

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 3 และ 9 เดือนแรก ปี 2564

เศรษฐกิจไทย

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มีการปรับลดอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยทั้งปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 0.7-1.2 จากเดิมที่เคยคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.5-2.5 เนื่องจากความไม่แน่นอนจากวิกฤตการระบาดของ COVID-19 ซึ่งเป็นการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และต่อเนื่องมาถึงระลอก 4 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ใน 'ไตรมาส 3/2564 ทางศูนย์บริหารสถานการณ์โควิด-19 (ศบค.) ได้มีประกาศ "มาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด" ในพื้นที่ 13 จังหวัดสีแดงเข้ม รวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2564 ซึ่งเป็นมาตรการที่เข้มงวดมากกว่าที่เคยเป็นมา และมีอัตราการติดเชื้อ COVID-19 สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงของการแพร่ระบาดของระลอก 4 ทั้งนี้ หลังจากที่สุดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 บรรเทาลง ในวันที่ 1 กันยายน 2564 ทางศบค. มีมาตรการผ่อนคลายนโยบายบางส่วนทำให้ประชาชนสามารถเริ่มกลับมาเดินทางข้ามจังหวัดและกลับมาใช้จ่ายเพิ่มสภาพคล่องและผลักดันให้เศรษฐกิจเริ่มกลับมาฟื้นตัวมากขึ้น

อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้อนุมัติโครงการ "ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์" ซึ่งเป็นโครงการนำร่องสำหรับการเปิดประเทศภายใน 120 วัน ของแผนระยะที่ 1 โดยให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ฉีดวัคซีนครบโดส สามารถอยู่ภูเก็ตได้โดยไม่ต้องกักตัว ซึ่งเริ่มเปิดรับนักท่องเที่ยวกลุ่มแรกตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 โดยตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2564 มีจำนวนคนผู้เข้าพักของโรงแรมที่ได้รับมาตรฐานความสะอาดหรือความปลอดภัยด้านสุขอนามัยจากกระทรวงสาธารณสุข และบุคลากรในสถานประกอบการ อย่างน้อยร้อยละ 70 ได้รับการฉีดวัคซีนครบ 2 เข็ม* (Amazing Thailand Safety and Health Administration Plus (SHA+)) จำนวน 542,134 คน และสำหรับโครงการ "สมุย พลัส โมเดล" ประกอบด้วยเกาะสมุย, เกาะพะงันและเกาะเต่าในจังหวัดสุราษฎร์ธานีได้อนุญาตให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ฉีดวัคซีนครบโดสแล้วเดินทางเข้ามา โดยเป็นโครงการที่ถูกต้องยอดมาจากโครงการ "ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์" นอกจากนี้ เพื่อเป็นการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ทางททท. มีโครงการ "เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3" และ "ทัวร์เที่ยวไทย" เริ่มให้

* บุคลากรโรงแรมของบริษัท ได้รับวัคซีนแล้วมากกว่าร้อยละ 90

ลงทะเบียนวันที่ 24 กันยายน 2564 และสามารถเริ่มใช้สิทธิเดินทางท่องเที่ยวได้ในวันที่ 15 ตุลาคม 2564 – 31 มกราคม 2565

ตามนโยบายของทางภาครัฐ สำหรับการเปิดประเทศภายใน 120 วัน ของระยะที่ 2 และ 3 ในช่วงไตรมาส 4/2564 นั้น ได้มีประกาศเปิดรับนักท่องเที่ยวเข้าประเทศ โดยไม่ต้องกักตัว โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป รวมทั้งสิ้น 17 จังหวัด โดยบริษัทมีโรงแรมที่ตั้งอยู่ในจังหวัดท่องเที่ยวที่ทางภาครัฐได้ประกาศเปิดรับนักท่องเที่ยว โดยไม่ต้องกักตัว ประกอบด้วยจังหวัดกรุงเทพฯ, เชียงใหม่, ประจวบคีรีขันธ์, เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี และภูเก็ต

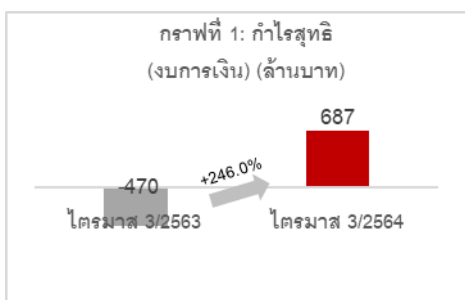
อุตสาหกรรมให้เข้าเพื่อการพาณิชย์กรรม

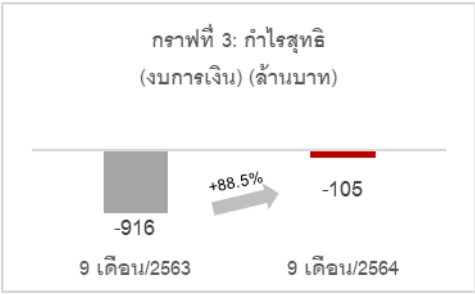
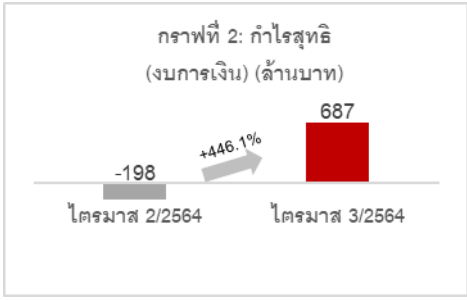
ในช่วงเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม 2564 ทางรัฐบาลมีประกาศมาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจศูนย์การค้า เนื่องจากสามารถเปิดได้เฉพาะร้านขายยา, ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม และเปิดได้ไม่เกิน 20:00 น. ในขณะที่ร้านค้าประเภทอื่นๆ ไม่สามารถเปิดได้ โดยหลังจากที่มีการผ่อนคลายล็อกดาวน์ในเดือนกันยายนที่ผ่านมา ทำให้ศูนย์การค้าสามารถเปิดได้ ตามในลักษณะวันละช่วงและตามเวลาที่รัฐบาลกำหนด ส่งผลให้ประชาชนกลับมาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบไม่มากนักต่อธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยทางภาครัฐขอความร่วมมือให้บริษัทต่างๆ ให้พนักงานทำงานที่บ้าน เพื่อลดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เกิดการชะลอตัวในการเข้าดูพื้นที่อาคารสำนักงานเพื่อเช่า และค่าเช่าของสำนักงานเกรด A ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่ผู้เช่าสำนักงานเกรด B นั้น มีความอ่อนไหวทางการเงินมากกว่า โดยมีการตัดสินใจลดพื้นที่การเช่าสำนักงาน หรือย้ายออกไปอยู่ที่อื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจรีเทลภายในอาคารสำนักงานได้รับผลกระทบเนื่องด้วยมาตรการล็อกดาวน์ของรัฐบาล ทำให้ร้านค้าต่างๆ ภายในอาคารสำนักงานไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ

ภาพรวมของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “AWC”)

แม้ว่าการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และต่อเนื่องมาถึงระลอก 4 ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ต้นปี 2564 มาถึงไตรมาสที่ 3/2564 ที่ทางภาครัฐได้มีประกาศ “มาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด” นั้น ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในภาพรวมของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเชื่อมั่นในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะสามารถกลับมาเข้มแข็งและเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3/2564 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 687 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 246.0 เมื่อ





เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ถึงแม้ว่า บริษัทได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์ในช่วงเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม 2564 แต่หลังจากที่คลายล็อกดาวน์ในเดือนกันยายนที่ผ่านมาทางบริษัทสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว รวมทั้งบริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2564 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 446.1 สะท้อนถึงการรับรู้ผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่มีกำไรจากการดำเนินงาน และผลตอบแทนจากมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สิน

สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน -105 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 88.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ถึงแม้ว่า บริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และต่อเนื่องมาถึงระลอก 4 ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ต้นปี 2564 โดยบริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง และได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจด้วยกลยุทธ์ที่ตอบโจทย์การสร้างคุณค่าในระยะยาวด้วยโมเดลธุรกิจที่แตกต่างสร้างความแข็งแกร่งควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพควบคู่กับการเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันเพื่อความเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และมีกลยุทธ์ดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นศักยภาพการเติบโตของกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพซึ่งจะสะท้อนต่อมูลค่าสุทธิส่วนเพิ่มที่บริษัทจะได้รับ (Real Value)

โมเดลธุรกิจที่แตกต่างสร้างความแข็งแกร่งควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทถือครองสินทรัพย์โดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) มากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตสินทรัพย์รวม ซึ่งถือเป็นการเตรียมรากฐานที่มั่นคงสำหรับการสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนในระยะยาวและด้วยกลยุทธ์ของบริษัทในการถือครองสินทรัพย์โดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) ซึ่งเป็นโมเดลสำคัญที่ทำให้บริษัทสามารถผ่านสถานการณ์วิกฤตที่มีความผันผวนและความไม่แน่นอนที่จะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสด โดยบริษัทจะไม่มีภาระกระแสเงินสดจ่ายค่าเช่าที่ดิน เมื่อเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบเช่าระยะยาว (Leasehold Assets) นอกจากนี้ บริษัทยังมีความยืดหยุ่นในการวางแผนการลงทุนและการพัฒนาโครงการคุณภาพเพื่อเพิ่มขีดการแข่งขันให้กับบริษัทและเพื่อเป็นการตอบโจทย์ลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดโดยไม่ต้องคำนึงถึงการหมดอายุของที่ดินแบบเช่าระยะยาว ทั้งนี้บริษัทสามารถรับรู้มูลค่าเพิ่มจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสินทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มูลค่าตลาดจะเติบโตอย่างต่อเนื่องในทุกสถานการณ์ ทั้งนี้

จากราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศในปี 2565 จากกรมธนารักษ์* ที่ดินในทำเลยุทธศาสตร์ของบริษัท เช่น สาทร วิทญ์ จะมีมูลค่าเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับราคาปัจจุบันที่กรมธนารักษ์บังคับใช้

กลยุทธ์ที่บริษัทให้ความสำคัญเพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน คือ การวางรากฐานการลงทุนที่หลากหลายและเกิดความสมดุลเชิงธุรกิจ (Balanced and Diversified Portfolio) ซึ่งจะสามารถรักษาฐานการสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่องและแข็งแกร่งควบคู่กับกลยุทธ์การดำเนินงานและการพัฒนาโครงการคุณภาพที่มุ่งเน้นการร่วมมือกับพันธมิตรชั้นนำระดับโลก ส่งผลให้บริษัทสามารถบูรณาการทรัพย์สินคุณภาพของบริษัทเข้ากับแบรนด์ชั้นนำได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถดึงดูดลูกค้าที่มีกำลังซื้อเข้ามาภายในประเทศ ในขณะที่เดียวกันบริษัทยังได้ประโยชน์จากเครือข่ายฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งของพันธมิตรระดับโลก นอกจากนี้ฐานลูกค้าเดิมที่มีกำลังซื้อมีแนวโน้มที่จะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพสูงกลุ่มแรกที่จะเริ่มกลับมาเดินทางเพื่อการท่องเที่ยวและใช้จ่าย หากสถานการณ์เริ่มคืนสู่ภาวะปกติโดยพิจารณาได้จากภาพรวมสัดส่วนลูกค้า 9 เดือนแรกปี 2562 ลูกค้าแบ่งเป็น สาธารณรัฐประชาชนจีนร้อยละ 19 ญี่ปุ่นร้อยละ 11 สหรัฐอเมริการ้อยละ 10 ไทยร้อยละ 7 สาธารณรัฐสิงคโปร์ร้อยละ 5 และประเทศอื่น ๆ เมื่อเทียบกับ 9 เดือนแรกปี 2564 สัดส่วนกลุ่มลูกค้าในประเทศของบริษัทเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนลูกค้าทั้งหมด

ด้วยเงื่อนไขภายใต้สัญญาให้สิทธิ (ROFR) ระหว่างบริษัทและกลุ่มที่ซื้อ ส่งผลให้บริษัทมีโมเดลธุรกิจที่แข็งแกร่งพร้อมส่งเสริมการบริหารจัดการการลงทุนและการพัฒนาโครงการคุณภาพที่เติบโตอย่างยั่งยืน โดยบริษัทมีสิทธิแรกในการพิจารณาทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูงในกลุ่มที่ซื้อเพื่อการลงทุนและพัฒนาโครงการคุณภาพโดยมุ่งเน้นให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ กระแสเงินสด และนโยบายการลงทุนของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงสามารถจัดลำดับการลงทุนทรัพย์สินและการพัฒนาโครงการได้ โดยบริษัทจะพิจารณาว่าทรัพย์สินใดมีศักยภาพและสามารถสร้างกระแสเงินสดได้เร็ว และหากสถานการณ์เศรษฐกิจอยู่ในสภาวะที่ต้องระวัง บริษัทสามารถเลือกระยะเวลาที่เหมาะสมในการการลงทุนได้

เพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันเพื่อความเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาและปรับปรุงโครงการคุณภาพให้ตอบรับกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของลูกค้าโดยในสถานการณ์ COVID-19 บริษัทมุ่งรักษามาตรฐานด้านสาธารณสุขและป้องกันความปลอดภัยด้านสุขอนามัยขั้นสูงสุดให้ลูกค้าที่ใช้บริการได้มั่นใจและไว้วางใจในการเข้าใช้บริการที่มีมาตรฐานตามที่ทางหน่วยงานภาครัฐประกาศบังคับใช้

* ซึ่งจะประกาศในปี 2566

ควบคู่กับมาตรฐานด้านความปลอดภัยของแบรนด์ระดับโลกที่นำมาปรับใช้เพื่อเสริมความมั่นใจและความปลอดภัยให้ลูกค้า และบริษัทยังพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จะเป็นตัวชี้วัดอย่างชัดเจนในการลดความเสี่ยงการระบาดของ COVID-19 พร้อมติดตามสถานการณ์และมาตรการของทางภาครัฐอย่างใกล้ชิด โดยจากการดำเนินงานดังกล่าวส่งผลให้ 9 เดือนแรกของปี 2564 ภาพรวมค่าเฉลี่ย RGI ของบริษัทอยู่ที่ 123.4 ซึ่งสูงกว่าตลาดในระดับเดียวกัน โดยมีโรงแรมที่มีค่า RGI โดดเด่น อาทิเช่น โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา ในบางปีช RGI 442.3, โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพ RGI 301.2 และโรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ RGI 214.0 และหลังจากการประกาศผ่อนคลยล็อกดาวน์ถือเป็นการกระตุ้นให้มีการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศซึ่งส่งผลให้มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เฉลี่ยในเดือนกันยายน ปี 2564 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เช่น โรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา มีอัตราการเข้าพักในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ถึงร้อยละ 97 ถือเป็นตัวชี้วัดสำคัญที่บ่งชี้ถึงศักยภาพของโครงการของบริษัทที่มีคุณภาพและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าได้อย่างแท้จริง

บริษัทได้วางกลยุทธ์เพื่อส่งเสริมความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจ ด้วยการวางแผนการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพและมีวินัย เพื่อการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันซึ่งจะนำไปสู่การเติบโตในระยะยาวอย่างยั่งยืน อาทิ การบริหารงานและการลงทุนร่วมกับกลุ่มทีซีซี ซึ่งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพด้านการบริหารต้นทุนควบคู่กับการขยายเครือข่ายพันธมิตรที่สามารถสร้างคุณค่าร่วมกันได้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่สามารถเพิ่มช่องทางการขายและการเข้าถึงฐานลูกค้าทั่วโลก โดยบริษัทสามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าด้วยโครงการคุณภาพที่หลากหลาย ในขณะที่เดียวกันบริษัทยังสามารถนำเอามาตรฐานระดับโลกมาพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินงานและการให้บริการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถดึงดูดลูกค้ากลับมาได้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้บริษัทยังวางรากฐานการดำเนินงานในทุกกระบวนการอย่างโปร่งใสและให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบและส่งเสริมการขับเคลื่อนองค์กรภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน ด้วยการสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมดที่ประกอบด้วย Better People การพัฒนาบุคลากรขององค์กรรวมไปถึงการสร้างโมเดลกิจการวิสาหกิจ เพื่อสังคมที่สร้างชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นให้ชุมชน, Better Planet การพัฒนาระบบพื้นฐานเพื่อลดการใช้พลังงานและการบริหารจัดการทรัพยากรของเสียอย่างมีประสิทธิภาพ และ Better Prosperity การคำนึงถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน ด้วยการเตรียมพื้นฐานที่แข็งแกร่งและการร่วมสร้างคุณค่าในระยะยาวเพื่อตอบโจทย์การเติบโตทางเศรษฐกิจร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยจากการดำเนินงานทั้งหมดเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันระยะยาวให้กับบริษัทควบคู่กับ

การดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสามารถตอบโจทย์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายอย่างรอบด้าน

กลยุทธ์ดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นศักยภาพการเติบโตของกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ

บริษัทมุ่งพัฒนาโครงการคุณภาพที่จะสร้างคุณค่าให้กับประเทศอย่างต่อเนื่อง บริษัทดำเนินงานตามแผนการลงทุนทรัพย์สินและการพัฒนาโครงการคุณภาพ โดยหากพิจารณามูลค่าทรัพย์สินของบริษัทในปี 2562 ที่บริษัทได้จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทมีมูลค่าสินทรัพย์เท่ากับ 91,997 ล้านบาท และบริษัทมีการพัฒนาและลงทุนในโครงการคุณภาพอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะ 2 ปีที่ผ่านมาโดยปัจจุบันบริษัทมีมูลค่าสินทรัพย์เท่ากับ 136,094 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจะสามารถสร้างกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมั่นคงให้กับบริษัท นอกจากนี้บริษัทได้วางแผนการเปิดโครงการคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการในช่วงที่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกำลังฟื้นตัวพร้อมการเสริมศักยภาพของแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำ อาทิ การเปิดโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

บริษัทคาดว่าภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะสามารถฟื้นคืนกลับมาแบบก้าวกระโดดในไตรมาสที่ 4/2564 เมื่อพิจารณาจากความต้องการการจองที่พักและรูปแบบกิจกรรมการจัดแบบออนไลน์ที่ยังไม่สามารถทดแทนการทำกิจกรรมที่มีปฏิสัมพันธ์ทางตรงได้ เช่น การสร้างทีม การสร้างเครือข่าย และความสัมพันธ์ของบุคคลากรในองค์กร ซึ่งบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการคุณภาพเพื่อการเพิ่มศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดเมื่อสถานการณ์เริ่มกลับคืนสู่ภาวะปกติผ่านโครงการในระยะสั้นที่มีแผนเปิดตัวในช่วงไตรมาส 1/2565 อาทิเช่น การพัฒนาอาคารเอ็มไพร์ให้ตอบโจทย์การใช้งานอาคารสำนักงานแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) โดยเพิ่มพื้นที่ไลฟ์สไตล์ในส่วนชั้นบนสุด (Rooftop) พัฒนาเป็นศูนย์กลางอาหารของกรุงเทพฯ (Top cuisine destination) โดยร่วมมือกับ Nobu Hospitality แปรนด์ไลฟ์สไตล์ระดับโลกเปิดตัว Nobu Hotels and Restaurants ในประเทศไทย โดยในเฟสแรกจะเริ่มด้วยการเปิดร้านอาหาร Nobu Restaurants แห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทย, โครงการพัฒนาโรงแรม INNSIDE by Melia, โรงแรม Intercontinental เชียงใหม่ และการปรับปรุงพัฒนาโครงการพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ (Retail business) จำนวน 6 โครงการโดยเป็นการเตรียมความพร้อมรับกับการกลับมาของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่เน้นการสร้างประสบการณ์พิเศษและกิจกรรมที่ตอบโจทย์การท่องเที่ยวและการใช้ชีวิตที่ไร้ขีดจำกัดให้กับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

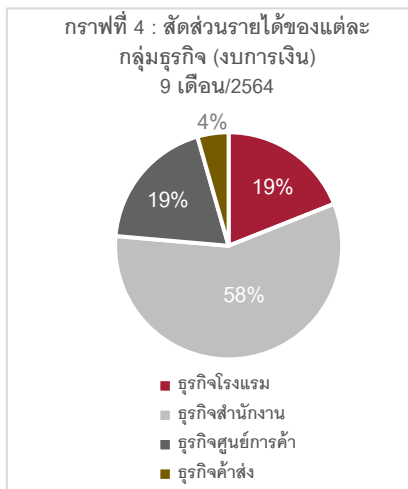
นอกจากนั้น บริษัทมุ่งดำเนินงานอยู่บนแผน Corporate transformation โดยมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารต้นทุน (Cost Efficiency) ซึ่งการบริหารจัดการดังกล่าวทำให้เมื่อ

สถานการณ์เศรษฐกิจมีการปรับตัวดีขึ้น ทำให้รายได้ในแต่ละธุรกิจของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจะส่งผ่าน (Flow Through) เป็นอัตรามากกว่าร้อยละ 60 ซึ่งสนับสนุนศักยภาพการทำกำไรของบริษัทในระยะยาว การปรับโครงสร้างการบริหารต้นทุนดังกล่าวเช่น การเปรียบเทียบต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรของการดำเนินงานของบริษัทในทุกธุรกิจเพื่อหาจุดที่ทำให้การบริหารต้นทุนเกิดประสิทธิภาพสูงสุดและนำการปฏิบัติดังกล่าวไปใช้กับทุกๆ ส่วนเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพการบริหารต้นทุนในทิศทางเดียวกัน นโยบายจัดซื้อกลางที่ครอบคลุมการพัฒนาโครงการที่หลากหลายตอบโจทย์การควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นโยบายการใช้พลังงานทางเลือกเพื่อตอบโจทย์การควบคุมต้นทุนการใช้พลังงานไฟฟ้า และพนักงานของบริษัทสามารถนำเสนอแนวทางการพัฒนาหรือปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลของบริษัท เป็นต้น

ทั้งนี้จากสถานการณ์ COVID-19 ระลอกที่ 3 ต่อเนื่องถึงระลอกที่ 4 โดยในช่วงไตรมาส 3/2564 มีตัวเลขผู้ติดเชื้อเพิ่มสูงขึ้นมากอย่างมีนัยสำคัญส่งผลให้ภาครัฐบังคับใช้มาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุดซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตามผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทยังมีผลประกอบการที่ดีกว่าไตรมาส 2/2563 ที่เป็นจุดต่ำสุดนับตั้งแต่มีสถานการณ์ COVID-19 โดยบริษัทวางแผนพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินงานเพื่อเตรียมความพร้อมในทุกด้านเพื่อต้อนรับการกลับมาของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและเศรษฐกิจของประเทศ

สรุปผลการดำเนินงาน

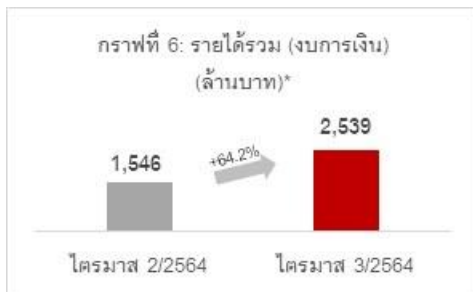
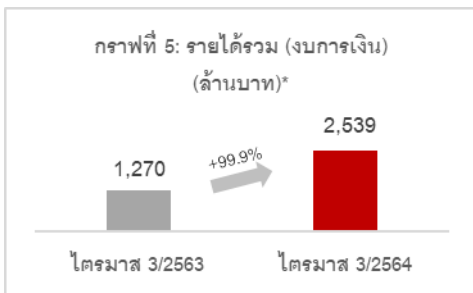
รายได้รวม*



บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินในไตรมาส 3/2564 เท่ากับ 2,539 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้รวมของบริษัทตามงบการเงินในไตรมาส 3/2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.2 สะท้อนถึงผลตอบแทนของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนต่อยอดจากการดำเนินงานปกติ และมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แม้ว่าบริษัทได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์ที่จำกัดการเดินทางข้ามพื้นที่ และมาตรการสั่งปิดห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดให้ลดลง ในช่วงต้นไตรมาส แต่หลังจากที่คลายล็อกดาวน์ในเดือนกันยายน ทางบริษัทสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว

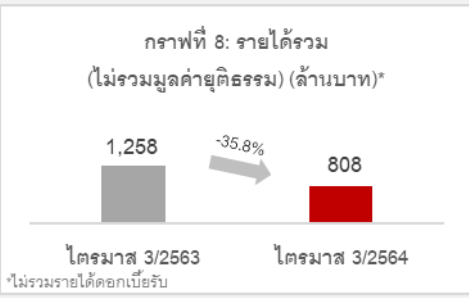
บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินสำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 เท่ากับ 5,194 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ถึงแม้ว่า บริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และต่อเนื่องมาถึงระลอก 4 ทางบริษัทสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว และจากการได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรม

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



* รายได้ไม่นับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

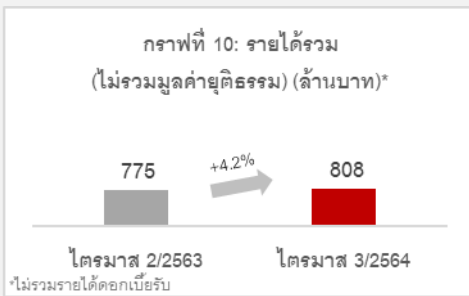


หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2564 จำนวน 808 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากผลกระทบจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ระลอก 4 และจากการล็อกดาวน์ในช่วงต้นไตรมาส ส่งผลกระทบโดยตรงกับธุรกิจโรงแรมและการบริการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่ารายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2564 ลดลงร้อยละ 18.1 เนื่องจากการได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ระลอก 4



เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2563 พบว่ารายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



บริษัทมีรายได้รวมสำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,897 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (ผลประกอบการในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2563 ยังไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19)

รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) *

สำหรับไตรมาส 3/2564 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 296 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ระลอก 4 รวมถึงการล็อกดาวน์ในช่วงต้นไตรมาส ทำให้ประชาชนถูกจำกัดการเดินทางข้ามจังหวัด โดยส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวภายในประเทศอย่างมีนัยสำคัญ หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทลดลงร้อยละ 12.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2563 รายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.1 เนื่องจากบริษัทสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็วหลังจากที่มีการคลายล็อกดาวน์ในเดือนกันยายน 2564

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 1,054 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัท



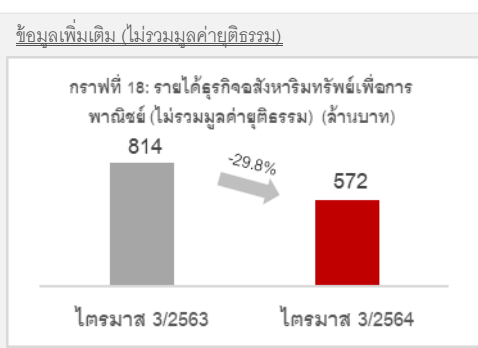
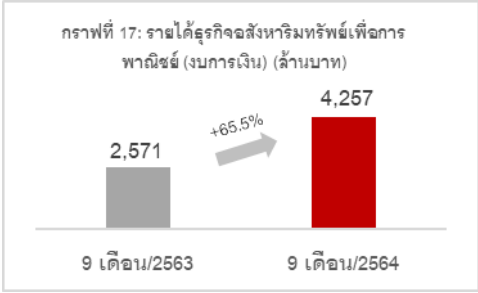
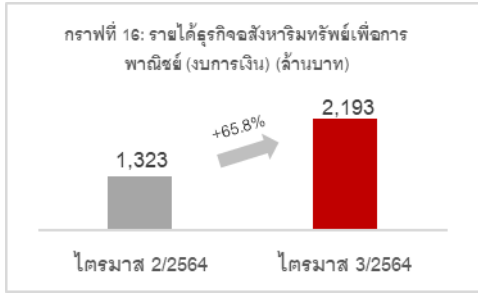
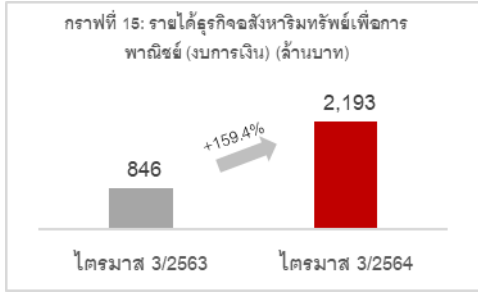
* ผลประกอบการจากการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ตารางที่ 1: รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

ประเภท	9 เดือน แรกปี 2564	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (9M-YoY)	ไตรมาส 3/2564 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่ม ประชุมสัมมนา (MICE) (48%;44%)**	482	-56.9%	126	-2.5%	147.4%	เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกัน พบว่าโรงแรมของบริษัทมีค่า RGI สูงกว่าค่าเฉลี่ย โดยเฉพาะโรงแรม แวงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ซึ่งมีค่า RGI เท่ากับ 214.0 และ โรงแรมดิ แอททินี โฮเทล แวงค็อก, อะลักซ์ ซูวี คอลเล็คชั่น โฮเทล ซึ่งมีค่า RGI เท่ากับ 171.1 ทั้งนี้ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 4 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม เป็นผลให้รายได้ลดลงร้อยละ 2.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบรายได้อาจได้กับไตรมาส 3/2563 พบว่ารายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 147.4
โรงแรมใน เมือง ในกรุงเทพฯ (15%;15%)**	148	-36.1%	42	-14.8%	243.5%	เมื่อพิจารณา RGI index พบว่ากลุ่มโรงแรมในเมืองในกรุงเทพฯ ของบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงถึง 112.4 โดยเฉพาะโรงแรมที่เปิดให้บริการ ASQ ตั้งแต่ปลายเดือนสิงหาคม 2563 คือโรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ มีค่า RGI สูงถึง 301.2 ทั้งนี้ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 4 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม ทำให้รายได้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 14.8 อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบรายได้อาจได้กับไตรมาส 3/2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 243.5
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี (10%;15%)**	99	-47.0%	14	-64.6%	-31.9%	กลุ่มรีสอร์ทระดับ ลักซ์ซูรี ของบริษัทมีค่า RGI เท่ากับ 129.3 โดยโรงแรม บันยันทีร์ กระบี่ ซึ่งเปิดดำเนินการในช่วงปลายเดือนตุลาคม 2563 และได้รับความนิยมอย่างสูง มีค่า RGI สูงถึง 183.2 ทั้งนี้ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 4 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม ทำให้รายได้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ (27%;26%)**	269	-54.8%	78	-3.2%	-29.7%	กลุ่มโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ เกือบทั้งหมด มีค่า RGI (เฉลี่ย) เท่ากับ 156.4 โดยสูงกว่าค่าเฉลี่ยเมื่อเทียบกับกลุ่มคู่แข่ง และ จากโครงการ ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์ ทำให้โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช มีนักท่องเที่ยวเข้ามาพักเพิ่มสูงขึ้น และมีค่า RGI อยู่ที่ 442.3 ทั้งนี้ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 4 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม ทำให้รายได้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
รวม	998	-53.2%	260	-12.9%	33.3%	

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์* ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) สำหรับไตรมาส 3/2564 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 2,193 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 159.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 3/2564 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้ตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.8 เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานยังอยู่ในระดับที่สูง และได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

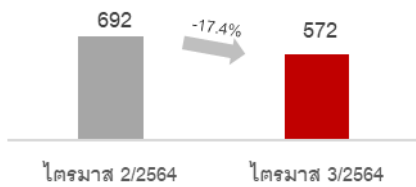
สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงิน เท่ากับ 4,257 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับไตรมาส 3/2564 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในรูปแบบจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 572 ล้านบาท ลดลงในอัตราร้อยละ 29.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

* เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

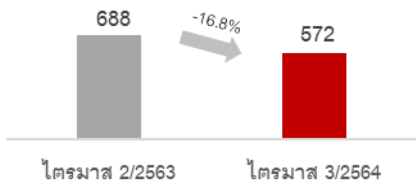
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

กราฟที่ 19: รายได้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม) (ล้านบาท)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 3/2564 กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ลดลงร้อยละ 17.4 เนื่องจากการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า

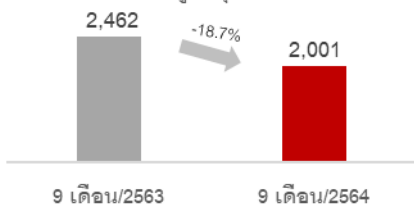
กราฟที่ 20: รายได้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม) (ล้านบาท)



เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2563 รายได้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 16.8 เนื่องจากการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

กราฟที่ 21: รายได้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม) (ล้านบาท)



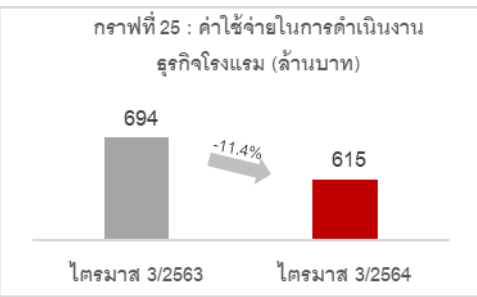
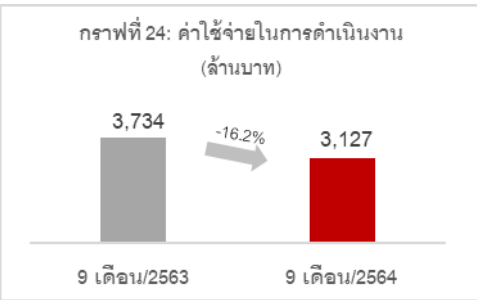
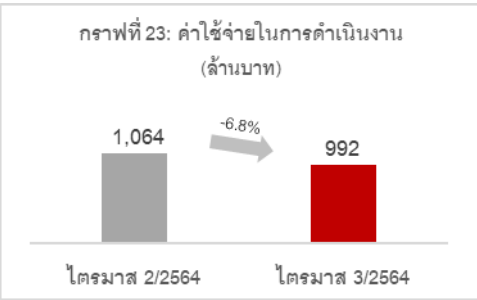
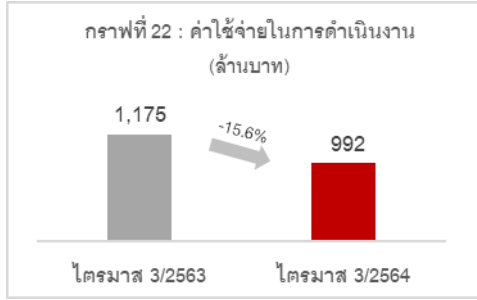
สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในรูปแบบจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,001 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และต่อเนื่องมาถึงระลอก 4 รวมถึงมาตรการล็อกดาวน์ ที่ปิดห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าต่าง ๆ เพื่อจำกัดการแพร่ระบาด ซึ่งบริษัทยังคงให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ยังได้รับผลกระทบ เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด

ตารางที่ 2: รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์*

ประเภท	9 เดือนแรก ปี 2564	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน หน้า (9M-YoY)	ไตรมาส 3/2564 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อนหน้า (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน หน้า (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี ซีอปปิงมอลล์ (14%;27%)**	280	-28.4%	54	-51.0%	-63.2%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในไตรมาส 3/2564 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า จากผลกระทบของ COVID-19 ระลอก 4 ทำให้บริษัททำการยกเว้นให้ส่วนลดกับผู้เช่า เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปด้วยกัน เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้กับไตรมาส 3/2563 ลดลงร้อยละ 63.2
ศูนย์การค้า เพื่อการ ท่องเที่ยว (4%;9%)**	75	-57.6%	23	1.3%	-43.5%	รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในไตรมาส 3/2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2563 รายได้ลดลงร้อยละ 43.5 เนื่องจากบริษัททำการยกเว้นให้ส่วนลดกับผู้เช่า เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปด้วยกัน
คอมมูนิตีมาร์ เก็ต (6%;14%)**	117	-20.5%	18	-60.4%	-67.4%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในไตรมาสที่ 3/2564 ลดลงจากปีก่อนหน้า จากผลกระทบของ COVID-19 ซึ่งทำให้บริษัทยกเว้นให้ส่วนลดกับผู้เช่า เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปด้วยกัน เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้กับไตรมาส 3/2563 ลดลงร้อยละ 67.4
อาคาร สำนักงาน (76%;50%)**	1,535	-12.5%	471	-9.2%	-18.8%	รายได้ของอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 3/2564 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม รายได้จากค่าเช่าสำนักงานยังสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง และต่อเนื่อง โดยยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากวิกฤติการณ์ COVID-19
รวม	2,007	-18.7%	566	-18.8%	-31.2%	

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน*

บริษัทปรับโครงสร้างองค์กรควบคู่กับการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด (Cost Control and Efficiency Initiatives) เพื่อให้การใช้จ่ายมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในอนาคต ไตรมาส 3/2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 992 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงร้อยละ 6.8 เป็นผลมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องของบริษัท

โดย 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 3,127 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ลดลงตามกราฟที่ 26-27 และ 29-30 แสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์จากการพัฒนากระบวนการปรับโครงสร้างองค์กรให้ชัดเจนและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารตามแผนการที่บริษัทวางแผนไว้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้มาตรการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต แต่จะทำให้บริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในระยะยาว

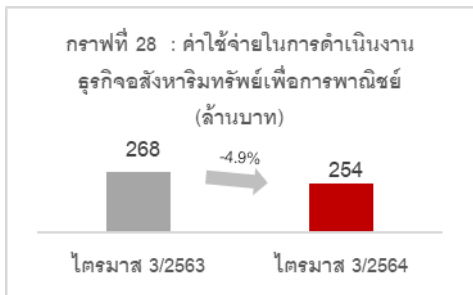
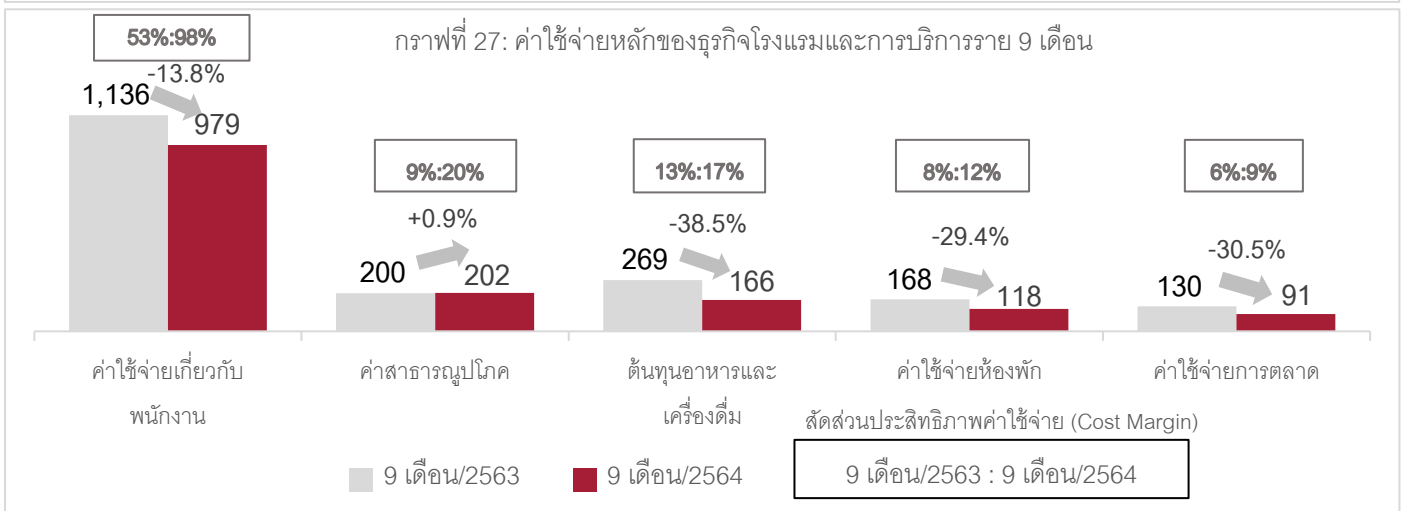
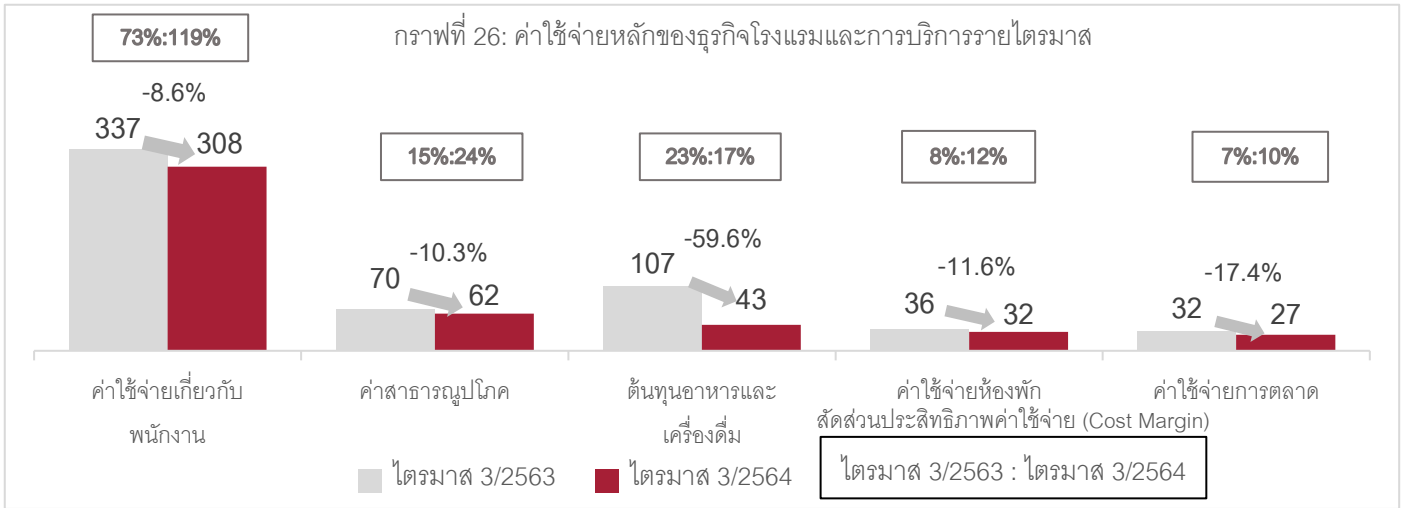
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality)**

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการสำหรับไตรมาส 3/2564 เท่ากับ 615 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงร้อยละ 4.2 เป็นผลมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องของบริษัท

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการเท่ากับ 1,921 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องของบริษัท

* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการจากงบการเงินมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม

** ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



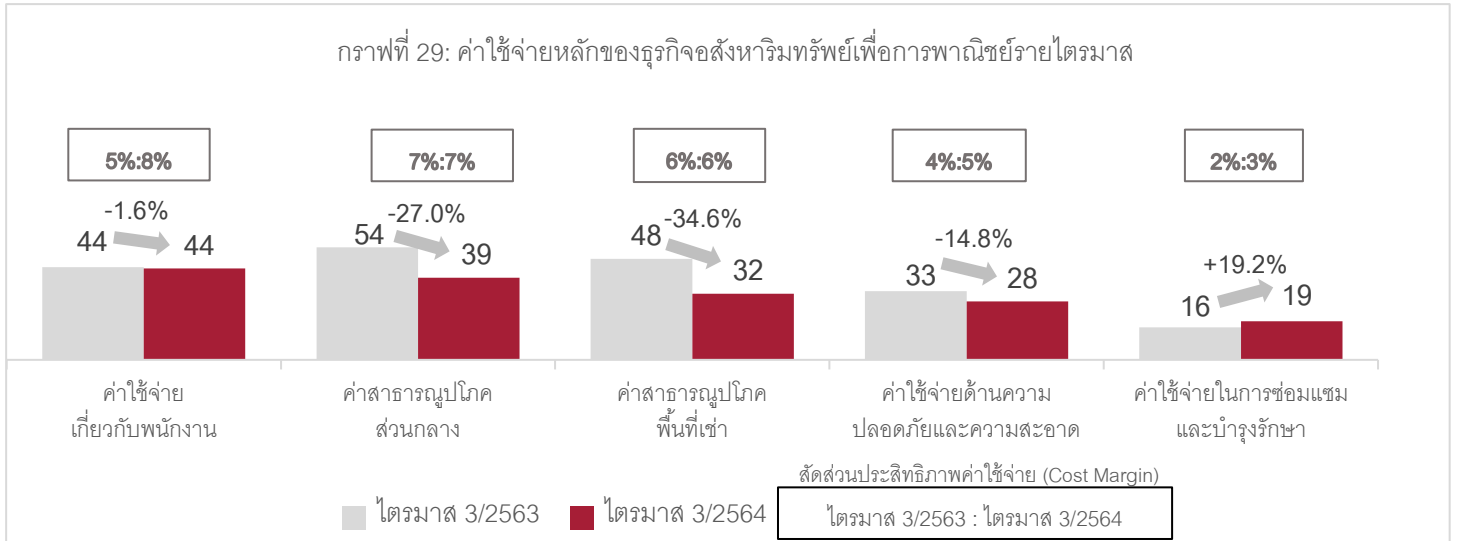
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)* ไตรมาส 3/2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการตามงบการเงินจำนวน 254 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 ทั้งนี้ แสดงให้เห็นถึง ประสิทธิภาพของค่าใช้จ่าย (Cost Margin) ที่พัฒนาดีขึ้นจากร้อยละ 31.7 ในไตรมาส 3/2563 เป็นร้อยละ 11.6 ในไตรมาส 3/2564 ซึ่งหมายถึงดีขึ้นร้อยละ 20.1

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับไตรมาส 3/2564 เท่ากับ 254 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2

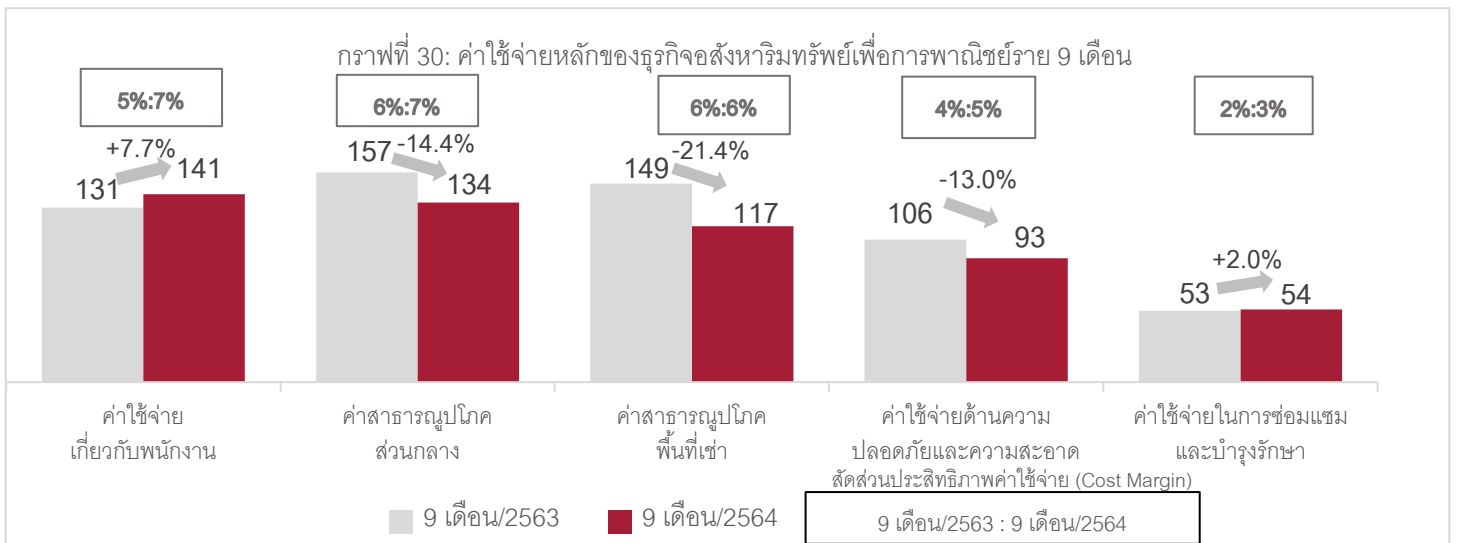
สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 696 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

กราฟที่ 29: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์รายไตรมาส



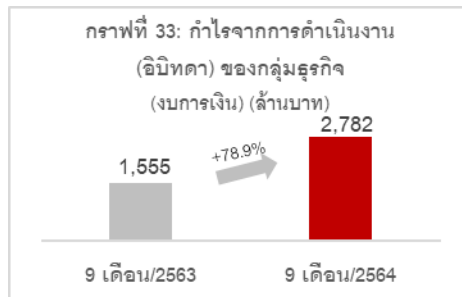
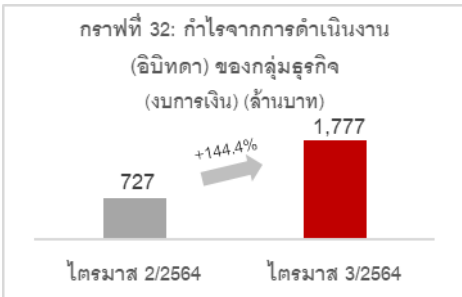
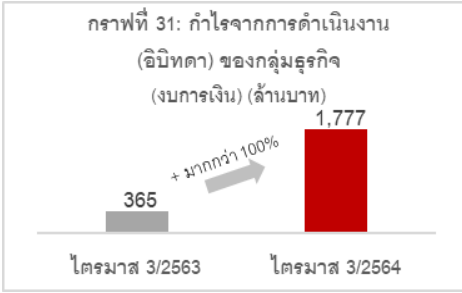
กราฟที่ 30: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ราย 9 เดือน



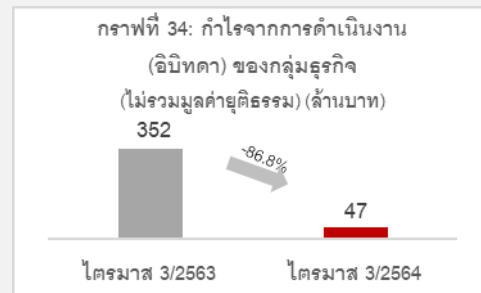
กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ*

ไตรมาส 3/2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน จำนวน 1,777 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 3/2564 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เพิ่มขึ้นร้อยละ 144.4 เนื่องจากบริษัทสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว จากการคลายล็อกดาวน์ในช่วงต้นเดือนกันยายน และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 2,782 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 78.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



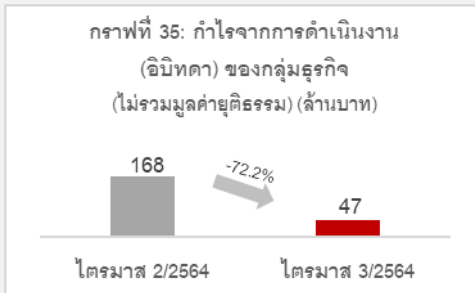
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



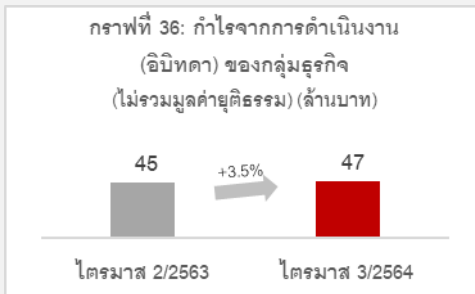
ไตรมาส 3/2564 กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 47 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 86.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ระลอก 4 รวมถึงการล็อกดาวน์ในช่วงต้นไตรมาส ที่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับธุรกิจโรงแรมและการบริการ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

*กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

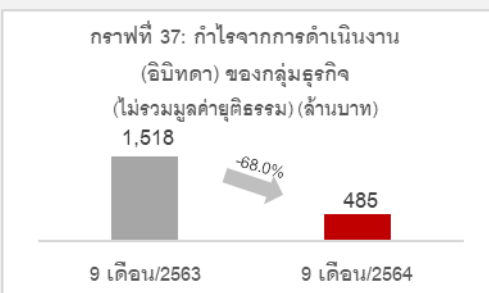


หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 3/2564 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อับิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมลดลงร้อยละ 72.2 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาด COVID-19 ระลอก 4 รวมถึงมาตรการล็อกดาวน์ และการปิดห้างสรรพสินค้า รวมถึง ศูนย์การค้าต่าง ๆ เพื่อจำกัดการแพร่ระบาด



เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2563 กำไรจากการดำเนินงาน (อับิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

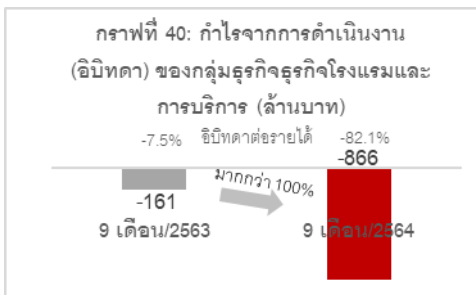
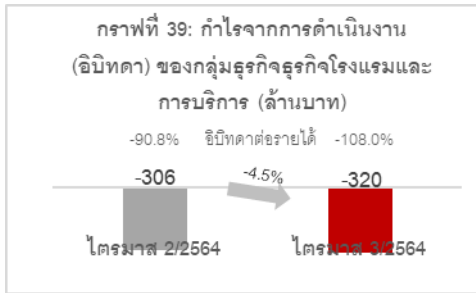
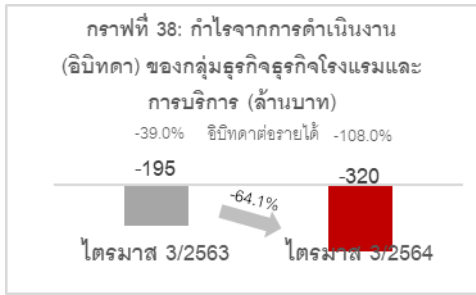


การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 4 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ของบริษัท ด้วยเหตุนี้จึงส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงาน (อับิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมใน 9 เดือนแรกของปี 2564 อยู่ที่ 485 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 68.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality)*

กำไรจากการดำเนินงาน (อับิตดา) ในไตรมาส 3/2564 มีจำนวน -320 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 64.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อับิตดา) ในไตรมาส 3/2564 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ ลดลงร้อยละ 4.5 เนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ระลอก 4 รวมถึงมาตรการล็อกดาวน์ การจำกัดการเดินทางข้ามพื้นที่ เพื่อจำกัดการแพร่ระบาด ส่งผลให้การเดินทางภายในประเทศ ลดลงและการจองที่พักและการจัดเลี้ยงในโรงแรมลดลงเช่นเดียวกัน

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างต่อเนื่องทั่วโลก ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่สามารถเดินทางเข้ามาภายในประเทศได้ อีกทั้งในช่วงไตรมาส 3/2564 ยังคงได้รับผลกระทบจากการระบาดภายในประเทศของ COVID-19 ระลอก 4 ส่งผลให้กลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการใน 9 เดือนแรกของปี 2564 อยู่ที่ -866 ล้านบาท ลดลงมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



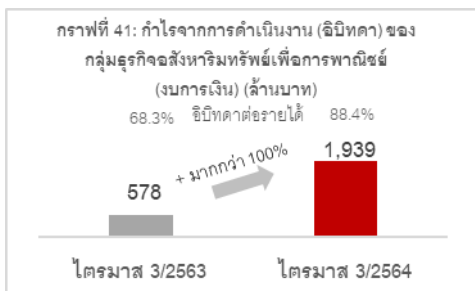
* ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

ประเภท	9 เดือน แรกปี 2564	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปี ก่อนหน้า (9M-YoY)	ไตรมาส 3/2564 (ลบ.)	การ เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตร มาสก่อนหน้า (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน หน้า (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุม สัมมนา (MICE)	-410	-1469.9%	-143	7.4%	-46.2%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้ มุ่งเน้นเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการเรื่องต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายเป็นอย่างดี ส่งผลให้ กลุ่ม MICE สามารถฟื้นตัวได้ อย่างรวดเร็ว หากเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2563 กำไรจาก การดำเนินงานลดลงร้อยละ 46.2 เนื่องจากการแพร่ระบาด ของ COVID-19 ระลอก 4
โรงแรมในเมือง ในกรุงเทพฯ	-119	-91.7%	-41	-0.2%	26.6%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจลดลงเล็กน้อยเมื่อ เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หากเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2563 กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี	-122	-133.6%	-53	-36.8%	-30.4%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจลดลงร้อยละ 36.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หากเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2563 กำไรจากการดำเนินงานลดลงร้อยละ 30.4 เนื่องจาก การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 4
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ	-223	-535.9%	-81	-5.2%	-141.9%	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงต้นไตร มาสที่ 3/2564 ทำให้กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ ลดลงร้อยละ 5.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน หาก เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2563 กำไรจากการดำเนินงาน ลดลงร้อยละ 141.9
รวม	-874	-398.5%	-318	-2.3%	-39.3%	

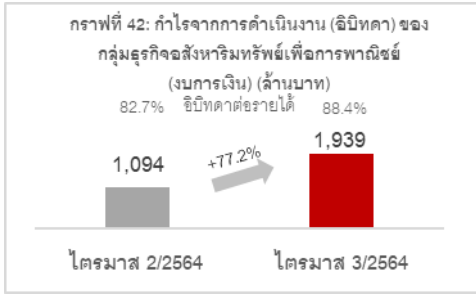
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)*

จากการแพร่ระบาดระลอก 4 ของ COVID-19 ในช่วงไตรมาส 3/2564 ธุรกิจศูนย์การค้าได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการสั่งปิดห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า เพื่อลดและจำกัดการแพร่ระบาดให้ลดลง อย่างไรก็ตามสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) การแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินในไตรมาส 3/2564 เท่ากับ 1,939 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



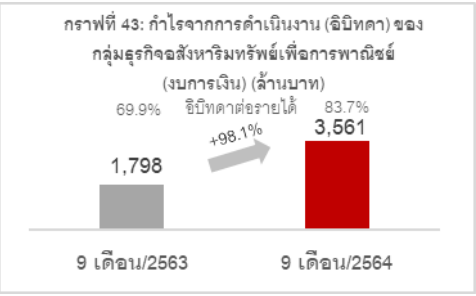
* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

* เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

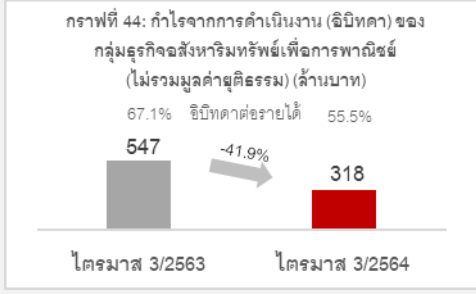


กำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินในไตรมาส 3/2564 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 77.2 จากไตรมาส 2/2564

ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 3,561 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

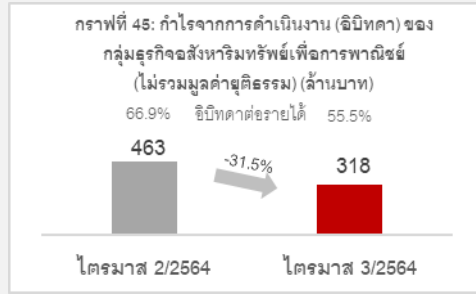


ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

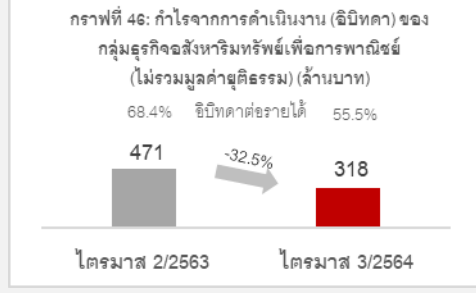


ในไตรมาส 3/2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 318 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ผลกระทบหลักจากมาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด)

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

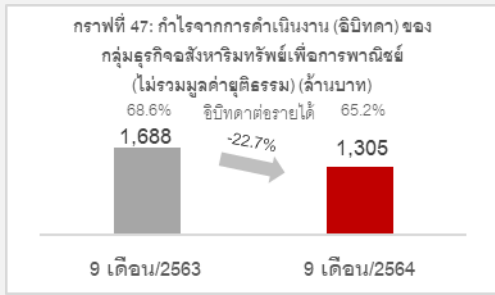


หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์โดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2564 ปรับตัวลดลงร้อยละ 31.5 จากไตรมาส 2/2564 (ผลกระทบหลักจากมาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด)



เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2563 กำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์โดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ลดลงร้อยละ 32.5 (ผลกระทบหลักจากมาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด)

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ใน 9 เดือนแรกปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยรวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,305 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ผลกระทบหลักจากมาตรการล็อกดาวน์ขึ้นสูงสุด)

ตารางที่ 4: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์* (Retail & Commercial)

ประเภท	9 เดือนแรกปี 2564	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (9M-YoY)	ไตรมาส 3/2564 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (Q2-QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (Q3-YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ออปปิ้งมอลล์	121	-39.8%	10	-82.6%	-88.8%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3/2564 ลดลงร้อยละ 82.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หากเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2563 กำไรจากการดำเนินงานลดลงร้อยละ 88.8 เนื่องจากมาตรการล็อกดาวน์ขึ้นสูงสุดของรัฐบาล ที่มีการสั่งปิดห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า เพื่อลดและจำกัดการแพร่ระบาดให้ลดลง
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว	9	-86.4%	4	161.9%	-61.6%	จากการระบาดของ COVID-19 ในไตรมาสที่ 3/2564 ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเข้าประเทศได้ อย่างไรก็ตาม ด้วยนโยบายการไม่หยุดยั้งในการปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัท และการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน ทำให้กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 161.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
คอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์	45	-46.9%	5	-71.7%	-84.1%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
อาคารสำนักงาน	1,232	-10.7%	371	-10.2%	-18.6%	กำไรจากการดำเนินงานมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงสามารถรักษาระดับได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องท่ามกลางวิกฤติการณ์ในปัจจุบัน
รวม	1,408	-18.8%	390	-20.2%	-33.4%	

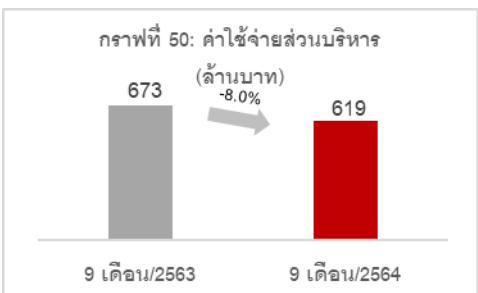
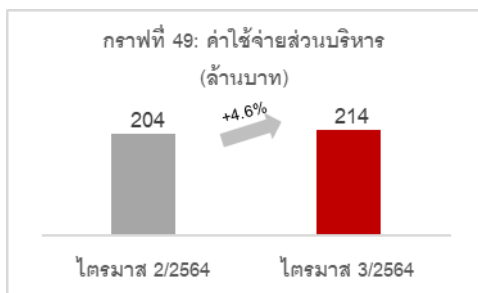
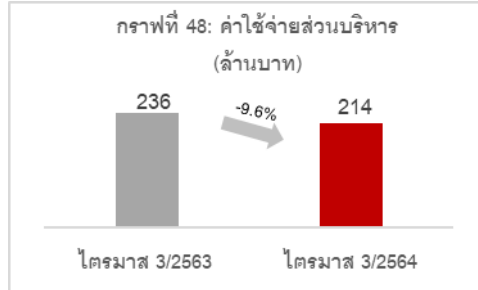
* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

โครงการ เออีซี เทค เซ็นเตอร์ที่จังหวัดอุทัยยังคงอยู่ในระยะการปรับปรุงและวางกลยุทธ์ ดังนั้นในไตรมาส 3/2564 โครงการจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 25 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร

ในไตรมาส 3/2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 214 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2564 ค่าใช้จ่ายส่วนบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากไตรมาส 2/2564 เนื่องจากมีการเตรียมความพร้อมและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัท รวมไปถึงการตลาดองค์รวมจากส่วนกลางที่รวมไปถึงแพลตฟอร์ม AWC Infinite Lifestyle ออนไลน์เชื่อมต่อออฟไลน์ (Omni Experience)

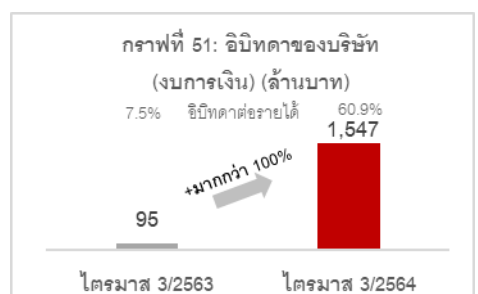
สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 619 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

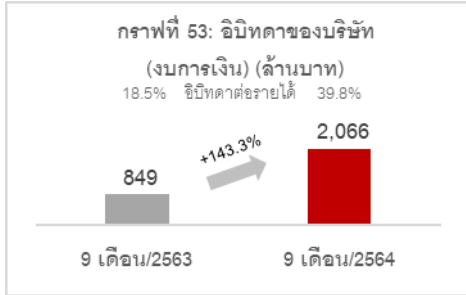
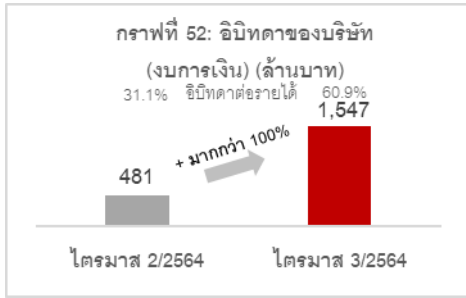


อภิตดาของบริษัท

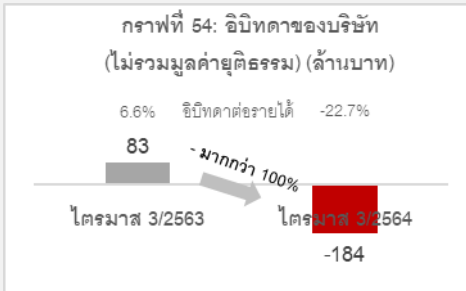
สำหรับไตรมาส 3/2564 อภิตดาของบริษัทตามงบการเงินมีจำนวน 1,547 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2564 อภิตดาของบริษัทตามงบการเงินเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม

อภิตดาของบริษัทสำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 ตามงบการเงินมีจำนวน 2,066 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 143.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



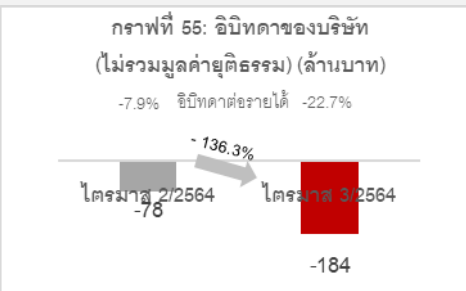


ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

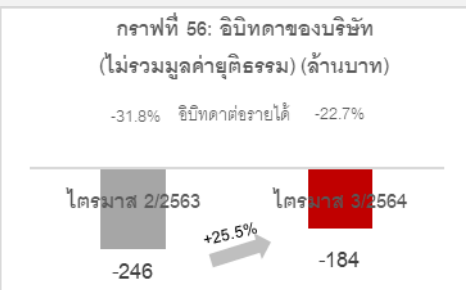


สำหรับไตรมาส 3/2564 อภิัตตาของบริษัจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน -184 ล้านบาท ลดลงมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์จำกัดการเดินทางข้ามพื้นที่ และมาตรการการสั่งปิดห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดให้ลดลง ในช่วงต้นไตรมาส

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

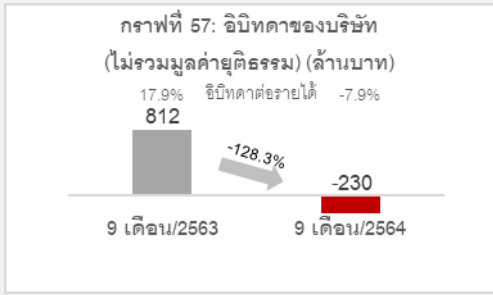


หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2564 อภิัตตาของบริษัลดลงร้อยละ 136.3 เป็นผลมาจากผลกระทบแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 4



เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2563 อภิัตตาของบริษัเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.5 เนื่องจากบริษัได้ผ่านจุดต่ำสุดมาแล้ว

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

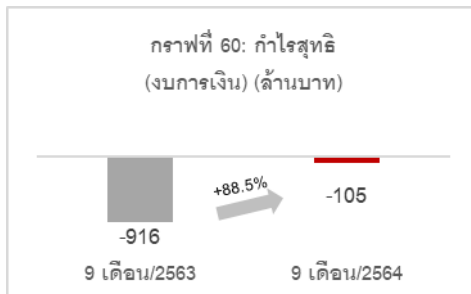
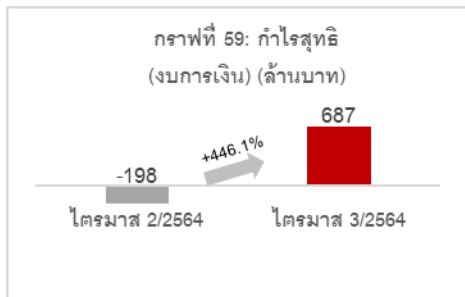
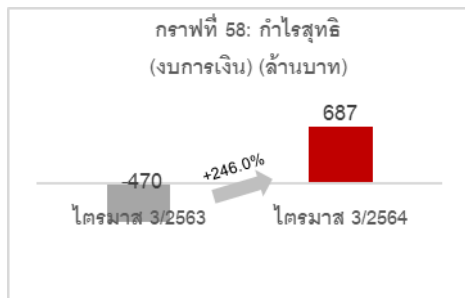


สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2564 อภิพตาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน -230 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 128.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ผลกระทบหลักจากมาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด)

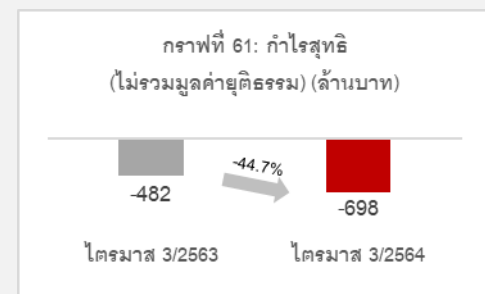
กำไรสุทธิ

ไตรมาส 3/2564 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 687 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 246.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการคลายล็อกดาวน์ในช่วงปลายไตรมาสทำให้อัตราการเข้าพักของธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้น ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการการวัดมูลค่ายุติธรรม หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2564 จากผลประกอบการตามงบการเงิน กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 446.1

สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน -105 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 88.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

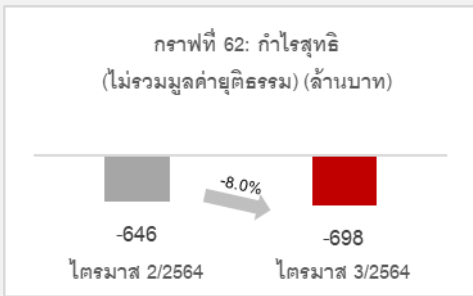


ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

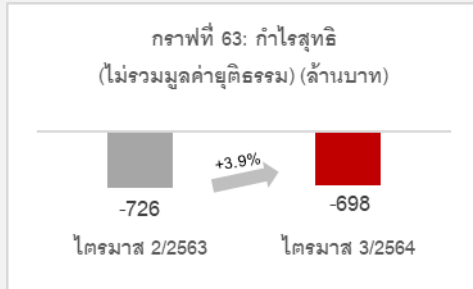


ไตรมาส 3/2564 บริษัทมีกำไรสุทธิ จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน -698 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์จำกัดการเดินทางข้ามพื้นที่ และมาตรการการสั่งปิดห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดให้ลดลง ในช่วงต้นไตรมาส

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

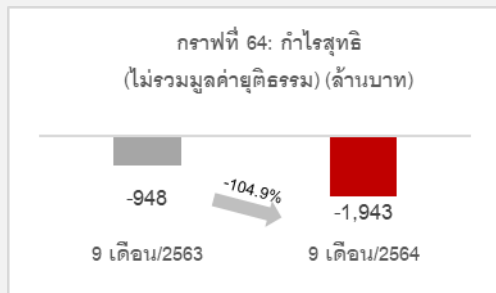


หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2564 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวลดลงร้อยละ 8.0 เนื่องจากผลกระทบหลักจากมาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุดในช่วงเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม



เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2563 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 ถึงแม้ผลกระทบของมาตรการควบคุมขั้นสูงสุดในไตรมาส 3 ปี 2564 แต่ยังสามารถรักษาผลประกอบการที่ดีกว่าไตรมาส 2 ปี 2563 ซึ่งนับเป็นช่วงหนักที่สุดของสถานการณ์ COVID-19

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



งวด 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิ จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน -1,943 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 104.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากวิกฤตการณ์ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และต่อเนื่องมาถึงระลอก 4

โครงสร้างเงินทุนและหนี้กับผลตอบแทน

ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มูลค่า 136,094 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 30 กันยายน 2564 มีมูลค่ารวม 133,518 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน* เท่ากับ 133,500 ล้านบาท
2. ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีมูลค่า 2,575 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

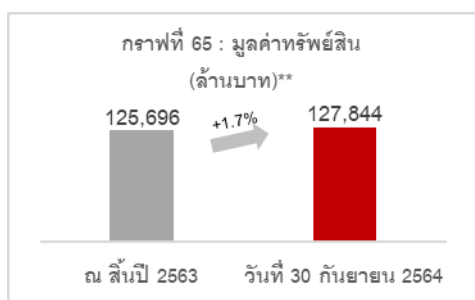
เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนโดยวิเคราะห์ถึงอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) โดยมูลค่าทรัพย์สินถาวรเป็นมูลค่าก่อนหักค่าเสื่อมสะสมและไม่นับรวมการรวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน ซึ่งเท่ากับ 127,844 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวรรวมในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง อยู่ที่ร้อยละ 2.8 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2563 ที่ร้อยละ 2.0

สำหรับอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง อยู่ที่ร้อยละ 0.8 ลดลงจากผลตอบแทนในปี 2563 ที่ร้อยละ 1.6

3. อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) ต่อทรัพย์สินถาวรย้อนหลัง 12 เดือน ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 อยู่ที่ร้อยละ 3.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.0 จากอัตราย้อนหลัง 12 เดือน ณ สิ้นปี 2563

ส่วนอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทาง



**มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน

* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารจำนวน 18.0 ล้านบาท

การตลาด (REPOSITIONING) ต่อทรัพย์สินถาวรย้อนหลัง 12 เดือน ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 อยู่ที่ร้อยละ 0.8 ต่อปี ลดลงจากร้อยละ 1.7 จากอัตราเดียวกันย้อนหลัง 12 เดือน ณ สิ้นปี 2563

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 18.4 ของทรัพย์สินถาวรรวม พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงิน ต่อทรัพย์สินในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ได้ที่ร้อยละ 10.4 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2563 ที่ร้อยละ 5.8

ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ได้ที่ร้อยละ 0.9 ลดลงจากผลตอบแทนในปี 2563 ที่ร้อยละ 2.1 อันเนื่องมาจากทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนธุรกิจโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง ได้รับผลกระทบจากวิกฤติการณ์ COVID-19 อย่างไรก็ตามทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ยังสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างแข็งแกร่ง แสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบจากกลยุทธ์การกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินและแบบไม่รวมมูลค่า
 ยุติธรรม ต่อทรัพย์สิน (12 เดือนย้อนหลัง) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	กำไรจาก การ ดำเนินงาน แบบไม่ รวมมูลค่า ยุติธรรม (12 เดือน ย้อนหลัง)	มูลค่าทรัพย์สินถาวร		อัตราผลตอบแทน กำไรจากการดำเนิน งานแบบไม่รวมมูลค่า ยุติธรรมต่อทรัพย์สิน ถาวร ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (12 เดือนย้อนหลัง)		อัตราผลตอบแทน กำไรจากการดำเนิน งานแบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรมต่อ ทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2563		อัตราผลตอบแทน กำไรจากการดำเนิน งานตามงบการเงินต่อ ทรัพย์สินถาวร ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (12 เดือนย้อนหลัง)		อัตราผลตอบแทน กำไรจากการดำเนิน งานตามงบการเงินต่อ ทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2563	
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อย ละ								
กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง											
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	(363.3)	15,475.2	20.7%	-2.3%		-0.80%		-2.3%			-0.8%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	(480.7)	33,282.6	44.5%	-1.4%		-0.20%		-1.4%			-0.2%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทาง การตลาด (REPOSITIONING)	(129.5)	7,774.5	10.4%	-1.7%		-0.80%		-1.7%			-0.9%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	8.6	18,186.6	24.3%	0.0%		-0.10%		0.0%			0.0%
รวม	(964.9)	74,718.9	100.0%	-1.3%		-0.40%		-1.3%			-0.4%
กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์											
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	565.8	8,074.7	15.2%	7.0%		7.70%		34.8%			18.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,055.7	26,424.3	49.7%	4.0%		6.10%		1.3%			5.2%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทาง การตลาด (REPOSITIONING)	346.3	15,811.1	29.8%	2.2%		3.10%		10.8%			6.7%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	7.8	2,815.1	5.3%	0.3%		-0.50%		-12.6%			-40.8%
รวม	1,975.6	53,125.1	100.0%	3.7%		4.40%		8.5%			5.2%
รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท	1,010.7	127,844.0	100.0%	0.8%		1.60%		2.8%			2.0%
ทรัพย์สินถาวรของบริษัท											
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	202.5	23,549.9	18.4%	0.9%		2.10%		10.4%			5.8%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	574.9	59,706.8	46.7%	1.0%	0.8%	2.10%	1.7%	-0.2%	3.0%		2.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทาง การตลาด (REPOSITIONING)	216.8	23,585.5	18.4%	0.9%		2.00%		6.7%			4.2%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	16.4	21,001.7	16.4%	0.1%		-0.30%		-1.6%			-5.9%
รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท	1,010.7	127,844.0	100.0%	0.8%		1.60%		2.8%			2.0%

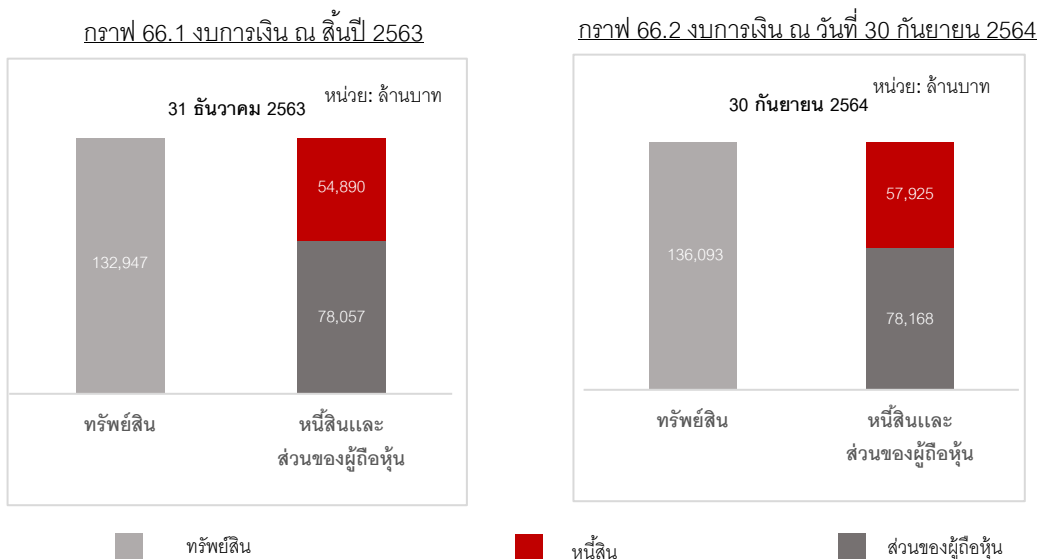
หมายเหตุ 1) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด (เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวม
 ต้นทุนทางการเงิน) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงโบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท

2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 57,925 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,035 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.5 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2563 ตามงบการเงิน (กราฟที่ 66.1 และ 66.2) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 48,519 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 9,406 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 78,169 ล้านบาท (กราฟ 66.2) เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 ที่มีการปรับนโยบายการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 78,057 ล้านบาท (กราฟ 66.1) และมีการรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานตลอด 9 เดือนของปี 2564

กราฟที่ 66: โครงสร้างทางการเงิน



ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		9 เดือน		สำหรับไตรมาส			
		2563	2564	2/2563	3/2563	2/2564	3/2564
งบการเงิน	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	21.5%	39.8%	-28.7%	18.6%	31.1%	60.9%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-16.3%	-2.0%	-89.5%	-23.0%	-12.8%	27.1%
ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	17.9%	-7.9%	-31.8%	6.6%	-7.9%	-22.7%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-20.8%	-67.1%	-93.6%	-38.3%	-65.5%	-86.4%

อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 3/2564 อยู่ที่ร้อยละ 60.9 และ 27.1 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2564 อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน ถึงแม้บริษัทจะได้รับผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด แต่ยังสามารถรักษาผลประกอบการดีกว่าช่วงหนักที่สุดในไตรมาส 2 ปี 2563 และบริษัทยังได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2564 อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงินอยู่ที่ร้อยละ 39.8 และ -2.0 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับไตรมาส 3/2564 อยู่ที่ร้อยละ -22.7 และ -86.4 ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม สัดส่วนยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าไตรมาส 2/2563 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทได้ผ่านจุดต่ำสุดมาแล้ว และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 3/2564 อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมลดลง เนื่องจากได้รับผลกระทบของ COVID-19 ระลอก 4

อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับ 9 เดือนของปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ -7.9 และ -67.1 ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ตารางที่ 7: อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วน	ณ สิ้นปี 2562 (งบหลังปรับปรุง)	ณ สิ้นปี 2563	ไตรมาส 3/2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.5 เท่า	0.7 เท่า	0.7 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นไตรมาส 3/2564 เท่ากับ 0.7 ใกล้เคียงกับสิ้นปี 2563 โดยบริษัทยังมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการกู้ยืมเพื่อใช้ขยายการลงทุนเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้

การพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในไตรมาสที่ 3/2564 บริษัทได้รับการประกาศให้เข้าอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน ซึ่งถือเป็นปีแรกที่บริษัทได้เข้าร่วมในการประเมินรายชื่อหุ้นยั่งยืน (THSI) ซึ่งเป็นการสะท้อนการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ, สังคมและสิ่งแวดล้อม (ESG : Environmental, Social and Governance) ที่ตอบโจทย์การสร้างอนาคตที่ดีกว่าของบริษัทและสอดคล้องกับเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินด้าน

ความยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในปี 2564 มีการเพิ่มเกณฑ์ประเมินในด้านการบริหารจัดการภาวะวิกฤตที่ครอบคลุมถึงการรับมือกับสถานการณ์การแพร่ระบาดได้อย่างชัดเจน โดยนำปัจจัยแนววิถีชีวิตใหม่ (New Normal) เช่น ประเด็นพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปมาพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) เพื่อการปรับตัวและตอบโต้ภัยความท้าทายในอนาคต นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงานเพื่อให้ธุรกิจดำเนินได้อย่างต่อเนื่องและรักษาประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานรวมถึงการช่วยเหลือสังคม ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งลูกค้าและคู่ค้า

นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มดำเนินการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อเข้าร่วมประเมินความยั่งยืนดัชนีความยั่งยืน S&P ESG ซึ่งบริษัทได้รับเชิญให้เข้าร่วมในกลุ่มอุตสาหกรรมโรงแรม รีสอร์ทและเรือสำราญประจำปี 2564 อีกด้วย

การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ในไตรมาสที่ 3/2564 บริษัทได้ดำเนินโครงการติดตั้งระบบโซลาร์เซลล์ผลิตไฟฟ้าบนหลังคาจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) ซึ่งเป็นระบบที่เปลี่ยนพลังงานแสงอาทิตย์ให้เป็นพลังงานไฟฟ้าผ่านแผงโซลาร์เซลล์ที่ติดตั้งบนหลังคาของสถานประกอบการอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้ดำเนินโครงการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ให้กับสถานประกอบการในเครือจำนวนทั้งหมด 8 แห่ง สำหรับขั้นตอนการก่อสร้างได้ดำเนินการจนเสร็จสมบูรณ์แล้วทั้งสิ้น 7 แห่ง ได้แก่

1. โรงแรม หัวหินแมริออท รีสอร์ท และสปา
2. โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช
3. ศูนย์การค้า เกทเวย์ แอท บางซื่อ
4. ศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่
5. ศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์ งามวงศ์วาน
6. ศูนย์การค้า ลาซาล อเวนิว เฟส 1
7. ศูนย์การค้า ลาซาล อเวนิว เฟส 2

โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบได้ที่ โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปาเป็นแห่งแรก นอกจากนี้ผลจากการดำเนินโครงการริเริ่มประหยัดพลังงานในไตรมาสที่ 3/2564 ที่ผ่านมาในส่วนของโครงการเพิ่มประสิทธิภาพระบบทำความร้อน การระบายอากาศและเครื่องปรับอากาศสามารถลดต้นทุนในการดำเนินโครงการได้แล้ว 21,429,549 บาท และยังสามารถลดต้นทุนจากโครงการเปลี่ยนหลอดไฟเป็นแบบแอลอีดีได้อีก 9,634,034 บาท ทำให้จนถึงสิ้นไตรมาสที่ 3/2564 สามารถลดต้นทุนในการดำเนินโครงการได้แล้วทั้งสิ้น 31,063,583 บาทซึ่งเทียบเท่ากับการลดกปล่อยก๊าซเรือนกระจกลงได้ 3,786 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ โดยคาดว่าจะสามารถลดต้นทุนจากการดำเนินโครงการริเริ่มประหยัดพลังงานได้ตลอดทั้งปีเท่ากับ 49,003,764 บาท

การพัฒนาด้านสังคม

บริษัทดำเนินงานด้านสังคมภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยในช่วงไตรมาสที่ 3/2564 มูลนิธิ แอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล ภายใต้ บมจ. แอสเสท เวิร์ด คอร์ป ร่วมมือกับหน่วยงานรัฐบาล พร้อมพันธมิตรองค์กรชั้นนำร่วมกันจัดตั้ง “ศูนย์พักคอย” (Community Isolation) ภายในศูนย์กลางการค้าส่ง AEC Trade Center ประตุน้ำพระอินทร์ ณ เทศบาลตำบลพระอินทราชา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รองรับผู้ป่วย COVID-19 กลุ่มสีเขียวที่ไม่แสดงอาการ จำนวน 200 เตียง ในขณะเดียวกัน ร่วมกับโรงแรมในเครือฯ มอบชุดเครื่องนอนเพื่อศูนย์พักคอย ให้แก่ สำนักงานเขตบางแค กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา จ.กระบี่ และ จ.พัทลุง รวมทั้งสิ้น 2,263 ชุด ภายใต้ “โครงการ AWC ร่วมรวมพลังไทยสู้สู้” นอกจากนี้ ได้สนับสนุนการจัดศูนย์ฉีดวัคซีนในตัวเลือกซิโนฟาร์มร่วมกับโรงพยาบาลเซ็นทรัลเชียงใหม่เมโมเรียลใน “โครงการวัคซีนช่วยชาวประชา”

บริษัทยังเล็งเห็นความสำคัญของการพัฒนาคุณภาพชีวิตและการสร้างโอกาสเพื่อเพิ่มช่องทางการหารายได้ให้กับชุมชนผ่านการดำเนินงานของ ร้านเดอะ GALLERY ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยชุมชน และมูลนิธิแอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศลได้เปิดเดอะ GALLERY สาขาโรงแรมดิ โอคุระ เพอร์สทีจ กรุงเทพฯ เพิ่มซึ่งถือเป็นสาขาที่ 10 เพื่อร่วมสานต่อคุณค่างานศิลปะและร่วมพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนต่อไป

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในไตรมาส 3/2564 บริษัทได้รับการรับรองให้เป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) เป็นครั้งแรก ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นการสร้างอนาคตที่ดีกว่า ด้วยการสนับสนุนวัฒนธรรมการทำงานที่ซื่อสัตย์ โปร่งใส เคารพความเห็นที่แตกต่าง ผ่านการสื่อสารที่เปิดเผยอย่างสร้างสรรค์ ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีในการทำงานและการขับเคลื่อนองค์กรภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งจะส่งผลดีต่อการขับเคลื่อนการสร้างคุณค่าในองค์กรร่วมกันให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตลอดกระบวนการดำเนินธุรกิจ เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน นอกจากนี้ จากผลสำรวจคะแนน CGR ประจำปี 2564 บริษัทเป็น 1 ใน 268 บริษัทจดทะเบียน หรือร้อยละ 37 ที่ได้คะแนน CGR เฉลี่ยในระดับที่ดีเลิศ (5 ดาว) โดยได้คะแนนเฉลี่ยระหว่างร้อยละ 90-100

บริษัทยังคงเชื่อมั่นในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยและยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการคุณภาพเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันเพื่อดึงดูดนักลงทุนและนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกและเตรียมพร้อมรับการกลับสู่สถานการณ์ปกติด้วยกลยุทธ์ของบริษัทที่มีการบริหารจัดการทรัพยากรคุณภาพและการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อการเติบโตอย่างก้าวกระโดดตามเป้าหมายของบริษัท

การเผชิญสถานการณ์ COVID-19 ครั้งนี้ บริษัทมุ่งพัฒนาและการปรับปรุงกระบวนการบริหารงานในหลายด้านซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถเตรียมพร้อมรับในทุกสถานการณ์และสามารถกำหนดแผนรองรับความเสี่ยงอย่างรอบด้าน (Risk boundary) ควบคู่กับการมองหาโอกาสในการลงทุนใหม่ๆ เพื่อตอบพันธกิจ "มุ่งสรรค์สร้างอนาคตที่ดีกว่า" และตอบสนองคุณค่าในระยะยาวให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายพร้อมการดำเนินธุรกิจตามแนวทางและหลักการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน