

เศรษฐกิจไทย

จากที่ประชุมนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2565¹ คณะกรรมการนโยบายการเงินให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 0.5 เนื่องจากทางคณะกรรมการประเมินว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องและมีโอกาสฟื้นตัวได้ดีกว่าที่ประเมินไว้ก่อนหน้านี้ที่คาดว่าจะขยายตัวในปี 2565 และ 2566 ที่ร้อยละ 3.2 และ 4.4 ตามลำดับ มาเป็นร้อยละ 3.3 และ 4.2 ตามลำดับ เนื่องจากการบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวดีกว่าที่คาดไว้มาก โดยเฉพาะในหมวดบริการ รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเปิดประเทศของไทยและต่างประเทศที่เร็วขึ้น โดยทางรัฐบาลมีการทยอยผ่อนปรนมาตรการต่าง ๆ อย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่น การยกเลิก Test & Go การยกเลิกคัดกรองอุณหภูมิ การยกเลิกการกำหนดเงินประกันสุขภาพ และการยกเลิกการลงทะเบียน Thailand Pass ก่อนมีการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 นอกจากนี้ ตลาดแรงงานและรายได้ครัวเรือนมีสัญญาณปรับดีขึ้นตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง ขณะที่การระบาดของ COVID-19 และสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างจำกัด อย่างไรก็ตามประเทศไทยได้รับผลกระทบทางอ้อมผ่านการปรับขึ้นของราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์เป็นสำคัญ ซึ่งกระทบต้นทุนสินค้า ค่าครองชีพ และกำลังซื้อในประเทศ รวมทั้งผ่านอุปสงค์ต่างประเทศที่จะชะลอลง

อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย ดังนั้นทางภาครัฐจึงมีนโยบายต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศและจากต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทาง ททท. คาดว่า จะทำให้การเดินทางเข้าประเทศกลับสู่ภาวะปกติ และทำให้มีนักท่องเที่ยวเข้ามาในไทยในอัตราเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน ทั้งนี้ใน 5 เดือนแรกปี 2565 มีชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศจำนวน 1.3 ล้านคน² เพิ่มขึ้นร้อยละ 3,677 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นไปตามนโยบาย “ปีส่งเสริมท่องเที่ยวไทย 2565 - 2566 (Visit Thailand Year 2022 - 2023)” ที่ทางรัฐบาลตั้งเป้าว่าทั้งปี 2565 คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติกว่า 9 ล้านคน

สำหรับการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยช่วงต้นปีทางรัฐบาลได้ขยายระยะเวลาของโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3 จากเดิมที่สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2565 เป็น

¹ https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Documents/PressMPC_32565_si39p.pdf

² กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา <https://www.mots.go.th/news/category/411>

วันที่ 31 พฤษภาคม 2565 และเพิ่มจำนวนห้องพักโครงการเราเที่ยวด้วยกันอีก 2 ล้านห้อง และได้ออกโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เฟส 4 และโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เฟส 4 ส่วนขยายเพิ่มขึ้นอีก โดยสิ้นสุดโครงการวันที่ 31 ตุลาคม 2565 ซึ่งเป็นการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง

อุตสาหกรรมให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม

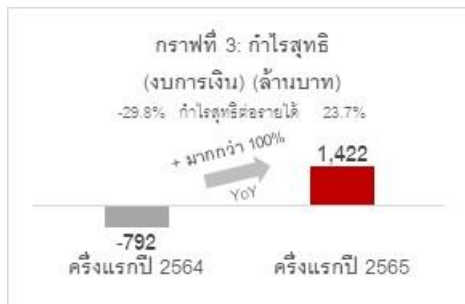
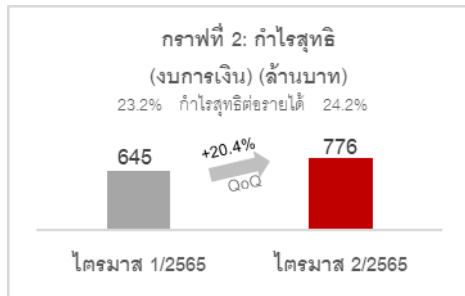
จากสถานการณ์ของการแพร่ระบาด COVID-19 ลดลง และนโยบายเปิดประเทศของทางรัฐบาล ทำให้ประชาชนเริ่มคลายกังวล และกลับมาใช้ชีวิตแบบปกติมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นถึงการค่อย ๆ ฟื้นตัวดีขึ้น ตามความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ทยอยฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยที่ต้องระมัดระวังอย่างภาวะเงินเฟ้อ รวมถึงปัญหาหนี้ครัวเรือนและการว่างงานที่จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยกลุ่มที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ต่อเนื่องแม้ต้องเผชิญกับสถานการณ์ราคาสินค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น ได้แก่ สินค้าจำเป็นอย่างสินค้าอุปโภคบริโภค รวมถึงกลุ่มที่ตอบโจทย์เทรนด์ new normal อย่างสินค้าที่ตอบโจทย์สุขภาพ ขณะที่กลุ่มอื่น ๆ โดยเฉพาะในหมวดสินค้าไม่จำเป็น อย่างเช่น สินค้าแฟชั่น สินค้าความงาม และสินค้าฟุ่มเฟือย ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากกำลังซื้อที่ยังเปราะบาง และปัญหาเงินเฟ้อที่อาจส่งผลให้การฟื้นตัวเป็นไปอย่างจำกัด นอกจากนี้ จากพฤติกรรมของผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงไปในช่วงของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีการใช้ Platform Online ในการใช้จ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวันมากขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการควรมีช่องทาง Online เพื่อรองรับพฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการเข้าถึงลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) โดยภายหลังจากการที่ทางรัฐบาลคลายล็อกดาวน์ ทำให้มีอัตราการเข้ามาของพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และพนักงานบริษัทมีการกลับเข้าไปทำงานที่อาคารสำนักงานมากขึ้น การจัดสรรพื้นที่เพื่อรองรับ Social Distancing และการทำงานแบบไฮบริดทำให้การบริหารพื้นที่ของแต่ละบริษัทมีรูปแบบที่แตกต่างออกไป ดังนั้น เพื่อเป็นการจูงใจแก่ผู้เช่า ทางอาคารสำนักงานโดยเฉพาะเกรด A ขึ้นไปมีการนำเสนอการบริการเพิ่มเติม เช่นการใช้ระบบเทคโนโลยีเพื่ออำนวยความสะดวกและปลอดภัยเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าได้อย่างครบถ้วน

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

ในช่วงไตรมาส 2/2565 ผลประกอบการของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน และเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งปัจจัยสนับสนุนได้แก่สถานการณ์โควิด-19 ที่คลี่คลาย การที่รัฐบาลได้ออกมาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตอย่างปกติ และมีการส่งเสริมการท่องเที่ยวทั้ง

จากนักท่องเที่ยวในประเทศ และจากต่างประเทศ ถึงแม้จะมีความท้าทายในด้านการปรับขึ้นของตัวเลขเงินเฟ้อและความกดดันจากการปรับดอกเบี้ยขึ้นอันเกิดจากการปรับขึ้นของราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์ รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน และสภาวะเศรษฐกิจ



ไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 776 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตในทุกธุรกิจของบริษัท ซึ่งสะท้อนถึงปัจจัยบวกจากการท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น สถานการณ์ภาพรวมธุรกิจที่มีแนวโน้มดีขึ้น ทริพย์สินดำเนินงานของบริษัทที่แข็งแกร่งและตอบโจทย์ความต้องการลูกค้า รวมถึงการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้ในไตรมาส 2/2565 อยู่ที่ร้อยละ 24.2 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ -12.8 ในไตรมาส 2/2564 นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง สะท้อนถึงการเพิ่มมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในระยะยาวและมีอัตราการเพิ่มขึ้นต่อปีมากกว่าการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ โดยในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งสิ้น 1,207 ล้านบาท หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 2/2565 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.4 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน

สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 1,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงปลายปี 2564 โดยอัตราการเข้าพักโรงแรมสำหรับ 6 เดือนแรกปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 39.25 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.11 ในช่วงเดียวกันของปี 2564 อัตราการเข้าพักโรงแรมเติบโตในทุกๆ กลุ่ม และเติบโตเป็นพิเศษสำหรับกลุ่มกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์เพิ่มมากขึ้น และบริษัทให้ส่วนลดกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 น้อยลง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง นอกจากนี้ บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,375 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นศักยภาพของทรัพย์สินที่มีคุณภาพในพอร์ตของบริษัทซึ่งได้เห็นการเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่อง

สร้างสรรค์มาตรฐานใหม่อย่างแข็งแกร่งและมั่นคง

ในไตรมาส 2/2565 บริษัทยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการคุณภาพเพื่อรองรับการเติบโตอย่างมั่นคงและช่วยเสริมศักยภาพให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยหลังมาตรการเปิดประเทศ ด้วยการเปิดโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโรงแรมจากเครือมีเลียแห่งแรกของภาคเหนือใน

เดือนเมษายนที่ผ่านมา เพื่อช่วยผลักดันเชียงใหม่ให้เป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับ
ลักษ์รัฐของภูมิภาค นอกจากนี้ บริษัทได้ลงนามกับพันธมิตรต่าง ๆ เพื่อเป็นการเสริมความ
แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ประกอบด้วย 1) บริษัทได้ร่วมลงนามกับเครืออินเตอร์คอน
ติเนนตัล โฮเต็ลส์ กรุ๊ป เพื่อพัฒนา คิมป์ตัน หัวหิน รีสอร์ท ในการรองรับการเติบโตการ
ท่องเที่ยว หลังมาตรการเปิดประเทศ 2) บริษัทได้ร่วมลงนามกับพันธมิตรจากสาธารณรัฐ
ประชาชนจีน เพื่อเพิ่มช่องทางการค้าส่งของ เออีซี เทรดเซ็นเตอร์ 3) บริษัทได้จัดตั้งบริษัทร่วม
ทุนเพื่อเข้าร่วมลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่มีศักยภาพในแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย เพื่อ
พัฒนาการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนในประเทศ 4) บริษัทได้ร่วมกับธนาคารไทยพาณิชย์ ในการจัด
สินเชื่อพร้อมสัญญาอนุพันธ์ป้องกันความเสี่ยงทางการเงินที่เชื่อมโยงกับการดำเนินงานด้าน
ความยั่งยืน (Sustainability-Linked Loan and ESG-Linked Interest Rate Swap) วงเงิน 2
หมื่นล้านบาท ซึ่งเป็นครั้งแรกในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย 5) บริษัทจับมือ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ร่วมยกระดับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทย ผ่านสินเชื่อ
สีเขียว (Green Loan) เพื่อนำไปพัฒนาและสนับสนุนโครงการด้านสิ่งแวดล้อมใน
อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยมุ่งเน้นโครงการที่ส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
ต่อยุ่ความมุ่งมั่นของบริษัทในการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน

จากการที่บริษัทได้มีการร่วมลงนามกับพันธมิตรต่าง ๆ เพื่อเป็นการวางรากฐานธุรกิจด้วย
ความแข็งแกร่งและสร้างคุณค่าในระยะยาว อีกทั้งสามารถเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยใน
ปี 2565 นี้ ทางบริษัทเชื่อมั่นว่าด้วย 3 กลยุทธ์หลักที่ขับเคลื่อนองค์กร STRONGER, FASTER
และ HIGHER จะช่วยเสริมศักยภาพธุรกิจให้เติบโตอย่างก้าวกระโดด โดย (1) มีความ
แข็งแกร่งจากการมีโมเดลธุรกิจที่เป็นเอกลักษณ์ (2) มีความสามารถในการแข่งขันและดึงดูด
ลูกค้าได้เร็วกว่าเดิม และ (3) กลยุทธ์การสร้างกระแสเงินสดเติบโตอย่างก้าวกระโดด ซึ่งมี
รายละเอียดดังนี้

(1) มีความแข็งแกร่งจากการมีโมเดลธุรกิจที่เป็นเอกลักษณ์

บริษัทร่วมมือกับเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่แข็งแกร่งซึ่งมีช่องทางการเข้าถึงลูกค้า
กลุ่มเป้าหมายที่หลากหลาย และพร้อมตอบโต้ความต้องการของลูกค้าด้วยการนำเสนอ
แพ็คเกจที่หลากหลาย ด้วยจุดแข็งดังกล่าวส่งผลให้รายได้ห้องพักต่อห้องทั้งหมด (RevPAR)
อยู่ที่ 1,492 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.9 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะโรงแรม ดิ โอกระ
เพรสทีจ กรุงเทพฯ มีรายได้ห้องพักต่อห้องทั้งหมด (RevPAR) อยู่ที่ 3,661 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น
ร้อยละ 100.9 จากไตรมาสก่อนหน้า และโรงแรมบันยันทรี เกาะสมุย มีรายได้ห้องพักต่อห้อง
ทั้งหมด (RevPAR) อยู่ที่ 6,504 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.5 จากไตรมาสก่อนหน้า

เนื่องด้วยบริษัทถือครองสินทรัพย์โดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) มากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตสินทรัพย์รวม ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการหมดอายุของการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน จึงทำให้บริษัทสามารถรับรู้คุณค่าที่เพิ่มขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมอย่างต่อเนื่อง และมีอัตราการเติบโตมากกว่าการเพิ่มขึ้นของเงินเฟ้อในปัจจุบัน โดย ณ สิ้นไตรมาส 2/2565 บริษัทมีมูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ 130,202 ล้านบาท มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 ที่มีมูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ 96,460 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0

จากมาตรการผ่อนคลายนโยบายล็อกดาวน์ ส่งผลให้จำนวนพนักงานบริษัทกลับเข้ามาทำงานในอาคารสำนักงานใกล้เคียงกับสภาวะปกติ ทั้งนี้ บริษัทยังคงให้ความสำคัญด้านสุขอนามัยและรักษามาตรการความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับพนักงาน พันธมิตรทางธุรกิจ ผู้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ ลูกค้า ผู้ที่มาติดต่อกับโรงแรม ร้านค้าปลีก และศูนย์การค้าต่าง ๆ ทั่วประเทศที่อยู่ภายใต้การดูแลของบริษัท โดยในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทได้เริ่มนำเทคโนโลยี เช่น Facial Recognition มาติดตั้งภายในอาคารกลุ่มอาคารสำนักงาน เพื่อลดการสัมผัสในการเข้า-ออกอาคาร อีกทั้งบริษัทยังนำประโยชน์ของพีเจอาร์ต่าง ๆ ใน AWC Infinite Lifestyle application (ชื่อเดิม AWC CONNEXT) มายกระดับความสะดวกสบายให้แก่ผู้เช่าในยุคดิจิทัลมากขึ้น เช่น การสแกนคิวอาร์โค้ดเพื่อเข้าออกอาคาร ระบบการแจ้งรายงานปัญหาต่าง ๆ รวมถึงการแจ้งการซ่อมของผู้เช่า

นอกจากนี้ บริษัทได้นำกลยุทธ์ด้านการวางแผนด้านการบริหารเงินทุนที่เชื่อมโยงกับการดำเนินงานด้านความยั่งยืน เพื่อเสริมความแข็งแกร่งด้านการเงินในภาพรวมขององค์กร ไปพร้อมกับการเติบโตที่ยั่งยืนตามแนวคิด ESG อีกทั้งบริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจขององค์กร ซึ่งถือเป็นกระบวนการเตรียมความพร้อมที่สำคัญในภาวะปัจจุบันเพื่อความมั่นคงและการสร้างคุณค่าในระยะยาว

(2) มีความสามารถในการแข่งขันและดึงดูดลูกค้าได้เร็วกว่าเดิม

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยกลยุทธ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าประกอบด้วย กลุ่ม High-to-Luxury กลุ่มลูกค้าธุรกิจ และกลุ่มนักท่องเที่ยวประเภทบุคคลที่ให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ พร้อมกับในช่วงไตรมาสที่ผ่านมาทางภาครัฐมีมาตรการผ่อนคลายนโยบายอย่างต่อเนื่อง และนโยบายเปิดประเทศ ส่งผลให้อัตราการเข้าพักในโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าและกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน เพื่อตอบรับการกลับมาของเศรษฐกิจไทย

เพื่อตอบรับการกลับมาของนักท่องเที่ยวและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศได้ทันทางที่ทางบริษัทได้ออกแพ็คเกจที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้มาพักในโรงแรม ผสานกับความแข็งแกร่งของพันธมิตรระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญ ส่งผลให้บริษัทมีจำนวนการเข้าพักจากลูกค้าในประเทศในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 อยู่ที่ 145,784 คืน เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่ร้อยละ 258 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้บริษัทยังคงมุ่งยกระดับ AWC INFINITE LIFESTYLE” แอปพลิเคชันอย่างต่อเนื่องเพื่อเชื่อมโยงการให้บริการของทุกกลุ่มธุรกิจของ AWC ให้เข้ากับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในยุคดิจิทัลมากขึ้นอีกขั้น อีกทั้งยังมอบประสบการณ์ความสะดวกรวดสบายด้วยโปรแกรมสิทธิประโยชน์มากมายที่ตอบโจทย์ทั้งด้านการทำงานและการพักผ่อนของผู้บริโภคในทุกไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นการเสริมสร้างฐานลูกค้าและเพิ่มแรงจูงใจในการเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

พร้อมกันนี้บริษัทมีการวางแผนและบริหารทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการทำงานร่วมกันระหว่างกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า เพื่อใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางของแต่ละฝ่ายในการดำเนินงานเพื่อบรรลุเป้าหมายของบริษัท อีกทั้งมีการหมุนเวียนพนักงานที่มีความเชี่ยวชาญระหว่างโรงแรมเพื่อให้บริการอย่างต่อเนื่อง และสามารถควบคุมต้นทุนของการบริหารทรัพยากรบุคคลได้เป็นอย่างดี

(3) กลยุทธ์การสร้างกระแสเงินสดเติบโตอย่างก้าวกระโดด

เพื่อเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและศักยภาพในการทำกำไรระยะยาว บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์การปรับโครงสร้างการบริหารต้นทุนและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้รายได้ในแต่ละธุรกิจของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจะส่งผ่านเป็นอภิปตา (Flow Through) ในสัดส่วนมากกว่าเป้าที่ตั้งไว้ในไตรมาสที่ 2/2565 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสัดส่วน Flow Through ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเท่ากับร้อยละ 101 กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานเท่ากับร้อยละ 82 และกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเท่ากับร้อยละ 60

บุคลากรถือเป็นรากฐานสู่ความสำเร็จ ดังนั้นกลยุทธ์ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลจึงเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มขีดความสามารถขององค์กรโดยรวมและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน ซึ่งบริษัทสามารถบริหารทรัพยากรบุคคลได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการพัฒนากระบวนการทำงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงานสูงสุด ด้วยการผสานกระบวนการทำงานควบคู่ไปกับการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา 3 ปีที่ผ่านมา ทางบริษัทได้สร้างกระบวนการทำงานไปแล้ว 147 กระบวนการ ซึ่งส่งผลดีให้แก่องค์กรในการเพิ่มมูลค่าจากการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น และสามารถสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับโครงการที่อยู่ในช่วงการพัฒนา ทางบริษัทยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพื่อให้สามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยจำนวนห้องของธุรกิจโรงแรมในปี 2565 อยู่ที่ 5,539* ห้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นจำนวน 3,432 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 61.4 โดยกลุ่มเป้าหมายยังคงเป็นกลุ่ม High-to-Luxury ที่ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ

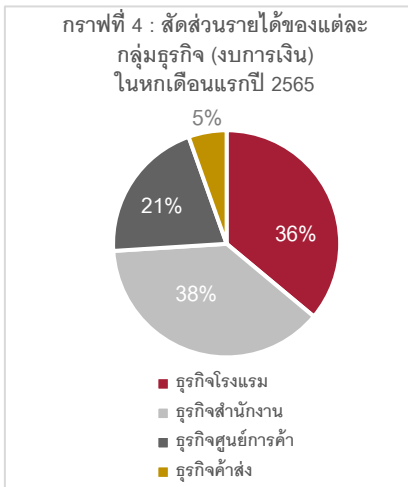
บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาโครงการคุณภาพเพื่อเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถขององค์กร เพื่อสร้างกระแสเงินสดรับ และรองรับการเติบโตขององค์กรอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยบริษัทมีโรงแรมที่กำลังพัฒนาในจังหวัดเชียงใหม่ คือ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง พร้อมด้วยแผนที่จะเปิด โรงแรมอินนีไซด์ กรุงเทพฯ สุขุมวิท และเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ รูปที่อป

สำหรับผลการดำเนินการภาพรวมของบริษัทในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีผลประกอบการที่เติบโตอย่างก้าวกระโดด โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ ที่มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อีกทั้งมีผู้เช่ารายใหม่ที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่เข้ามาทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น รวมถึงมีจำนวนผู้เช่าร้านค้าปลีกเข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อทำธุรกิจเพิ่มขึ้นเช่นกัน ซึ่งจากความสำเร็จดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงการกลับมาอย่างแข็งแกร่งของบริษัท ที่สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

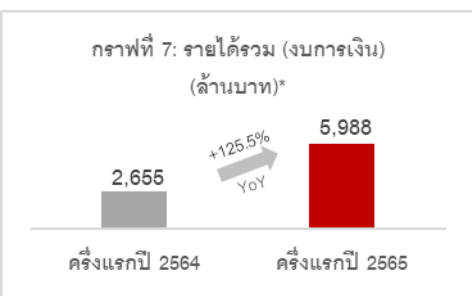
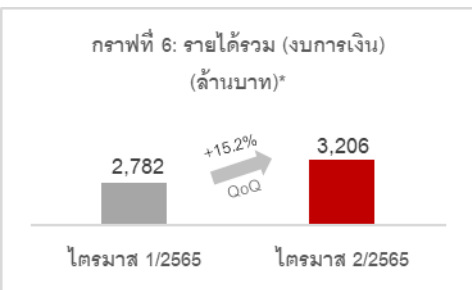
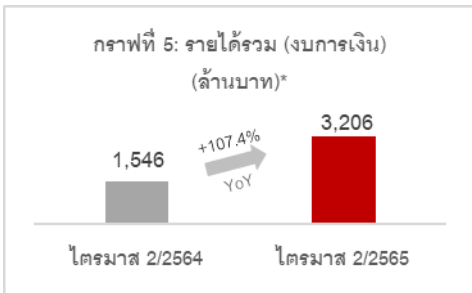
* ณ สิ้นไตรมาส 1/2565 ธุรกิจโรงแรมมีจำนวนห้องรวม 4,941 ห้อง โดยในเดือนเมษายน 2565 เปิดโรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ จำนวน 260 ห้อง โดยคาดการณ์ว่าจะเปิดเพิ่มอีกในปี 2565 อีกจำนวน 338 ห้อง

สรุปผลการดำเนินงาน

รายได้รวม*

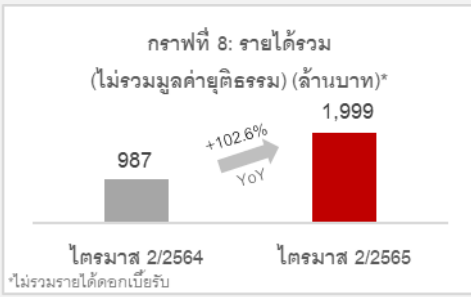


บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินในไตรมาส 2/2565 เท่ากับ 3,206 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 107.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งปัจจัยสนับสนุนได้แก่สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น การออกมาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์รวมถึงนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทมีการเติบโตของรายได้ในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท อัตราการเข้าพักในโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี ที่มีอัตราการเข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้นจากที่ร้อยละ 14.3 ในไตรมาส 2/2564 มาอยู่ที่ร้อยละ 47.9 ในไตรมาส 2/2565 โดยบันยันท์ กระจับปี่ มีอัตราการเข้าพักโรงแรมที่อยู่ในระดับสูงของกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี ที่ร้อยละ 61.2 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากที่ร้อยละ 18.4 ในไตรมาส 2/2564 และสำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ทางบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลง ส่วนในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน ยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งจากความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งเป็นการตอกย้ำถึงประโยชน์จากกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท (Well-Diversified) ซึ่งทำให้บริษัทสามารถลดความผันผวนของระดับรายได้และยังคงมีรายได้ที่มั่นคง นอกจากนี้ ในไตรมาส 2/2565 บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,207 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องจากการที่บริษัทได้กำไรจากมูลค่ายุติธรรม หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้รวมของบริษัทตามงบการเงินในไตรมาส 2/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 และบริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินสำหรับครึ่งแรกปี 2565 เท่ากับ 5,988 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 125.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



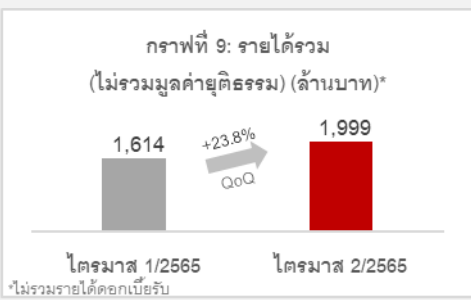
* รายได้ไม่นับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2565 จำนวน 1,999 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น การออกมาตราการผ่อนคลายการล็อกดาวน์รวมถึงนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.8 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของธุรกิจโรงแรมและการบริการ เนื่องจากมีลูกค้าเข้าไปใช้บริการเพิ่มสูงขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



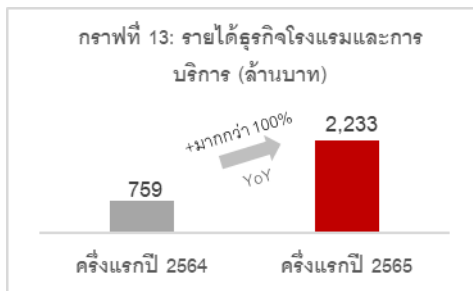
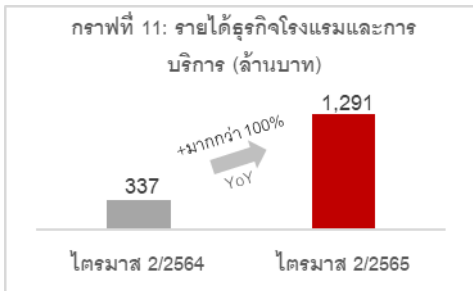
บริษัทมีรายได้รวมสำหรับครึ่งแรกปี 2565 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,613 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวในภาพรวมของบริษัทโดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) *

สำหรับไตรมาส 2/2565 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 1,291 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.1 โดยธุรกิจโรงแรมและบริการของบริษัทมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากการที่รัฐบาลมีนโยบายเปิดประเทศ ทำให้มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติสามารถเข้ามาใช้บริการโรงแรมในประเทศมากขึ้น อีกทั้งยังออกแคมเปญเพื่อการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวในประเทศเช่นกัน อาทิ โครงการเราเที่ยวด้วยกัน ที่ออกมาหลายเฟส เพื่อขยายระยะเวลาให้คนในประเทศไปเที่ยวเพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักในโรงแรมในภาพรวมของไตรมาส 2/2565 อยู่ที่ร้อยละ 43.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2565 ที่อยู่ในอัตราร้อยละ 35.5 และไตรมาส 2/2564 ที่อยู่ในอัตราร้อยละ 15.9 นอกจากนี้รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) ของบริษัทในไตรมาส 2/2565 อยู่ที่ 4,264 บาทต่อคืน ซึ่งเป็นรายได้เฉลี่ยต่อวันที่เพิ่มขึ้นมาเกือบใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาด COVID-19

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 2,233 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราการเข้าพักในโรงแรมในภาพรวมของครึ่งแรกของปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 39.3 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ในอัตราร้อยละ 17.1 โดยเฉพาะในกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นในระดับสูง



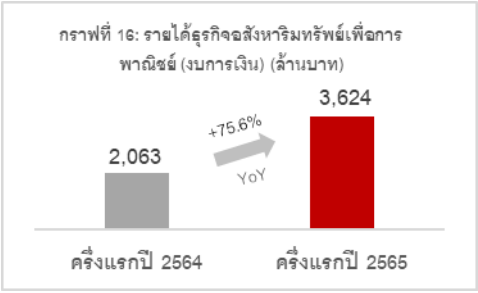
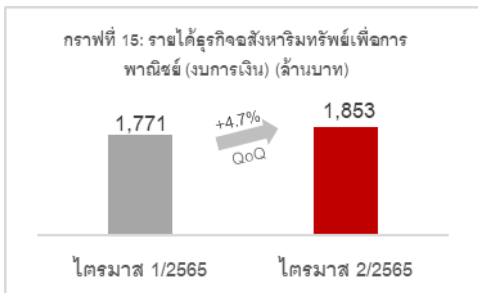
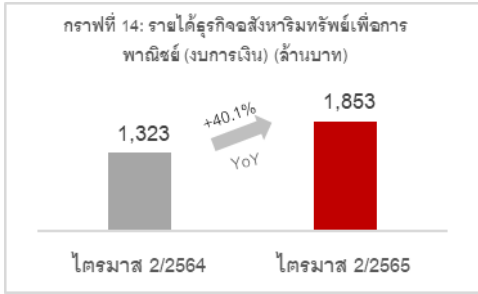
* ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ตารางที่ 1: รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

ประเภท	ครึ่งแรกปี 2565	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (6M-YoY)	ไตรมาส 2/2565 (ลป.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) (49%;41%)**	1,103	209.8%	655	46.2%	407.1%	เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกัน พบว่าโรงแรมของบริษัทมีค่า RGI สำหรับไตรมาส 2/2565 สูงกว่าค่าเฉลี่ย โดยเฉพาะโรงแรม แวงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ซึ่งมีค่า RGI เท่ากับ 161.2 และโรงแรม ดิ โอverture เพรสทีจ กรุงเทพฯ ซึ่งมีค่า RGI เท่ากับ 123.8 นอกจากนี้ ในไตรมาส 2 ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์อย่างต่อเนื่อง และนโยบายเปิดประเทศ เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 2/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
โรงแรมในเมืองในกรุงเทพฯ (9%;14%)**	200	87.9%	122	56.1%	149.4%	เมื่อพิจารณา RGI index ของกลุ่มโรงแรมในเมืองในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 2/2565 มีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ย โดยเฉพาะดับเบิลทรีบายฮิลตันสุขุมวิท ที่มีค่า RGI เท่ากับ 183.2 นอกจากนี้ ในไตรมาส 2 ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์อย่างต่อเนื่อง และนโยบายเปิดประเทศ เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 2/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
รีสอร์ท ระดับลักซ์ชัวรี (13%;15%)**	302	254.2%	176	39.9%	350.0%	กลุ่มรีสอร์ทระดับ ลักซ์ชัวรี ของบริษัทมีค่า RGI เท่ากับ 152.3 โดยโรงแรม บ้านยันทรี กระบี่ ซึ่งได้รับความนิยมอย่างสูง มีค่า RGI สูงถึง 223.1 นอกจากนี้ ในไตรมาส 2 ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์อย่างต่อเนื่อง และนโยบายเปิดประเทศ เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 2/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.9 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ (29%;30%)**	641	236.9%	358	26.3%	342.2%	กลุ่มโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ เกือบทั้งหมด มีค่า RGI สำหรับไตรมาส 2/2565 เท่ากับ 122.1 โดยสูงกว่าค่าเฉลี่ยเมื่อเทียบกับกลุ่มคู่แข่ง โดยโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน มีค่า RGI เท่ากับ 297.3 นอกจากนี้ ในไตรมาส 2 ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์อย่างต่อเนื่อง และนโยบายเปิดประเทศ เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 2/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
รวม	2,246	204.4%	1,311	40.2%	339.8%	

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน โดยเฉพาะพอร์ทโฟลิโอสินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

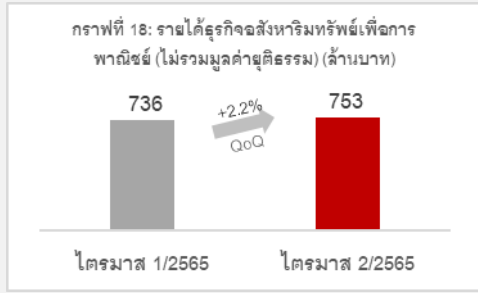
** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง



ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์* ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) สำหรับไตรมาส 2/2565 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 1,853 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 2/2565 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้ตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น ประกอบกับการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลง และบริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมอย่างต่อเนื่อง

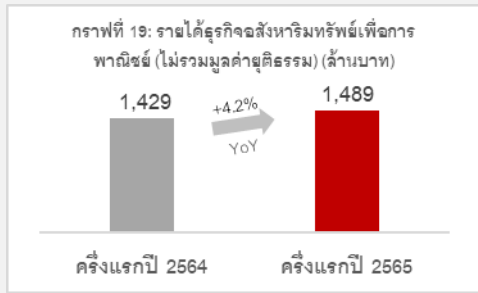
สำหรับครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงิน เท่ากับ 3,624 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับไตรมาส 2/2565 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในรูปแบบจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 753 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากทางภาครัฐได้มีมาตรการผ่อนคลายนโยบายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ ส่งผลให้ประชาชนเข้าใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารเพิ่มขึ้น และผู้เช่าพื้นที่ในสำนักงานกลับเข้ามาทำงานที่อาคารสำนักงานใกล้เคียงปกติ ประกอบกับบริษัทได้ลดอัตราค่าเช่าให้ช่วยเหลือแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบลดลง

หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 2/2565 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เนื่องจากการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลง สอดคล้องกับสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น

* เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่าธุรกรรม)



สำหรับครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในรูปแบบจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่าธุรกรรม จำนวน 1,489 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลง สอดคล้องกับสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น

ตารางที่ 2: รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์*

ประเภท	ครั้งแรกปี 2565	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (6M-YoY)	ไตรมาส 2/2565 (ลป.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์ (17%;26%)**	254	12.6%	129	2.1%	16.6%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในไตรมาส 2/2565 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากประชาชนสามารถเข้าใช้ศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารได้ สอดคล้องกับนโยบายการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ของทางภาครัฐต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน และการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลง นอกจากนี้ รายได้เติบโตร้อยละ 16.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว (7%;9%)**	87	69.4%	44	4.1%	95.4%	รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในไตรมาส 2/2565 ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้กับไตรมาส 2/2564 รายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.4 เนื่องจากมีการปรับกลยุทธ์ในการหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาในศูนย์
คอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์ (6%;14%)**	100	14.0%	51	4.1%	26.7%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในไตรมาสที่ 2/2565 ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้กับไตรมาส 2/2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.7
อาคารสำนักงาน (70%;51%)**	1,047	-1.6%	529	2.0%	1.9%	รายได้ของอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 2/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากไตรมาสก่อนหน้า และ 1.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม รายได้จากค่าเช่าสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง และต่อเนื่องมาโดยตลอด
รวม	1,489	4.2%	753	2.3%	8.8%	

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้การบริหารและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

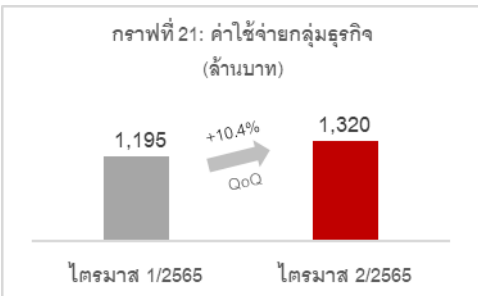
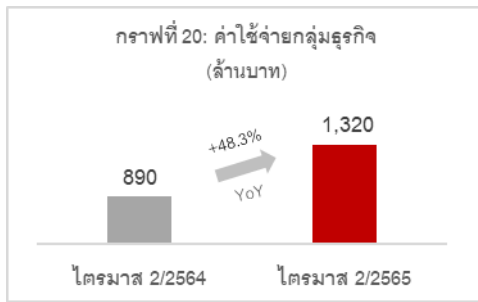
** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจ*

ในไตรมาส 2/2565 ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจมีจำนวน 1,320 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายคงที่จำนวน 702 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบโดยตัดค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายคงที่จากโรงแรมเปิดใหม่ พบว่า ค่าใช้จ่ายคงที่อยู่ในระดับคงตัว ส่วนค่าใช้จ่ายผันแปรจำนวน 618 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับรายได้ของบริษัทที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายผันแปรซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ที่เพิ่มขึ้น

โดยครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 2,515 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายคงที่จำนวน 1,373 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบโดยตัดค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายคงที่จากโรงแรมเปิดใหม่ พบว่า ค่าใช้จ่ายคงที่อยู่ในระดับคงตัว ส่วนค่าใช้จ่ายผันแปรจำนวน 1,142 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้ รายละเอียดค่าใช้จ่ายหลักตามกราฟที่ 24-25 และ 27-28 แสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์จากการพัฒนากระบวนการปรับโครงสร้างองค์กรให้ชัดเจนและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารเพื่อการบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืนในระยะยาว

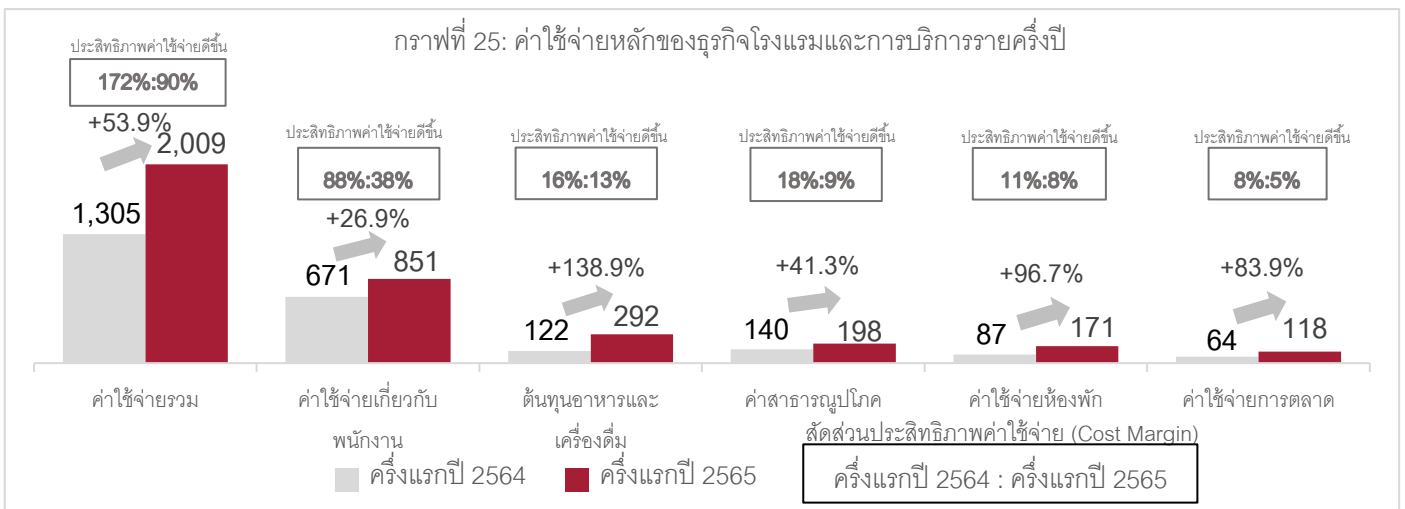
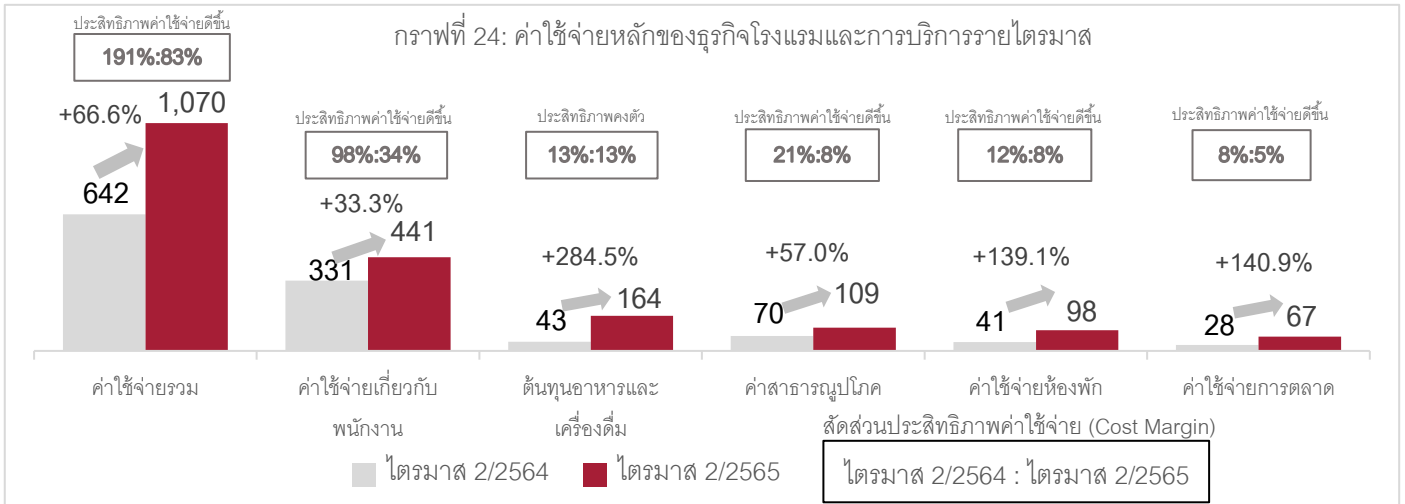
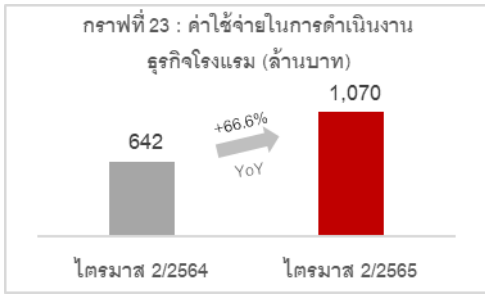


* ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality) *

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการสำหรับไตรมาส 2/2565 เท่ากับ 1,070 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ ทั้งนี้ แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของค่าใช้จ่าย (Cost Margin) ที่ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 190.8 ในไตรมาส 2/2564 เป็นร้อยละ 82.9 ในไตรมาส 2/2565 ซึ่งหมายถึงการปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 107.9 หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 สอดคล้องกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เพิ่มขึ้น

สำหรับครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการ เท่ากับ 2,009 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสอดคล้องกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เพิ่มขึ้น

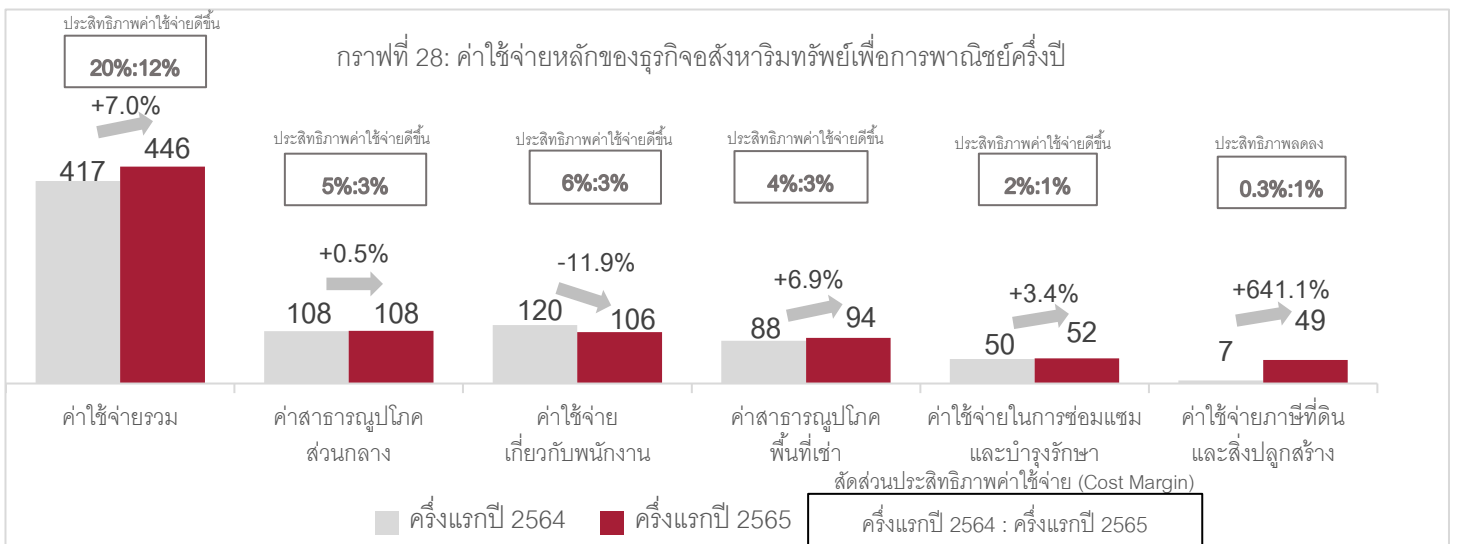
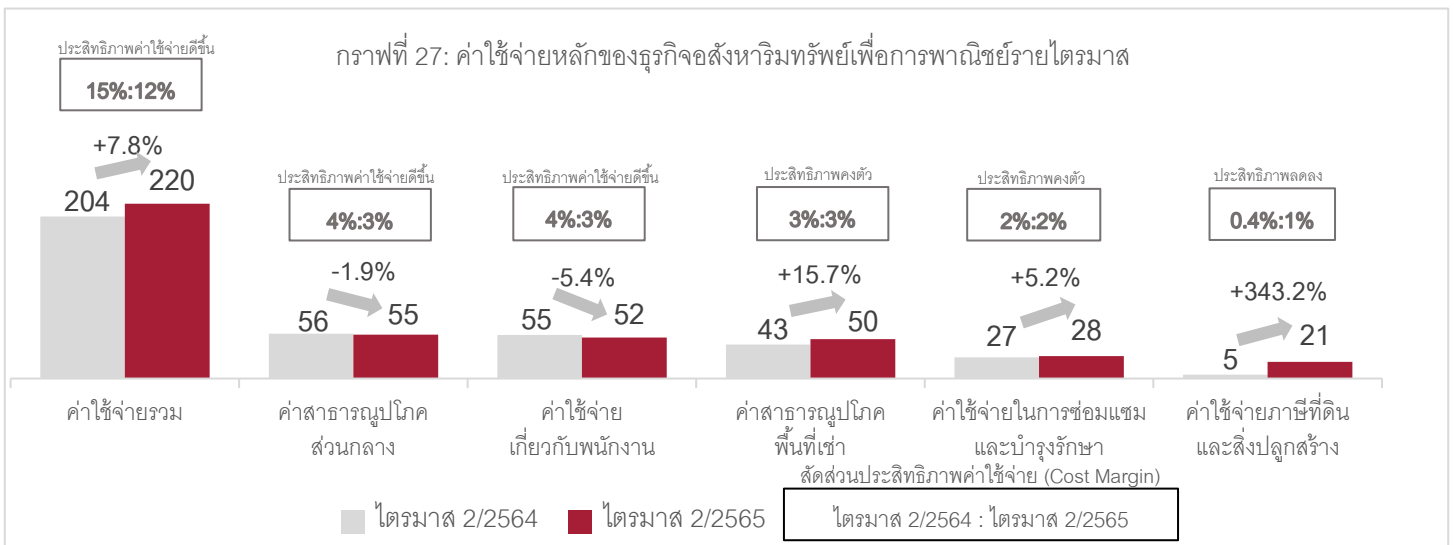


* ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)* ไตรมาส 2/2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยไม่มีรวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 220 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ประสิทธิภาพของค่าใช้จ่าย (Cost Margin) ที่พัฒนาดีขึ้นจากร้อยละ 15.4 ในไตรมาส 2/2564 เป็นร้อยละ 11.9 ในไตรมาส 2/2565 ซึ่งหมายถึงดีขึ้นร้อยละ 3.6 หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงร้อยละ 2.4 จากการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามงบการเงินเท่ากับ 446 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



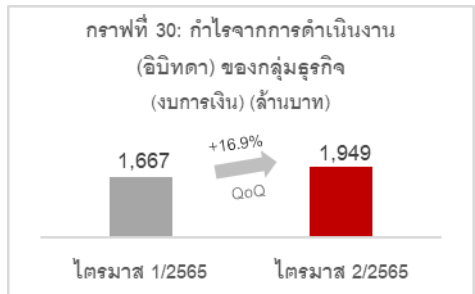
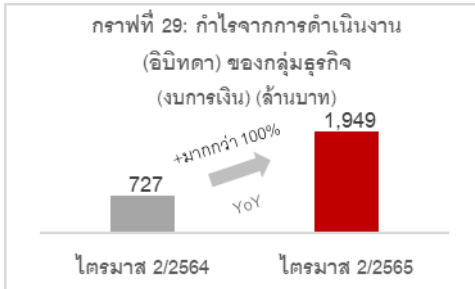
* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ*

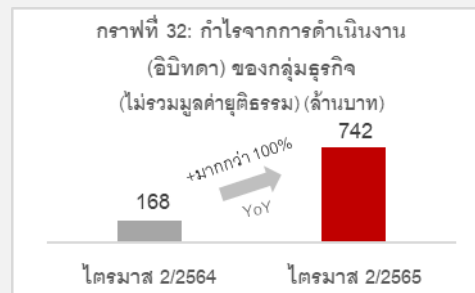
ไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินจำนวน 1,949 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเติบโตของรายได้ทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท ประกอบกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมอย่างต่อเนื่อง หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เพิ่มขึ้นเช่นกันที่ร้อยละ 16.9

สำหรับครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 3,617 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตจากทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท สอดคล้องกับการที่ทางภาครัฐมีนโยบายเปิดประเทศ มาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ โดยออกมามาตรการต่าง ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศและจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์เพิ่มมากขึ้น และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

นอกจากนี้ อัตราส่วนการส่งผ่านรายได้ไปยังอภิตดา (Flow through) ในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 2/2565 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเท่ากับร้อยละ 101 โดยเอเชียทีเค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 119 กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน เท่ากับร้อยละ 82 โดยแอสทีน ทาวเวอร์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 165 และกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเท่ากับร้อยละ 60 โดยฮิลตัน สุขุมวิท มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 85



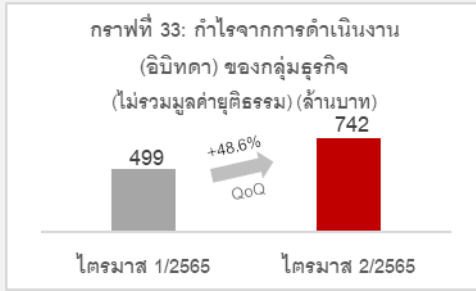
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ไตรมาส 2/2565 กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 742 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็วจากการคลายล็อกดาวน์ และนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาล

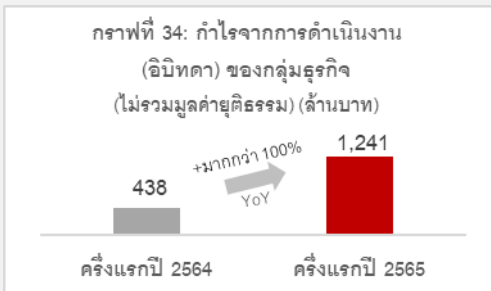
*กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่าในไตรมาส 2/2565 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.6 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนโดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

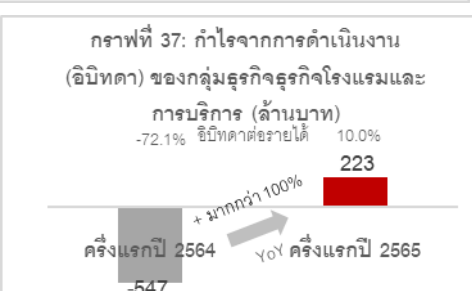
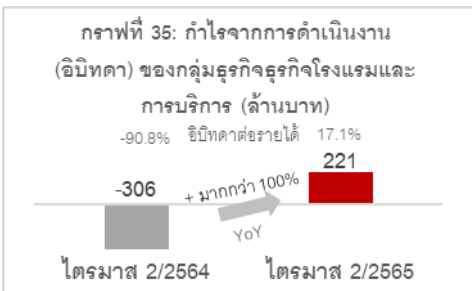


สำหรับครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรม อยู่ที่ 1,241 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างก้าวกระโดดสอดคล้องกับกรณีที่ทางภาครัฐมีนโยบายเปิดประเทศ และมาตรการผ่อนคลายนโยบายการล็อกดาวน์ต่าง ๆ

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)*

กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 2/2565 มีจำนวน 221 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 2/2565 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เช่นกัน ซึ่งเป็นการฟื้นตัวอย่างก้าวกระโดดของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ ซึ่งสอดคล้องกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น การออกมาตรการผ่อนคลายนโยบายการระงับการดำเนินงานของรัฐบาล ซึ่งรวมถึงการกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศและจากต่างประเทศ ทั้งนี้ บริษัทยังคงควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นเหตุให้สัดส่วนอภิตดาต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 17.1 เพิ่มขึ้นจากที่ร้อยละ 0.2 ของไตรมาส 1/2565

สำหรับครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) จำนวน 223 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และจากการที่บริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ สัดส่วนอภิตดาต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 10.0 เพิ่มขึ้นจากที่ร้อยละ -72.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

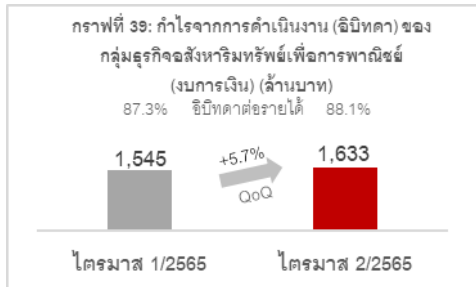


* ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

ประเภท	ครึ่งแรกปี 2565	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (6M-YoY)	ไตรมาส 2/2565 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE)	146	154.5%	137	1396.3%	188.8%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด เนื่องจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ ส่งผลให้ กลุ่ม MICE สามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว
โรงแรมในเมืองในกรุงเทพฯ	-23	70.1%	3	112.2%	107.8%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ
รีสอร์ท ระดับลักซ์ชูรี	62	190.5%	44	155.7%	213.9%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ	48	133.6%	45	129.0%	159.2%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากที่ทางภาครัฐมีมาตรการคลายล็อกดาวน์ และเปิดประเทศ
รวม	233	141.8%	230	1055.1%	173.9%	

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)**

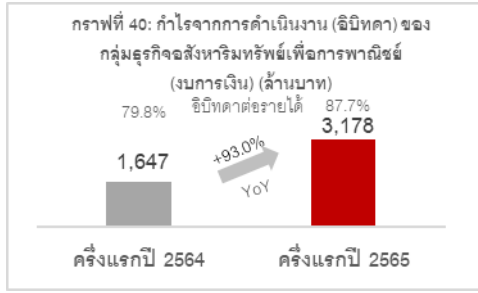


ในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 1,633 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการให้เช่าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้น การให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลง การได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมอย่างต่อเนื่อง และการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินในไตรมาส 2/2565 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7

สำหรับครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 3,178 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 93.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างก้าวกระโดด ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ดีขึ้น กิจกรรมทางเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น ประชาชน

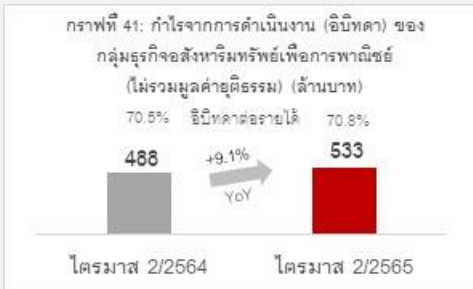
* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

** เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



กลับมาใช้บริการในศูนย์เพิ่มมากขึ้น การให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลง การได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม และการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



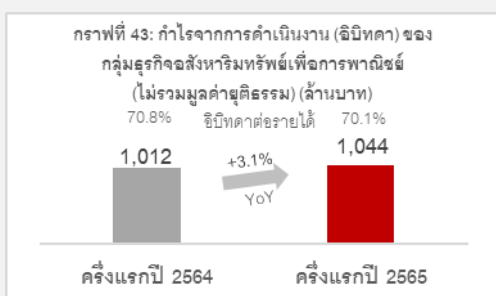
ในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับมาตรการการคลายล็อกดาวน์จากภาครัฐ และการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพของบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) กำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2565 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 สอดคล้องกับมาตรการการคลายล็อกดาวน์จากภาครัฐอย่างค่อยเป็นค่อยไปตั้งแต่ไตรมาส 1 และการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพของบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



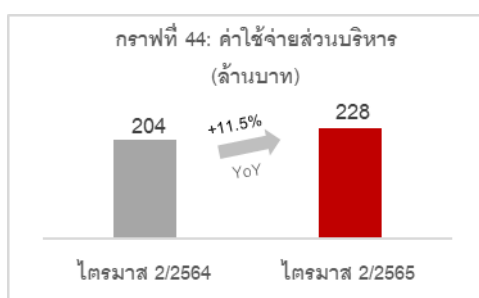
ในครึ่งแรกปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิปตา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,044 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

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

ประเภท	ครั้งแรกปี 2565	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน หน้า (6M-YoY)	ไตรมาส 2/2565 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช็อบปีงมอลล์	140	26.1%	71	2.2%	27.1%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 2/2565 เพิ่มขึ้น ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการผ่อนคลยล อกดาวน์ ส่งผลให้ประชาชนสามารถเข้าใช้ศูนย์การค้า เพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารได้
ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว	35	581.6%	23	106.2%	1382.5%	กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเมื่อ เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตอย่างก้าว กระโดด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการ ปรับกลยุทธ์ในการหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาในศูนย์
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต	50	28.5%	26	5.1%	49.6%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 2/2565 เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการผ่อน คลยล อกดาวน์ ส่งผลให้ประชาชนสามารถเข้าใช้ ศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารได้
อาคารสำนักงาน	821	-4.7%	414	2.0%	0.4%	กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อนหน้า นอกจากนี้ บริษัทยังคงสามารถรักษาระดับ รายได้ของธุรกิจอาคารสำนักงานได้อย่างมั่นคงและ ต่อเนื่อง
รวม	1,046	2.9%	535	4.5%	9.6%	

โครงการ เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ที่จังหวัดอุยธยายังคงอยู่ในระยะการปรับปรุงและวางกลยุทธ์ ดั้งนั้นในไตรมาส 2/2565 โครงการจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 16 ล้านบาทเพื่อเตรียม ความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน

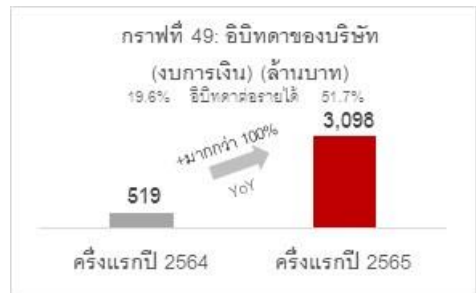
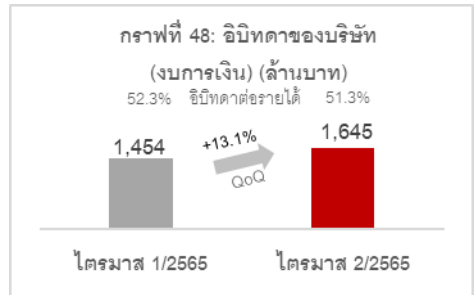
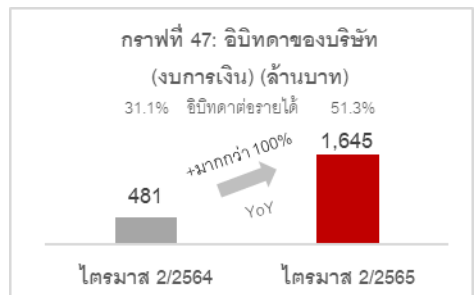
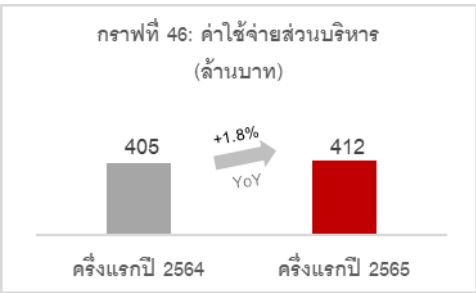
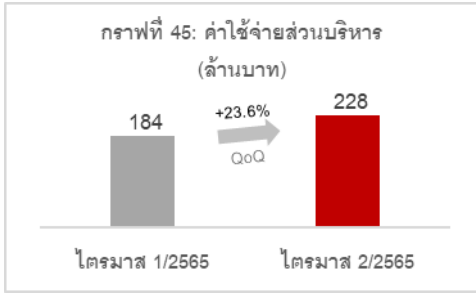
ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร



ในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 228 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ใน ไตรมาส 2/2565 ค่าใช้จ่ายส่วนบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.6 จากการรองรับการฟื้นตัวของ เศรษฐกิจ และเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในอนาคต

สำหรับครั้งแรกปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 412 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการรองรับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และเตรียม ความพร้อมในการขยายการลงทุนในอนาคต

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ททรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

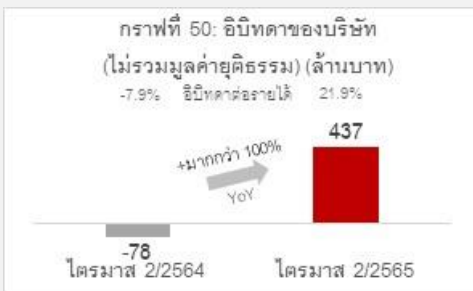


อภิพิตตาของบริษัท

สำหรับไตรมาส 2/2565 อภิพิตตาของบริษัทตามงบการเงินมีจำนวน 1,645 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เนื่องจากอภิพิตตาของทุกกลุ่มธุรกิจฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อัตราการเข้าพักของโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วนอภิพิตตาต่อรายได้โดยรวมในไตรมาส 2/2565 อยู่ที่ร้อยละ 51.3 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31.1 ในไตรมาส 2/2564 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 2/2565 อภิพิตตาของบริษัทตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เนื่องจากอัตราการเข้าพักของธุรกิจโรงแรมและการบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน และรายได้ค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นเช่นกัน ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม

อภิพิตตาของบริษัทสำหรับครึ่งแรกปี 2565 ตามงบการเงินมีจำนวน 3,098 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตจากทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท สอดคล้องกับสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น การออกมาตรการผ่อนคลายนโยบายการล็อกดาวน์รวมถึงนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ซึ่งรวมถึงการกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศและจากต่างประเทศ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์เพิ่มมากขึ้น และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



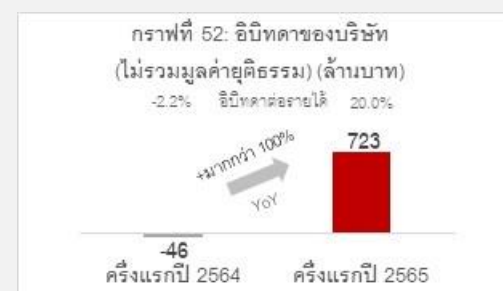
สำหรับไตรมาส 2/2565 อภิพิตตาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 437 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากทางภาครัฐได้ผ่อนคลายล็อกดาวน์ และนโยบายเปิดประเทศ ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ดีขึ้น และทำให้บริษัทสามารถฟื้นตัวอย่างก้าวกระโดด

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 2/2565 อภิพิตตาของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.8 เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน

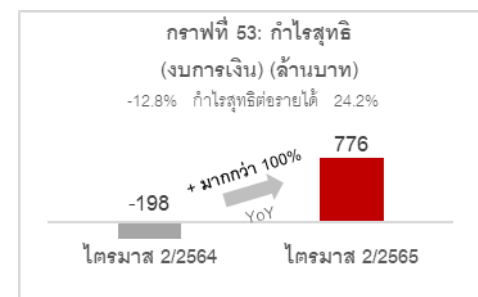
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

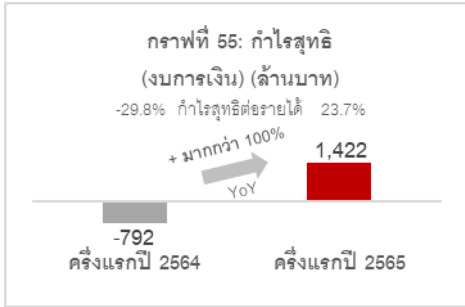
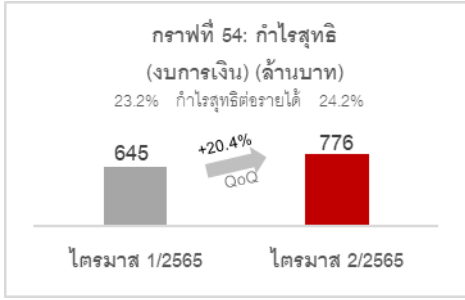


สำหรับครึ่งแรกปี 2565 อภิพิตตาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 723 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ

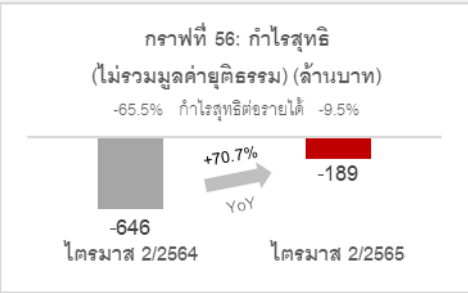
ไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 776 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตในทุกธุรกิจของบริษัท ซึ่งสะท้อนถึงปัจจัยบวกจากการท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น สถานการณ์ภาพรวมธุรกิจที่มีแนวโน้มดีขึ้น และการบริการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้ง อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้ในไตรมาส 2/2565 อยู่ที่ร้อยละ 24.2 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ -12.8 ในไตรมาส 2/2564 นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง สะท้อนถึงการเพิ่มมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในระยะยาวและมีอัตราการเพิ่มขึ้นต่อปีมากกว่าการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ โดยในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งสิ้น 1,207 ล้านบาท หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 2/2565 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.4 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน





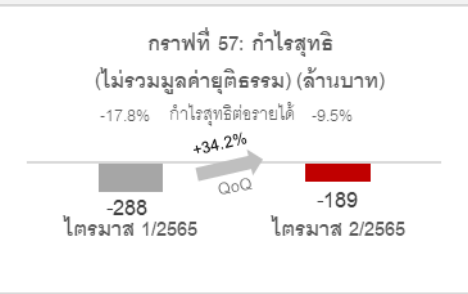
สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 1,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงปลายปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น การออกมาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์รวมถึงนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ซึ่งรวมถึงการกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศและจากต่างประเทศ โดยอัตราการเข้าพักโรงแรมสำหรับ 6 เดือนแรกปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 39.25 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.11 สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2564 โดยเฉพาะในกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชัวรี ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นในระดับสูงในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์เพิ่มมากขึ้น และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง นอกจากนี้ บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,375 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นศักยภาพของทรัพย์สินที่มีคุณภาพในพอร์ตของบริษัทซึ่งได้เห็นการเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



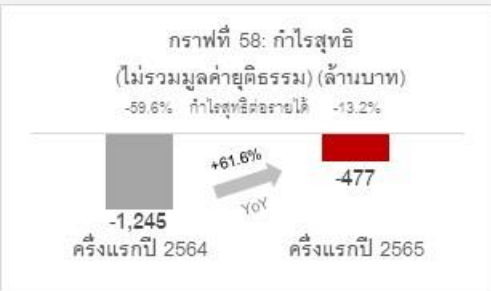
ไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ จากผลประกอบการโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรมจำนวน -189 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัวและความพร้อมในการเตรียมการเพื่อตอบรับการกลับมาดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 2/2565 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม กำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.2 แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัวและความพร้อมในการเตรียมการเพื่อตอบรับการกลับมาดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

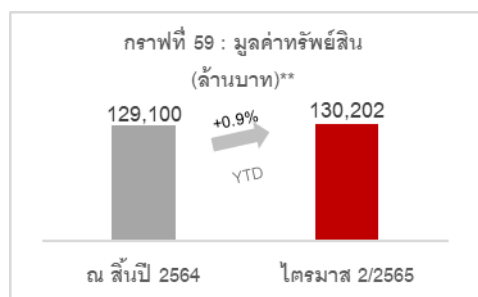


ครึ่งแรกปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน -477 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

โครงสร้างเงินทุนและหนี้กับผลตอบแทน

ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มูลค่า 141,861 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้



**มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน

1. มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีมูลค่ารวม 138,689 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน* เท่ากับ 138,650 ล้านบาท
2. ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีมูลค่า 3,172 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

ส่วนมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นไตรมาส 2/2565 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 1,102 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2564 ดังแสดงในกราฟที่ 59 โดยมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเกิดจากมูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินถาวรที่เพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนโดยวิเคราะห์ถึงอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) โดยมูลค่าทรัพย์สินถาวรเป็นมูลค่าก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและไม่นับรวมการรวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน ซึ่งเท่ากับ 130,202 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวรรวม ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 5.8 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2564 ที่ร้อยละ 3.8

สำหรับอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่าดีดกรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 1.4 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ร้อยละ 0.8

3. อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินของทรัพย์สินดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับ 12 เดือนย้อนหลัง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 6.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.4 จากปี 2564

* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารส่วนกลาง ณ สิ้นไตรมาส 2/2565 จำนวน 39 ล้านบาท

ส่วนอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับ 12 เดือนย้อนหลัง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 1.6 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.9 ในปี 2564

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 28.4 ของทรัพย์สินถาวรรวม พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินสำหรับ 12 เดือนย้อนหลัง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ได้ที่ร้อยละ 14.3 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2564 ที่ร้อยละ 11.1

ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ 12 เดือนย้อนหลัง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 4.7 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.0 เนื่องมาจากทรัพย์สินดำเนินงานปกติในสวนธุรกิจโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์จากการที่รัฐบาลมีนโยบายเปิดประเทศ และมาตรการสำหรับการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงปลายปี 2564 มาถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติในสวนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างแข็งแกร่ง แสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบจากกลยุทธ์การกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินและแบบไม่รวมมูลค่า
 ยุติธรรม ต่อทรัพย์สิน (12 เดือนย้อนหลัง) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	กำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม (12 เดือนย้อนหลัง)	มูลค่าทรัพย์สินถาวร		อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 (12 เดือนย้อนหลัง)	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2564	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2562	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 (12 เดือนย้อนหลัง)	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร สำหรับปี 2564
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ					
กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	117.1	12,579.1	16.3%	0.9%	-1.6%	8.1%	0.9%	-1.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	(143.0)	40,456.4	52.4%	-0.4%	-1.5%	5.3%	-0.4%	-1.5%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	(75.9)	6,407.9	8.3%	-1.2%	-2.0%	6.7%	-1.2%	-2.0%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	5.3	17,752.9	23.0%	0.0%	0.1%	-0.6%	0.0%	0.1%
รวม	(96.4)	77,196.2	100.0%	-0.1%	-1.1%	5.8%	-0.1%	-1.1%
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	1,640.0	24,448.6	46.1%	6.7%	6.9%	8.5%	21.1%	17.7%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	75.0	2,774.1	5.2%	2.7%	2.6%	6.2%	5.6%	0.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	196.2	25,759.9	48.6%	0.8%	0.5%	5.6%	8.8%	5.6%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	0.0	23.4	0.0%	0.0%	0.0%	-1.8%	4.5%	0.0%
รวม	1,911.2	53,006.0	100.0%	3.6%	3.6%	5.4%	14.3%	10.9%
รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท	1,814.7	130,202.3	100.0%	1.4%	0.8%	5.6%	5.8%	3.8%
ทรัพย์สินถาวรของบริษัท								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	1,757.0	37,027.6	28.4%	4.7%	4.0%	8.3%	14.3%	11.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	(67.9)	43,230.5	33.2%	-0.2%	1.6%	0.9%	0.0%	6.7%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	120.3	32,167.8	24.7%	0.4%	0.0%	6.0%	6.8%	4.1%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	5.4	17,776.3	13.7%	0.0%	0.1%	-1.4%	0.0%	0.1%
รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท	1,814.7	130,202.3	100.0%	1.4%	0.8%	5.6%	5.8%	3.8%

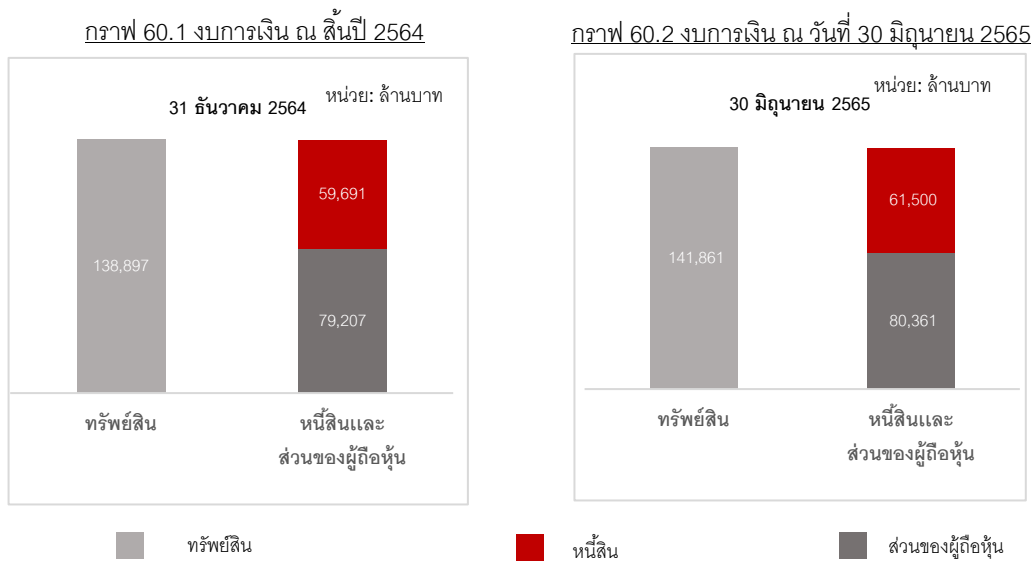
หมายเหตุ 1) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด (เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงโบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท

2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 61,500 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,809 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.0 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2564 ตามงบการเงิน (กราฟที่ 60.1 และ 60.2) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาวะดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 48,922 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 12,578 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 80,361 ล้านบาท (กราฟ 60.2) โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลการดำเนินงานที่เป็นบวกและยังไม่จัดสรรจำนวน 1,078 ล้านบาท

กราฟที่ 60: โครงสร้างทางการเงิน



ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		ครั้งแรกปี		สำหรับไตรมาส		
		2564	2565	2/2564	1/2565	2/2565
งบการเงิน	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	19.6%	51.7%	31.1%	52.3%	51.3%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-29.8%	23.7%	-12.8%	23.2%	24.2%
ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-2.2%	20.0%	-7.9%	17.7%	21.9%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-59.6%	-13.2%	-65.5%	-17.8%	-9.5%

อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 2/2565 อยู่ที่ร้อยละ 51.3 และ 24.2 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้และอภิตดาทุกกลุ่มของบริษัทมีการปรับตัวดีขึ้น ซึ่งปัจจัยสนับสนุนได้แก่สถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น การออกมาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์รวมถึงนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล และบริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมอย่างต่อเนื่อง โดยไตรมาส 2/2565 บริษัทมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,207 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ไตรมาส 2/2565 อภิตดาต่อรายได้ปรับตัวลดลงเล็กน้อย ขณะที่อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงินเพิ่มขึ้น จากการเติบโตของรายได้รวมของบริษัท

นอกจากนี้อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม สำหรับไตรมาส 2/2565 อยู่ที่ร้อยละ 21.9 และ -9.5 ตามลำดับ ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปีนี้เป็นผลประกอบการของบริษัทมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดจากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น การออกมาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์รวมถึงนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล และการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน

ตารางที่ 7: อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วน	ณ สิ้นปี 2563 (งบทหลังปรับปรุง)	ณ สิ้นปี 2564	ไตรมาส 2/2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.71 เท่า	0.75 เท่า	0.77 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ ไตรมาสที่ 2/2565 เท่ากับ 0.77 เพิ่มขึ้น 0.02 เท่าจากสิ้นปี 2564 โดยบริษัทยังมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการกู้ยืมเพื่อใช้ขยายการลงทุนเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทสามารถเติบโตไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้

การพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทยังคงยึดมั่นและต่อยอดพันธกิจภายใต้แนวคิด “สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า” โดยนำหลักการการพัฒนาอย่างยั่งยืนมาผสานในทุกมิติของการดำเนินงานในองค์กร เพื่อสร้างคุณค่าและความยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนของห่วงโซ่คุณค่า (Value Chain) ผ่านกรอบการดำเนินงาน 3 เสาหลัก ได้แก่ Better Planet, Better People, และ Better Prosperity

BETTER PLANET

การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม และการสร้างเศรษฐกิจหมุนเวียน

ด้วยวิสัยทัศน์ของ AWC ในการดำเนินธุรกิจภายใต้แผนกลยุทธ์การพัฒนาอย่างยั่งยืน ที่ตั้งเป้าลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในการดำเนินงานผ่านโครงการต่างๆ เพื่อมุ่งสู่ความเป็นกลางทางคาร์บอน ส่งผลให้บริษัทได้รับความเชื่อมั่นจากสถาบันการเงินชั้นนำของประเทศ โดยธนาคารไทยพาณิชย์ ได้อนุมัติสินเชื่อพร้อมสัญญาอนุพันธ์เชื่อมโยงกับความยั่งยืน (Sustainability Linked Loan and ESG Linked Interest Rate Swap) ซึ่งนับเป็นบริษัทแรกในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่ได้สินเชื่อนี้ โดยบริษัทจะร่วมกับธนาคารไทยพาณิชย์ในการขับเคลื่อนและวัดผลการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เกิดขึ้นอย่างมีนัยยะ อีกทั้ง AWC ยังได้รับสินเชื่อสีเขียว (Green Loan) จากทางธนาคารสิริกิติ์ไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปพัฒนาและสนับสนุนโครงการด้านสิ่งแวดล้อมในอสังหาริมทรัพย์ของ AWC อีกด้วย

ในไตรมาสที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังคงดำเนินโครงการประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่องผ่าน 3 กลุ่มโครงการหลัก ได้แก่ **กลุ่มโครงการจัดการการดำเนินงาน** เช่น การปรับเพิ่มอุณหภูมิ 1 องศาฟาเรนไฮต์ของเครื่องทำน้ำเย็น การปิดเครื่องส่งลมเย็น/เครื่องปรับอากาศบริเวณห้องโถงในเวลากลางคืน การจัดการการเปิดปิดแสงสว่าง การปิดพัดลมระบายอากาศหลังจากไม่ใช้งาน และการจัดการเดินเครื่องทำน้ำเย็นให้มีประสิทธิภาพ เป็นต้น **กลุ่มโครงการระยะสั้น** เช่น การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นแบบแอลอีดี และการปรับเวลาหรือแสงสว่างภายในอาคารให้เหมาะสม เป็นต้น และ**กลุ่มโครงการระยะยาว** เช่น การเพิ่มประสิทธิภาพระบบทำความร้อน การระบายอากาศและเครื่องปรับอากาศ โดยจากโครงการทั้งหมดในไตรมาส 2 ที่ผ่านมาสามารถลดการใช้พลังงานได้ 2,800 เมกะวัตต์-ชั่วโมง ซึ่งเทียบเท่ากับการลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 1,400 ตัน-คาร์บอนไดออกไซด์ และเทียบเท่ากับการปลูกป่าประมาณ 64,308 ต้น

สำหรับการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจหมุนเวียน โครงการร้าน reConcept ซึ่งเป็นโมเดลธุรกิจเพื่อส่งเสริมการรีไซเคิลและการนำกลับมาใช้ประโยชน์จากเฟอร์นิเจอร์เก่าและวัสดุเก่า ของตกแต่งอุปกรณ์ในโรงแรมที่ไม่ได้ใช้งานแล้ว แทนการทิ้งเฟอร์นิเจอร์หรือสิ่งของเหล่านี้ โดยในไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทได้จัดกิจกรรมให้ประชาชนในจังหวัดเชียงใหม่ได้มาซื้อสินค้าจากโครงการไปใช้หรือทำประโยชน์ต่อ ซึ่งสามารถช่วยลดขยะจากการฝังกลบได้ถึง 95.44 ตัน

บริษัทยังได้ริเริ่มการเก็บข้อมูลขยะร่วมกับ 4 หน่วยธุรกิจขององค์กร ซึ่งประกอบด้วย กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ 17 แห่ง กลุ่มอาคารสำนักงาน 4 แห่ง กลุ่มศูนย์การค้า 7 แห่ง และกลุ่มธุรกิจค้าส่ง 2 แห่ง เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการนำไปหาแนวทางเพื่อลดปริมาณขยะในอนาคต ตามเป้าหมาย“ลดปริมาณขยะอาหารที่นำไปฝังกลบให้เหลือเป็นศูนย์”

BETTER PEOPLE

การพัฒนาด้านสังคม เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

มูลนิธิ แอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล ยังคงเน้นการมีส่วนร่วม และสร้างสัมพันธ์อันดีต่อชุมชนที่อยู่บริเวณโดยรอบโครงการ (Community Engagement) อย่างต่อเนื่อง อาทิ การส่งเสริมอาชีพที่เป็นนวัตกรรมอันสะท้อนถึงอัตลักษณ์ท้องถิ่นในจังหวัดเชียงใหม่ โดยสนับสนุนการนำสินค้าชุมชนจากแบรนด์ต่าง ๆ ในท้องถิ่น โดยการนำผลิตภัณฑ์มาจัดจำหน่ายในร้าน “เดอะ GALLERY” ที่ตั้งอยู่ในโครงการต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้ชุมชนมีรายได้ รวมถึงการจัดกิจกรรม “Big Cleaning Day” บริเวณถนนช้างคลานเชียงใหม่ โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ และกลุ่มศูนย์การค้าในเครือของบริษัท ร่วมกับเทศบาลนครเชียงใหม่ เพื่อสุขอนามัยของคนในชุมชน รวมถึงดำเนินการลงพื้นที่เยี่ยม 7 ชุมชน รวมกว่า 500 ครัวเรือน ที่อยู่บริเวณโดยรอบโครงการ เวียง นาคระเขษม และชุมชนบริเวณรอบพื้นที่โครงการในจังหวัดเชียงใหม่ รวมกว่า 1,000 ครัวเรือน เพื่อพูดคุยและรับฟังข้อเสนอแนะจากหัวหน้าชุมชนและสมาชิก และนำมาเป็นส่วนหนึ่งของแผนการดำเนินงานโครงการ

ทางบริษัทฯ มุ่งมั่นเป็นส่วนหนึ่งในการดูแลรักษาชุมชนโดยรอบพื้นที่ที่ดำเนินธุรกิจอยู่ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยทางมูลนิธิฯ ได้มอบเครื่องอุปโภค บริโภค แก่ผู้ได้รับความเดือดร้อนในกลุ่มผู้สูงอายุและผู้ป่วยติดเตียงใน ตำบลแจ่มหลวง อำเภอภักดีชุมพล จังหวัดเชียงใหม่ อีกทั้งเป็นเจ้าของภาพบูรณะปฏิสังขรณ์ “พระพุทธรชินราชมาศธรรมคุณ” พระประธานอุโบสถ วัดทองธรรมชาติ ณ บริเวณโครงการเดอะ ดั้ง 1919 ริเวอร์ไซด์ เฮอริเทจ เดสติเนชั่น เพื่อร่วมส่งเสริมทำนุบำรุงพุทธศาสนา และอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมร่วมกันคนในชุมชน

BETTER PROSPERITY

การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สู่การเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการคุณภาพที่แข็งแกร่งเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน และมุ่งสร้างมูลค่าระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน ตามพันธกิจ “สร้างสรรค่อนาคตที่ดีกว่า” โดยบริษัทอยู่ในช่วงการพัฒนา โรงแรม อินน์ไซด์ กรุงเทพ สุขุมวิท และโรงแรมดุสิต ดีทู (อยู่ระหว่างการซื้อขาย) ซึ่งจะเปิดให้บริการในปลายปี พ.ศ. 2565 ซึ่งช่วยเพิ่มเศรษฐกิจหมุนเวียนกลับเข้าสู่ระบบชุมชนและท้องถิ่น 3.15 เท่าของเงินลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในการกำกับโครงสร้างนโยบาย กรอบปฏิบัติ หลักการและขั้นตอนปฏิบัติ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิ การรักษาความปลอดภัยทางไซเบอร์ การปกป้องข้อมูลความเป็นส่วนตัว รวมถึงโปรแกรมป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล การจัดการข้อมูลและเหตุการณ์ด้านความปลอดภัย เป็นต้น โดยบริษัทประสบความสำเร็จในการจัดตั้งโครงการ Security Awareness ในไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา ซึ่งช่วยเพิ่มระดับของความโปร่งใส ความไว้วางใจ และส่งเสริมคุณธรรมและความยั่งยืนจากผู้

มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมดขององค์กร

สำหรับผลประกอบการภาพรวมในไตรมาส 2/2565 ทางบริษัทยังคงเชื่อมั่นในทิศทางการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทย ด้วยนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐที่มีมาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์และออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศและจากต่างประเทศ ซึ่งกำลังส่งผลเชิงบวกต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย ที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวและเติบโตขึ้น และมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ทั้งนี้ทางบริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะขับเคลื่อนธุรกิจบนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงการส่งมอบคุณค่าระยะยาวให้แก่ชุมชน สังคม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน