้อยโอกาสในกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน ในด้านการพัฒนาชุมชนสีเขียว เราได้ดำเนินโครงการ “Give Green CBD Synergy Power” เกิดจากความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานคร กลุ่มผู้ประกอบการย่านสาทร และพันธมิตรทางธุรกิจ ช่วยกันส่งเสริมแรงขับเคลื่อนจิตสำนึกและความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยดำเนินการต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 8 และเป็นหนึ่งในผู้ริเริ่มช่องทางการระดมทุนในรูปแบบ Omni-Channel โครงการ A Sathorn District Charity Christmas Tree ตกแต่งด้วยขวดพลาสติก bioPET ที่ใช้แล้วเพื่อสร้างความตระหนักในเรื่องปัญหาขยะ นอกจากนี้ในปี 2563 ได้เปิดร้าน reConcept เพื่อรวบรวมสิ่งของที่ยังมีคุณค่า ไม่ว่าจะเป็นเฟอร์นิเจอร์ ของสะสมของตกแต่ง เครื่องใช้ในครัวเรือน ในโรงแรม ในร้านอาหาร รวมถึงวัสดุเหลือใช้ต่างๆ นำกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์ (recycle, reuse) เป็นการช่วยลดปริมาณขยะและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

### สังคม

บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการสร้างคุณค่าทางสังคม ส่งเสริมอาชีพ สร้างรายได้และพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับชุมชนโดยรอบผ่านการลงทุนในโครงการเพื่อสังคม รวมทั้งการสร้างพื้นที่ในโครงการให้เป็นพื้นที่เพื่อส่วนรวม ทำให้เกิดประโยชน์อย่างยั่งยืนแก่ชุมชน เช่นให้การสนับสนุนชุมชนท้องถิ่น โรงเรียน โรงพยาบาล หรือวัดที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท รวมถึงกิจกรรมเพื่อช่วยแก้ปัญหาภาวะทุพโภชนาการในเด็กด้อยโอกาส ช่วยเหลือเด็กในชุมชนใกล้เคียง การให้ทุนการศึกษาและส่งเสริมด้านการศึกษา ทั้งการฝึกอาชีพและทักษะชีวิตเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับอนาคตที่ดีกว่า นอกจากนี้บริษัทยังร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างระบบนิเวทางเศรษฐกิจให้กับชุมชน ด้วยการพัฒนาทักษะเพื่อเป็นการส่งเสริมอาชีพของคน ให้เกิดการสร้างงาน สร้างโอกาส ส่งเสริมผู้ประกอบการท้องถิ่นทั้งขนาดกลางและขนาดเล็ก (SMEs) ให้มีรายได้ อีกทั้ง บริษัทยังได้ให้การสนับสนุน The Gallery ร้านค้าวิสาหกิจชุมชน (Social Enterprise) ที่ไม่หวังผลกำไร เป็นศูนย์กลางการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้ มูลนิธิ แอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล หรือ Asset World Foundation for Charity (AWFC) The Gallery ถูกขับเคลื่อนภายใต้แนวคิด “Giving Art, Art of Giving” โดย The Gallery ได้คัดสรรงานศิลปะในรูปของสินค้าไทยจากชุมชนต่าง ๆ ที่มีการออกแบบ มีคุณภาพ และยังมีเปรียบเสมือนช่องทางสำหรับผู้ประกอบการชุมชน และเกษตรกรได้นำผลิตภัณฑ์ประจำท้องถิ่นมาสู่ผู้บริโภค สร้างอาชีพและรายได้ให้แก่ชุมชน เพื่อให้เกิดคุณค่าร่วมกันระหว่างธุรกิจและสังคม (CSV) สำหรับด้านการลดความเหลื่อมล้ำในสังคม เราได้ทำการเปิดพื้นที่ในโครงการนับเป็นการเพิ่มโอกาสทางสังคมให้คนในชุมชนได้เข้ามาใช้ประโยชน์ทั้งในรูปแบบของ การเพิ่มรายได้ การแลกเปลี่ยนความรู้ในการพัฒนาทักษะด้านอาชีพ ส่งเสริมการใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเท่าเทียมกันในสังคม จึงเป็นที่มาของการพัฒนา Asiatique Heritage Lounge ภายในพื้นที่โครงการเอเชียทีกด เดอะ ริเวอร์ฟรอนต์ เปิดโอกาสให้สถาบันครอบครัว และเยาวชนสามารถเข้ามาใช้พื้นที่แห่งนี้เพื่อเป็นห้องนั่งเล่น พื้นที่ค้าขายสินค้าชุมชน และพื้นที่กิจกรรมเรียนรู้เรื่องศิลปะ วัฒนธรรม และภูมิปัญญาของชุมชนต่างๆ ที่หมุนเวียนสับเปลี่ยนกันไป นอกจากนี้ บริษัทยังได้เริ่มการลงพื้นที่เยี่ยมชุมชนเกาะกลาง-แหลมบ่อ ตำบลดอนทองทะเล

ซึ่งตั้งอยู่บริเวณโดยรอบโรงแรมบันยันทรี จังหวัดกระบี่ และ เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร บริเวณรอบเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ มีการพูดคุยกับหัวหน้าชุมชน และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างชุมชนและบริษัท (Community Engagement) รวมถึงรับฟังความคิดเห็นและข้อกังวลจากชุมชน สำหรับปี 2563 มูลนิธิฯ ได้นำรายได้จากการจัดโครงการ “Serve To Safe” ที่เกิดจากความร่วมมือของเซฟอาสาสมัครจากโรงแรมในเครือบริษัท 6 แห่งในกรุงเทพฯ มูลค่ากว่า 5 ล้านบาท ซื้อเครื่องช่วยหายใจจำนวน 12 เครื่อง และชุดอุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคล (PPE) จำนวน 970 ชุด มอบให้โรงพยาบาลทั่วประเทศไทยทั้งหมด 22 แห่ง เพื่อสนับสนุนบุคลากรทางการแพทย์ในการดูแลผู้ป่วยโควิด-19

### การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้แทนของผู้ถือหุ้น มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทในภาพรวมและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ ให้เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 5 คณะเพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล ให้คำแนะนำและแนวทางพิจารณา ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบได้แก่

- (1) คณะกรรมการบริหาร (2) คณะกรรมการตรวจสอบ (3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- (4) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (5) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด (8 ท่านจากทั้งหมด 15 ท่าน) เพื่อเป็นการส่งเสริมให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการบริษัท อีกทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งกรรมการอิสระหนึ่งท่านเพื่อร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมของคณะกรรมการ บริษัท เพื่อแสดงให้เห็นถึงความโปร่งใสในการบริหารงาน และความชัดเจนในการแบ่งแยกหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ

การกำกับดูแลและกำหนดทิศทางของคณะกรรมการบริษัทผ่านคณะกรรมการชุดย่อยทั้ง 5 คณะนั้น เป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ ซึ่งมีอยู่ด้วยกัน 6 ฉบับ (รวมกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท) และ เป็นไปตามนโยบายต่าง ๆ ของบริษัท อีก 16 ฉบับ ที่มีการประกาศใช้ให้ครอบคลุมการดำเนินงานของบริษัทในทุก ๆ ด้าน คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ ทำหน้าที่ผู้บริหารสูงสุดขององค์กร เป็นหัวหน้าคณะจัดการ โดยมีการกำหนด ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ไว้อย่างชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ นอกจากนี้ บริษัทยังมีจรรยาบรรณธุรกิจเป็นแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นแนวปฏิบัติสำหรับการดำเนินงานของทุกภาคส่วนในบริษัท

สำหรับการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบาย ทิศทางกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการดำเนินงาน เป้าหมายทางการเงิน และงบประมาณประจำปีนั้น คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งและมอบอำนาจการบริหารจัดการบางส่วนให้กับคณะจัดการ โดยคณะจัดการสามารถบริหารจัดการและดำเนินการใด ๆ เพื่อธุรกิจของบริษัทได้ตามอำนาจที่ได้รับจากคณะ

กรรมการบริหารตามคู่มือการอนุมัติ (Manual of Authority หรือ MOA) ซึ่งเป็นการบริหารงานต่อเนื่องเป็นกระบวนการส่งผ่านไปยังทุกฝ่าย/แผนก ผ่านกระบวนการทำงานของบริษัท ซึ่งปัจจุบันมีกระบวนการทำงานที่ได้รับการปรับปรุงทั้งสิ้น 50 กระบวนการ โดยในการดำเนินการในส่วนงานต่าง ๆ นั้น จะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการ หรือคณะอนุกรรมการ หรือคณะทำงานชุดย่อยเพื่อรับผิดชอบงานในแต่ละส่วนและดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท

คณะกรรมการได้กำหนดบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และสนับสนุนให้เกิดการผสมผสานความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ ควบคู่ไปกับการพัฒนา ปรับปรุงประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกระบวนการปฏิบัติงาน ตลอดจนการตรวจสอบการปฏิบัติงานเพื่อระบุข้อบกพร่องที่อาจมีในกระบวนการตามหลักการแนวป้องกัน 3 ชั้น (Three Lines of Defense) โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

1. หน่วยธุรกิจเจ้าของกระบวนการอันเป็นผู้รับผิดชอบหลักซึ่งรับผิดชอบโดยผู้ควบคุมกระบวนการปฏิบัติงาน (Process Sponsors) และเจ้าของกระบวนการ (Process Owners) และหน่วยงานสนับสนุนการพัฒนาระบบปฏิบัติงานมาตรฐาน (Operation Excellence) ซึ่งมีหน้าที่สนับสนุนหน่วยธุรกิจในการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ และเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งองค์กร ผ่านกระบวนการจัดการการเปลี่ยนแปลง (change management) อย่างเป็นระบบ เพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้ปฏิบัติงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเข้าใจขั้นตอนการปฏิบัติงานในแต่ละกระบวนการเป็นอย่างดี

2. หน่วยงานสนับสนุนการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) มีหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการและหน่วยธุรกิจในการสร้างความเข้มแข็งในกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงทุกระดับ ทั้งการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร (corporate level risks) และการบริหารความเสี่ยงในระดับกระบวนการ (operational level risks) ในการระบุความเสี่ยง ประเมินผลกระทบและระดับความเสี่ยง รวมทั้งการกำหนดมาตรการที่จำเป็นเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ ครอบคลุมความเสี่ยงหลักทั้ง 8 ด้าน ได้แก่ (1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (3) ความเสี่ยงด้านการเงิน (4) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (5) ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติ (6) ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง (7) ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และ (8) ความเสี่ยงด้านการทุจริต

3. หน่วยงานตรวจภายใน (Internal Audit) มีหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานในกระบวนการต่าง ๆ ด้วยความเป็นอิสระเพื่อระบุข้อบกพร่องที่อาจมีในกระบวนการ ไม่ว่าจะเกิดจากการออกแบบกระบวนการที่ไม่เหมาะสม (weak process) หรือการปฏิบัติที่ไม่เหมาะสม (weak enforcement) และติดตามการดำเนินการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องดังกล่าว ให้เป็นไปโดยเรียบร้อย

หน่วยงานข้างต้นจะทำหน้าที่ร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางจัดการความเสี่ยงและพัฒนากระบวนการควบคุมและกระบวนการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น การบูรณาการความ

ร่วมมือดังกล่าวทำให้บริษัทมีการพัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยงและกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทในระยะยาว เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทมุ่งเน้นเรื่องการยกระดับการกำกับดูแลกิจการด้วยการทบทวนและปรับปรุงนโยบายเดิม นำเสนอนโยบายใหม่ พัฒนาการกระบวนการการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งการประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดียิ่งขึ้น การประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมดังกล่าว ไม่ได้เป็นเพียงเพื่อประโยชน์ของบริษัทเท่านั้น แต่เพื่อประโยชน์ของสังคมโดยรวม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทในฐานะองค์กรชั้นนำของประเทศ มีความมุ่งมั่นในการมีส่วนร่วมช่วยยกระดับมาตรฐานของสังคมผ่านทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประโยชน์เพื่อความยั่งยืนของทุกภาคส่วนอย่างแข็งแกร่งต่อไป

จากก้าวสำคัญของการเดินทางยกระดับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างไม่หยุดยั้ง ภายใต้พันธกิจ "มุ่งสรรค์สร้างอนาคตที่ดีกว่า" บริษัทให้ความสำคัญกับพนักงานทุกระดับกว่า 6,000 คน ซึ่งถือว่าเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่าและเป็นหัวใจสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร ด้วยการเปิดโอกาสให้ทุกคนมีส่วนร่วมสร้างประสบการณ์ นำเสนอความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ เพื่อนำองค์ความรู้มาพัฒนาให้เกิดนวัตกรรมใหม่ๆ ลดการใช้ทรัพยากรที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สร้างคุณค่าให้แก่สังคม ส่งเสริมธรรมาภิบาล อันสะท้อนถึงเอกลักษณ์เฉพาะตัว ที่ทำให้บริษัทมีความโดดเด่น แตกต่าง และสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่เหนือความคาดหมายแก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

#### เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

1. เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทพัฒนาแอสเสท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัทพัทยารีสอร์ท แอสเสท จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินและอาคาร ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรีมูลค่ารวม 549.90 ล้านบาท เพื่อปรับปรุงอาคารสำหรับประกอบกิจการโรงแรม ด้วยมูลค่าเงินโครงการรวมการพัฒนาโครงการกว่า 1,838 ล้านบาท
2. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทีซีซี เวิลด์นครเขมร จำกัด คิดเป็นส่วนได้เสียร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และบริษัท วรรณทรัพย์พัฒนา จำกัด คิดเป็นส่วนได้เสียร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าการเข้าซื้อหุ้นขั้นต้นเป็นเงินจำนวน 8,347.65 ล้านบาทและ 50.50 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทให้นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป
3. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 และกำหนดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มูลค่าสินทรัพย์ในงบการเงินสะท้อนการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่แท้จริง โดยกลุ่มบริษัทได้แจ้งผู้ประเมินราคาที่สำคัญงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ
4. กลุ่มบริษัทเลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีเรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) โดยแนวปฏิบัติดังกล่าวสิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ยังคงดำเนินอยู่ภายหลังจากที่แนวปฏิบัติดังกล่าวได้สิ้นสุดการมีผลบังคับใช้โดยมีการตรวจพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย เพื่อเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ดังกล่าว ประเทศไทยได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการแพร่ระบาดในขณะเดียวกันจากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก(WHO) วัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 เริ่มนำไปใช้ได้แล้วและกำลังแจกจ่ายไปทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่า วัคซีนดังกล่าวจะสามารถป้องกันการแพร่ระบาดเป็นระยะเวลานานเท่าใดและป้องกันได้มากน้อยเพียงใด ทั้งนี้ผู้บริหารได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้