

เศรษฐกิจไทย

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ¹ คาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจในปี 2564 โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (จีดีพี) จะขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 จากเดิมที่เคยคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.7-1.2 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ เมื่อเทียบกับจีดีพีที่หดตัวร้อยละ 6.1 ในปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมูลค่าการส่งออกสินค้า การกระตุ้นการใช้จ่ายและการลงทุนในภาครัฐ และการเปิดประเทศในช่วงไตรมาส 4/2564 ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ และการผลิตตามสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่มีแนวโน้มคลี่คลายลง และการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งคาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยจำนวน 5 ล้านคนภายใต้นโยบายการเปิดประเทศของภาครัฐ ซึ่งสอดคล้องกับรายงานของธนาคารโลก² ประจำเดือนธันวาคม 2564 ซึ่งระบุว่าเศรษฐกิจไทยปี 2565 จะขยายตัวที่ร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวได้ที่ร้อยละ 1 และปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามคือ การระบาดของโควิดสายพันธุ์ใหม่ “โอมิครอน”

สำหรับไตรมาส 4/2564 ภาครัฐเริ่มมีนโยบายผ่อนคลายนโยบายล็อกดาวน์ เพื่อให้ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตได้ใกล้เคียงกับปกติ และได้ประกาศเปิดประเทศ (Country Reopening) ในเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา โดยอนุญาตให้ผู้เดินทางที่ฉีดวัคซีนครบ ผลตรวจ COVID-19 ไม่พบเชื้อ และปฏิบัติตามมาตรการสาธารณสุขที่กำหนดจาก 63 ประเทศสามารถเดินทางเข้าประเทศไทยโดยไม่ต้องกักตัว พร้อมทั้งผ่อนปรนมาตรการเข้มงวดในการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ภายในประเทศอีกหลายพื้นที่ เนื่องจากสถานการณ์ทั่วโลกมีแนวโน้มคลี่คลายดีขึ้น

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีแนวโน้มดีขึ้น การแพร่กระจายมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลทำให้สภาพเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว และดำเนินธุรกิจ การค้าขายกลับมาปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2564 ได้มีการค้นพบ COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ ชื่อว่าสายพันธุ์ “โอมิครอน” โดยมีอัตราการแพร่เชื้อที่เร็วกว่าเดิม และเริ่มมีการระบาดในประเทศไทยในช่วงเดือนธันวาคม 2564 ซึ่งทำให้เกิดความวิตกกังวล หากแต่ยังไม่ส่งผลกระทบต่อสภาวะการณ์โดยรวม นอกจากนี้ ทางการได้ปรับมาตรการการเดินทางเข้าประเทศ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์โ

¹ https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=12027

² <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099505012112132663/pdf/P177481058deb9045093bc066128806d864.pdf>

มีครอน โดยระงับการลงทะเบียนประเภท Test & Go และ Sandbox ชั่วคราว ยกเว้น ภูเก็ต แซนด์บ็อกซ์ ตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2564 – 4 มกราคม 2565

อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

จากนโยบายของทางภาครัฐในการเปิดประเทศภายใน 120 วัน ของระยะที่ 1 ในช่วงไตรมาสที่ 3 ในโครงการ “ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์” และโครงการ “สมุย พลัส โมเดล” และต่อเนื่องมาที่ระยะที่ 2 และ 3 ในช่วงไตรมาส 4/2564 นั้น ที่ได้มีการประกาศเปิดประเทศ โดยกำหนดให้ประเทศต้นทางที่สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยโดยไม่ต้องกักตัว ภายใต้โครงการ Test & Go ทั้งหมดจำนวน 63 ประเทศ และลงทะเบียนสำหรับการเดินทางผ่านระบบ Thailand Pass และสามารถจองห้องพักได้เฉพาะโรงแรมที่ได้รับมาตรฐานความสะอาดหรือความปลอดภัยด้านสุขอนามัยจากกระทรวงสาธารณสุข และบุคลากรในสถานประกอบการ อย่างน้อยร้อยละ 70 ได้รับการฉีดวัคซีนครบ 2 เข็ม* (Amazing Thailand Safety and Health Administration Plus (SHA+)) เพื่อรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางจากต่างประเทศในพื้นที่นำร่องท่องเที่ยวใน 17 จังหวัด โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 นั้น จากข้อมูลจากศูนย์บริหารสถานการณ์โควิด-19 ของรัฐบาล (ศบค.) ในระยะเวลา 2 เดือน ภายหลังจากที่เปิดประเทศแล้วนั้น มีผู้เดินทางเข้ามาในประเทศ 415,258 ราย ติดเชื้อ COVID-19 รวม 1,330 ราย คิดเป็นสัดส่วนของผู้ติดเชื้อที่ร้อยละ 0.32 โดยมีประเทศต้นทางที่เดินทางเข้ามามากที่สุด 3 อันดับแรกได้แก่ ประเทศเยอรมนี ประเทศอังกฤษ และประเทศรัสเซียตามลำดับ นอกจากนี้รัฐบาลได้มีมาตรการส่งเสริมให้คนไทยได้ออกมาเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ เพื่อเป็นการช่วยผู้ประกอบการการท่องเที่ยวอีกทางหนึ่ง โดย ททท. ได้อนุมัติโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3” และ “ทัวร์เที่ยวไทย” ซึ่งสามารถใช้สิทธิเดินทางท่องเที่ยวได้ในวันที่ 15 ตุลาคม 2564 – 31 มกราคม 2565

อย่างไรก็ตาม จากความไม่แน่นอนของการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์โอมิครอน ทำให้บางประเทศประกาศใช้มาตรการล็อกดาวน์ นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้แบบปกติ รวมถึงเริ่มมีการระบาดในประเทศไทยในช่วงเดือนธันวาคม ซึ่งเป็นช่วงวันหยุดยาวและเป็นฤดูท่องเที่ยว ทำให้ประชาชนบางส่วนชะลอการเดินทางท่องเที่ยวลง

อุตสาหกรรมให้เข้าเพื่อการพาณิชย์กรรม

ในเดือนกันยายน 2564 ทางภาครัฐประกาศผ่อนคลายนโยบายล็อกดาวน์ ทำให้ในไตรมาส 4/2564 ศูนย์การค้าสามารถเปิดให้บริการได้ ภายใต้มาตรการปลอดภัยสำหรับองค์กร (COVID-Free Setting) โดยเว้นระยะห่างและเปิดให้บริการตามเวลาที่รัฐบาลกำหนด ส่งผลให้ประชาชน

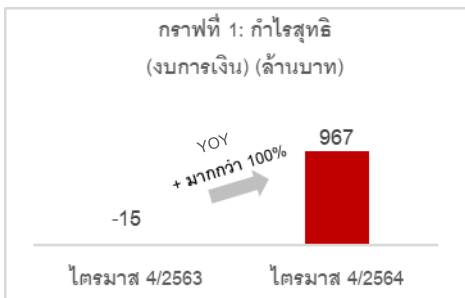
* บุคลากรโรงแรมของบริษัท ได้รับวัคซีนแล้วมากกว่าร้อยละ 90

กลับมาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้นใกล้เคียงกับสภาพปกติ ประกอบกับในช่วงเดือนธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นช่วงเทศกาล ทำให้มีการจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นมาก ซึ่งการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ “โอมิครอน” ยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวังต่อไป

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ที่เป็นพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ โดยในช่วงที่ผ่านมาบริษัทต่าง ๆ อนุญาตให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work from Home) เพื่อป้องกันการแพร่ระบาด อย่างไรก็ตาม ทางผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญของการเข้ามาทำงานที่สำนักงานอยู่เนื่องจากมีประสิทธิภาพในการทำงานมากกว่าในการสนับสนุนการทำงานร่วมกัน การทำงานเป็นทีม และมีการทำงานในรูปแบบไฮบริดมากขึ้น นอกจากนี้ ทางอาคารสำนักงานนั้น มีการเพิ่มความครบครันและแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิต รวมถึงพัฒนาระบบการให้บริการแก่ผู้เช่าในรูปแบบดิจิทัลมากขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวก และตอบโจทย์ความต้องการของแต่ละผู้เช่าเพิ่มมากขึ้น

ในไตรมาส 4/2564 กลุ่มผู้ต้องการจะเช่ารายใหม่บางส่วนสามารถเดินทางเข้าไปดูสำนักงานได้ หลังจากมีการชะลอตัวการเดินทางเข้าพื้นที่เพื่อทำสัญญาเช่าใหม่ในช่วงก่อนหน้า และผู้เช่าปัจจุบันยังคงมีความต้องการต่อสัญญาเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง

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



ในช่วงไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมา ภาครัฐได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะใกล้เคียงปกติ แต่ยังคงให้ความสำคัญกับการเว้นระยะห่างทางสังคม และหลังจากนั้นได้มีการประกาศการเปิดประเทศในเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีแนวโน้มดีขึ้นโดยการแพร่กระจายลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลทำให้สภาพเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4/2564 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 967 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2564 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.7 แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัว และความพร้อมในการเตรียมการเพื่อตอบรับการกลับมาดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นว่า บริษัทจะสามารถฟื้นตัวอย่างรวดเร็วและก้าวกระโดดต่อไป ทั้งนี้ ในไตรมาส 4 บริษัทมีกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของความสามารถในการดำเนินงานของทรัพย์สินคุณภาพของบริษัทในอนาคต



สำหรับ ปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 861 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 192.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในช่วง 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ COVID-19 อย่างต่อเนื่องหลายระลอก อย่างไรก็ตาม ในช่วงวิกฤตบริษัทยังคงให้ความสำคัญในการพัฒนาปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานอย่างรอบด้าน โดยบริษัทมุ่งเน้นจัดการบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ปรับโครงสร้างและเพิ่มระบบควบคุมภายในเพื่อเตรียมความพร้อมในการกลับมาอย่างแข็งแกร่ง รวดเร็ว และก้าวกระโดดอีกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงให้เห็นศักยภาพของทรัพย์สินที่มีคุณภาพในพอร์ตของบริษัทซึ่งได้เห็นการเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่อง

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทสามารถผ่านเหตุการณ์วิกฤตการณ์ต่าง ๆ ไปได้ ด้วยความมุ่งมั่นในการพัฒนาและปรับปรุงกลยุทธ์ในการดำเนินงานเพื่อวางรากฐานธุรกิจด้วยความแข็งแกร่งและสร้างคุณค่าในระยะยาวเพื่อความเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ทั้งนี้บริษัทเชื่อมั่นว่ากลยุทธ์หลักของบริษัทจะสามารถส่งผลให้การดำเนินงานของบริษัท (1) กลับมาแข็งแกร่งขึ้น (2) กลับมาฟื้นตัวได้เร็ว และ (3) เติบโตอย่างก้าวกระโดด โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การกลับมาอย่างแข็งแกร่ง

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนากระบวนการดำเนินงานของบริษัทเพื่อเสริมศักยภาพและขีดความสามารถพร้อมรับการเติบโตควบคู่กับการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและระบบเศรษฐกิจไทย โดยในช่วงปี 2563-2564 ที่ผ่านมาบริษัทได้ใช้จุดเด่นของบริษัทที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของธุรกิจ (Unique Business Model) มาสร้างและพัฒนากิจการธุรกิจพัฒนาโครงการคุณภาพให้สินทรัพย์บริษัทมีการเติบโตและดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทจะได้ประโยชน์จากการร่วมมือกับเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่แข็งแกร่งซึ่งมีช่องทางการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่หลากหลายซึ่งจะพร้อมตอบโจทย์การสร้างรายได้ให้กับบริษัทในระยะยาว ควบคู่กับการร่วมกันสร้างสรรค์และพัฒนากิจการให้บริการระดับคุณภาพซึ่งถือเป็นความได้เปรียบในการตอบโจทยความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และเนื่องด้วยบริษัทถือครองสินทรัพย์โดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) มากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตสินทรัพย์รวม ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาและปรับปรุงได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการหมดอายุของการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินส่งผลให้บริษัทสามารถได้ประโยชน์จากการปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อนำเสนอประสบการณ์ไลฟ์สไตล์ที่เชื่อมโยงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายในแต่ละพื้นที่อย่างแท้จริง

นอกจากนี้บริษัทเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจ สำหรับกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทได้นำเทคโนโลยีเช่นระบบ Facial Recognition

มาใช้เพื่อตอบโจทย์ความสะอาดสบาย และความปลอดภัย รวมถึงเป็นการให้ความสำคัญด้านสุขอนามัยในการเข้า-ออกอาคาร

นอกจากนี้บริษัทได้เตรียมความพร้อมทางการเงินโดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อรองรับการลงทุน การพัฒนาโครงการ และสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นให้มีความเหมาะสมทั้งในด้านจำนวนวงเงิน อัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงในการชำระคืน นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงอื่นๆ ด้วย ซึ่งถือเป็นกระบวนการสำคัญในช่วงสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในภาวะปัจจุบันเพื่อความมั่นคงในการสร้างคุณค่าในระยะยาว

(2) กลับมาฟื้นตัวได้เร็ว

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยกลยุทธ์และตอบโจทย์ที่หลากหลายของลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมายของบริษัท ประกอบกับมีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่ต้องการกระตุ้นความต้องการในการเดินทางเพื่อการท่องเที่ยวหลังจากสถานการณ์ COVID-19 เช่น อนุญาตให้นักเดินทางที่ได้รับวัคซีนครบตามจำนวนและผ่านการตรวจหาเชื้อโรค COVID-19 โดยแสดงผลการตรวจเป็นลบให้สามารถเดินทางเข้าประเทศโดยไม่มีกักตัว โดยนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักๆ จะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพกลุ่มแรกๆ ที่เดินทางมาในประเทศไทย และนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวจะเป็นกลุ่มที่ตรงตามกลุ่มเป้าหมายของทรัพย์สินคุณภาพของบริษัท อีกทั้งบริษัทยังได้ประโยชน์จากกลุ่มลูกค้าธุรกิจ (Corporate Customer) ที่เป็นพันธมิตรกับเครือข่ายโรงแรม และโรงแรมสามารถสื่อสารและจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อดึงดูดให้นักเดินทางเข้าพักกับทางโรงแรมของบริษัทได้ นอกจากนี้ กลุ่มนักท่องเที่ยวประเภทบุคคลมีแนวโน้มในการให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ซึ่งจะสอดคล้องกับการให้บริการในโครงการคุณภาพของกลุ่มบริษัท

จากผลการดำเนินงานจะเห็นได้ว่า บริษัทมีผลประกอบการที่ดีซึ่งถือเป็นการกลับฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็วโดยมีปัจจัยสำคัญจากฐานลูกค้าใหม่ภายในประเทศที่มีความเชื่อมั่นต่อทรัพย์สินคุณภาพของบริษัท โดยบริษัทได้นำเสนอการให้บริการที่มีคุณภาพและมาตรฐานในระดับสากลจากพันธมิตรเครือข่ายโรงแรมระดับโลกส่งผลให้จำนวนลูกค้าในประเทศมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยหากพิจารณาได้จากค่า RGI ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าตลาดอย่างมีนัยสำคัญ โดยในไตรมาส 4/2564 มีผลการดำเนินงานของโรงแรมที่มีค่า RGI โดดเด่น อาทิ เช่น โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ที่มี RGI เท่ากับ 317.6, โรงแรม บันยันทรี กระบี่ ที่มี RGI เท่ากับ 214.2, โรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ ที่มี RGI เท่ากับ 148.7, และโรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา ที่มี RGI เท่ากับ 138.9

นอกจากนี้บริษัทยังได้พัฒนาโปรแกรม AWC Infinite Lifestyle เพื่อเชื่อมโยงสินค้าและบริการจากโครงการคุณภาพในเครือบริษัทเพื่อนำเสนอให้กับกลุ่มลูกค้าธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตแบบไลฟ์สไตล์มากยิ่งขึ้นและถือเป็นโอกาสในการสร้างประสบการณ์ที่ดี

เพื่อขยายฐานลูกค้าให้กับกลุ่มธุรกิจโรงแรม พร้อมกันนี้บริษัทยังมีการวางแผนและบริหารทรัพยากร โดยการจัดการทรัพยากรบุคคลากรในสภาวะวิกฤติอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการหมุนเวียนพนักงานที่มีความเชี่ยวชาญระหว่างโรงแรมเพื่อให้บริการอย่างต่อเนื่องควบคู่กับการเตรียมความพร้อมด้านเงินทุนหมุนเวียน และการบริหารจัดการซัพพลายเชน เพื่อกำหนดดำเนินงานในทุกกระบวนการอย่างราบรื่นพร้อมรับกับการกลับมาให้บริการของลูกค้า ซึ่งจะส่งผลดีให้บริษัทสามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่องด้วยความมั่นคงและรวดเร็ว

(3) การเติบโตอย่างก้าวกระโดด

บริษัทเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและศักยภาพการทำกำไรในระยะยาว โดยดำเนินกลยุทธ์การปรับโครงสร้างการบริหารต้นทุนและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ค่าใช้จ่ายของบริษัทลดลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 และรายได้ในแต่ละธุรกิจของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจะส่งผ่าน (Flow Through) เป็นอภินิหารในสัดส่วนมากกว่าเป้าที่ตั้งไว้โดยในไตรมาสที่ 4/2564 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สัดส่วน Flow Through ของโรงแรม โอกูระ เพอร์สทีจ กรุงเทพฯ เท่ากับร้อยละ 74 และสัดส่วน Flow Through ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเท่ากับร้อยละ 97 และสัดส่วน Flow Through ของธุรกิจอาคารสำนักงานเท่ากับร้อยละ 92 เป็นต้น

ด้วยความมุ่งมั่นของบริษัทที่ต้องการสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจให้พร้อมรับกับการเติบโตซึ่งจะสอดคล้องกับสถานการณ์โดยรวมที่มีแนวโน้มดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้จัดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานในหลากหลายมิติเพื่อเพิ่มขีดความสามารถขององค์กร อาทิเช่น การพัฒนากระบวนการดำเนินงานภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด (Productivity) เพื่อสนับสนุนให้พนักงานดำเนินงานได้อย่างเต็มศักยภาพควบคู่กับการบริหารจัดการทรัพยากรต่าง ๆ ของบริษัท อีกทั้งบริษัทยังเพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพื่อตอบสนองการพัฒนาโครงการคุณภาพใหม่ ๆ ในอนาคตของบริษัทไม่เพียงเท่านั้นบริษัทยังมีการพัฒนาระบบการจัดเก็บข้อมูลเพื่อการประมวลผลและวิเคราะห์แนวทางการจัดการบริหารองค์กร และการพัฒนาทรัพยากรบุคคลซึ่งถือเป็นกำลังสำคัญของบริษัทผ่านค่านิยมองค์กร (AWC Core Values) ด้วยการสนับสนุนกิจกรรมส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้บริษัทยังคงมุ่งพัฒนาโครงการคุณภาพเพื่อเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถของประเทศพร้อมตอบโจทย์การใช้งานของลูกค้าและเป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสเงินเป็นบวกสะท้อนถึงการเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยในปี 2563 บริษัทได้เปิดโรงแรม มีเลีย เกาะสมุย โรงแรมบันยันทีร์ กระบี่ และเรือสปีดโบ๊ต และในปี 2564 บริษัทได้เปิดโรงแรมคอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว

โลกสู่จังหวัดภูเก็ตและเปิดโรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ ให้พร้อมรองรับความต้องการของ นักเดินทางและการกลับมาของตลาดภายในประเทศซึ่งได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีโครงการคุณภาพที่พร้อมให้บริการนักท่องเที่ยวในปี 2565 คือ โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง นอกจากนี้ บริษัทยังคงเดินหน้า ลงทุนในโครงการสำคัญเพื่อรองรับการเติบโตในระยะยาวร่วมกับพันธมิตรชั้นนำระดับโลกที่จะ พัฒนาโครงการคุณภาพขนาดใหญ่ระดับ Global Landmark เพื่อช่วยยกระดับประเทศไทยสู่ การเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวของโลก เช่น โครงการเวียงนาครเขษม โครงการ รอควาทิศ เดอะบีชพรอนท์ พัทยา พร้อมวางเป็นแหล่งท่องเที่ยวไลฟ์สไตล์สำคัญและบริษัทได้ เปิดตัวโครงการ “The Integrated Wellness Destination” ที่จะเป็จุดเริ่มต้นของยุทธศาสตร์ ระยะยาวในการพัฒนาพื้นที่ประวัติศาสตร์ริมแม่น้ำเจ้าพระยาภายใต้แนวคิด “The River Journey” เพื่อบูรณาการและเชื่อมต่อโครงการริมน้ำต่างๆของบริษัท และมอบประสบการณ์ ท่องเที่ยวรูปแบบใหม่ริมสายน้ำที่สำคัญของประเทศไทย

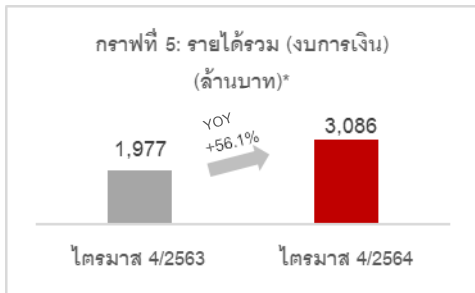
ทั้งนี้ ในไตรมาส 4/2564 บริษัทมีผลประกอบการที่ดีที่สุดในรอบปี ถือเป็นสัญญาณบวกของ การเริ่มฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมพร้อมกับการกลับมาของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวซึ่ง บริษัทมีความมั่นใจว่าหากสถานการณ์วิกฤต COVID-19 มีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี 2565 ทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทจะกลับมาฟื้นตัวและเติบโตได้อย่างก้าวกระโดดด้วยความมั่นคง และแข็งแกร่ง

สรุปผลการดำเนินงาน

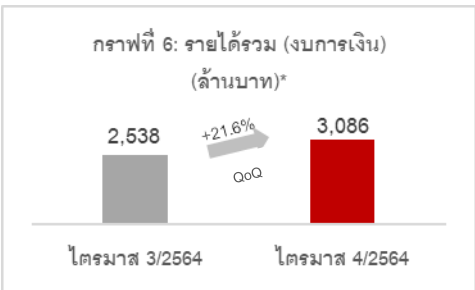
รายได้รวม*



บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินในไตรมาส 4/2564 เท่ากับ 3,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้รวมของบริษัทตามงบการเงินในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีแนวโน้มดีขึ้น การแพร่กระจายลดลงอย่างต่อเนื่อง ทางภาครัฐได้ประกาศผ่อนคลายนโยบายล็อกดาวน์ และนโยบายเปิดประเทศ ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจต่างๆ เริ่มกลับเข้าสู่สภาพใกล้เคียงปกติ ทำให้บริษัทสามารถกลับมาเริ่มฟื้นตัวได้ตามที่คาดการณ์ไว้ และเป็นไตรมาสที่มีรายได้รวมสูงสุดในปี 2564 รวมถึงการได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรม



บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินของปี 2564 เท่ากับ 8,280 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการที่ทางภาครัฐได้ประกาศผ่อนคลายนโยบายล็อกดาวน์ และนโยบายเปิดประเทศ รวมทั้งการได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรม

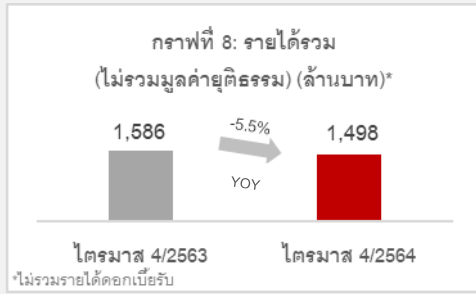


สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง แม้อยู่ในสถานการณ์ COVID-19 ตอกย้ำถึงประโยชน์จากกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท (Well-Diversified) ซึ่งทำให้บริษัทสามารถลดความผันผวนของระดับรายได้



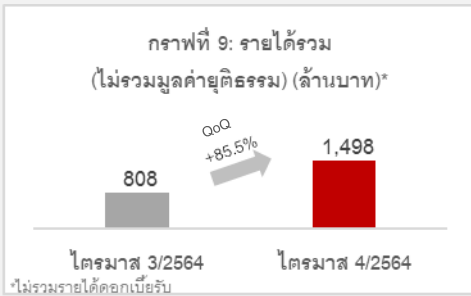
* รายได้ไม่นับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2564 จำนวน 1,498 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลกระทบจากการที่บริษัทให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ะลอก 2 ะลอก 3 และระลอก 4 เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ค้าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่ารายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 85.5 เนื่องจากในไตรมาส 3 ยังคงมีการควบคุมโดยภาครัฐ ซึ่งต่อมาในไตรมาส 4 สถานการณ์ COVID-19 ที่เริ่มดีขึ้น และการติดเชื้อที่แนวโน้มลดลง ทางภาครัฐได้ประกาศผ่อนคลายนโยบายและนโยบายเปิดประเทศของภาครัฐ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



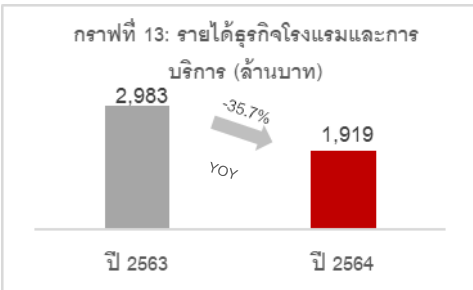
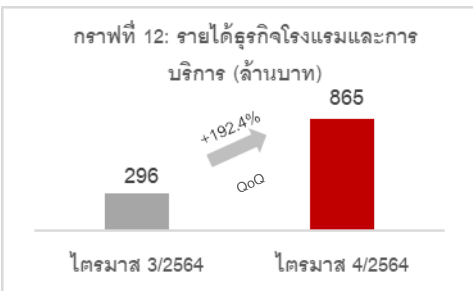
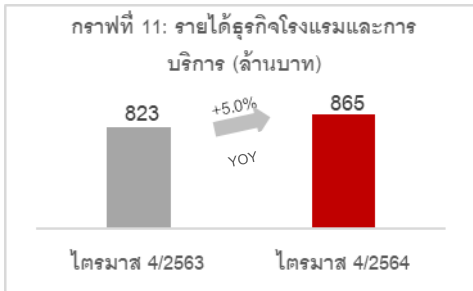
บริษัทมีรายได้รวมของปี 2564 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,395 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเกิดจากการในช่วงไตรมาส 1/2563 ธุรกิจโรงแรมของบริษัทยังคงดำเนินงานใกล้เคียงปกติ ซึ่งยังได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ไม่มากนัก และในช่วงไตรมาส 4/2563 รายได้ของกลุ่มโรงแรมกลับมาใกล้เคียงปกติอีกครั้งหลังจากรัฐบาลได้ผ่อนคลายนโยบายต่าง ๆ ในขณะที่ปี 2564 กลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ะลอก 2 ะลอก 3 และ ะลอก 4 ทำให้รายได้รวมของปี 2564 ต่ำกว่าปี 2563

รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) *

สำหรับไตรมาส 4/2564 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 865 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีแนวโน้มดีขึ้น ทางภาครัฐมีนโยบายเปิดประเทศ ทำให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถเข้ามาใช้บริการโรงแรมในประเทศ หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 192.4 เนื่องจากบริษัทสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็วหลังจากที่มีการคลายล็อกดาวน์ในเดือนกันยายน 2564 อย่างไรก็ตามหลังจากที่รัฐบาลได้ประกาศเปิดประเทศ โดยกำหนดให้ประเทศต้นทางที่สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยโดยไม่ต้องกักตัว หรือ Test & Go และมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศเพื่อกระตุ้นให้คนไทยได้ออกมาเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ และช่วยผู้ประกอบการการท่องเที่ยวอีกทางหนึ่ง โดย ททท. ได้อนุมัติโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3” และ “ทัวร์เที่ยวไทย” และเป็นช่วงท่องเที่ยวของปี ไม่ว่าจะเป็นเทศกาลคริสต์มาส และเทศกาลสงกรานต์ปีเก่าต้อนรับปีใหม่ ซึ่งช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวในประเทศ ทำให้รายได้สำหรับไตรมาส 4 ปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงสุดในปี 2564

ในช่วงปี 2564 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 1,919 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเกิดจากการในช่วงไตรมาส 1/2563 ธุรกิจโรงแรมของบริษัทยังคงดำเนินงานใกล้เคียงปกติ ซึ่งยังได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ไม่มากนัก และในช่วงไตรมาส 4/2563 รายได้ของกลุ่มโรงแรมกลับมาใกล้เคียงปกติอีกครั้ง หลังจากผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ เนื่องจากสามารถคุมการแพร่ระบาดได้ ในขณะที่ปี 2564 กลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดระลอก 2 ระลอก 3 และระลอก 4 ทำให้รายได้รวมของปี 2564 ต่ำกว่าปี 2563



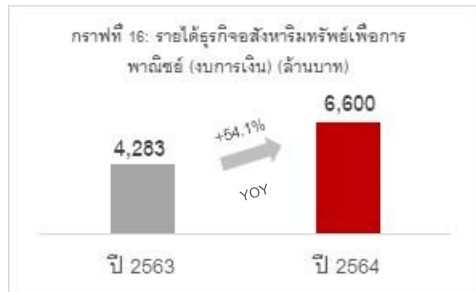
* ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ตารางที่ 1: รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

| ประเภท | ปี 2564 (ลบ.) | ปี 2563 (ลบ.) | ไตรมาส 4/2564(ลบ.) | ไตรมาส 3/2564 (ลบ.) | ไตรมาส 4/2563 (ลบ.) | คำอธิบาย |
|--|------------------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|---|
| โรงแรมกลุ่ม ประชุมสัมมนา (MICE) (47%;44%)** | 868 | 1,536 | 386 | 126 | 416 | เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกัน พบว่าโรงแรมของบริษัทมีค่า RGI สำหรับไตรมาส 4/2564 สูงกว่าค่าเฉลี่ย โดยเฉพาะโรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ซึ่งมีค่า RGI เท่ากับ 317.6 และ โรงแรมดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะลั๊กซ์ซูรี คอลเล็คชั่น โฮเทล ซึ่งมีค่า RGI เท่ากับ 127.8 นอกจากนี้ ภายหลังจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน |
| โรงแรมในเมือง ในกรุงเทพ (11%;15%)** | 209 | 305 | 61 | 42 | 74 | เมื่อพิจารณา RGI index สำหรับไตรมาส 4/2564 พบว่ากลุ่มโรงแรมในเมืองในกรุงเทพ ของบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงถึง 110.6 นอกจากนี้ ภายหลังจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ ทำให้รายได้ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า |
| รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี (11%;15%)** | 205 | 251 | 105 | 14 | 64 | กลุ่มรีสอร์ทระดับ ลักซ์ซูรี ของบริษัทมีค่า RGI สำหรับไตรมาส 4/2564 เท่ากับ 124.4 โดยโรงแรม บันยันทรี กระบี่ ซึ่งเปิดดำเนินการในช่วงปลายเดือนตุลาคม 2563 และได้รับความนิยมอย่างสูง มีค่า RGI สูงถึง 214.2 นอกจากนี้ ภายหลังจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ ทำให้รายได้ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า |
| โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ (31%;26%)** | 552 | 816 | 283 | 78 | 222 | กลุ่มโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพเกือบทั้งหมด มีค่า RGI สำหรับไตรมาส 4/2564 เท่ากับ 128.3 โดยสูงกว่าค่าเฉลี่ยเมื่อเทียบกับกลุ่มคู่แข่ง และจากโครงการ ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์ ทำให้โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช มีนักท่องเที่ยวเข้ามาพักเพิ่มสูงขึ้น และมีค่า RGI อยู่ที่ 143.5 นอกจากนี้ ภายหลังจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศทำให้รายได้ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า |
| รวม | 1,833 | 2,908 | 835 | 260 | 776 | |

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทโฟลย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

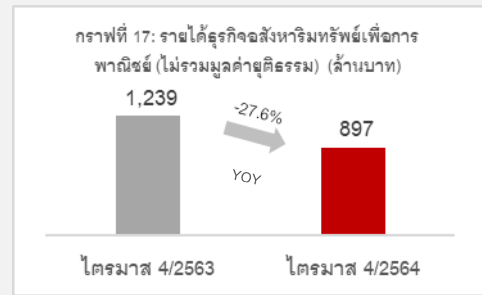
** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์* ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) สำหรับไตรมาส 4/2564 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 2,343 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานทรงตัวอยู่ในระดับสูง และได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 4/2564 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้ตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 นอกจากนี้ ในช่วงไตรมาส 4/2564 จากการที่ภาครัฐได้มีมาตรการผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อคาวนีย์ ส่งผลให้ประชาชนสามารถเข้าใช้ศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหาร และบริษัทผู้เช่าออฟฟิศสำนักงานได้เริ่มให้พนักงานกลับมาทำงาน และผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่เช่าใหม่และย้ายสำนักงานสามารถเดินทางเข้าสำรวจพื้นที่ใหม่และเข้าทำสัญญาได้ ประกอบกับบริษัทได้ลดอัตราการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ ทำให้รายได้ไตรมาส 4/2564 ดีขึ้นกว่าไตรมาส 3/2564

สำหรับ ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 6,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานทรงตัวอยู่ในระดับที่สูง และได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับไตรมาส 4/2564 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในรูปแบบจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 897 ล้านบาท ลดลงในอัตราร้อยละ 27.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

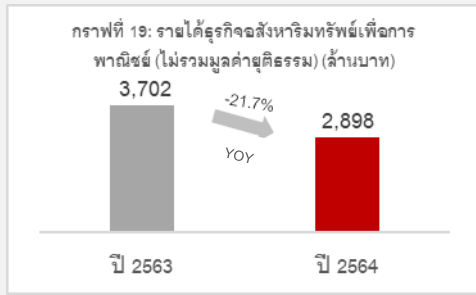
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 4/2564 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.8 เนื่องจากทางภาครัฐได้ประกาศผ่อนคลายนโยบายและนโยบายเปิดประเทศ ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ เริ่มกลับเข้าสู่สภาพใกล้เคียงปกติ ทำให้บริษัทกลับมาเริ่มฟื้นตัวได้

* เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่าธุรกรรม)



สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในรูปแบบจากผลประกอบการ โดยไม่รวมมูลค่าธุรกรรม จำนวน 2,898 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และต่อเนื่องมาถึงระลอก 4 รวมถึงมาตรการล็อกดาวน์ที่ปิดห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าต่าง ๆ เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 ซึ่งเป็นผลกระทบจากการที่บริษัทให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และระลอก 4 เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด

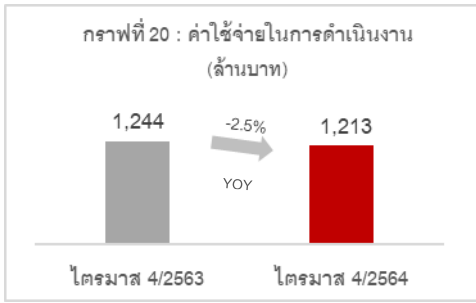
ตารางที่ 2: รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์*

| ประเภท | ปี 2564 (ลบ.) | ปี 2563 (ลบ.) | ไตรมาส 4/2564 (ลบ.) | ไตรมาส 3/2564 (ลบ.) | ไตรมาส 4/2563 (ลบ.) | คำอธิบาย |
|---|---------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|
| คอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์ (14%;26%)** | 393 | 546 | 113 | 54 | 155 | รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากภาครัฐได้มีมาตรการผ่อนคลายนโยบายล็อกดาวน์ ส่งผลให้ประชาชนสามารถเข้าใช้ศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารได้ |
| ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว (4%;9%)** | 111 | 200 | 36 | 23 | 25 | รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากทางเป็นช่วงปลายปีที่มีการจัดงานเทศกาลปีใหม่ |
| คอมมูนิตี้นิวเรสิดेंซ์ (6%;14%)** | 154 | 199 | 43 | 18 | 52 | รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในไตรมาสที่ 4/2564 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเนื่องจากภาครัฐได้มีมาตรการผ่อนคลายนโยบายล็อกดาวน์ ส่งผลให้ประชาชนสามารถเข้าใช้ศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารได้ |
| อาคารสำนักงาน (76%;51%)** | 2,058 | 2,367 | 523 | 471 | 612 | รายได้ของอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 4/2564 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้ รายได้จากค่าเช่าสำนักงานยังสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง และต่อเนื่อง โดยยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากวิกฤติการณ์ COVID-19 |
| รวม | 2,715 | 3,313 | 715 | 566 | 843 | |

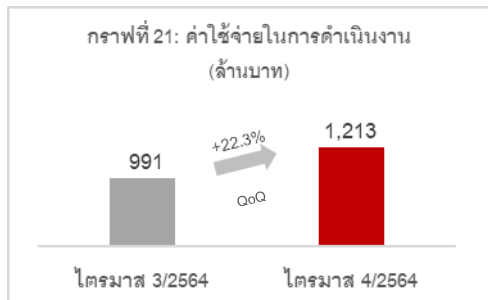
* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

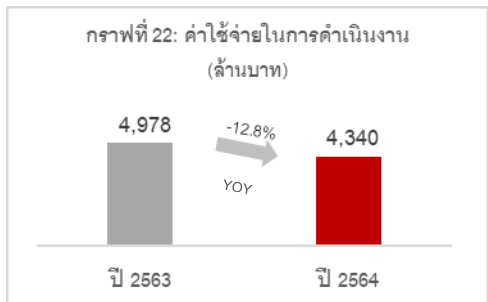
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน*



บริษัทปรับโครงสร้างองค์กรควบคู่กับการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด (Cost Control and Efficiency Initiatives) เพื่อให้การใช้จ่ายมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในอนาคต ในไตรมาส 4/2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 1,213 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ที่เพิ่มขึ้น

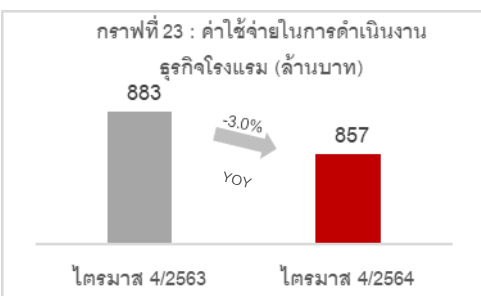


โดยปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 4,340 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ลดลงตามกราฟที่ 24-25 และ 27-28 แสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์จากการพัฒนากระบวนการปรับโครงสร้างองค์กรให้ชัดเจนและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารตามแผนการที่บริษัทวางแผนไว้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ มาตรการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต แต่จะทำให้บริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในระยะยาว



เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปี 2564 ลดลงอย่างต่อเนื่องเนื่องจากบริษัทปรับโครงสร้างองค์กรควบคู่กับการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด (Cost Control and Efficiency Initiatives)

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)**

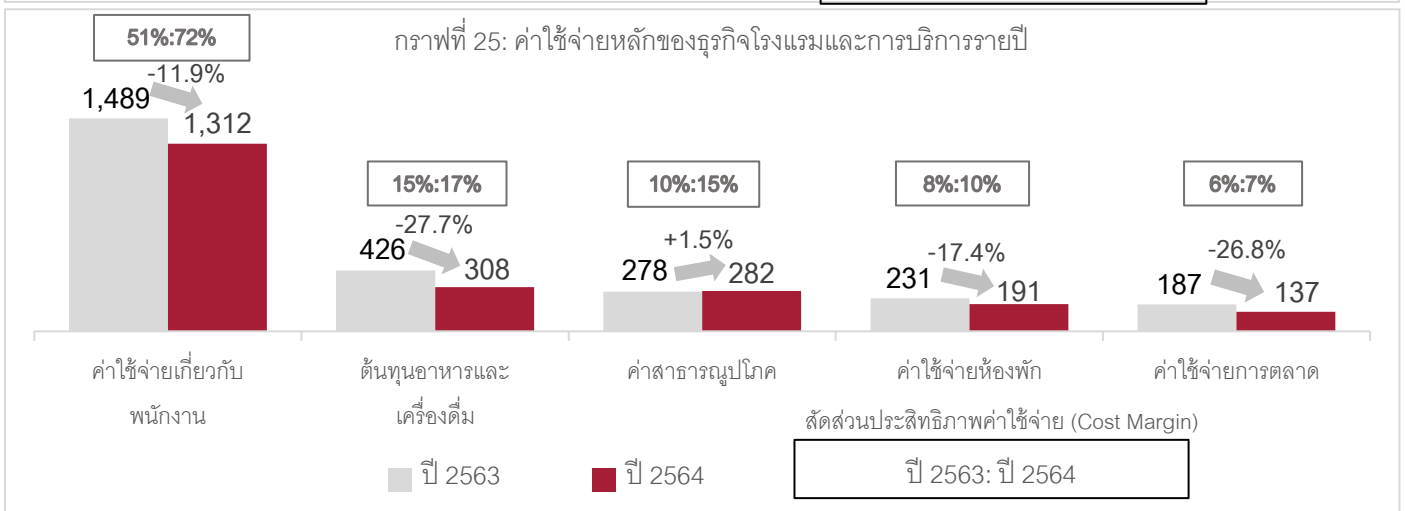
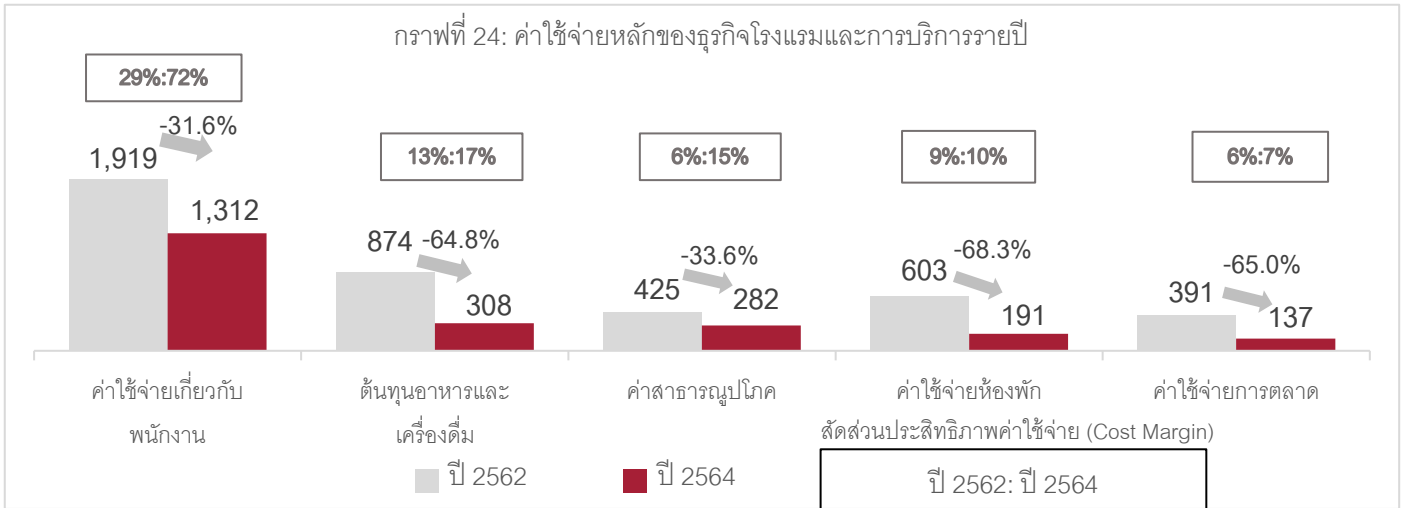


บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการสำหรับไตรมาส 4/2564 เท่ากับ 857 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.3 เป็นผลมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องของบริษัท

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการเท่ากับ 2,777 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องของบริษัท

* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการจากการเงินมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม

** ผลประกอบการจากการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

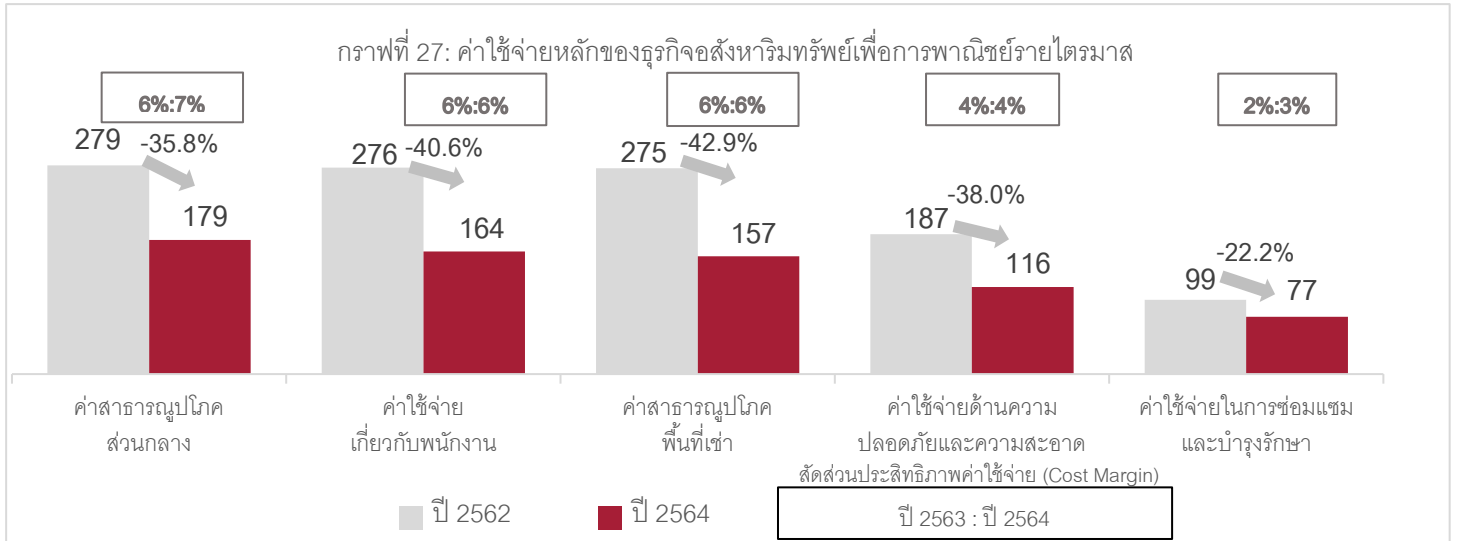


ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)* ไตรมาส 4/2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 267 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 ทั้งนี้ แสดงให้เห็นถึง ประสิทธิภาพของค่าใช้จ่าย (Cost Margin) ที่พัฒนาดีขึ้นจากร้อยละ 16.6 ในไตรมาส 4/2563 เป็นร้อยละ 11.4 ในไตรมาส 4/2564 ซึ่งหมายถึงดีขึ้นร้อยละ 5.2

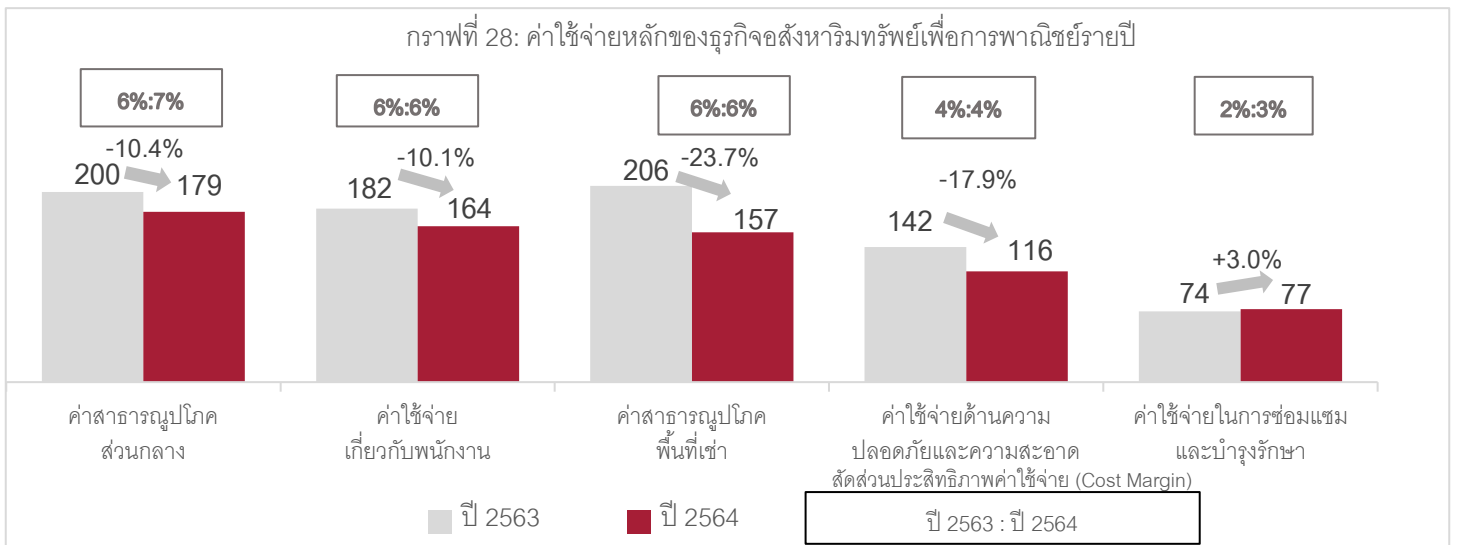
สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 963 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

กราฟที่ 27: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์รายไตรมาส



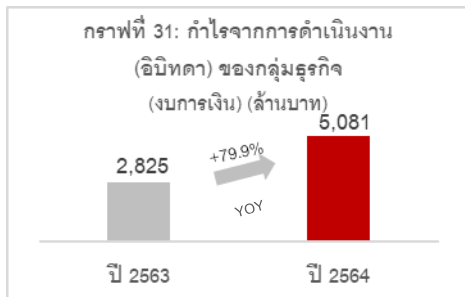
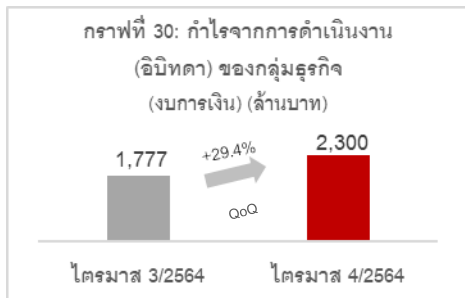
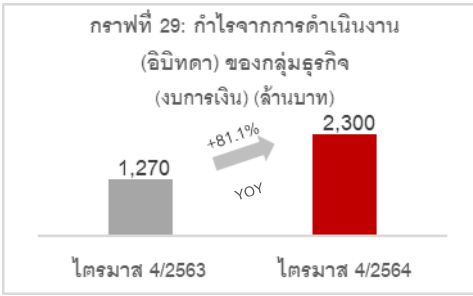
กราฟที่ 28: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์รายปี



กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ*

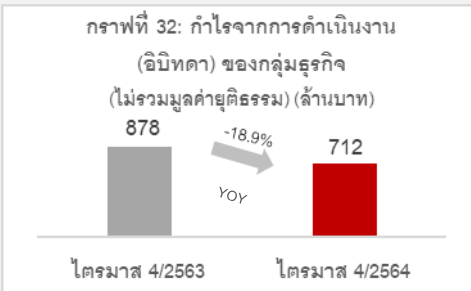
ไตรมาส 4/2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน จำนวน 2,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 4/2564 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.4 เนื่องจากบริษัท สามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว จากการคลายล็อกดาวน์ในช่วงต้นเดือนกันยายน และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม

สำหรับปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 5,081 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 79.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

ไตรมาส 4/2564 กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 712 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลกระทบจากการที่บริษัทให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และระลอก 4 เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด



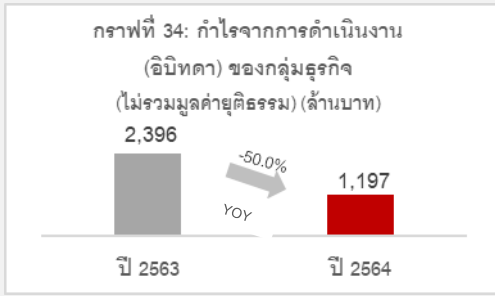
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 3/2564 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เนื่องจากมีการคลายการล็อกดาวน์ในไตรมาส 4



*กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่าธุรกรรม)

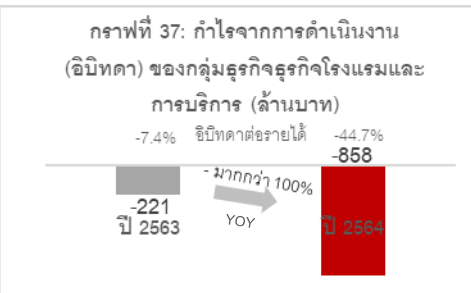
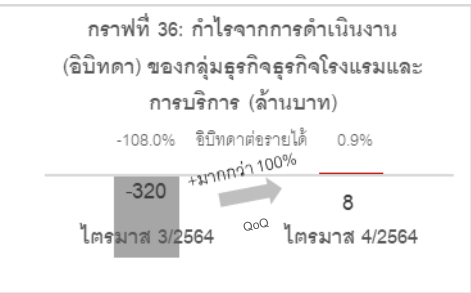
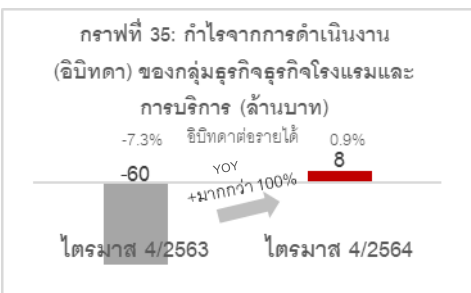


การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2564 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ของบริษัท ด้วยเหตุนี้จึงส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่าธุรกรรมสำหรับปี 2564 อยู่ที่ 1,197 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 50.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการในช่วงไตรมาส 1/2563 ธุรกิจโรงแรมของบริษัทยังคงดำเนินงานใกล้เคียงปกติ ซึ่งยังได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ไม่มากนัก และในช่วงไตรมาส 4/2563 รายได้ของกลุ่มโรงแรมกลับมาใกล้เคียงปกติอีกครั้งหลังจากผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ เนื่องจากสามารถคุมการแพร่ระบาดได้ ในขณะที่ปี 2564 กลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และ ระลอก 4 ทำให้อภิตตารวมของปี 2564 ต่ำกว่าปี 2563

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)*

กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ในไตรมาส 4/2564 มีจำนวน 8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ในไตรมาส 4/2564 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เนื่องจากทางภาครัฐมีนโยบายการผ่อนคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี

ในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างต่อเนื่องทั่วโลก ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่สามารถเดินทางเข้ามาภายในประเทศในช่วงครึ่งแรกของปี และการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุดในช่วงไตรมาสที่ 3 นั้น ส่งผลให้กลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการในปี 2564 อยู่ที่ -858 ล้านบาท ลดลงมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

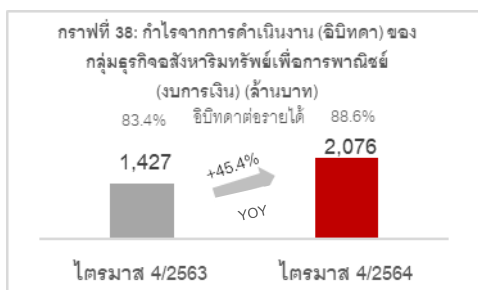


* ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่าธุรกรรม และเป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

| ประเภท | ปี 2564 (ลบ.) | ปี 2563 (ลบ.) | ไตรมาส 4/2564 (ลบ.) | ไตรมาส 3/2564 (ลบ.) | ไตรมาส 4/2563 (ลบ.) | คำอธิบาย |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---|
| โรงแรมกลุ่มประชุม สัมมนา (MICE) | -420 | -60 | -9 | -143 | -34 | กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ และบริษัทได้มุ่งเน้นเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการเรื่องต้นทุน และค่าใช้จ่ายเป็นอย่างดี ส่งผลให้ กลุ่ม MICE สามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว |
| โรงแรมในเมือง ในกรุงเทพฯ | -151 | -89 | -33 | -41 | -27 | กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ |
| รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี | -116 | -88 | 6 | -53 | -35 | กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจกลับมาเป็นบวกและเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ |
| โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ | -198 | -38 | 25 | -81 | -3 | กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจกลับมาเป็นบวกและเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน |
| รวม | -885 | -275 | -11 | -318 | -99 | |

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)*

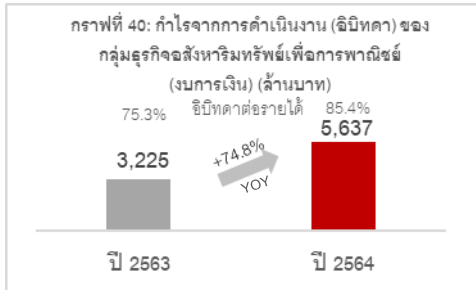
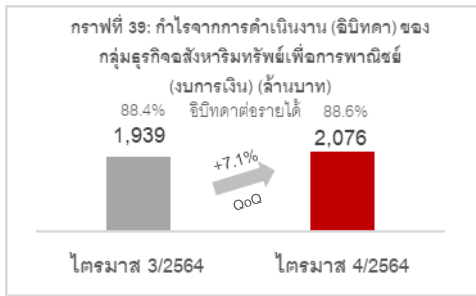


ในไตรมาส 4/2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 2,076 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินในไตรมาส 4/2564 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1

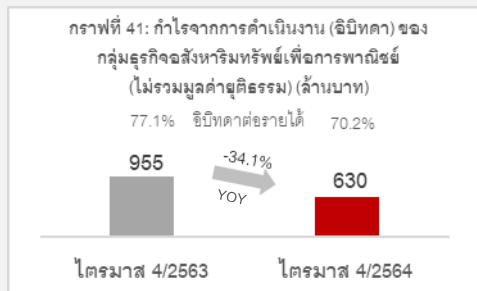
สำหรับปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 5,637 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

* เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

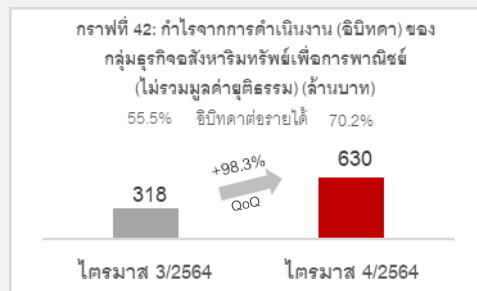


ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



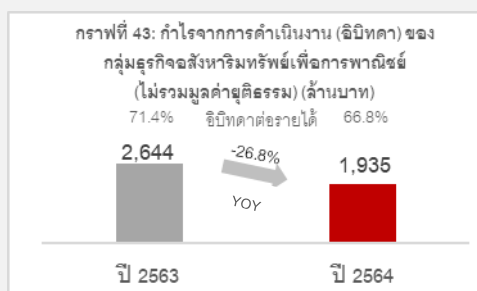
ในไตรมาส 4/2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 630 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลกระทบจากการที่บริษัทให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และระลอก 4 เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์โดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.3 เนื่องจากได้รับประโยชน์จากการคลายล็อกดาวน์จากทางภาครัฐ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



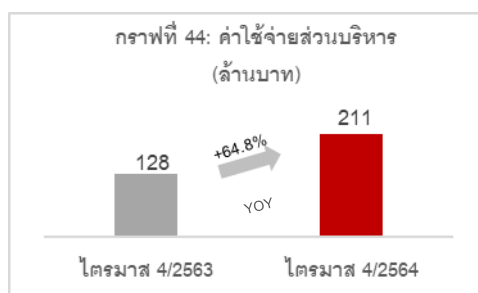
ในปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,935 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากได้รับผลกระทบหลักจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการล็อกดาวน์ขึ้นสูงสุด在三ไตรมาสที่ 3/2564 ซึ่งในปี 2564 บริษัทให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และระลอก 4 เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด จึงเป็นเหตุให้อียิตดาต่อรายได้ลดลงจากร้อยละ 71.4 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 66.8 ในปี 2564

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

| ประเภท | ปี 2564 (ลบ.) | ปี 2563 (ลบ.) | ไตรมาส 4/2564(ลบ.) | ไตรมาส 3/2564 (ลบ.) | ไตรมาส 4/2563 (ลบ.) | คำอธิบาย |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---|
| คอมมูนิตี้ ช้อปปิ้งมอลล์ | 187 | 303 | 66 | 10 | 102 | กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 4/2564 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากภาครัฐได้มีมาตรการผ่อนคลยล็อกดาวน์ ส่งผลให้ประชาชนสามารถเข้าใช้ศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารได้ |
| ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว | 24 | 67 | 15 | 4 | 8 | ด้วยนโยบายการไม่หยุดยั้งในการปรับปรุงทรัพย์สินและการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนของบริษัท ทำให้กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า |
| คอมมูนิตี้มาร์เก็ต | 70 | 109 | 25 | 5 | 24 | กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากภาครัฐได้มีมาตรการผ่อนคลยล็อกดาวน์ ส่งผลให้ประชาชนสามารถเข้าใช้ศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารได้ |
| อาคารสำนักงาน | 1,651 | 1,875 | 419 | 371 | 495 | กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และบริษัทยังคงสามารถรักษาระดับได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องท่ามกลางวิกฤติการณ์ในปัจจุบัน |
| รวม | 1,932 | 2,353 | 524 | 390 | 629 | |

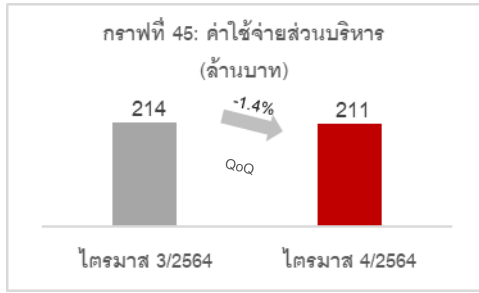
โครงการ เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ที่จังหวัดอยุธยา มีกระแสเงินสดรับ ในไตรมาส 4/2564 จำนวน 12 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร

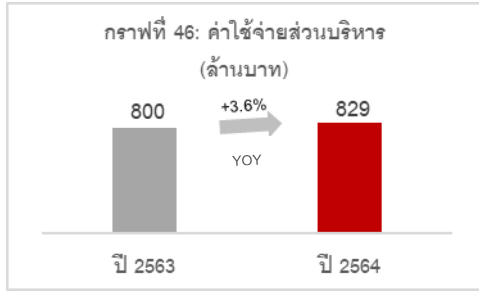


ในไตรมาส 4/2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 211 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีการปรับโครงสร้างและมีการเพิ่มหน่วยงานต่าง ๆ อาทิ Omni Chanel, AWC Connect, AWC Infinite Lifestyle, Data Analytic เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตอย่างก้าวกระโดดในอนาคต หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2564 ค่าใช้จ่ายส่วนบริหารลดลงร้อยละ 1.4 จากไตรมาส 3/2564 เนื่องจากมีการปรับบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ททรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

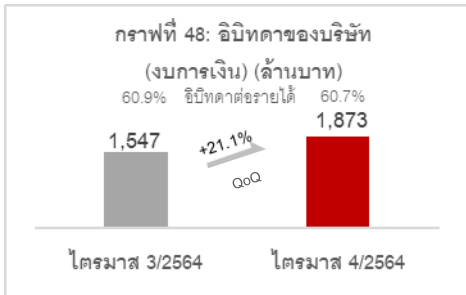
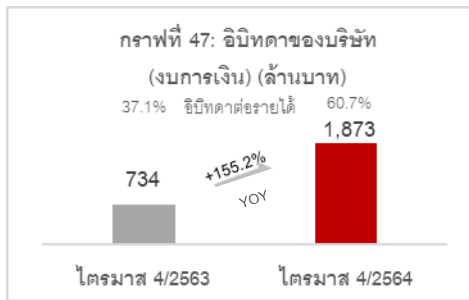


สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 829 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

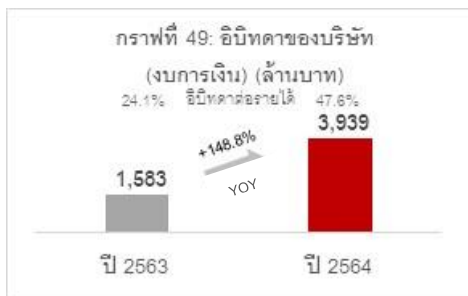


อภิตดาของบริษัท

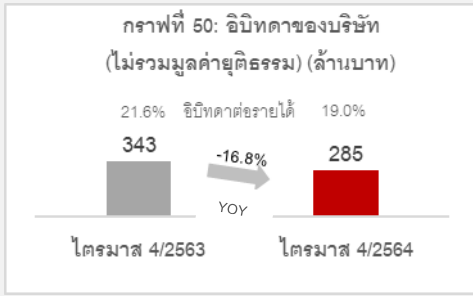
สำหรับไตรมาส 4/2564 อภิตดาของบริษัทตามงบการเงินมีจำนวน 1,873 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 155.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2564 อภิตดาของบริษัทตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 เนื่องจากอภิตดาของทุกกลุ่มธุรกิจกลับมาเป็นบวก อัตราการเข้าพักของโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น และอัตราการเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานอยู่ในระดับสูง ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม นอกจากนี้ อัตราส่วนการส่งผ่านรายได้ไปยังอภิตดา (Flow through) ในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อยู่ที่ร้อยละ 93



อภิตดาของบริษัทสำหรับปี 2564 ตามงบการเงินมีจำนวน 3,939 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 148.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

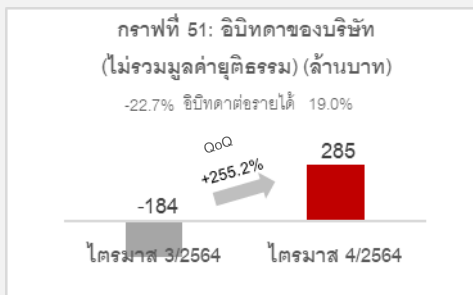


ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



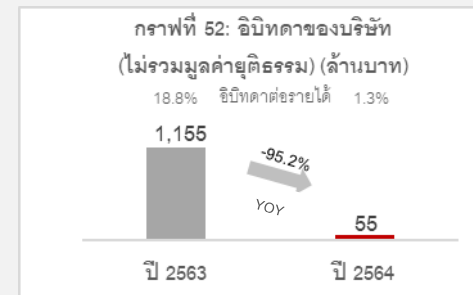
สำหรับไตรมาส 4/2564 อภิทธิตาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 285 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลกระทบจากการที่บริษัทให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และระลอก 4 เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2564 อภิทธิตาของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 255.2 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

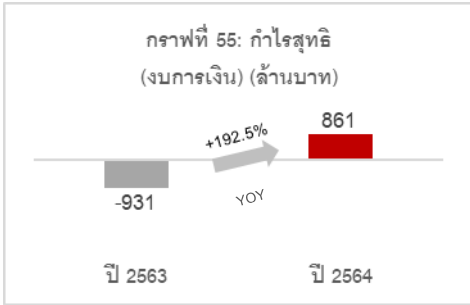
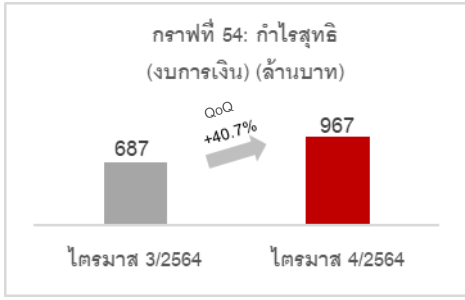


สำหรับปี 2564 อภิทธิตาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 95.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเกิดจากการในช่วงไตรมาส 1/2563 ธุรกิจโรงแรมของบริษัทยังคงดำเนินงานใกล้เคียงปกติ ซึ่งยังได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ไม่มากนัก และในช่วงไตรมาส 4/2563 รายได้ของกลุ่มโรงแรมกลับมาใกล้เคียงปกติอีกครั้งหลังจากผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ เนื่องจากสามารถคุมการแพร่ระบาดได้ ในขณะที่ปี 2564 กลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดระลอก 2 ระลอก 3 และ ระลอก 4 ทำให้อภิทธิตาของปี 2564 ต่ำกว่าปี 2563

กำไรสุทธิ

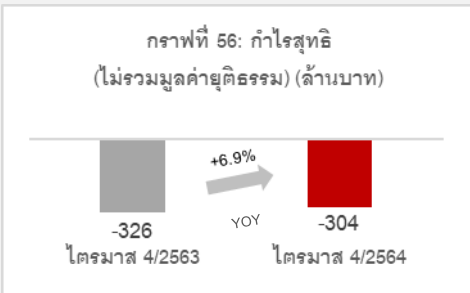
ไตรมาส 4/2564 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 967 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2564 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.7 แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัว และความพร้อมในการเตรียมการเพื่อตอบรับการกลับมาดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นว่า บริษัทจะสามารถฟื้นตัวอย่างรวดเร็วและก้าวกระโดดต่อไป และบริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับ ปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 861 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 192.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในช่วง 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤติการณ์ COVID-19 อย่างต่อเนื่องหลายระลอก ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท



อย่างมีนัยสำคัญในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในช่วงวิกฤตบริษัทยังคงไม่ได้หยุดยั้งในการพัฒนาปรับปรุงตัว โดยบริษัทมุ่งเน้นจัดการบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ปรับโครงสร้างและเพิ่มระบบควบคุมภายในเพื่อเตรียมความพร้อมในการกลับมาและก้าวกระโดดอีกครั้ง เมื่อกลับเข้าสู่สภาวะการณปกติ นอกจากนี้ บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงให้เห็นศักยภาพของสินทรัพย์ที่มีคุณภาพในพอร์ตของบริษัทซึ่งได้เห็นการเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ไตรมาส 4/2564 บริษัทมีกำไรสุทธิ จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน -304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2564 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.5 เนื่องจากการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ในไตรมาสนี้

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

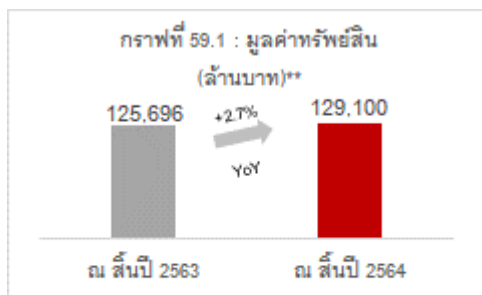


ปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิ จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน -2,246 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 76.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเกิดจากการในช่วงไตรมาส 1/2563 ธุรกิจโรงแรมของบริษัทยังคงดำเนินงานใกล้เคียงปกติ ซึ่งยังได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ไม่มากนัก และในช่วงไตรมาส 4/2563 รายได้ของกลุ่มโรงแรมกลับมาใกล้เคียงปกติอีกครั้งหลังจากผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ เนื่องจากสามารถคุมการแพร่ระบาดได้ ในขณะที่ปี 2564 กลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดระลอก 2 ระลอก 3 และ ระลอก 4 ทำกำไรสุทธิรวมของปี 2564 ต่ำกว่าปี 2563

โครงสร้างเงินทุนและหนี้กับผลตอบแทน

ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่า 138,897 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้



**มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและไมวมมูลค่าเพิ่มของการรีราคาของทรัพย์สิน

1. มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีมูลค่ารวม 135,996 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน* เท่ากับ 136,014 ล้านบาท
2. ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีมูลค่า 2,901 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2564 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 3,404 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2563 ดังแสดงในกราฟที่ 59.1 โดยมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเกิดจากมูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินถาวร

มูลค่าทรัพย์สินถาวร ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 129,100 ล้านบาท และหากรวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะเท่ากับ 141,571 ล้านบาท ดังแสดงในกราฟที่ 59.2 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นของมูลค่า (Value Appreciation) ที่สูงกว่ามูลค่าต้นทุนของทรัพย์สินถาวรเป็นจำนวน 12,471 ล้านบาท เทียบเป็นผลตอบแทนบนต้นทุนสินทรัพย์ถาวรประมาณ 9.7%

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนโดยวิเคราะห์ถึงอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) โดยมูลค่าทรัพย์สินถาวรเป็นมูลค่าก่อนหักค่าเสื่อมสะสมและไม่นับรวมการรวมมูลค่าเพิ่มของการรีราคาของทรัพย์สิน ซึ่งเท่ากับ 129,100 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวรรวมในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 3.8 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2563 ที่ร้อยละ 2.0

สำหรับอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 0.8 ลดลงจากปี 2563 ที่ร้อยละ 1.6

3. อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินของทรัพย์สินดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วง

* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารจำนวน 18.0 ล้านบาท

ดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 4.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.4 จากปี 2563 ส่วนอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 0.9 ต่อปี ลดลงจากร้อยละ 2.1 ในปี 2563

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 28.6 ของทรัพย์สินถาวรรวม พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินในปี 2564 ได้ที่ร้อยละ 12.4 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2563 ที่ร้อยละ 5.8 ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 5.3 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2563 ที่ร้อยละ 2.1 เนื่องมาจากทรัพย์สินดำเนินงานปกติในสวนธุรกิจโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง ได้รับประโยชน์จากการที่รัฐบาลมีนโยบายเปิดประเทศ และการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ในช่วงไตรมาส 4 ของปี นอกจากนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติในสวนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างแข็งแกร่ง แสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบจากกลยุทธ์การกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินและแบบไม่รวมมูลค่า
ยุติธรรม ต่อทรัพย์สิน สำหรับปี 2564

โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

| ประเภททรัพย์สิน | กำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม (12 เดือนย้อนหลัง) | มูลค่าทรัพย์สินถาวร | | อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2564 | อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2563 | อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2562 | อัตราผลตอบแทนกำไรตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2564 | อัตราผลตอบแทนกำไรตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2563 |
|--|---|---------------------|---------------|---|---|---|---|---|
| | | จำนวน (ล้านบาท) | อัตราร้อยละ | | | | | |
| กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง | | | | | | | | |
| ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) | (196.7) | 12,555.1 | 16.5% | -1.6% | -0.8% | 8.1% | -1.6% | -0.8% |
| ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) | (558.6) | 37,829.7 | 49.6% | -1.5% | -0.2% | 5.3% | -1.5% | -0.2% |
| ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) | (129.7) | 6,378.8 | 8.4% | -2.0% | -0.8% | 6.7% | -2.0% | -0.9% |
| ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING) | 24.8 | 19,433.6 | 25.5% | 0.1% | -0.1% | -0.6% | 0.1% | 0.0% |
| รวม | (860.1) | 76,197.2 | 100.0% | -1.1% | -0.4% | 5.8% | -1.1% | -0.4% |
| กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ | | | | | | | | |
| ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) | 1,677.3 | 24,402.0 | 46.1% | 6.9% | 7.7% | 8.5% | 17.7% | 18.6% |
| ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) | 71.4 | 2,766.3 | 5.2% | 2.6% | 6.1% | 6.2% | 0.6% | 5.2% |
| ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) | 131.3 | 25,723.8 | 48.6% | 0.5% | 3.1% | 5.6% | 5.6% | 6.7% |
| ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING) | - | 10.5 | 0.0% | 0.0% | -0.5% | -1.8% | 0.0% | -40.8% |
| รวม | 1,880.0 | 52,902.6 | 100.0% | 3.6% | 4.4% | 5.4% | 10.9% | 5.2% |
| รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท | 1,019.9 | 129,099.8 | 100.0% | 0.8% | 1.6% | 5.6% | 3.8% | 2.0% |
| ทรัพย์สินถาวรของบริษัท | | | | | | | | |
| ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) | 1,480.6 | 36,957.1 | 28.6% | 4.0% | 2.1% | 8.3% | 11.1% | 5.8% |
| ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) | (487.2) | 40,596.0 | 31.4% | -1.2% | 2.1% | 5.8% | -1.3% | 2.1% |
| ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) | 1.7 | 32,102.7 | 24.9% | 0.0% | 2.0% | 6.0% | 4.1% | 4.2% |
| ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING) | 24.8 | 19,444.0 | 15.1% | 0.1% | -0.3% | -1.4% | 0.1% | -5.9% |
| รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท | 1,019.9 | 129,099.8 | 100.0% | 0.8% | 1.6% | 5.6% | 3.8% | 2.0% |

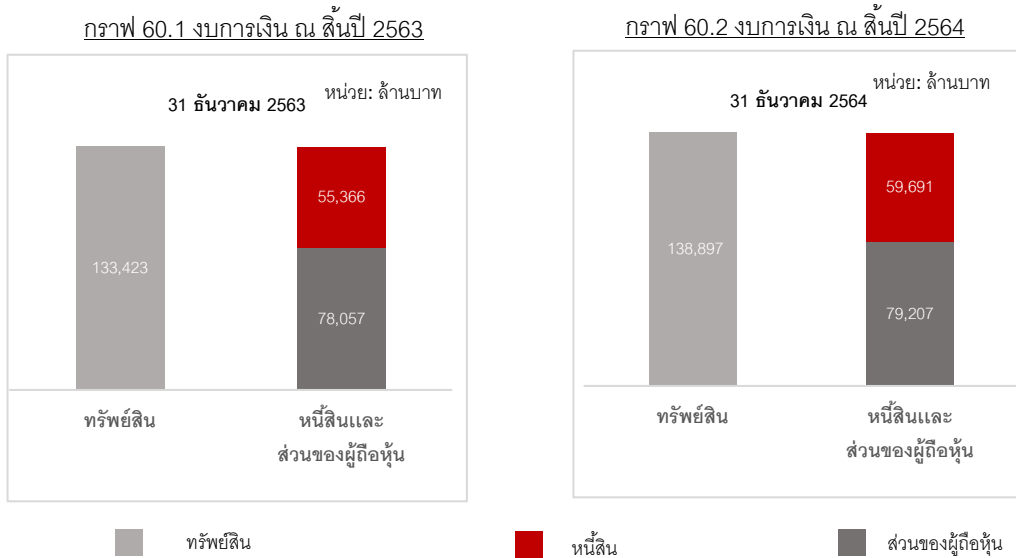
หมายเหตุ 1) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้การบริหารและดอกเบี้ยรับ หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงโบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท

2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 59,691 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,325 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.8 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2563 ตามงบการเงิน (กราฟที่ 60.1 และ 60.2) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาวะดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 47,545 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 12,146 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 79,207 ล้านบาท (กราฟ 60.2) เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 ที่มีการปรับนโยบายการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 78,057 ล้านบาท (กราฟ 60.1) และมีการรับรู้ผลการดำเนินงานตลอดปี 2564

กราฟที่ 60: โครงสร้างทางการเงิน



ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

| อัตราส่วนทางการเงิน | | ปี | | สำหรับไตรมาส | | |
|----------------------|-------------------------|--------|--------|--------------|--------|--------|
| | | 2563 | 2564 | 4/2563 | 3/2564 | 4/2564 |
| งบการเงิน | อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ | 24.1% | 47.6% | 37.1% | 60.9% | 60.7% |
| | อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ | -14.2% | 10.4% | -0.7% | 27.1% | 31.3% |
| ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม | อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ | 18.8% | 1.3% | 21.6% | -22.7% | 19.0% |
| | อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ | -20.8% | -51.1% | -20.5% | -86.4% | -20.3% |

อียิปต์ต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 4/2564 อยู่ที่ร้อยละ 60.7 และ 31.3 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 4/2564 อียิปต์ต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน เนื่องจากมาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ในไตรมาสนี้ และบริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2564 อียิปต์ต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงินอยู่ที่ร้อยละ 47.6 และ 10.4 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

อียิปต์ต่อรายได้รวมจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของบริษัทลดลงจากร้อยละ 18.8 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 1.3 ในปี 2564 เนื่องจากในช่วงไตรมาส 1/2563 ธุรกิจโรงแรมของบริษัทยังคงดำเนินงานใกล้เคียงปกติ ซึ่งไม่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 มากนัก นอกจากนี้ ธุรกิจของบริษัทยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เกือบตลอดทั้งปี 2564 ทำให้รายได้ในปี 2564 ลดลงเร็วกว่าค่าใช้จ่าย เป็นเหตุให้อัตราอียิปต์ต่อรายได้ปรับตัวลดลง

นอกจากนี้อียิปต์ต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม สำหรับไตรมาส 4/2564 อยู่ที่ร้อยละ 19.0 และ -20.3 ตามลำดับ ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 อย่างต่อเนื่องในระลอกที่ 2-4 ซึ่งบริษัทได้ให้ส่วนลดเพื่อช่วยเหลือลูกค้าให้สามารถผ่านวิกฤติการณ์ไปได้ด้วยกันอย่างดีที่สุด ทำให้อียิปต์ต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ลดลงจากร้อยละ 71.4 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 66.8 ในปี 2564 และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) อียิปต์ต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น เนื่องจากการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ในไตรมาสนี้

อียิปต์ต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม สำหรับปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 1.3 และ -51.1 ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ตารางที่ 7: อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

| อัตราส่วน | ณ สิ้นปี 2562 (งบหลังปรับปรุง) | ณ สิ้นปี 2563 (งบหลังปรับปรุง) | ณ สิ้นปี 2564 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | 0.50 เท่า | 0.71 เท่า | 0.75 เท่า |

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 0.75 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปี 2563 โดยบริษัทยังมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการกู้ยืมเพื่อใช้ขยายการลงทุนเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้

การพัฒนาอย่างยั่งยืน

ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่การมุ่งเน้นด้านความยั่งยืนอันเป็นรากฐานที่สำคัญของกลยุทธ์การเติบโตต่อเนืองอย่างมั่นคงและยั่งยืน ทำให้ในปี 2564 ที่ผ่านมา AWC ได้การยอมรับจากองค์กรทั้งจากในและต่างประเทศ โดยที่บริษัทได้รับการประเมินจาก MSCI ESG Rating ในระดับ “AA” ซึ่งเป็นการประเมินเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนว่าบริษัทมีการดำเนินการที่ดีตามหลักธรรมาภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อมโดย MSCI (Morgan Stanley Capital International) ซึ่งเป็นบริษัทจัดทำดัชนีราคาหุ้นชั้นนำของโลกเพื่อให้เป็นมาตรฐาน (Benchmark) ของนักลงทุน นอกจากนี้ AWC ยังได้รับการจัดอันดับอยู่ใน The Sustainability Yearbook ในกลุ่มอุตสาหกรรมโรงแรม รีสอร์ทและเรือสำราญ (TRT Hotels, Resort & Cruise Lines) ซึ่งเป็นการประกาศรายชื่อบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับให้เป็นผู้นำ 15% ด้านความยั่งยืนในกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ โดย S&P Global ซึ่งเป็นองค์กรผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนเกี่ยวกับความยั่งยืน ซึ่งเป็นผู้จัดทำการประเมินความยั่งยืนดัชนี Dow Jones Sustainability Indices หรือ DJSI อันเป็นดัชนีหลักทรัพย์สินของบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ผ่านการประเมินความยั่งยืนตามตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งผู้ลงทุนสถาบันทั่วโลกให้การยอมรับและใช้เป็นข้อมูลในการลงทุน ทั้งยังได้รับการจัดอันดับอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน THSI เป็นครั้งแรก ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งเป็นการสะท้อนถึงการดำเนินงานด้าน ESG ที่เป็นไปตามเกณฑ์การประเมินด้านความยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ความสำเร็จดังกล่าวในปี 2564 ถือเป็นเครื่องยืนยันถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนอย่างต่อเนื่องให้แก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่ม ตามพันธกิจ “สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า” และในปี 2565 จะเป็นปีเริ่มต้นของกลยุทธ์การพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ภายใต้กรอบ 3 เสาหลักอันประกอบไปด้วย Better Planet Better People และ Better Prosperity โดยมีเป้าหมายสูงสุดเพื่อ “สร้างคุณค่าด้านความยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของเรา” กรอบกลยุทธ์ความยั่งยืนนี้จะถูกขับเคลื่อนภายใต้หลักการดำเนินงาน 2 ประการ ได้แก่

Partnership Synergy และ Governance, Risk Management and Compliance – GRC เพื่อส่งมอบคุณค่าการพัฒนาอย่างยั่งยืน พร้อมตอบโจทย์ความต้องการ ที่เหนือกว่าในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยแนวทางการปฏิบัติที่เปี่ยมด้วยคุณค่า อันจะนำพาซึ่งประโยชน์สู่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของทุกกลุ่มได้อย่างยั่งยืนและสร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า

การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ในไตรมาสที่ 4/2564 บริษัทได้ดำเนินโครงการระบบโซลาร์เซลล์ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) ที่ติดตั้งบนหลังคาของสถานประกอบการอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้ดำเนินโครงการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ให้กับสถานประกอบการในเครือจำนวนทั้งหมด 8 แห่ง สำหรับขั้นตอนการก่อสร้าง ได้ดำเนินการจนเสร็จสมบูรณ์แล้วทั้งสิ้น 7 แห่ง ได้แก่โรงแรม หิวหินแมริออท รีสอร์ท และสปา โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช ศูนย์การค้า เกทเวย์ แอท บางซื่อ ศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่ ศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์ งามวงศ์วาน ศูนย์การค้า ลาซาล อเวนิว เฟส 1 และ ศูนย์การค้า ลาซาล อเวนิว เฟส 2 โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date: COD) ได้ที่ โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปาเป็นแห่งแรก ในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 อีกทั้งผลจากการดำเนินโครงการริเริ่มประหยัดพลังงานจนถึงสิ้นไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมาในส่วนของโครงการเพิ่มประสิทธิภาพระบบทำความร้อน การระบายอากาศและเครื่องปรับอากาศสามารถลดต้นทุนในการดำเนินโครงการไปได้แล้ว 28,570,064 บาท และยังสามารถลดต้นทุนจากการโครงการเปลี่ยนหลอดไฟเป็นแบบแอลอีดีได้อีก 13,461,447 บาท ทำให้จนถึงสิ้นไตรมาสที่ 4 สามารถลดต้นทุนในการดำเนินโครงการได้แล้วทั้งสิ้น 42,031,511 บาทซึ่งเทียบเท่ากับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลงได้ 5,120 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเทียบเท่ากับการปลูกป่าประมาณ 4,200 ไร่ หรือเทียบเท่าได้กับการใช้พลังงานของโรงแรม ดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท จำนวน 2.5 แห่ง

นอกจากนี้ AWC ยังได้การประกาศความมุ่งมั่นในการเข้ารับการรับรองอาคารเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Certification) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล และตอบสนองต่อความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด โดย AWC เลือกพัฒนาโครงการตามเกณฑ์อาคารสีเขียว (Green Building) และได้นำเกณฑ์การออกแบบความยั่งยืน (Sustainability Design Criteria) มาใช้ในกระบวนการดำเนินงานทั้งในส่วนของโครงการที่ดำเนินการแล้ว และส่วนของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาออกแบบ ซึ่ง AWC เชื่อว่าจะสามารถยกระดับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนได้อย่างเป็นรูปธรรม โดยมีแผนที่จะดำเนินโครงการนำร่องที่โครงการ Asiatique 2.1 และ โครงการ Aquatique Pattaya เพื่อแสดง

ถึงความมุ่งมั่นของ AWC ในการแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ทั้งยังวางแผนที่จะให้สถานประกอบการแห่งใหม่ได้รับการรับรองมาตรฐานสากล เช่น LEED และ WELL

สำหรับการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) บริษัทได้ดำเนินการผ่าน “reConcept store” ซึ่งเป็นโมเดลธุรกิจใหม่ที่ริเริ่มขึ้นมาเพื่อส่งเสริมการรีไซเคิลและการใช้ประโยชน์จากเฟอร์นิเจอร์เก่าและวัสดุเก่าแทนการทิ้ง เฟอร์นิเจอร์ ของตกแต่ง และอุปกรณ์ที่ใช้ใช้งานแล้วรวมถึงงานฝีมือที่ผลิตจากวัสดุคุณภาพสูง โดยผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4/2564 “reConcept store” สามารถก่อให้เกิดการรีไซเคิลได้รวมทั้งสิ้น 278 ตัน ผ่านการจัดจำหน่ายทั้งที่ เอเชียทีคเดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ และ เออีซี เทวดเซ็นเตอร์ พันธุ์ทิพย์ ประตูน้ารวมถึงช่องทางออนไลน์ อีเวนท์ และกิจกรรมการกุศลที่จัดโดยโรงแรมในเครือ

การพัฒนาด้านสังคม

บริษัทดำเนินงานด้านสังคมภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความผูกพันกับชุมชน (Community Engagement) สนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการสร้างคุณค่าทางสังคม คอยดูแลใส่ใจ ให้ความช่วยเหลือคนในชุมชนอยู่ร่วมกันอย่างอบอุ่นและมีความสุข นอกจากนี้ ยังร่วมส่งเสริมอาชีพ ให้เกิดการสร้างงาน สร้างโอกาส สร้างรายได้ ส่งเสริมผู้ประกอบการชาวไทยทั่วประเทศทั้งขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) นำสินค้ากว่า 50 ชุมชน ที่เป็นอัตลักษณ์ สะท้อนถึงวัฒนธรรม ประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่นของชุมชนมาร่วมจำหน่ายในร้าน The Gallery ซึ่งเป็นร้านค้าวิสาหกิจชุมชน (Social Enterprise) ที่ไม่หวังผลกำไร โดยในปี 2564 ร้าน The Gallery เปิดสาขา โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ เป็นสาขาที่ 12 ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นและสานต่อเจตนารมณ์ในการเดินทางพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานให้สอดคล้องตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์หลัก รวมทั้งให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนโดยมุ่งเน้นการสร้างสมดุลที่เหมาะสมใน 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2564 จึงเป็นปีแห่งความภูมิใจที่บริษัทได้รับการประกาศให้เป็น 1 ใน 5 ของบริษัทที่ได้รับการรับรองเข้าเป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันกับภาคเอกชนไทย (CAC Certified) จากการส่งแบบประเมินตนเองเป็นปีแรก อีกทั้ง ได้รับการจัดอันดับในเกณฑ์ Excellent หรือ “ดีเลิศ” (5 ดาว) ของโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR Checklist) นอกจากนี้ บริษัทยังคำนึงถึงสิทธิและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมของผู้ถือหุ้น โดยสะท้อนจากคะแนนการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น (AGM) จากสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทยที่บริษัทได้รับคะแนนประเมินในการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ประจำปี 2564 ที่ 98 จาก 100 คะแนน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นที่จะสร้างอนาคตที่ดีกว่าและพร้อมก้าวสู่การเป็นองค์กรที่มีความยั่งยืนขับเคลื่อนการดำเนินงานโดยปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน ภายใต้หลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงได้รับการยอมรับในมาตรฐานระดับสากลในฐานะผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทยที่มุ่งเน้นตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจร อันเป็นส่วนสำคัญในการสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเชื่อมั่นในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยและพร้อมตอบโจทย์การกระตุ้นเศรษฐกิจในภาพรวมผ่านการดำเนินงานในโครงการคุณภาพเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับประเทศและเพื่อดึงดูดนักลงทุนและนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกให้สอดคล้องกับสถานการณ์โลกที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ควบคู่กับการวางแผนการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อเสริมศักยภาพและสร้างคุณค่าในระยะยาวร่วมกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

จากสถานการณ์โลกในภาพรวมที่เริ่มกลับคืนสู่ภาวะปกติ บริษัทมีความพร้อมรับการกลับมาของระบบเศรษฐกิจโดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวด้วยการมุ่งพัฒนาและการปรับปรุงกระบวนการบริหารงานแบบองค์รวมของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพและสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพควบคู่กับการมีแผนรองรับความเสี่ยงอย่างรอบด้าน (Risk boundary) พร้อมกับพัฒนาคุณภาพโครงการอย่างต่อเนื่องเสริมความสามารถในการแข่งขันรวมทั้งการสร้างโครงการคุณภาพเสริมพอร์ตทรัพย์สินให้เติบโตสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่งรวมถึงการมองหาโอกาสในการลงทุนใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองพันธกิจ "ความมุ่งมั่นสร้างอนาคตที่ดีกว่า" และเพื่อการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายภายใต้หลักการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนต่อไป