

### เศรษฐกิจไทย

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังส่งผลกระทบต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทยอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาส 3 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ลดลง ประกอบกับมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยมีแนวโน้มดีขึ้นตั้งแต่สิ้นไตรมาส 2 เป็นต้นมา จึงนับได้ว่าเศรษฐกิจไทยได้ผ่านจุดต่ำสุดของวิกฤตการณ์ COVID-19 ไปแล้ว โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ GDP ของปี 2563 เป็นติดลบร้อยละ 7.5

### อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงเผชิญหน้ากับความท้าทายจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการปรับตัวให้เข้ากับการท่องเที่ยวรูปแบบฐานวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) โดยในช่วงปลายเดือนกรกฎาคม ศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (ศบค.) มีมติเห็นชอบดำเนินมาตรการผ่อนปรนระยะที่ 6 โดยมีการอนุญาตให้ชาวต่างชาติบางกลุ่มสามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้แต่ยังไม่อนุญาตให้มีการเดินทางเข้ามาสำหรับการท่องเที่ยว ส่งผลให้ในไตรมาสที่ 3/2563 ยังไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ในเดือนกันยายนคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้นักท่องเที่ยวที่ประสงค์จะเดินทางมาพำนักระยะยาวสามารถเดินทางเข้ามาภายในประเทศตั้งแต่เดือนตุลาคมเป็นต้นไปแต่จะต้องกักตัว 14 วัน ซึ่งจะทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติโดยเฉพาะกลุ่มที่มีศักยภาพสูงเริ่มเดินทางเข้ามาในประเทศไทย และทำให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีแนวโน้มดีขึ้นตามลำดับ

นอกจากนี้กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาแห่งประเทศไทยได้กำหนดยุทธศาสตร์ฟื้นฟูการท่องเที่ยวไทย โดยสนับสนุนการท่องเที่ยวของคนไทยในประเทศด้วยการสร้างความเชื่อมั่นในการเดินทางท่องเที่ยวด้วยมาตรฐาน SHA และได้ออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศเพื่อช่วยเหลืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ได้แก่ โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เพื่อช่วยเหลือโรงแรมและที่พักที่ลงทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย โดยเป็นระบบร่วมกันจ่ายระหว่างนักท่องเที่ยวและรัฐบาล ซึ่งรัฐบาลจะช่วยจ่ายร้อยละ 40 ของค่าห้องพักตามราคาจริง แต่ไม่เกิน 3,000 บาทต่อคืน และสนับสนุนค่าอาหาร/ท่องเที่ยว และค่าตั๋วเครื่องบินอีกร้อยละ 40 โดยมีระยะเวลาโครงการตั้งแต่เดือนกรกฎาคมถึงเดือนมกราคมปีหน้า ซึ่งสามารถกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศได้อย่างดี

## อุตสาหกรรมให้เข้าเพื่อการพาณิชย์กรรม

สำหรับธุรกิจศูนย์การค้า ในไตรมาส 3/2563 มีการฟื้นตัวขึ้นจากการคลายล็อกดาวน์เฟสที่ 2-3 ซึ่งทำให้ศูนย์การค้าสามารถกลับมาเปิดให้บริการเต็มเวลา นอกจากนี้ ได้มีการยกเลิกมาตรการเคอร์ฟิวในช่วงกลางเดือนมิถุนายน ส่งผลให้ประชาชนกลับมาใช้บริการมากขึ้นตามลำดับ

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานถึงแม้คนทำงานจะเริ่มมีการทำงานนอกสถานที่มากขึ้น (New Normal) แต่ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงทรงตัวและไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

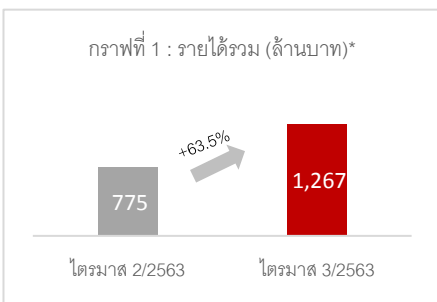
## ภาพรวมของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

เก้าเดือนแรกของปี 2563 และ ไตรมาส 3/2563 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน\* จำนวน 4,555 ล้านบาท และ 1,267 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 54.4 และร้อยละ 60.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามลำดับ ทั้งนี้ ในเดือนกรกฎาคม บริษัทกลับมาเปิดดำเนินงานโรงแรมเกือบทั้งหมด (ยกเว้นโรงแรม เซอราตัน สมุย รีสอร์ท เพียงแห่งเดียว) และตั้งแต่วันที่ปลายเดือนสิงหาคม โรงแรมสองแห่งของบริษัท ได้แก่ โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ และ โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ ได้เข้าร่วมการเป็นสถานที่กักตัวทางเลือก (ASQ) ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักของโรงแรมทั้งหมดของบริษัท (Occupancy rate) โดยเฉลี่ยยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละเดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาได้ และยังมีการลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าบางรายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) เพื่อให้คู่ค้าสามารถผ่านวิกฤตไปพร้อมกับบริษัท

ทั้งนี้หากพิจารณาไตรมาส 3/2563 เทียบกับไตรมาส 2/2563 (QoQ) พบว่ารายได้รวมของบริษัทปรับตัวขึ้นร้อยละ 63.5 จากไตรมาสก่อนหน้า แสดงให้เห็นการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญจากไตรมาส 2/2563 และมีแนวโน้มดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

จากกลยุทธ์การลงทุนที่หลากหลายและสมดุลเชิงธุรกิจ (Balanced and Diversified Portfolio) ทำให้บริษัทสามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานที่ไม่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์โดยตรงและ ในไตรมาสที่ 3/2563 บริษัทยังสามารถสร้างกำไรจากการดำเนินงาน (อिพิทดา) ของธุรกิจอาคารสำนักงาน จำนวน 408 ล้านบาทเติบโตร้อยละ 13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

กำไรสุทธิของบริษัทในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาส 3/2563 อยู่ที่จำนวน -1,389 ล้านบาท และ -620 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณา อิพิทดาของบริษัทในไตรมาส 3/2563 พบว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ฟื้นตัวโดยมีอिพิทดากลับมาเป็นบวกที่ 91



\*ข้อมูลจากงบการเงิน ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

ด้านบาท ซึ่งนับได้ว่าบริษัทได้ผ่านจุดที่ได้รับผลกระทบสูงสุดจากวิกฤตการณ์ COVID 19 มาแล้ว

หากพิจารณาผลการดำเนินงานไตรมาส 3/2563 เทียบกับไตรมาส 2/2563 (QoQ) พบว่า บริษัทที่มีผลขาดทุนสุทธิลดลงร้อยละ 29.3 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 137.0

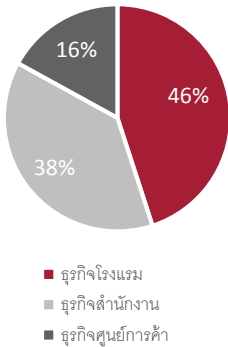
บริษัทยังคงเดินหน้าพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความหลากหลายของพอร์ตโฟลิโอและสร้างความแข็งแกร่งอย่างยั่งยืน พร้อมทั้งยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศ ทั้งการเดินทางเพื่อธุรกิจ และการพักผ่อนหย่อนใจ โดยในเดือนสิงหาคมบริษัทร่วมมือกับ แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล เดินหน้าแผนพัฒนาโรงแรมและสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ ด้วยการนำ 3 แบรินด์โรงแรมระดับโลกประกอบด้วย แบรินด์ริทซ์-คาร์ลตัน รีเสิร์ฟ แบรินด์เจดับบลิว แมริออท มาร์คีส และแบรินด์ออโตกราฟ คอลเลกชัน มาสู่ย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในกรุงเทพฯ และริมหาดพัทยา เป็นการสร้างโครงการแลนด์มาร์คใหม่อย่างมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวจากแบรินด์โรงแรมระดับโลก และนำนวัตกรรมที่ล้ำสมัยมาสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งมั่นพัฒนาเพิ่มศักยภาพและโอกาสให้ธุรกิจท่องเที่ยวไทยสามารถขยายฐานลูกค้าไปสู่กลุ่มใหม่ที่หลากหลายเช่น นักท่องเที่ยวกลุ่มสุขภาพ (Wellness) และนักท่องเที่ยวกลุ่มพำนักระยะยาว (Long Stay) โดยบริษัทได้นำแนวคิดเชิงสุขภาพ (Wellness) เข้าไปใช้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทของบริษัท ซึ่งแนวทางดังกล่าวยังสอดคล้องมาตรการภาครัฐ ที่ได้อนุมัติการเปิดรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ Special Tourist VISA (STV) ซึ่งเป็นชาวต่างชาติที่ต้องการเดินทางมาพำนักระยะยาว (Long Stay) ภายในประเทศไทย โดยเริ่มมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามายังประเทศไทยเป็นกลุ่มแรกช่วงเดือนตุลาคม ทั้งนี้บริษัทได้เตรียมมาตรการเพื่อให้บริการแก่กลุ่มเป้าหมายภายใต้มาตรฐานความปลอดภัยด้านต่างๆในทุกโครงการ โดยทำงานร่วมกับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) รวมไปถึงการให้บริการปรึกษาทางการแพทย์ออนไลน์ (Tele Medicine) ให้กับกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรมในเครือของบริษัท ได้ตลอดตามระยะเวลาที่อาศัยในประเทศไทย

## สรุปผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม\*

กราฟที่ 2 : สัดส่วนรายได้ของแต่ละกลุ่มธุรกิจ ในเก้าเดือนแรก ปี 2563



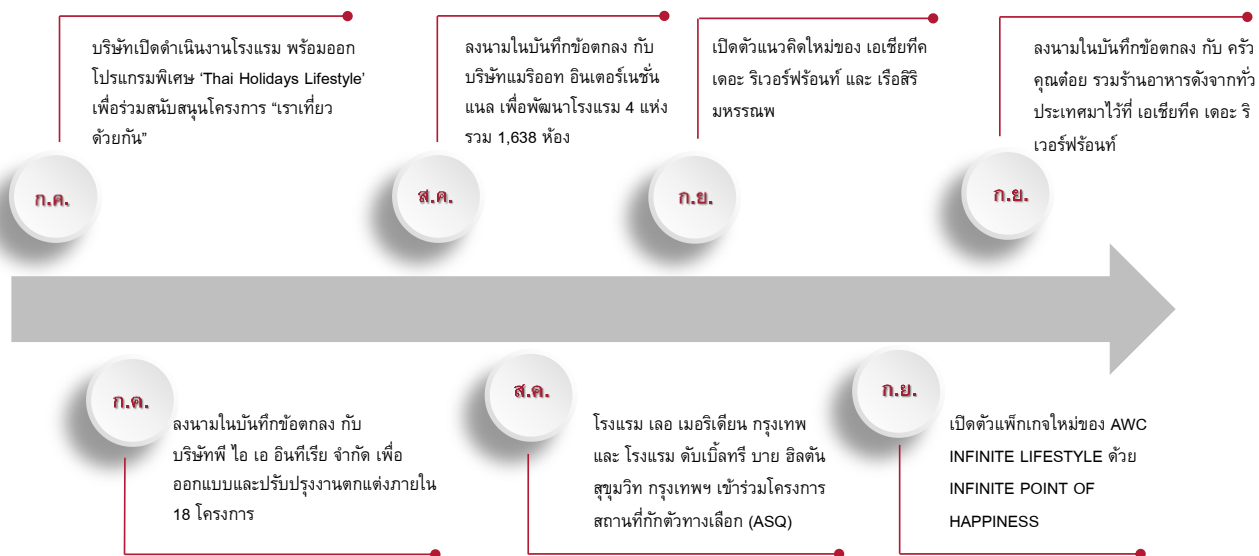
บริษัทสร้างรายได้รวมในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาส 3/2563 เท่ากับ 4,488 ล้านบาท และ 1,225 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 54.7 และ 61.9 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณาจากพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* บริษัทมีรายได้ในช่วงเก้าเดือนแรกและในไตรมาส 3/2563 เท่ากับ 4,644 ล้านบาท และ 1,281 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 51.8 และ 58.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อตรงต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail)

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง แม้อยู่ในสถานการณ์ COVID-19 ตอกย้ำถึงประโยชน์จากกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยงของพอร์ทัลทรัพย์สินของบริษัท (Well-Diversified) ซึ่งทำให้บริษัทสามารถลดความผันผวนของระดับรายได้

หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่ารายได้รวมของบริษัทในไตรมาส 3/2563 ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 63.5 แสดงให้เห็นการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญของรายได้รวม

\*ข้อมูลเพิ่มเติม

กราฟที่ 3: ลำดับเหตุการณ์ไตรมาส 3/2563



\* รายได้ไม่นับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

\*\* พอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท หมายถึงทรัพย์สินที่ดำเนินงาน โดยไม่รวมโรงแรม อิมพีเรียล แมมิง และโรงแรมอิมพีเรียล หัวหิน ซึ่งปีปรับปรุงตั้งแต่ช่วงกลางปี 2562 และไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับจากกลุ่มที่ซีซี รวมถึงยังไม่ตัดรายการระหว่างกัน

## รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และ ไตรมาส 3/2563 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรม เท่ากับ 2,105 ล้านบาท และ 450 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 67.6 และ 78.5 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณาพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ เท่ากับ 2,132 ล้านบาท และ 461 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 66.3 และ 77.4 ตามลำดับ ถึงแม้ว่าบริษัทจะเปิดดำเนินงานโรงแรมเกือบทั้งหมดในเดือนกรกฎาคม (ยกเว้นโรงแรม เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ทเพียงแห่งเดียว) และบริษัทได้นำสองโรงแรมเข้าร่วมการเป็นสถานที่กักตัวทางเลือก (ASQ) ในเดือนสิงหาคม ได้แก่ โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ และ โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นของการเข้าพักอย่างต่อเนื่องในแต่ละเดือน แต่การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก ส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัท

ในไตรมาส 3/2563 บริษัทได้มีการทำโปรโมชั่น เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศด้วย Bangkok Holiday Lifestyle, Gift of Happiness สำหรับการเข้าพักที่โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยมียอดจองกว่า 5,000 คืน นอกจากนี้บริษัทได้มีการเปิดตัวแพ็คเกจใหม่ของ AWC INFINITE LIFESTYLE ด้วย INFINITE POINT OF HAPPINESS เพื่อเข้าพักและใช้บริการโรงแรมและรีสอร์ทได้หลากหลายทั้ง 15 แห่งในเครือ AWC ทั่วประเทศ ตอบรับนโยบายการท่องเที่ยวของภาครัฐ และส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและเศรษฐกิจไทยให้พลิกฟื้นและเดินหน้าอย่างแข็งแกร่งหลังวิกฤต COVID-19

### \*ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทในไตรมาส 3/2563 ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 257.1 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินงานที่เป็นไปในทิศทางบวกอย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 1: รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง\*

ประเภท	9 เดือน ปี 2563 (ลบ.)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (YoY)	ไตรมาส 3/2563 (ลบ.)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อนหน้า (QoQ)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่ม ประชุม สัมมนา (MICE) (53%;44%)**	1,120	-67.1	247	283.7	-78.1	ในไตรมาส 3/2563 บริษัทเปิดให้บริการโรงแรมทั้งหมด ในกลุ่ม และทำโปรโมชั่น Bangkok Holiday Lifestyle, Gift of Happiness สำหรับการเข้าพักที่โรงแรม บางค็อก แมริออท มาร์คิส คิวินส์ปาร์ค ซึ่งได้รับการตอบรับเป็น อย่างดี นอกจากนี้ รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มใน โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนาเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม ตาม อัตราการเข้าพักของโรงแรมทั้งกลุ่มประชุมสัมมนา ยังคงได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ Covid-19
โรงแรมในเมือง ใน กรุงเทพ (15%;15%)**	231	-75.5	22	549.1	-92.3	ในไตรมาส 3/2563 บริษัทเปิดให้บริการโรงแรมทั้งหมด ในกลุ่ม และตั้งแต่ปลายเดือนสิงหาคม บริษัทได้นำ โรงแรม โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพ และ โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพ เข้าร่วม ให้บริการในโครงการ ASQ ซึ่งมียอดเข้าพักเพิ่มขึ้นอย่าง ต่อเนื่องในเดือนกันยายนเป็นต้นมา ทำให้รายได้เพิ่มขึ้น อย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี (10%;15%)**	187	-69.2	29	548.0	-85.3	ในไตรมาส 3/2563 บริษัทเปิดให้บริการโรงแรมทั้งหมด ในกลุ่ม และมีอัตราการเข้าพักสูงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เดือนสิงหาคมเป็นต้นมา ทำให้เฉลี่ยทั้งไตรมาส มี อัตราการเข้าพักมากกว่า 15% ทำให้รายได้เพิ่มขึ้นอย่าง ชัดเจนเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ (22%;26%)**	594	-56.8	163	155.8	-61.7	ในไตรมาส 3/2563 บริษัทเปิดให้บริการโรงแรมทั้งหมด ในกลุ่ม ยกเว้นโรงแรม เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ทเพียงแห่ง เดียว ซึ่งในเดือนกันยายน ยอดเข้าพักช่วงสุดสัปดาห์ ของโรงแรมโรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ สูงกว่า 70% โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยาง บีช เริ่มมียอดเข้าพักในช่วงสุดสัปดาห์สูงกว่า 50% และ มีแนวโน้มสูงอย่างต่อเนื่อง สำหรับโรงแรม หัวหิน แม ริออท รีสอร์ท และ สปา มียอดเข้าพักช่วงสุดสัปดาห์สูง กว่า 90%
<b>รวม</b>	<b>2,132</b>	<b>-66.3</b>	<b>461</b>	<b>239.3</b>	<b>-77.4</b>	

\*ข้อมูลรายได้ในตารางนี้เป็นรายได้ของพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัทและเป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน

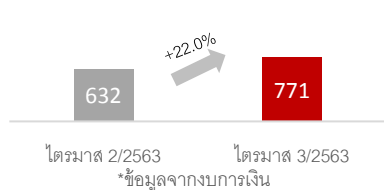
\*\*สัดส่วนรายได้รายเก้าเดือนแรกจากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานเก้าเดือนของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า  
และธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) โดยในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และ  
ไตรมาส 3/2563 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เท่ากับ 2,368  
ล้านบาท และ 771 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.2 และ 24.3 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วง

เดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณาพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เท่ากับ 2,512 ล้านบาท และ 820 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 23.8 และ 23.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งบริษัทยังคงให้ส่วนลดกับผู้เช่าบางรายที่ยังได้รับผลกระทบ เพื่อเป็นการช่วยเหลือคู่ค้าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปกับบริษัท อย่างไรก็ตาม ลูกค้าที่มาศูนย์การค้า (Traffic) มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ช่วงปลายไตรมาส 3/2563 บริษัทปรับค่าเช่าของผู้เช่าหลายรายเป็นอัตราปกติ หากพิจารณาเฉพาะธุรกิจอาคารสำนักงาน พบว่ายังคงสร้างรายได้มั่นคงสม่ำเสมอเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า (พิจารณาทารางที่ 2)

\*ข้อมูลเพิ่มเติม

กราฟที่ 5 : รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ล้านบาท)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 3/2563 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 22.0 แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวของธุรกิจ โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (ศูนย์การค้า) เนื่องจากบริษัทสามารถเปิดศูนย์การค้าหลังจากมาตรการคลายล็อกดาวน์เฟสที่ 2 และการให้ส่วนลดค่าเช่าให้ผู้เช่าน้อยลงเนื่องจากลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้า (Traffic) มีจำนวนเพิ่มขึ้น

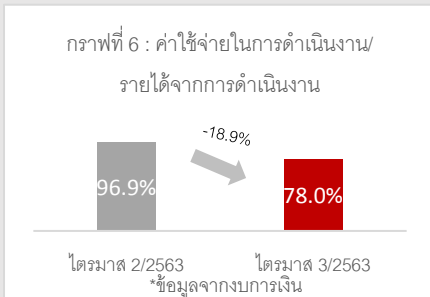
ตารางที่ 2: รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์\*

ประเภท	เก้าเดือน/2563 (ลบ.)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY)	ไตรมาส 3/2563 (ลบ.)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ออปปิ้งมอลล์ (22%;27%)**	469	-40.0	171	127.1	-31.8	บริษัทได้กลับมาเปิดดำเนินการศูนย์การค้าทุกแห่งและมีจำนวนลูกค้า (Traffic) มาใช้บริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทปรับส่วนลดค่าเช่า ให้น้อยลงจากจำนวนลูกค้าที่เพิ่มขึ้น
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว (3%;9%)**	149	-65.4	21	78.7	-85.4	บริษัททำการปิดการให้บริการเอเชียทีคตลอดทั้งไตรมาส 3/2563 เพื่อปรับปรุงและปรับรูปแบบศูนย์การค้า เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งบริษัทได้ทำการยกเว้นค่าเช่าให้ผู้เช่า และบริษัทเปิดให้บริการเอเชียทีค อีกครั้งช่วงกลางเดือนตุลาคม 2563
คอมมูนิตี้นิวมาร์เก็ต (6%;14%)**	141	-42.5	50	99.4	-37.0	บริษัทได้กลับมาเปิดดำเนินการศูนย์การค้าทุกแห่งและมีจำนวนลูกค้า (Traffic) มาใช้บริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทปรับส่วนลดค่าเช่า ให้น้อยลงจากจำนวนลูกค้าที่เพิ่มขึ้น
อาคารสำนักงาน (70%;51%)**	1,753	-4.7	578	2.1	-3.6	รายได้ปรับตัวเล็กน้อยจากการลดค่าเช่าให้กับร้านค้าในส่วนสำนักงาน อย่างไรก็ตาม รายได้จากค่าเช่าสำนักงานยังสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง ต่อเนื่อง โดยยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากวิกฤติการณ์ Covid-19
<b>รวม</b>	<b>2,512</b>	<b>-23.8</b>	<b>820</b>	<b>20.9</b>	<b>-23.7</b>	

## ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

บริษัทปรับโครงสร้างองค์กรควบคู่กับการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด (Cost Control and Efficiency Initiatives) เพื่อให้การใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในอนาคต ทั้งนี้ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาส 3/2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เท่ากับ 3,086 ล้านบาท และ 952 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 42.3 และ 42.5 ตามลำดับ แต่หากพิจารณาพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เท่ากับ 3,063 ล้านบาท และ 936 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 40.1 และ 44.9 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานที่ลดลงอย่างต่อเนื่องแสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์จากการพัฒนากระบวนการปรับโครงสร้างองค์กรให้ชัดเจนและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารตามแผนการณที่บริษัทวางแผนไว้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้มาตรการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต แต่จะทำให้บริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในระยะยาว

### \*ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แม้ว่าในไตรมาส 3/2563 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมจะเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายผันแปรเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่ม แต่หากพิจารณาค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้ได้พบว่า ลดลงจากร้อยละ 96.9 ในไตรมาส 2/2563 เป็นร้อยละ 78.0 ในไตรมาส 3/2563 แสดงให้เห็นถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องของบริษัท

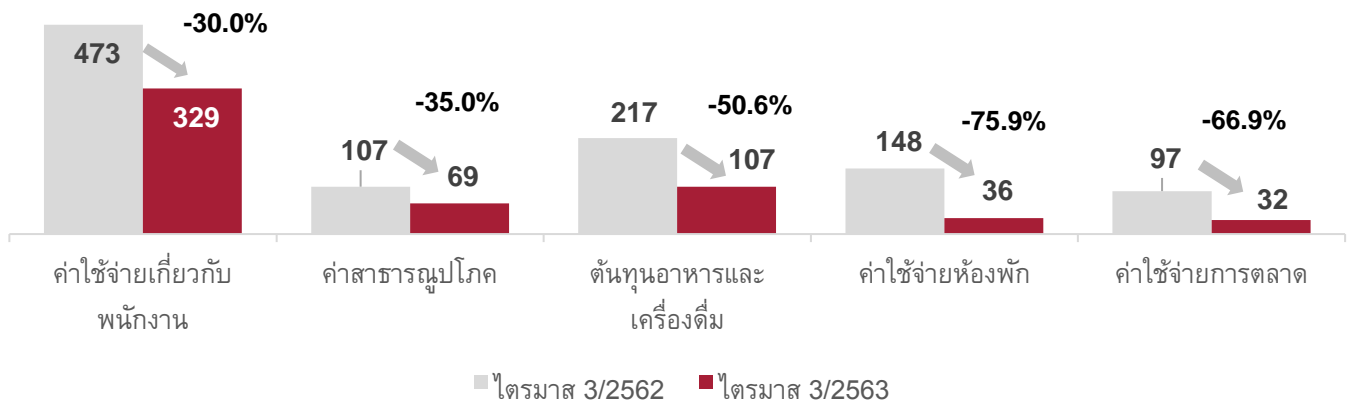
## กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาส 3/2563 เท่ากับ 2,308 ล้านบาท และ 691 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 44.4 และ 46.7 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณาพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เท่ากับ 2,307 ล้านบาท และ 690 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 40.1 และ 49.5 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

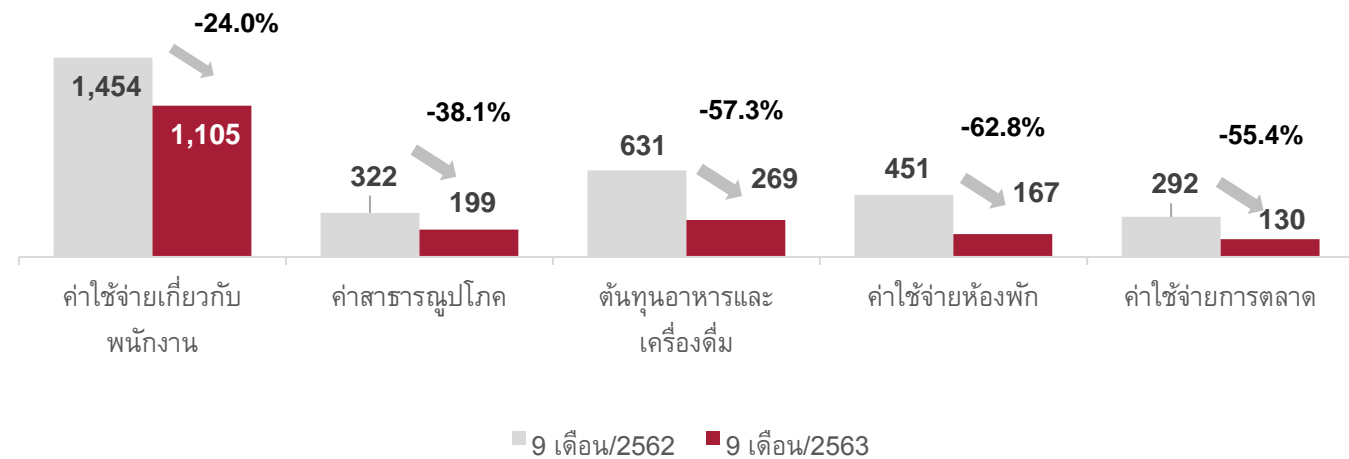
\* ข้อมูลรายได้ในตารางนี้เป็นรายได้ของพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัทและเป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน

\*\* สัดส่วนรายได้เก้าเดือนจากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานเก้าเดือนแรกของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

กราฟที่ 7: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจโรงแรมและการบริการตามพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงาน รายไตรมาส

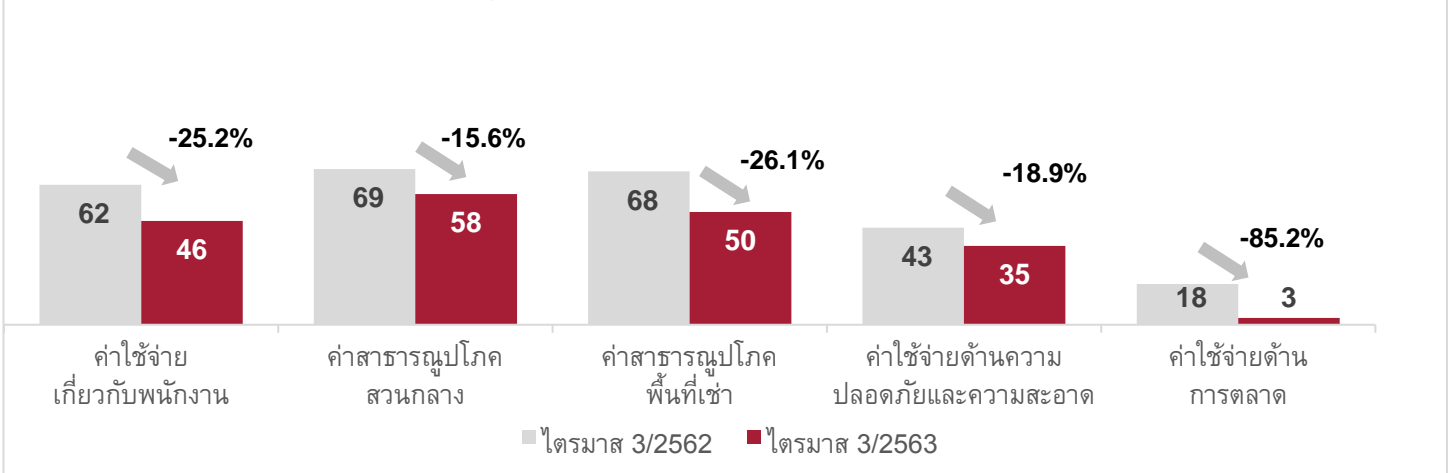


กราฟที่ 8: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจโรงแรมและการบริการตามพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานเก้าเดือนแรก

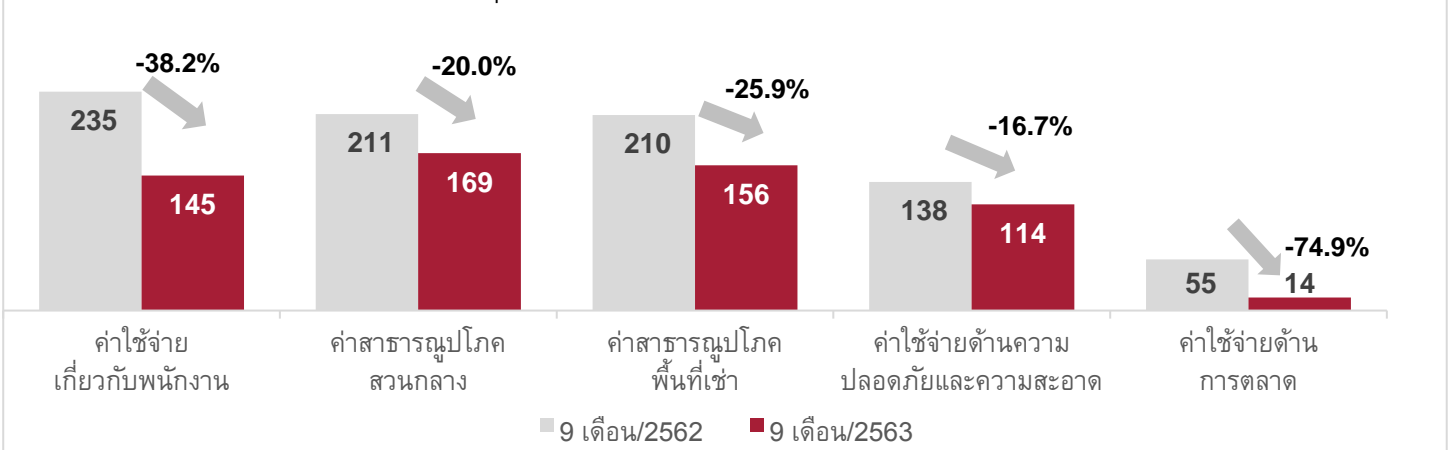


ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial) บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาส 3/2563 เท่ากับ 785 และ 268 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 34.5 และ 25.6 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณาพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เท่ากับ 755 ล้านบาท และ 246 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 26.8 และ 25.9 ตามลำดับ

กราฟที่ 9: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามทรัพย์สินดำเนินงาน รายไตรมาส



กราฟที่ 10: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามทรัพย์สินดำเนินงานเก้าเดือนแรก



### กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ <sup>(1)</sup>

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) ด้วยเหตุนี้จึงส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาส 3/2563 อยู่ที่ 1,341 และ 261 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 67.8 และ 81.0 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัทจะมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,581 และ 345 ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 65.0 และ 75.6 ตามลำดับ

(1) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ หมายถึง รายได้ทั้งหมด (โดยไม่รวมดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน และไม่รวมค่าเสื่อมราคา) ทั้งนี้ยังไม่หักรายการระหว่างกัน

\*ข้อมูลเพิ่มเติม

กราฟที่ 11 : กำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 3/2563 กำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (พิจารณากราฟที่ 11) แสดงถึงการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาภายในประเทศได้ แม้ว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่องจากการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ แต่ยังไม่สามารถชดเชยรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของช่วงแรกของปี 2563 และไตรมาสที่ 3/2563 ลดลง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ในช่วงแรกของปี 2563 จำนวน -203 ล้านบาท และ -241 ล้านบาท ตามลำดับ ปรับตัวลดลงร้อยละ 108.6 และ 130.2 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัทจะมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ -175 และ -228 ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 107.8 และ 133.9 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

\*ข้อมูลเพิ่มเติม

กราฟที่ 12 : กำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (ล้านบาท)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ในไตรมาส 3/2563 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 39.4 จากไตรมาส 2/2563 โดยกำไรเพิ่มขึ้นจากการเติบโตของรายได้เนื่องจากการเปิดดำเนินงานของโรงแรมเกือบทั้งหมด และการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวในประเทศ

ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการเกี่ยวข้อง\*

ประเภท	9 เดือน ปี 2563 (ลบ.)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (YoY)	ไตรมาส 3 ปี 2563 (ลบ.)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อนหน้า (QoQ)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุม สัมมนา (MICE)	-26	-102.2	-98	45.3	-126.9	กำไรจากการดำเนินงานไตรมาส 3/2563 เติบโตขึ้นจากไตรมาส 2/2563 อย่างชัดเจน จากการเติบโตของรายได้ในไตรมาสนี้ และ ความพยายามในการบริหารค่าใช้จ่ายของ บริษัท
โรงแรมในเมือง ในกรุงเทพฯ	-62	-116.3	-56	11.4	-150.2	กำไรจากการดำเนินงานไตรมาส 3/2563 เติบโตขึ้นจากไตรมาส 2/2563 อย่างชัดเจน จากการเติบโตของรายได้ในไตรมาสนี้ และ ความพยายามในการบริหารค่าใช้จ่ายของ บริษัท
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี	-52	-122.0	-41	30.2	-152.3	กำไรจากการดำเนินงานไตรมาส 3/2563 เติบโตขึ้นจากไตรมาส 2/2563 อย่างชัดเจน จากการเติบโตของรายได้ในไตรมาสนี้ และ ความพยายามในการบริหารค่าใช้จ่ายของ บริษัท
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ	-35	-108.2	-33	64.3	-127.8	กำไรจากการดำเนินงานไตรมาส 3/2563 เติบโตขึ้นจากไตรมาส 2/2563 อย่างชัดเจน จากการเติบโตของรายได้ในไตรมาสนี้ และ ความพยายามในการบริหารค่าใช้จ่ายของ บริษัท
<b>รวม</b>	<b>-175</b>	<b>-107.8</b>	<b>-228</b>	<b>42.0</b>	<b>-133.9</b>	

\*ข้อมูลในตารางนี้เป็นกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจของพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบทำให้จำนวนลูกค้าที่มาเดินซื้อของในศูนย์การค้า (Traffic) บางแห่งยังไม่กลับมาเท่ากับช่วงก่อนสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) บริษัทจึงยังมีการ ลดค่าเช่าให้กับลูกค้าบางราย อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า (Commercial) ยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากเหตุการณ์ปัจจุบัน ส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาสที่ 3/2563 เท่ากับ 1,583 ล้านบาท และ 503 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 17.9 และ 23.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณาถึงพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัทจะมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจเท่ากับ 1,757 และ 575 ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 22.4 และ 22.8 ตามลำดับ

\*ข้อมูลเพิ่มเติม

กราฟที่ 13 : กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ด้านบาท)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ในไตรมาส 3/2563 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 24.2 จากไตรมาส 2/2563 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้และการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

หากพิจารณาเฉพาะส่วนธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) พบว่า ยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง สามารถสร้างกระแสเงินสดอย่างมั่นคงและไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากวิกฤตที่เกิดขึ้น โดยมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน ในไตรมาสที่ 3/2563 เท่ากับ 408 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่หากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท พบว่ามีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจเท่ากับ 457 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 1.1 ทั้งหมดนี้เป็นการต่อยอดถึงประโยชน์ของกลยุทธ์ในการกระจายพอร์ตทรัพย์สิน (Diversified) เพื่อกระจายความเสี่ยงของบริษัท

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

ประเภท	9 เดือน ปี 2563 (ลบ.)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY)	ไตรมาส 3 ปี 2563 (ลบ.)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)	% เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์	232	-41.9	95	1,551.5	-28.1	ในไตรมาส 3/2563 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว	66	-78.4	-3	75.5	-103.1	บริษัททำการปิดการให้บริการเอเชียทีคตลอดทั้งไตรมาส 3/2563 เพื่อปรับปรุงสถานที่ ซึ่งบริษัทได้ทำการยกเว้นค่าเช่าให้ผู้เช่า
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต	79	-52.5	26	196.8	-51.1	ในไตรมาส 3/2563 กำไรจากการดำเนินงานเติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวของผลการดำเนินงาน
อาคารสำนักงาน	1,380	-1.0	457	0.0	1.1	กำไรจากการดำเนินงานยังสามารถรักษาระดับได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องท่ามกลางวิกฤตการณ์ในปัจจุบัน
<b>รวม</b>	<b>1,757</b>	<b>-22.4</b>	<b>574</b>	<b>25.2</b>	<b>-22.8</b>	

\* ข้อมูลในตารางนี้เป็นกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจของพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท

ในช่วงเก้าแรกของปี 2563 โครงการ เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ที่จังหวัดอุบลราชยังคงอยู่ในระยะวางกลยุทธ์ ดังนั้นในไตรมาส 3 โครงการจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 8 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดให้บริการโครงการ เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ที่ พันธุ์ทิพย์ ประตูน้าก่อนเป็นลำดับแรก ในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน

### ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร

ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 มียอดค่าใช้จ่ายส่วนบริหารรวม จำนวน 603 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 1.5 โดยค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการปรับโครงสร้างองค์กรในช่วงครึ่งปีแรก แต่หากพิจารณาไตรมาส 3/2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร 216 ล้านบาท ปรับตัวลดลง จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า คิดเป็นร้อยละ 13.3

\*ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2563 ค่าใช้จ่ายส่วนบริหารลดลงร้อยละ 16.9 จากไตรมาส 2/2563 จากผลของการเพิ่มประสิทธิภาพกระบวนการทำงานและเพิ่มประสิทธิผลโดยไม่กระทบกับการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท

### อภิตดาของบริษัท

อภิตดาของบริษัท ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาส 3/2563 จำนวน 820 ล้านบาท และ 91 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง ร้อยละ 79.2 และ 93.1 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากการลดลงของรายได้อันเนื่องมาจากสถานการณ์ COVID-19 อย่างไรก็ตามบริษัทมีแผนการณที่จะดำเนินนโยบายควบคุมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อย่างชัดเจน รวมถึงมุ่งเน้นการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างอภิตดาของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางแผนไว้ในระยะยาว

\*ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2563 อภิตดาของบริษัทสามารถฟื้นตัวกลับมาเป็นบวกที่ 91 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 137.0 จากไตรมาส 2/2563

## กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2563 และไตรมาส 3/2563 อยู่ที่จำนวน -1,389\* ล้านบาท และ -620\* ล้านบาท ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้ในธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) ตามเหตุผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ถึงแม้ว่าธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) จะยังมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง

\*ข้อมูลเพิ่มเติม



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2563 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 29.3 นับได้ว่าบริษัทได้ผ่านช่วงที่ได้รับผลกระทบสูงที่สุดจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ไปแล้ว และมีแนวโน้มดีขึ้นตามลำดับ

## โครงสร้างเงินทุนและหนี้กับผลตอบแทน

### ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ 30 กันยายน 2563 มูลค่า 123,952 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 มีมูลค่ารวม 121,320 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน\*\*เท่ากับ 121,302 ล้านบาท
2. ทรัพย์สินอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ 30 กันยายน 2563 มีมูลค่า 2,632 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนโดยวิเคราะห์ถึงอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) โดยมูลค่าทรัพย์สินถาวรเป็นมูลค่าก่อนหักค่าเสื่อมสะสมและไม่นับรวมการตีมูลค่าเพิ่มของที่ดินในกลุ่มโรงแรม ซึ่งเท่ากับ 124,755 ล้านบาท อัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวรย้อนหลัง 12 เดือน ณ สิ้นเดือนกันยายน 2563 จะเป็นร้อยละ 2.5 ต่อปี ทั้งนี้หากรวม

\* ทั้งสองจำนวนนี้ถูกจัดเป็นกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ในงบการเงินรวม

\*\*มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารจำนวน 18.0 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนเพิ่มเติมจากการประเมินราคาทรัพย์สินถาวรที่สูงขึ้น ร้อยละ 5.5 ต่อปี (ณ สิ้นปี 2562) บริษัทมีอัตราผลตอบแทนรวมร้อยละ 8.0 ต่อปี

หากพิจารณาทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 18.8 ของ ทรัพย์สินทั้งหมด พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อียิปดา) ต่อ ทรัพย์สิน ในช่วง 12 เดือนย้อนหลังได้ถึงร้อยละ 3.9 ต่อปี (ยังไม่รวมอัตราผลตอบแทนเพิ่มเติมจากการ ประเมินราคาทรัพย์สินถาวรที่สูงขึ้น) โดยลดลงจากผลตอบแทนในปี 2562 ที่ร้อยละ 8.3 ต่อปี อันเนื่องมาจากทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนของธุรกิจโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง ได้รับผลกระทบจากวิกฤติการณ์ Covid -19 อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินดำเนินงานปกติ ในส่วน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ลดลงจากร้อยละ 5.4 เหลือร้อยละ 4.9 นับว่ายังไม่ได้ รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากได้รับประโยชน์จากส่วนอาคารสำนักงานซึ่งสามารถ สร้างผลตอบแทนที่มั่นคง สม่าเสมอ ทั้งนี้ แสดงให้เห็นถึงประโยชน์จากกลยุทธ์ในการ กระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สิน ของบริษัท

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ ต่อทรัพย์สินดำเนินงานปกติ และอยู่ระหว่างการปรับปรุง (ย้อนหลัง 12 เดือน) ณ 30 กันยายน 2563 โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	กำไรจากการดำเนินงาน (12 เดือน ย้อนหลัง)	มูลค่าทรัพย์สิน		อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานต่อทรัพย์สิน ณ 30 ก.ย. 63 (12 เดือน ย้อนหลัง)	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานต่อทรัพย์สิน สำหรับปี 2562
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ		
<b>กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง</b>					
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	232.0	15,422.0	21.4%	1.5%	8.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	388.6	30,726.5	42.6%	1.3%	5.2%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	80.0	6,504.5	9.0%	1.2%	6.7%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(79.8)	19,453.2	27.0%	-0.4%	-0.2%
<b>รวม</b>	<b>620.9</b>	<b>72,106.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.9%</b>	<b>4.6%</b>
<b>กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์</b>					
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	674.4	8,056.4	15.3%	8.4%	8.5%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,205.0	19,720.4	37.5%	6.1%	6.2%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	723.5	17,296.9	32.9%	4.2%	5.6%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(62.8)	7,574.9	14.4%	-0.8%	-1.8%
<b>รวม</b>	<b>2,540.1</b>	<b>52,648.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.9%</b>	<b>5.4%</b>
<b>รวมทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท</b>	<b>3,161.0</b>	<b>124,755.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>2.5%</b>	<b>4.9%</b>
<b>ทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท</b>					
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	906.4	23,478.4	18.8%	3.9%	8.3%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,593.7	50,447.0	40.4%	3.2%	5.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	803.5	23,801.5	19.1%	3.4%	6.0%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(142.6)	27,028.2	21.7%	-0.5%	-0.7%
<b>รวม</b>	<b>3,161.0</b>	<b>124,755.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>2.5%</b>	<b>4.9%</b>

หมายเหตุ 1) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด (โดยไม่รวมดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ตามที่ได้นำมาจากข้อมูลทางการเงินที่แสดงในงบการเงินรวม และยังไม่รวมรายการระหว่างกัน

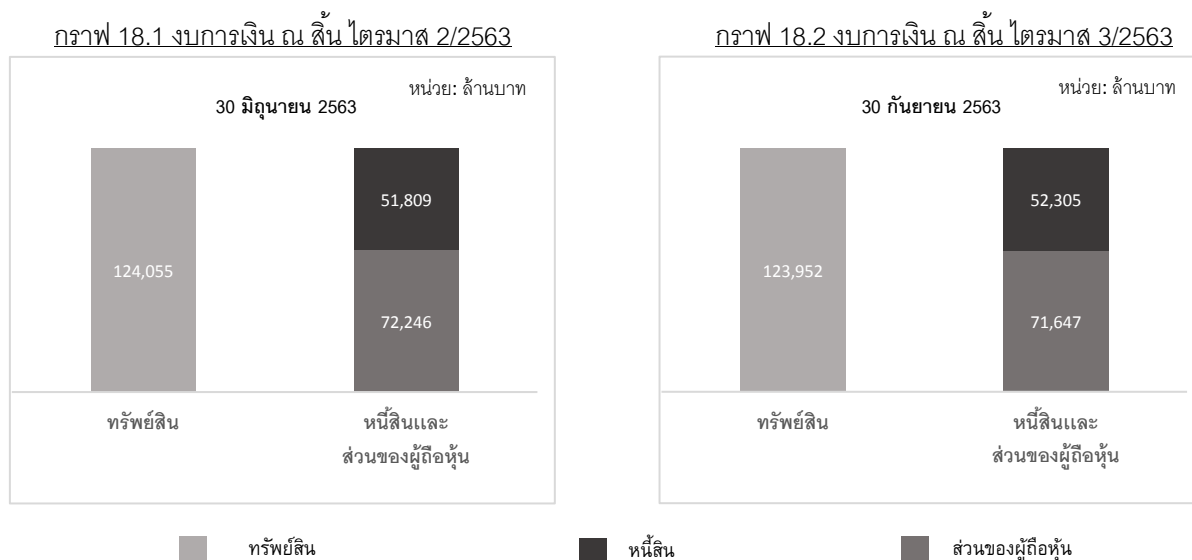
2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดินของกลุ่มโรงแรม เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 3/2563 บริษัท มีหนี้สินรวม จำนวน 52,305 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากจำนวน 51,809 ล้านบาท สิ้นไตรมาส 2/2563 (กราฟที่ 8.1 และ 8.2) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 44,355 ล้านบาท และหนี้สินอื่นๆ จำนวน 7,950 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 3/2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 71,647 ล้านบาท (กราฟ 18.2) ลดลงจากสิ้นไตรมาส 2/2563 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 72,246 ล้านบาท

บาท (กราฟ 18.1) หรือลดลงเป็นจำนวน 599 ล้านบาท โดยเป็นผลจากขาดทุนสุทธิในไตรมาส 3 จำนวน 599 ล้านบาท (ประกอบด้วยขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 620.4 ล้านบาทและกำไรจากรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง (OCI) 21.9 ล้านบาท)

กราฟที่ 18: โครงสร้างทางการเงิน



ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	สำหรับเก้าเดือนแรก		สำหรับไตรมาส		
	2562	2563	3/2562	2/2563	3/2563
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	39.4%	18.0%	40.4%	-31.7%	7.2%
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	3.9%	-30.5%	3.8%	-115.1%	-48.9%

อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ในไตรมาส 3/2563 อยู่ที่ร้อยละ 7.2 ลดลงจากอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ไตรมาส 3/2562 อยู่ที่ร้อยละ 40.4 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ในไตรมาส 3/2563 นี้ เติบโตอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 2/2563) โดยบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้กลับมาเป็นบวกจากการฟื้นตัวของผลการดำเนินงาน

อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ไตรมาส 3/2563 อยู่ที่ร้อยละ -48.9 ลดลงจากอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า (ไตรมาส 3/2562) ซึ่งอยู่ที่บวกร้อยละ 3.8 อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ไตรมาสนี้ ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 7: อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วน	ณ สิ้นปี 2562	ณ สิ้นไตรมาส 3/2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.5 เท่า	0.7 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นไตรมาส 3/2563 เท่ากับ 0.7 เท่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 0.5 เท่าของสิ้นปี 2562 โดยบริษัทยังมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการกู้ยืมเพื่อขยายการลงทุนเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้

**การพัฒนาอย่างยั่งยืน**

บริษัทดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการขับเคลื่อนความยั่งยืนอย่างเป็นระบบในทุกกระบวนการ ตั้งแต่ขั้นตอนการลงทุน การพัฒนาโครงการ การก่อสร้าง การบริหารจัดการไปจนถึงการส่งต่อคุณค่าให้แก่ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยทำการติดตามตรวจสอบอย่างต่อเนื่องเพื่อพัฒนาการดำเนินงาน ระบบ และเทคโนโลยีที่สนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดระบบนิเวศของการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่ครบวงจร



โมเดลความยั่งยืนจากแก่นแท้ของ AWC ที่แตกต่างและสร้างคุณค่าได้อย่างแท้จริง ในรูปแบบที่นำความยั่งยืนไปใช้ในกระบวนการดำเนินธุรกิจทั้งวงจร

บริษัทนำทิศทางการขับเคลื่อนความยั่งยืนมาใช้ให้เกิดคุณค่าที่แท้จริง อันได้แก่ โมเดลความยั่งยืนจากแก่นแท้ซึ่งเป็นรูปแบบโมเดลที่แตกต่างและทำได้ยากในบางธุรกิจแต่ตอบโจทย์สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทจะนำผลกำไรจากการดำเนินธุรกิจไปลงทุนเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างเป็นระบบเพื่อสร้างคุณค่าองค์รวมให้แก่ ชุมชน ลูกค้า

และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ภายใต้กรอบการดำเนินงานที่ครอบคลุมความยั่งยืนในทั้ง 3 มิติ อันได้แก่ ESG (E: Environment, S: Society, G: Governance) ซึ่งบริษัทกำหนดเป้าหมาย สำหรับการขับเคลื่อนความยั่งยืนในแต่ละประเด็นเพื่อให้การดำเนินงานมีแนวทางชัดเจนและมี ประสิทธิภาพ

มิติด้านความยั่งยืน	ประเด็นด้านความยั่งยืน	เป้าหมาย
การส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดี	การจัดการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ	- ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างต่อเนื่อง และสอดคล้องกับเป้าหมาย Nationally Determined Contribution ของประเทศไทย
	การควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างรอบด้าน	- เข้าร่วมการประเมินโครงการอาคารสีเขียว เช่น LEED, WELL, TREES, GRESB และ EDGE
	การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ	- เพิ่มสัดส่วนการใช้ทรัพยากรหมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง เช่น การใช้พลังงานทางเลือก การนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำ การก่อให้เกิดของเสียเป็นศูนย์
การเสริมสร้างสังคมเพื่อคนทั้งมวล	การพัฒนาชุมชนและสังคม	- ผลการประเมินความพึงพอใจของชุมชนสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม - ไม่มีข้อร้องเรียนจากชุมชนที่สืบเนื่องจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท - เพิ่มสัดส่วนการลงทุนเพื่อพัฒนาชุมชน สังคม
	การพัฒนาผู้นำและทรัพยากรบุคคล	- ผลการประเมินความพึงพอใจของพนักงานสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม - ชั่วโมงการอบรมของพนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง - การเพิ่มสัดส่วนของพนักงานที่ได้รับการปรับระดับ
	การเคารพสิทธิมนุษยชน	- ไม่มีกรณีละเมิดหรือข้อร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชน
การบริหารจัดการการกำกับดูแลกิจการ	การกำกับดูแลกิจการที่ดี	- ไม่มีกรณีการละเมิดข้อกำหนดในจรรยาบรรณธุรกิจ
	การตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า	- ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม
	การบริหารจัดการตลอดห่วงโซ่อุปทาน	- คู่ค้าได้รับการอบรมด้านจรรยาบรรณธุรกิจครบร้อยละร้อย - ไม่มีกรณีการละเมิดข้อกำหนดในจรรยาบรรณการดำเนินงานของคู่ค้า

### การส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดี

บริษัทเป็นบริษัทขอสินเชื่อสีเขียวรายแรกของไทยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อสีเขียว (Green Loan) จากบรรษัทเงินทุนระหว่างประเทศ หรือไอเอฟซี (IFC) สมาชิกและหนึ่งในหน่วยงานภายใต้กลุ่มธนาคารโลก โดยไอเอฟซีได้อนุมัติวงเงินสินเชื่อจำนวน 4,500 ล้านบาท (หรือ 144 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) ส่งผลให้ AWC เป็นบริษัทแรกในประเทศไทยที่พัฒนาโครงการต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับมาตรฐาน Excellence in Design for Greater Efficiencies: EDGE ซึ่งเป็นระบบการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียวของไอเอฟซีที่พัฒนาขึ้นสำหรับประเทศเศรษฐกิจใหม่ อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมการนำมาตรฐาน EDGE มาใช้ให้แพร่หลายยิ่งขึ้นในประเทศไทย โดย AWC จะนำเงินทูลดังกล่าวไปใช้ในการปรับปรุงและยกระดับเทคโนโลยีเพื่อการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพในโรงแรมในเครือทั่วประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการติดตั้งแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ บั๊มความร้อนแบบประหยัดพลังงานที่โรงแรม อินเทอร์เน็ตเ็นตัส เชียงใหม่ แม่ปิ้ง และโรงแรม มีเดีย เชียงใหม่ และการก่อสร้างโรงแรมใหม่สองแห่ง คือโรงแรม เจดับบลิว แมริออท มาร์คีส เอเซียทีค กรุงเทพ และโรงแรม อินน์ไฮด์ กรุงเทพ สุขุมวิท ตลอดจนนำไปใช้เป็นเงินทุน

ในการดำเนินธุรกิจเพื่อรองรับการทยอยกลับมาเปิดให้บริการของโรงแรมต่าง ๆ ในเครือซึ่งปิดชั่วคราวจากผลกระทบของโควิด-19 นอกจากนี้ในส่วนของการดำเนินงานด้านโครงการอาคารสีเขียวและมาตรฐานการออกแบบอาคารเพื่อยกระดับสุขภาวะและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้ อาคาร AWC ยังอยู่ระหว่างดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเข้ารับการรับรองตามมาตรฐาน LEED และ WELL สำหรับโครงการ Flagship 2 โครงการ ได้แก่ Asiatique 2.1 และ AWC District Pattaya

### **การเสริมสังคมเพื่อคนทั้งมวล**

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนเพื่อการเติบโตร่วมกับชุมชนสังคมโดยรวม นอกจากโครงการเดอะ Gallery บริษัทได้เริ่มโครงการพื้นที่เพื่อชุมชนโดยจัดตั้ง Asiatique Heritage Lounge มีวัตถุประสงค์เพื่อนำพื้นที่ส่วนหนึ่งในโครงการมาสร้างคุณค่าและสืบสานมรดกความเป็นไทยผ่านชุมชนท้องถิ่น โดยจะเปิดโอกาสให้สถาบันครอบครัว และเยาวชนสามารถเข้ามาใช้พื้นที่แห่งนี้เพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ และเป็นที่จัดกิจกรรมการเรียนรู้เรื่อง ศิลปะ วัฒนธรรม และภูมิปัญญาของชุมชนต่างๆ อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมชุมชนให้มีช่องทางจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ท้องถิ่น และเปิดโอกาสให้ผู้คนที่สนใจได้มาจับจ่ายสินค้า อันจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจชุมชนอย่างยั่งยืน อีกทั้ง เนื่องในโอกาสครบรอบหนึ่งปีเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก บริษัทได้จัดงานทำบุญตักบาตรพระสงฆ์ 99 รูป ณ เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ และได้เชิญชุมชนโดยรอบมาร่วมรับประทานอาหารเข้าด้วยกัน เพื่อสร้างสัมพันธ์อันดีระหว่างชุมชนและบริษัท นอกจากนี้ยังมีการจัดงานตลาดนัดขายของ AWC Charity Market Around เปิดโอกาสให้ชุมชนและผู้ที่มีใจอุดหนุนสินค้ามือสองสภาพดี ที่จ่ายได้ในราคาที่ประสงค์ โดยรายได้ทั้งหมดจะนำไปร่วมสร้างโอกาสทางการศึกษาให้กับเยาวชน ด้อยโอกาสผ่านทาง มูลนิธิ แอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล

กิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility) ด้านอื่นๆ ของบริษัท ประกอบด้วยการมอบที่นอน 51 หลัง โดยมูลนิธิฯ ร่วมกับโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ ให้แก่โครงการที่นอนเพื่อน้องบนดอยสูงและคนไร้บ้าน โดยหน่วยงานการจัดการสภาพแวดล้อม เทศบาลนครเชียงใหม่ เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นให้แก่สังคมและชุมชนที่ขาดแคลน และยังร่วมกับอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ บริจาคเครื่องสุขภัณฑ์ อาทิ โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างหน้า และโถปัสสาวะชาย จำนวนกว่า 1,000 ชิ้น ให้กับกรมพินิจคุ้มครองเด็กและเยาวชน และทัณฑสถานทั่วประเทศ เพื่อส่งเสริมการพัฒนางานด้านการดูแลสุขภาพผู้ต้องขังในเรือนจำ โดยเฉพาะด้านสุขอนามัย ความสะอาด และสุขภิบาล นอกจากนี้ บริษัทยังได้เริ่มการลงพื้นที่เยี่ยมชุมชนบริเวณรอบเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โดยมีการพูดคุยกับหัวหน้าชุมชน และสำนักงานเขตที่ดูแลเรื่องการพัฒนาชุมชนเพื่อหาวิธีถึงการเติบโต และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างชุมชนและบริษัทในระยะยาวต่อไป

## การบริหารจัดการการกำกับดูแลกิจการ

เพื่อให้เป็นไปตามความมุ่งมั่นตั้งใจของบริษัทที่จะดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีมาตรฐานจริยธรรม มีการพัฒนาและสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความเป็นธรรมและเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกกลุ่ม ในปีนี้บริษัทมุ่งเน้นการปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ สามารถปรับตัวได้อย่างทันเวลา เพื่อให้พร้อมรับมือสถานการณ์ที่เกิดขึ้น และเพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพธุรกิจ รวมถึงความตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่และความเป็นอิสระของบริษัทในทุกแง่มุมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น บริษัทจึงมุ่งเน้นให้คณะกรรมการของบริษัทมีโครงสร้างที่สามารถแสดงถึงความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการของบริษัท และเพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยการเพิ่มจำนวนกรรมการอิสระ จาก 7 ท่าน เป็น 8 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 15 ท่าน

นอกจากนี้ บริษัทเตรียมการประกาศเจตนารมณ์โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) ภายในปี 2563 นี้ เพื่อแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะทำให้เป็นองค์กรที่เติบโตอย่างยั่งยืน ตรวจสอบได้ และถือเป็นความร่วมมือกับภาคเอกชนไทยที่จะช่วยยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานที่สามารถควบคุมความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันของภาคธุรกิจเอกชน เพื่อร่วมผลักดันและสร้างความเปลี่ยนแปลงระดับประเทศ

## ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบต่อกลุ่มผู้ถือหุ้น

บริษัทปรับโครงสร้างการดำเนินการรวมไปถึงการวางมาตรการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด ทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนกลางลดลงอย่างเห็นได้ชัด และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องโดยพิจารณาการลงทุนที่ได้ผลตอบแทนตามกลยุทธ์ที่วางไว้เพื่อสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น

### ความรับผิดชอบต่อกลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจ

บริษัทยังคงมอบส่วนลดค่าเช่ารายเดือนให้ผู้เช่าในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail) เพื่อเป็นการดูแลพันธมิตรของเราให้ก้าวข้ามผ่านสถานการณ์ที่มีผลจาก COVID-19 ไปด้วยกัน ทั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาแนวทางการช่วยเหลือตามความเหมาะสมของสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และร่วมยื่นมือรับมือทุกปัญหาเพื่อให้ผ่านพ้นสถานการณ์ยากลำบากนี้ไปด้วยกันอย่างดีที่สุด

### ความรับผิดชอบต่อกลุ่มพนักงาน

บริษัทยังคงได้ให้พนักงานปฏิบัติงานจากที่บ้าน-ที่ทำงาน-โรงแรม-ห้างร้าน เพื่อตอบโจทยวิถีการทำงานรูปแบบใหม่ (AWC Way of Working) เพื่อมุ่งเน้นการทำงานที่มีประสิทธิภาพสูงสุด และการใช้ชีวิตให้สมดุลอย่างมีคุณภาพ อีกทั้งบริษัทยังคงจัดทำประกันโรคติดเชื้อ COVID-19

โดยเลือกแผนประกันที่เหมาะสมที่สุดให้แก่พนักงานทั้งหมดกว่า 6,000 คน เพิ่มเติมจากสวัสดิการปกติ

นอกจากนี้ การที่บริษัทได้เข้าร่วม Alternative State Quarantine (ASQ) ได้มีการจัดการพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ดูแลลูกค้าตามหลักการเว้นระยะห่างทางกายภาพ (Physical Distancing) รวมทั้งการตรวจหาเชื้อโควิด-19 แก่พนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ทุกสัปดาห์ รวมถึงกำหนดให้ผ่านการอบรมหลักปฏิบัติด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยที่เคร่งครัดโดยโรงพยาบาลพันธมิตรชั้นนำระดับสากล

### เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

1. เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 บริษัทย่อยทางอ้อม 2 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนควบรวมบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์ ดังนี้
  - บริษัท เดอะ ไฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด เกิดจากการควบรวมระหว่างบริษัท เดอะ ไฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด และ บริษัท แวลู ไฮเทลส์ จำกัด
  - บริษัท อันดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด เกิดจากการควบรวมระหว่างบริษัท อันดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด และ บริษัท ทีซีซีซีแอล อันดามัน รีสอร์ท จำกัดทั้งนี้ บริษัทที่คงอยู่ จะรับโอนซึ่งทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันทั้งหมดของบริษัทที่เลิกกิจการ ตลอดจนรวมถึงผลประโยชน์ หนี้สิน และภาระผูกพันต่างๆ ภายใต้สัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนหน้าการควบรวมกิจการ
2. เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 บริษัทเปิดตัวเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โฉมใหม่ ภายใต้แนวคิด “Heritage Alive” สะท้อนเรื่องราวประวัติศาสตร์ของที่ตั้งของเอเชียทีคในฐานะพื้นที่เก่าแก่บนถนนเจริญกรุง โดยมีสามองค์ประกอบสำคัญที่จะมาสร้างปรากฏการณ์ใหม่ คือ “เรือสิริมหารณพ” แลนด์มาร์คใหม่ริมน้ำเจ้าพระยา “Living Museum & Art Festival” สร้างประสบการณ์ใหม่ในการเรียนรู้ศิลปะและวัฒนธรรมในรูปแบบพิพิธภัณฑ์มีชีวิตที่ใช้วิธีการนำเสนอด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี และ “New Mega Riverside F&B Destination” ตอบโจทย์ทุกสไตล์และความชอบของผู้บริโภคและนักท่องเที่ยวทุกกลุ่ม
3. เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2563 บริษัททำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับ บรรษัทเงินทุนระหว่างประเทศ หรือไอเอฟซี (IFC) วงเงินรวม 4,500 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเพื่อใช้ในการต่อเติม ปรับปรุง และก่อสร้างโครงการในกลุ่ม Green Building
4. เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2563 บริษัทได้ประกาศลงนามในความร่วมมือกับสมาคมพัฒนาการค้าและการลงทุนและรัฐวิสาหกิจของจีน 4 องค์กร ประกอบด้วย สมาคมผู้ส่งสินค้าแห่งประเทศไทย สมาคมการลงทุนแห่งประเทศไทย สมาพันธ์ธุรกิจภายใต้นโยบายหนึ่งแถบหนึ่งเส้นทางและเขตการค้าเสรี และ Zhejiang China Commodities City

Group Co., Ltd. (CCC Group) รัฐวิสาหกิจผู้พัฒนาและบริหารตลาดค้าส่งสินค้า เบ็ดเตล็ดที่ใหญ่ที่สุดในโลกจากเมืองอี้วู (Yiwu) เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง และผลักดันให้ AEC Trade Center เป็นโครงการแฟล็กชิพสำหรับการค้าส่งในการส่งเสริมการส่งออก และนำเข้า เพื่อสร้างให้เมืองไทยเป็นศูนย์กลางการค้าส่งของภูมิภาค

5. เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2563 บริษัทเปิดตัวอย่างเป็นทางการโรงแรม บันยันทีริ กระบี่ ลักซ์วรี รีสอร์ทแห่งใหม่บนชายหาดทับแขก หนึ่งในชายหาดที่สวยงามที่สุดในจังหวัดกระบี่ และนับเป็นโรงแรมแห่งแรกของ AWC ในจังหวัดกระบี่ บนทำเลทองติดที่ดินอุทยานแห่งชาติ เขาหงอนนาค
6. เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2563 บริษัทได้ประกาศลงนามในความร่วมมือกับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ร่วมด้วย 11 สมาคมการค้า กระตุ้นเศรษฐกิจการค้าให้ประเทศไทย ส่งเสริมผู้ประกอบการที่มีศักยภาพ เชื่อมต่อเครือข่ายเน็ตเวิร์คสู่ทั่วโลก

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จะยังส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจไทย แต่ประเทศไทยยังคงมีศักยภาพที่แข็งแกร่งโดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยว บริษัทจึงมุ่งมั่นเดินทางตามแผนพัฒนาโครงการคุณภาพ เพื่อสร้างอนาคตที่ดีกว่าให้กับบริษัท พนักงาน นักลงทุน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง สู่เป้าหมายการเป็นกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ก้าวหน้าและเติบโตต่อเนื่องอย่างยั่งยืน