

เศรษฐกิจ

ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.2, 3.7, และ 3.9 ในปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยจาก (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวชัดเจน โดยในปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยว 11.2 ล้านคน และคาดการณ์เพิ่มขึ้นต่อเนื่องที่ 25.5 ล้านคนในปี 2566 และ 34 ล้านคนในปี 2567 ตามลำดับ (2) การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว รวมถึงการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ปรับดีขึ้นและกระจายตัวมากขึ้น ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไป และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานสำหรับปี 2565 ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าอยู่ที่ร้อยละ 6.3 และร้อยละ 2.6 ตามลำดับ

อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

สำหรับไตรมาส 4/2565 มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวตามสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั่วประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งมาจากเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) และการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ช่วงกลางปี ส่งผลให้ภาพรวมอัตราการเข้าพักแรมเฉลี่ยของไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ร้อยละ 62.6¹ ซึ่งเป็นระดับที่สูงที่สุดหลังจากที่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทยตั้งแต่ต้นปี 2563 ทั้งนี้ จากประกาศของจีน ที่ได้เปิดประเทศและประกาศยกเลิกมาตรการกักกัน COVID-19 ตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 ซึ่งส่งผลดีกับเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของไทยในทุกด้าน โดยประเทศไทยถือเป็นประเทศหนึ่งในจุดหมายปลายทางหลักของชาวจีน

นอกจากนี้ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ดำเนินการส่งเสริมให้ปี 2566 เป็น “ปีท่องเที่ยวไทย 2566” สำหรับตลาดในประเทศ และ “Visit Thailand Year 2023 : Amazing New Chapters” สำหรับตลาดต่างประเทศ โดยมีเป้าหมายภาพรวมรายได้กลับมาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของปี 2562 เพื่อเป็นกลไกขับเคลื่อนสำคัญที่จะทำให้มั่นใจว่าการท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวตามเป้าหมายทั้งในแง่รายได้และการเปลี่ยนแปลงเชิงคุณภาพ

อุตสาหกรรมให้เข้าเพื่อการพาณิชย์กรรม

สำหรับไตรมาส 4/2565 กลุ่มธุรกิจค้าปลีกมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าจากการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมกลับมาเกือบเป็นปกติ หลังทางการประกาศให้ COVID-19 เป็นโรคเฝ้าระวังตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ โดยเป็นปัจจัยที่ช่วยหนุนธุรกิจค้าปลีกในทำเลท่องเที่ยวหรือมีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่ได้มีการปรับรูปแบบร้านค้าและ

¹ กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สินค้า เช่น การปรับรูปแบบบรรจุภัณฑ์ให้ตอบโจทย์ผู้บริโภคด้านสุขอนามัยมากขึ้น และพัฒนาช่องทางจำหน่ายสินค้าผ่าน E-commerce รองรับพฤติกรรมผู้บริโภคที่หันมาใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลในการสั่งซื้อสินค้ามากขึ้น

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ในไตรมาสที่ 4 ปรับตัวดีขึ้นจากต้นปีที่ผ่านมา จากการการคลายล็อกดาวน์อย่างเต็มรูปแบบ และอุปสงค์ของบริษัทต่างชาติต่อพื้นที่สำนักงานที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยอาคารสำนักงานเกรด A ฟื้นตัวได้มากกว่าอาคารสำนักงานเกรด B โดยเฉพาะในพื้นที่ CBD ที่ยังคงมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง และมีการปรับรูปแบบการทำงานเป็น Hybrid Workplace โดยมีแนวโน้มจะถูกปรับมาใช้และเป็นมาตรฐานใหม่ อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนเป็นปัจจัยกดดันการขยายตัวของธุรกิจ ประกอบกับอุปทานใหม่ of อาคารสำนักงานใหม่ที่เพิ่มเติมเข้าในตลาดมีสูงขึ้นส่งผลต่อความต้องการพื้นที่และแนวโน้มการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น นอกจากนี้มาตรฐานอาคารสีเขียวที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ตามการรับรอง LEED CERTIFICATION ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดมาตรฐานใหม่ในธุรกิจอาคารสำนักงานใหม่ เพื่อสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนของอุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน

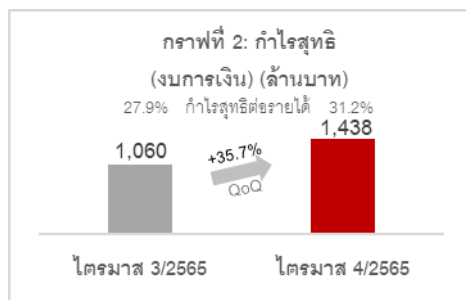
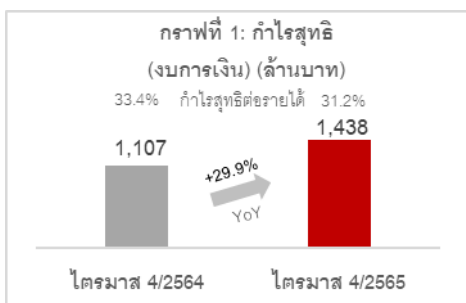
ภาพรวมของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “AWC”)

บริษัทดำเนินกลยุทธ์สร้างการเติบโตใน 3 ระยะได้แก่

- (1) การเติบโตระยะยาว (Long-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตระยะยาวผ่านแผนการลงทุนภายใต้ข้อตกลง GOR Agreement กับกลุ่มทีซีซี ซึ่งในปี 2565 มูลค่าตามแผนการลงทุนมีกว่า 3.6 หมื่นล้านบาท เช่นโครงการอควอทีค บาย เดอะบีช, โครงการเอเชียทีค 2.2, และโครงการเว็จนครเกษม เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินนอกกลุ่มข้อตกลง GOR Agreement ทำให้มีโอกาสนำไปใช้ในการสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดและเสริมสร้างพอร์ตโฟลิโอคุณภาพ ในระยะยาวอย่างยั่งยืน โดยระหว่างปี 2563 – 2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้ใช้สิทธิตามข้อตกลง GOR Agreement ในการลงทุนทรัพย์สินสำหรับการเติบโตระยะกลาง 10 โครงการ มูลค่าประมาณ 18,487 ล้านบาท และลงทุนสำหรับการเติบโตระยะใกล้ 7 โครงการ มูลค่าประมาณ 21,234 ล้านบาท โดยโครงการที่สามารถสร้างกระแสเงินสดได้ทันที ประกอบด้วย โรงแรมแบงค็อก แมริออท เดอะ สุรวงศ์, หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา, ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช, เกทเวย์ เอกมัย เป็นต้น
- (2) การเติบโตระยะกลาง (Medium-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตระยะกลาง โดยบริษัทเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น และอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) จะค่อยเติบโตเพิ่มขึ้นสู่ระดับเดียวกับปี 2562 และเติบโตสู่ระดับทรัพย์สินดำเนินงานปกติ (BAU) ที่ร้อยละ 8 และคาดว่าจะเติบโตเต็มที่สู่ระดับที่มากกว่าร้อยละ 15 ต่อไป โดยในช่วงปี 2563 – 2565 ทางบริษัทมีทรัพย์สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น มูลค่ากว่า 8,404 ล้านบาท คิดเป็น 4 โครงการ ได้แก่ โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่, โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย, โรงแรมบันยันทรี กระบี่ และโรงแรมคอร์ทียาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์
- (3) การเติบโตระยะใกล้ (Near-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตระยะใกล้โดยบริษัทเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) เป็นทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติที่เติบโตเต็มที่ เช่น โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ชูรี คอลเลคชั่น, อาคารเอ็มไพร์, และโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เป็นต้น เพื่อเพิ่มกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินดำเนินงานให้เติบโตอย่างแข็งแกร่ง ซึ่งในปี 2565 บริษัทมีทรัพย์สินดำเนินงานจำนวน 119,471 ล้านบาท เติบโตจากปี 2564 ที่มีอยู่จำนวน 109,656 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 และอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.9 ในปี 2564 เติบโตมาอยู่ที่ร้อยละ 3.2 ในปี 2565 โดยทรัพย์สินดำเนินงานนั้นประกอบด้วย (1) ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) เป็นสัดส่วนที่ร้อยละ 2.5 มีอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในปี

2565 ที่ร้อยละ 13.3 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.0 (2) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น(RAMP UP) เป็นสัดส่วนที่ร้อยละ 52.0 สามารถสร้างผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในปี 2565 ที่ร้อยละ 3.8 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ -1.2 (3) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) เป็นสัดส่วนที่ร้อยละ 29.8 นอกจากนี้ อภิตดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในปี 2565 มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดที่ร้อยละ 1,817 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเติบโตอย่างแข็งแกร่งของบริษัท

สำหรับในช่วงไตรมาส 4/2565 ที่ผ่านมา ทางบริษัทได้มีการเข้าซื้อทรัพย์สินคุณภาพเข้าพอร์ตโฟลิโอเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกประกอบด้วย เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทเข้าซื้อสิทธิสัญญาเช่าศูนย์การค้าเกตเวย์ เอกมัย ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้กระแสเงินสดเพิ่มการเติบโตให้แก่บริษัทได้ทันทีและในระยะยาวตลอดอายุสัญญาเช่าวันที่ 9 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เข้าซื้อโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว แบงค็อก วินด์เซอร์ (ทรัพย์สินอยู่ในระหว่างการพัฒนา) และในวันที่ 19 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เข้าซื้อโรงแรม เดอะ เวสทิน สีหะ เบย์วีส์ออร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต (บริษัทมีการรับรู้รายได้ในไตรมาส 4/2565) และในวันที่ 28 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เข้าซื้อโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ซึ่งจากการที่บริษัทได้มีการซื้อทรัพย์สินที่มีศักยภาพเข้าพอร์ตโฟลิโอ ทำให้เสริมศักยภาพในการสร้างอภิตดาจากทรัพย์สินดำเนินงานที่มีคุณภาพ ผ่านการพัฒนาโครงการและปรับปรุงคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างต่อเนื่อง สร้างการเติบโตของบริษัทในระยะยาวอย่างยั่งยืน



สำหรับผลประกอบการในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 1,438 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตอย่างก้าวกระโดดจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ ซึ่งเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มของโรงแรม และในเดือนพฤศจิกายน 2565 มีการจัดการประชุมผู้นำเขตเศรษฐกิจเอเปค ครั้งที่ 29 ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้น รวมทั้งอยู่ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ในภาพรวมของอัตราการเข้าพักในโรงแรมของไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ร้อยละ 63.5 โดยเป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม โดยเฉพาะโรงแรมในกลุ่มประชุมสัมมนา โรงแรมในกรุงเทพฯ และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,697 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 15.8 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์ใกล้เคียงปกติ และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง โดยในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรม

ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,305 ล้านบาท หากเปรียบเทียบกำไรสุทธิตามงบการเงินกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 4/2565 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.7 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี ดังแสดงได้จากกำไรสุทธิต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 31.2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 27.9



สำหรับผลประกอบการปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 3,981 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมและการบริการที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ตั้งแต่มีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 อีกทั้งบริษัทมีเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกซึ่งสามารถดึงกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพจากทั่วโลกให้เข้ามาพักในกลุ่มบริษัทได้อย่างรวดเร็ว ดังแสดงได้จากอัตราการเข้าพักโรงแรมสำหรับ ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 49.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 19.6 ในปี 2564 โดยอัตราการเข้าพักโรงแรมเติบโตในทุก ๆ กลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มรีสอร์ทระดับลักซ์ชูรี และโรงแรมในกลุ่มประชุมสัมมนา ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกันดังจะเห็นได้จากกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการใช้บริการในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น และส่วนลดค่าเช่าที่บริษัทให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 มีสัดส่วนลดลงอย่างต่อเนื่อง และในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง นอกจากนี้ บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2565 จำนวน 4,920 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นศักยภาพของทรัพย์สินที่มีคุณภาพในพอร์ตของบริษัท ที่มีการเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่อง

เสริมสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน ในการสร้างทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และเพิ่มมูลค่าอย่างสูงสุด

ในปี 2565 บริษัทอยู่ในช่วงเริ่มฟื้นตัวในช่วงไตรมาส 3 สอดคล้องจากการเปิดประเทศ อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อมั่นในศักยภาพของการท่องเที่ยวของไทย ที่เป็นจุดหมายปลายทางหลักของโลก ทำให้บริษัทมีการเตรียมความพร้อมในหลายด้านเพื่อรองรับการกลับมาของนักท่องเที่ยว โดยหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัท คือ การมุ่งเน้นในการพัฒนาทรัพย์สินของบริษัทให้เสร็จเพื่อเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินดำเนินการ โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทมีความคิดริเริ่มในการปรับปรุง เอเชียทีค เดอะ วิลเลอร์พรีออนท์ โดยร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลก และมีการเร่งการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเปิดโรงแรมมีเดียเชียงใหม่, ประเทศไทย และมีแผนที่จะเปิด โรงแรม อินน์ไซด์ กรุงเทพ สุขุมวิท และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง ในปี 2566

ทั้งนี้ กลยุทธ์ที่ทำให้ผลประกอบการของบริษัทจะกลับมาแข็งแกร่งขึ้น กลับมาอย่างรวดเร็ว และกลับมาในระดับที่สูงกว่าเดิม โดยบริษัทขับเคลื่อนสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ผ่าน 3 กลยุทธ์หลัก ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) การกลับมาอย่างแข็งแกร่งขึ้น

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด ด้วยความแข็งแกร่งของโมเดลธุรกิจอย่างมีเอกลักษณ์ ครอบคลุมทั้งโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) โรงแรมในกรุงเทพฯ รีสอร์ทระดับลักซ์ชูรี และโรงแรมอื่น ๆ ในจุดหมายการท่องเที่ยวหลักในประเทศ โดยธุรกิจโรงแรมมีเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่แข็งแกร่ง โดยในปี 2565 จำนวนสมาชิกของกลุ่มเครือข่ายพันธมิตรระดับโลก (Loyalty Customers) เพิ่มขึ้นจากมากกว่า 400 ล้านคน ในปี 2562 เป็นมากกว่า 588 ล้านคน ในปี 2565 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47 ซึ่งบริษัทได้ร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลกเพิ่มมากขึ้น ประกอบด้วยกลุ่ม Accor, Melia และ Nobu Hospitality โดยสมาชิกของกลุ่มเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกของบริษัทนั้น เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายสูงมากกว่าลูกค้าทั่วไป 1.5 เท่า โดยในปี 2565 สัดส่วนการจองการเข้าพักกับโรงแรมโดยตรงอยู่ที่ร้อยละ 73 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 66 ทำให้บริษัทสามารถลดต้นทุนได้กว่า 100 ล้านบาท

ด้วยโมเดลธุรกิจที่เป็นเอกลักษณ์สร้างการเติบโตของผลประกอบการอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ซึ่งปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) ขนาดของพอร์ตโฟลิโอที่ใหญ่ทำให้มีความสามารถในการพัฒนาโครงการคุณภาพด้วยต้นทุนที่แข่งขันได้ โดยในอดีตสามารถพัฒนาโครงการโดยมีต้นทุนต่ำกว่าตลาดที่ร้อยละ 19-55 (2) ความได้เปรียบจากการถือครองทรัพย์สินโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) มากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตโฟลิโอ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาทรัพย์สินคุณภาพให้ดีขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาเช่า (เมื่อเทียบกับกรณีเช่าที่ดิน) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ (3) การพัฒนาโครงการของบริษัทก่อนหน้ามีฐานที่แข็งแกร่งและมีต้นทุนเดิมที่ต่ำกว่าตลาดและโดยเฉพาะอย่างยิ่งต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการที่นักลงทุนใหม่ต้องการพัฒนาโครงการในปัจจุบันซึ่งต้นทุนได้ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ ดังนั้นจึงถือเป็นความได้เปรียบของบริษัทในการแข่งขันโดยเฉพาะในสภาวะเงินเฟ้อที่มีการปรับตัวสูงขึ้นเช่นในปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัทเติบโตอย่างแข็งแกร่งด้วยทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และได้รับการยอมรับจากองค์กรชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยในปี 2565 นี้ ทางบริษัทได้รับรางวัล Thailand's Top Corporate Brand 2022 จาก คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) เป็นองค์กรที่มีมูลค่าแบรนด์องค์กรสูงสุดในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ภายใต้กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ อาทิเช่น โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ชูรี คอลเล็คชั่น โฮเทล ได้รับรางวัลอันดับ 1 โรงแรมที่ดีที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้จาก Condé Nast

Traveler 2022 นิตยสารท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับโลก และรางวัล ‘CNBC’s Best Hotels for Business Traveler 2022’ จากการวิจัยทั่วทวีปเอเชียแปซิฟิก ตอกย้ำการเป็นโรงแรมอันดับ 1 ในประเทศไทย ด้านการมีชื่อเสียงและการบริการที่เป็นเลิศสำหรับนักเดินทางธุรกิจ รวมถึงกลุ่มศูนย์การค้า อาทิเช่น โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ได้รับรางวัล “Marketeer No.1 Brand Thailand 2021–2022” ในหมวดหมู่คอมมูนิตีมอลล์ โดยรางวัลดังกล่าวข้างต้น แสดงถึงความมุ่งมั่นและความใส่ใจด้านการบริการของบริษัทที่สร้างคุณค่าและความประทับใจให้แก่ผู้มาใช้บริการมาโดยตลอด โดยสำหรับปี 2565 บริษัทได้รับรางวัลไปแล้วรวมมากกว่า 281 รางวัล ซึ่งแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างดี

ในด้านการบริหารจัดการเงินทุน (Funding Arrangement) บริษัทดำเนินการโดยเชื่อมโยงกับการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ภายใต้กรอบ ESG ที่คำนึงถึง สิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งได้แก่ วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะยาวและตราสารอนุพันธ์เพื่อส่งเสริมความยั่งยืน และวงเงินสินเชื่อสีเขียว อีกทั้งบริษัทได้เตรียมวงเงินสินเชื่อเพื่อรองรับสภาพคล่องและสนับสนุนโอกาสการลงทุนเพื่อการเติบโตอย่างแข็งแกร่งและยั่งยืนในอนาคต นอกจากนี้บริษัทคำนึงถึงความเสี่ยงจากแนวโน้มดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นจึงได้เข้าทำสัญญาอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อจัดโครงสร้างเงินกู้ที่มีดอกเบี้ยคงที่ให้อยู่ในสัดส่วนเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 64

(2) มีความสามารถในการเติบโตได้เร็วกว่าเดิม

ด้วยทรัพย์สินขององค์กรที่มีคุณภาพ และกลยุทธ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งความสามารถและความยืดหยุ่นในการผ่านวัฏจักรธุรกิจและวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี บริษัทสามารถดึงดูดลูกค้ากลับมาใช้บริการได้อย่างรวดเร็ว หากพิจารณาจากผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกันในปี 2565 โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ มีค่า RGI ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยเท่ากับ 223.6 โรงแรม บันยันทรี กระจับปี่ มีค่า RGI สูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ 184.4 และโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI สูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ 176.8 สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้มีความร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลกเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าศูนย์มากขึ้น มีการสร้างประสบการณ์ในรูปแบบใหม่ให้แก่ลูกค้าและชุมชน เช่นการฉลองครบรอบ 10 ปีของเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ การเปิดตัว ALL DAY EVERYDAY HAPPINESS เพื่อตอบโจทย์ความต้องการลูกค้าที่สามารถเข้าใช้บริการได้ตลอดทั้งวัน ในทุกๆ วัน รวมถึงการจัดงาน DISNEY 100 VILLAGE เพื่อฉลองครบรอบ 100 ปีระหว่างวันที่ 24 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เป็นต้น ทั้งนี้ในปี 2565 จำนวนลูกค้าเข้าศูนย์การค้าอยู่ที่ 71,391 คนต่อวัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทได้พัฒนาปรับปรุงรูปแบบการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เช่นการเปิดตัว CO-LIVING COLLECTIVE: EMPOWER FUTURE ณ อาคาร 'เอ็มไพร์' ซึ่งถือเป็นโครงการแรกที่ได้ยกระดับอาคารให้เป็นไลฟ์สไตล์สเปซแห่งใหม่ รองรับเทรนด์อนาคต มอบประสบการณ์ผสมผสานการทำงานและการใช้ชีวิตเข้าด้วยกันอย่างไร้รอยต่อ นอกจากนี้ ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างผลตอบแทนได้อย่างมั่นคง มีผู้เช่าที่เป็นกลุ่ม บริษัทต่างชาติมากกว่าร้อยละ 55 ด้วยศักยภาพของอาคารสำนักงานเกรด A ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ การเดินทางเข้าถึงได้สะดวก มีการใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อบริหารจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

นอกจากนี้ปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญที่ทำให้บริษัทมีผลดำเนินงานกลับมาอย่างรวดเร็วเหนือคู่แข่งในตลาด ได้แก่ (1) ความพร้อมในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล (2) ทรัพย์สินคุณภาพที่มีการปรับปรุง พัฒนาอย่างต่อเนื่อง (3) การจัดการห่วงโซ่อุปทานที่เชื่อมโยงและครบครัน (4) เงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการดำเนินงาน

(3) กลยุทธ์การสร้างกระแสเงินสดเติบโตอย่างก้าวกระโดด

บริษัทรักษาความเป็นผู้นำตลาดโดยการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และความเป็นเลิศในการดำเนินงาน ทำให้รายได้ในแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจะส่งผ่านเป็นอภินิหาร (Flow Through) ในสัดส่วนมากกว่าเป้าที่ตั้งไว้ อาทิ สัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 4/2565 ของเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เท่ากับร้อยละ 138 และโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส สาทร์ เท่ากับร้อยละ 92 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นต้น

ทางบริษัทใช้ความสามารถในการบริหารจัดการการทำงานในด้านต่าง ๆ เพื่อสร้างมูลค่าและเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่องค์กร และมีกลยุทธ์ในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การลดการใช้พลังงานและลดต้นทุนให้แก่องค์กร บริษัทมีการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) ซึ่งเป็นพลังงานสะอาดและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนระบบระบบความร้อน ความเย็น และการระบายอากาศ (Heating, Ventilation, and Air-conditioning: HVAC) เพื่อลดการใช้พลังงาน รวมถึงโครงการเพื่อประหยัดพลังงานต่าง ๆ อาทิ การเปลี่ยนไปใช้หลอดไฟแอลอีดี เป็นต้น

สำหรับการพัฒนากระบวนการทำงานในองค์กรเพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด บริษัทมีหลักปฏิบัติโดยคำนึงถึงผลการดำเนินการที่ได้รับผลตอบแทนสูง ร่วมกับการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายทั้งภายในและภายนอกองค์กร เพื่อยกระดับและสร้างมาตรฐานใหม่ ของกระบวนการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

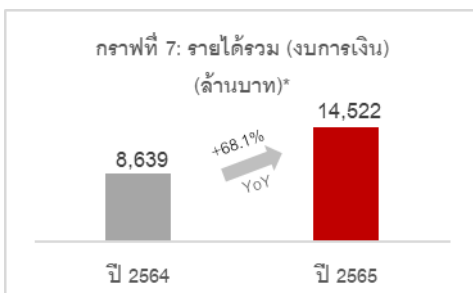
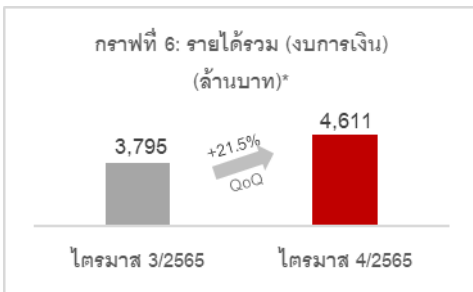
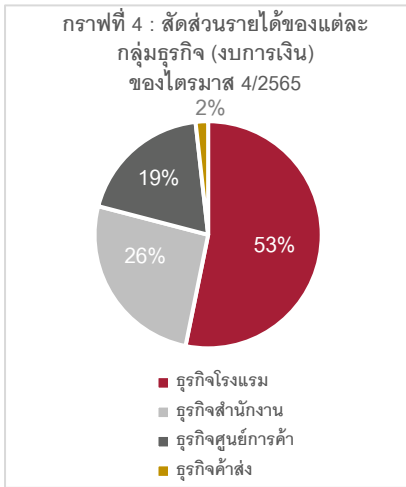
บริษัทมีทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการพัฒนาหลายโครงการ ซึ่งทางบริษัทยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพื่อให้สามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยจำนวนห้องของธุรกิจโรงแรม ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ 5,458 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีห้องจำนวน 3,432

ห้อง คิดเป็นร้อยละ 76 โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่ม High-to-Luxury ที่ตั้งโรงแรมอยู่ในทำเล ศักยภาพ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ จึงสามารถตอบโจทย์ความต้องการและดึงดูด นักท่องเที่ยวและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้าพักเพิ่มขึ้น

สำหรับผลการดำเนินการภาพรวมของบริษัทในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีผลประกอบการที่ เติบโตอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ต้นปี สอดคล้องกับนโยบายของทางรัฐบาลที่มีการเปิดประเทศ โดยในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน และเติบโตในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ภายหลังจากการคลายล็อกดาวน์ บริษัทมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมทั้ง มีการจัด กิจกรรมทางการตลาดเพื่อดึงดูดลูกค้าเข้าสู่ศูนย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสำหรับธุรกิจอาคาร สำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สามารถสร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทได้อย่างมั่นคงและ ยั่งยืน

สรุปผลการดำเนินงาน

รายได้รวม*



บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินในไตรมาส 4/2565 เท่ากับ 4,611 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากเป็นปีที่ทางภาครัฐมีการผ่อนคลาย การล็อกดาวน์และเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลง ทำให้กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ และ สัดส่วนรายได้ของกลุ่มนี้อยู่ที่ร้อยละ 53 โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในกลุ่มโรงแรมกลุ่ม ประชุมสัมมนา และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ เนื่องจากมีกลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวต่างชาติ และชาวไทยที่เข้ามาพักเพิ่มขึ้นหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบและเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวในช่วงสิ้นปี นอกจากนี้ ในกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มมีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากการจัดเลี้ยง งานรื่นเริง และการเฉลิมฉลองในช่วงเทศกาลปีใหม่ และสำหรับกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นสอดคล้อง กับกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการใช้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มสูงขึ้น และในไตรมาส 4 บริษัทเข้าซื้อสิทธิสัญญาเช่าเกษเวย์ เอกมัย ซึ่งเป็นการสร้างรายได้กระแสเงินสดเพิ่ม การเติบโตให้แก่บริษัทได้ทันทีและในระยะยาวตลอดอายุสัญญาเช่า และในส่วนของกลุ่มธุรกิจ อาคารสำนักงาน มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่ สำนักงานเกรด A ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อตอบรับเทรนด์การทำงานในรูปแบบไฮบริดที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ในไตรมาส 4/2565 บริษัทได้รับกำไรจากการรวม มูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,305 ล้านบาท หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวม ของบริษัทตามงบการเงินในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5 แสดงให้เห็นถึงการเติบโต ของรายได้ของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินสำหรับปี 2565 เท่ากับ 14,522 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว

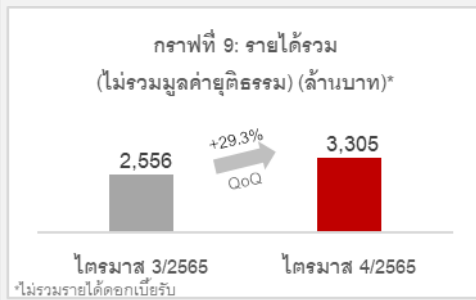
* รายได้ไม่นับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2565 จำนวน 3,305 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 113.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจเติบโตเพิ่มมากขึ้น และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของธุรกิจโรงแรมและการบริการ สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบและเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีผู้เข้าใช้บริการเข้าพักในโรงแรมเพิ่มขึ้น และมีการจัดงานเฉลิมฉลองต่าง ๆ ทำให้ธุรกิจโรงแรมได้รับรายได้เพิ่มขึ้นในส่วนอาหารและเครื่องดื่มเช่นกัน

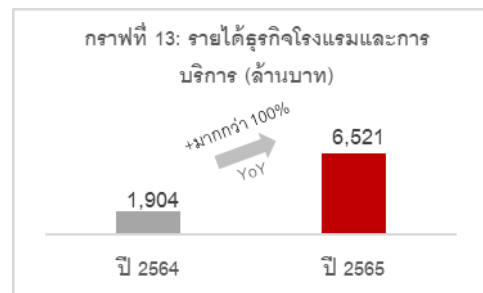
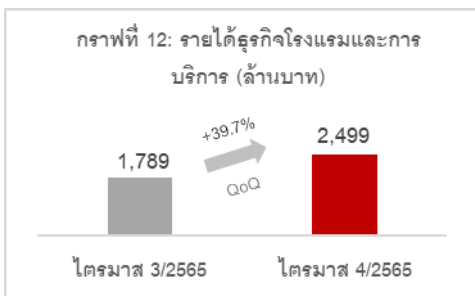
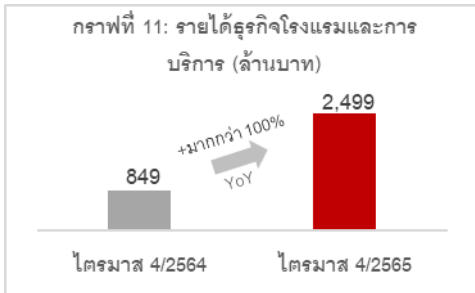
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2565 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 9,602 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 109.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยผลประกอบการของบริษัทมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ

รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) *



สำหรับไตรมาส 4/2565 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 2,499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.7 โดยธุรกิจโรงแรมและบริการมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ทางภาครัฐมีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น โดยในเดือนพฤศจิกายน 2565 มีการจัดการประชุมผู้นำเขตเศรษฐกิจเอเปค ครั้งที่ 29 ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้น รวมทั้ง ไตรมาส 4 อยู่ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เข้าซื้อโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว แบงค็อก วินด์เซอร์ (ทรัพย์สินอยู่ในระหว่างการพัฒนา) และในวันที่ 19 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เข้าซื้อโรงแรม เดอะ เวสทิน สีเหร่ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต (บริษัทมีการรับรู้รายได้ในไตรมาส 4/2565) และในวันที่ 28 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เข้าซื้อโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ (บริษัทมีการรับรู้รายได้ค่าเช่าในไตรมาส 4/2565) ในภาพรวมของอัตราการเข้าพักในโรงแรมของไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ร้อยละ 63.5 โดยเป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม โดยเฉพาะโรงแรมในกลุ่มประชุมสัมมนา โรงแรมในกรุงเทพ และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,697 บาทต่อคืน เติบโตอย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 15.8 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 6,521 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับที่รัฐบาลเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบในช่วงครึ่งหลังของปี โดยอัตราการเข้าพักในโรงแรมในภาพรวมสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 49.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่อยู่ใ้อัตราร้อยละ 19.6 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นในกลุ่มประชุมสัมมนา โรงแรมในกรุงเทพ และรีสอร์ทระดับลักซ์ซูรี

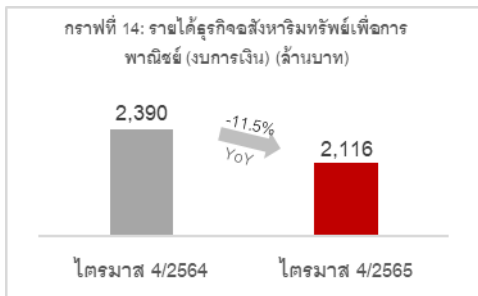
* ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ตารางที่ 1: รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

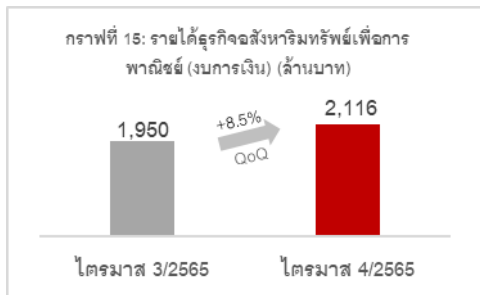
ประเภท	ปี 2565	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (Yearly-YoY)	ไตรมาส 4/2565 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) (52%;39%)**	3,379	289.5%	1,337	42.2%	246.7%	เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกัน โรงแรม แวงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ซึ่งมีค่า RGI ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยเท่ากับ 197.9 ภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และในไตรมาส 4 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยว และมีการจัดงานสังสรรค์ งานประชุม และงานรื่นเริงต่าง ๆ เพิ่มขึ้นอย่างมาก ทำให้รายได้ของกลุ่มนี้เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
โรงแรมในกรุงเทพ (10%;14%)**	658	214.9%	277	52.5%	352.9%	เมื่อพิจารณา RGI index ของกลุ่มโรงแรมในเมืองในกรุงเทพ สำหรับไตรมาส 4/2565 มีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยเท่ากับ 122.8 โดยเฉพาะดับเบิลทรีบายฮิลตันสุขุมวิท ที่มีค่า RGI เท่ากับ 137.9 ภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และในไตรมาส 4 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมาก เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
รีสอร์ท ระดับลักซ์ชูรี (13%;19%)**	877	328.4%	327	31.6%	209.5%	กลุ่มรีสอร์ทระดับ ลักซ์ชูรี ของบริษัทมีค่า RGI เท่ากับ 140.4 โดยโรงแรม บ้านอันทรี กระบี่ ซึ่งได้รับความนิยมอย่างสูง มีค่า RGI สูงถึง 189.3 ภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และในไตรมาส 4 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยว รวมทั้ง ภาคใต้เป็นสถานที่ดึงดูดในการพักผ่อนหย่อนใจสำหรับวันหยุดระยะยาว ทั้งสำหรับชาวไทยและชาวต่างชาติ เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ (25%;28%)**	1,640	197.2%	570	32.8%	101.2%	กลุ่มโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพเกือบทั้งหมด มีค่า RGI สำหรับไตรมาส 4/2565 เท่ากับ 104.2 โดยสูงกว่าค่าเฉลี่ยเมื่อเทียบกับในกลุ่มคู่แข่ง โดยโรงแรม คอร์ททาร์ต แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI เท่ากับ 167.3 ภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และในไตรมาส 4 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมาก เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.8 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเติบโตร้อยละ 101.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
รวม	6,555	257.6%	2,510	39.6%	200.4%	

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

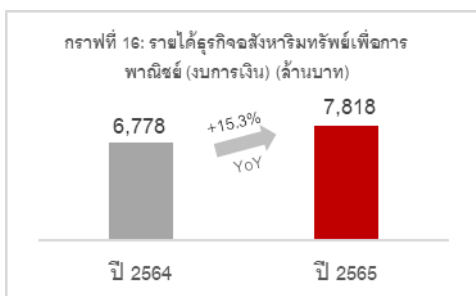
** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง



ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) สำหรับไตรมาส 4/2565 บริษัท มีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 2,116 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากช่วงไตรมาส 4/2564 มูลค่ายุติธรรมมีการปรับตัวสูงขึ้นสะท้อนผลของสถานการณ์ COVID-19 ที่เริ่มคลี่คลาย

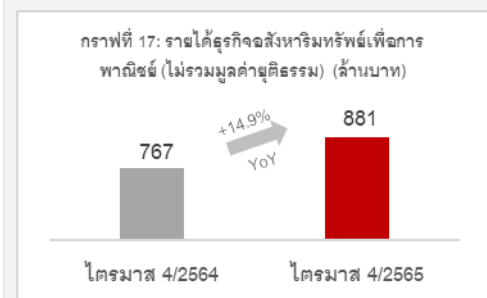


และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 เนื่องจาก ในไตรมาสนี้ บริษัทได้ให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่อง และมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการใช้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาสนี้ด้วย



สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงิน เท่ากับ 7,818 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า และกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรม

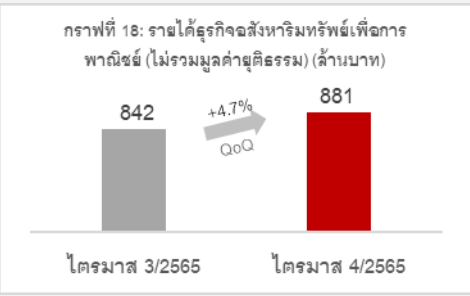
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับไตรมาส 4/2565 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในรูปแบบจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 881 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตของธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า สอดคล้องกับที่ทางภาครัฐได้เปิดประเทศ และทางบริษัทให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่องและมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการใช้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น

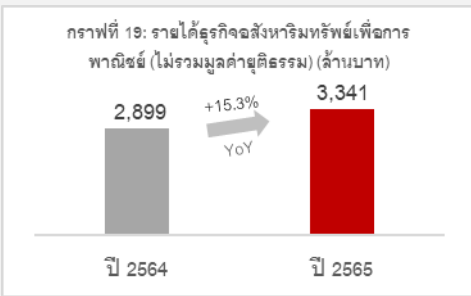
* เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า พบว่าในไตรมาส 4/2565 กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เนื่องจากบริษัทให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่องและมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการให้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มสูงขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ในรูปแบบจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,341 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่องและมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการให้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มสูงขึ้น

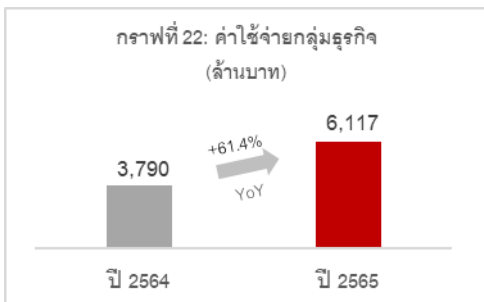
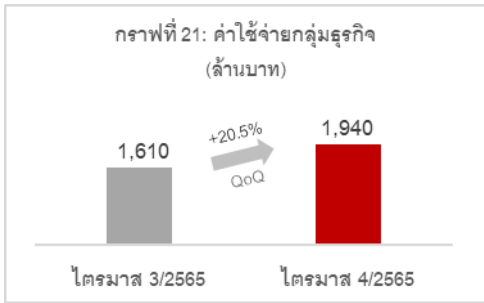
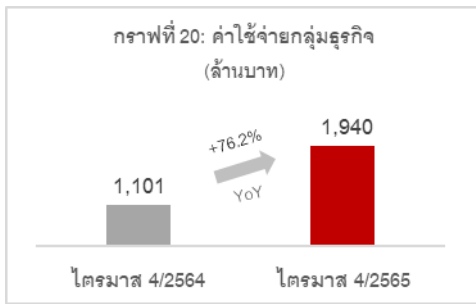
ตารางที่ 2: รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์*

ประเภท	ปี 2565	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (Yearly-YoY)	ไตรมาส 4/2565 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ออปโป้โมดลส์ (23%;31%)**	779	35.3%	194	-4.1%	18.0%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 45.5 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยมากขึ้นโดยเฉพาะในช่วงท้ายปี และมีการรับประทานอาหารเพื่อพบปะสังสรรค์ และทางบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว (6%;9%)**	214	93.7%	72	28.5%	98.0%	รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในไตรมาส 4/2565 มีการเติบโตที่ร้อยละ 28.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.0 เนื่องจากเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ มีการปรับกลยุทธ์ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น และในช่วงท้ายปี ทางศูนย์ได้จัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อดึงดูดคนเข้าศูนย์ได้เป็นอย่างมาก
คอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์	206	34.0%	53	0.5%	22.9%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในไตรมาสที่ 4/2565 อยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9
อาคารสำนักงาน (64%;47%)*	2,142	4.1%	563	5.9%	7.6%	รายได้ของอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 4/2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเติบโตร้อยละ 7.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
รวม	3,341	15.3%	881	4.6%	15.0%	

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจ*



ในไตรมาส 4/2565 ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจมีจำนวน 1,940 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายผันแปรของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ สอดคล้องกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ดังแสดงได้จาก อัตราส่วนการส่งผ่านรายได้ไปยังอปีทดา (Flow through) ในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 4/2565 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเท่ากับร้อยละ 93 ซึ่งเอเชียทีค เดอะ รีเวอริพรีออน มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 138 และสำหรับกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานเท่ากับร้อยละ 74 ซึ่งอาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 86 และกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเท่ากับร้อยละ 59 ซึ่งโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 82

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 6,117 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายผันแปรสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ

นอกจากนี้ รายละเอียดค่าใช้จ่ายหลักตามกราฟที่ 24-25 และ 27-28 แสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์จากการพัฒนากระบวนการปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานรวมถึงการบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

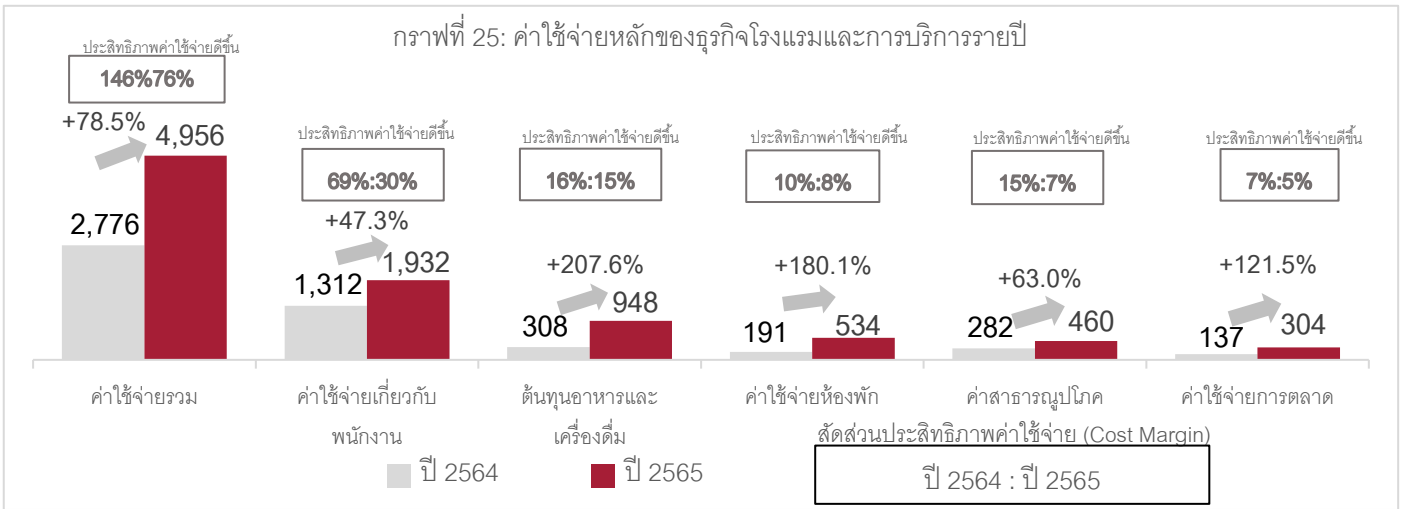
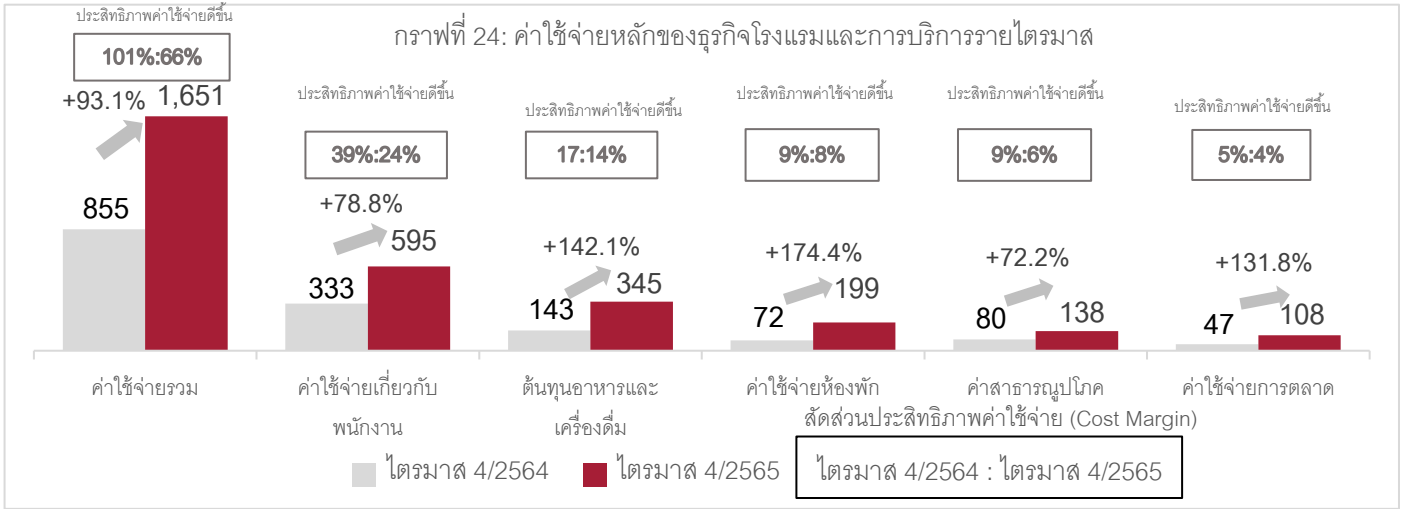
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)**

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการสำหรับไตรมาส 4/2565 เท่ากับ 1,651 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 92.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ และเมื่อพิจารณาสัดส่วนประสิทธิภาพค่าใช้จ่าย (Cost Margin) จะเห็นได้ว่ามีปรับตัวที่ดีขึ้นจากร้อยละ 100.9 ในไตรมาส 4/2564 เป็นร้อยละ 66.1 ในไตรมาส 4/2565 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.5 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการเท่ากับ 4,956 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 78.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เพิ่มขึ้น

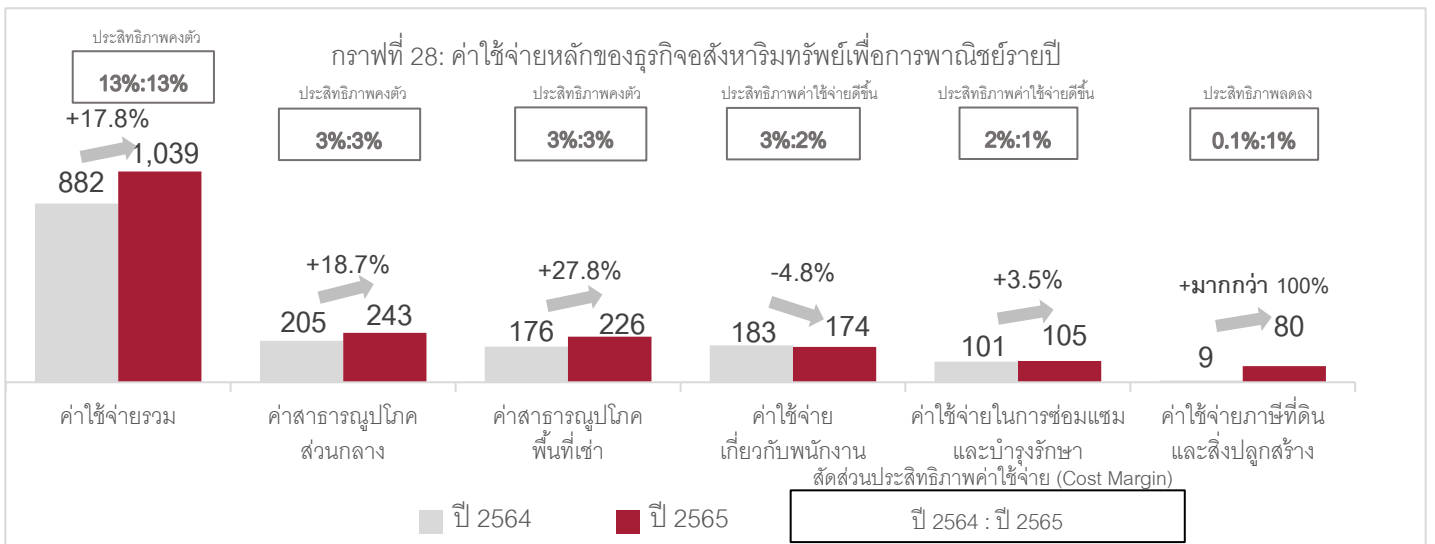
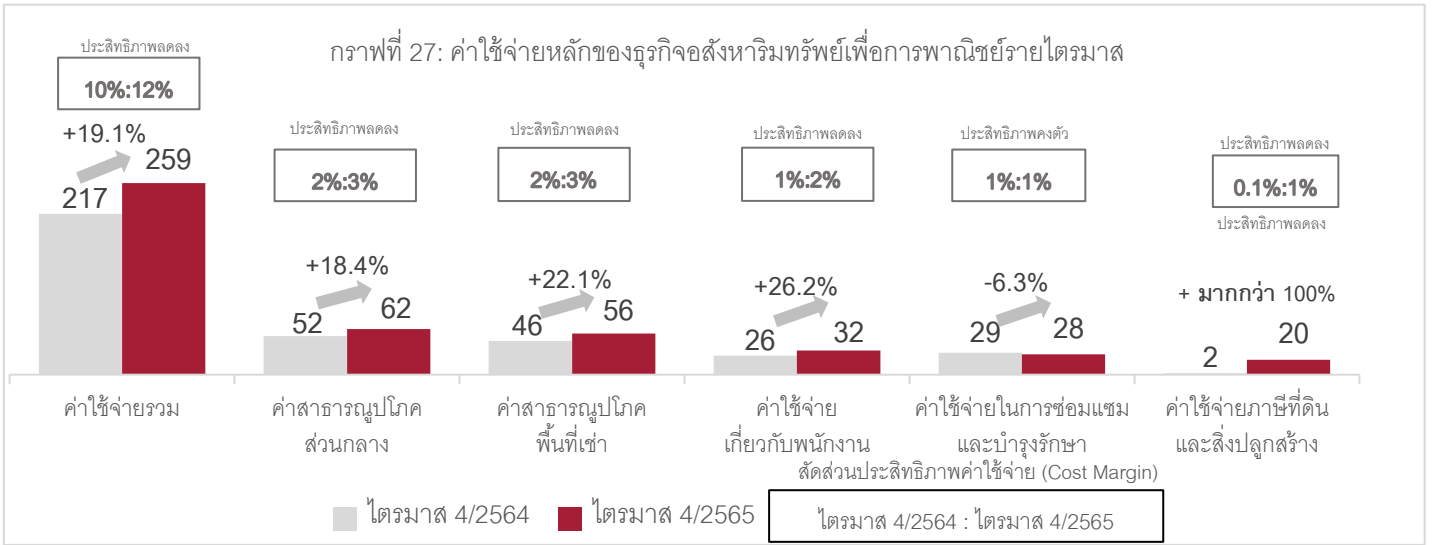
* ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ

** ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

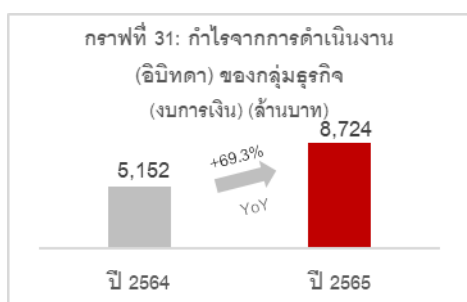
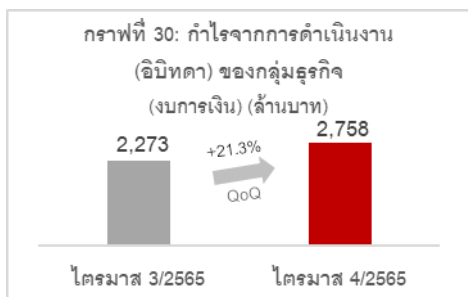
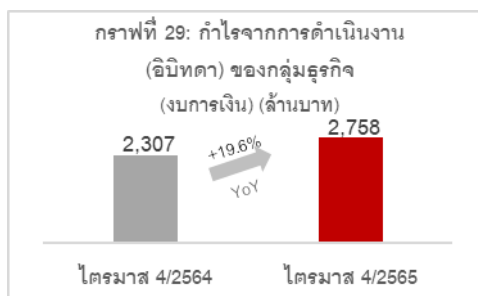


ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)* ไตรมาส 4/2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 259 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงร้อยละ 8.1 เนื่องจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,039 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ*



ในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน จำนวน 2,758 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นหลัก ประกอบกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรม หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21.3

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 8,724 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตจากทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท เนื่องจากในปี 2565 ทางภาครัฐเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากโรงแรมของบริษัทอยู่ในกลุ่ม High-to-Luxury ซึ่งตรงกับความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวไทยที่เข้ามาพักหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากบริษัทเข้าซื้อสิทธิสัญญาเช่าเกทเวย์ เอกมัย ซึ่งเป็นการสร้างรายได้กระแสเงินสดเพิ่มการเติบโตให้แก่บริษัทได้ทันที การให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่องและมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการใช้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

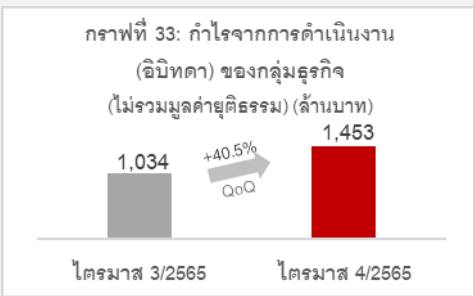
*กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ไตรมาส 4/2565 กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 1,453 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ จากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบของรัฐบาล

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



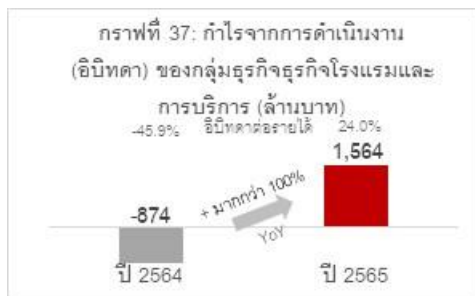
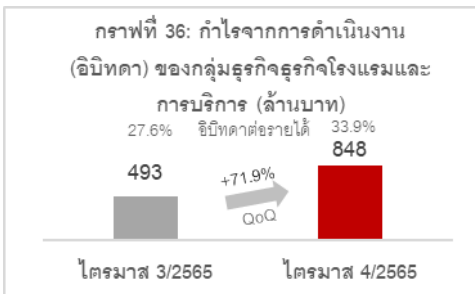
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า พบว่าในไตรมาส 4/2565 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.5 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนโดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ รวมทั้ง อยู่ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรม อยู่ที่ 3,804 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในปี 2565 ทางภาครัฐเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)*



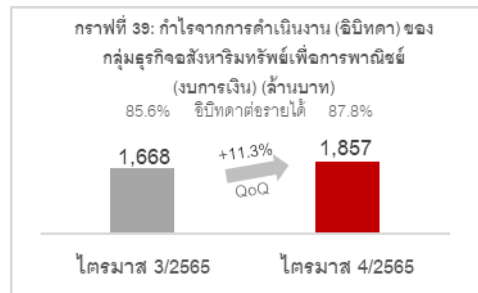
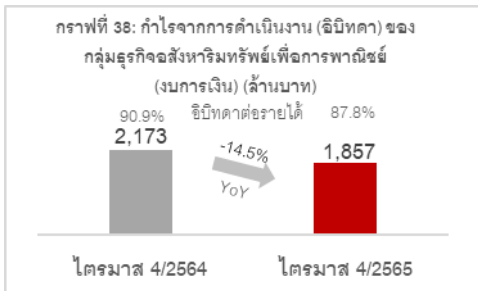
กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 4/2565 มีจำนวน 848 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 4/2565 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.9 ซึ่งเป็นการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบในช่วงครึ่งหลังของปี ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของโรงแรมใน กลุ่มประชุมสัมมนา โรงแรมใน กรุงเทพฯ และรีสอร์ทระดับลักซ์ชูรี ตอกย้ำจุดแข็งการมีทรัพย์สินคุณภาพ และเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย High-to-Luxury ที่มีศักยภาพในการเข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยก่อน และบริษัทยังควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลสัดส่วนอภิตดาต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 33.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.6 ในไตรมาสก่อนหน้า

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) จำนวน 1,564 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และจากการที่บริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ สัดส่วนอภิตดาต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 24.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ -45.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

* ผลประกอบการจากงบการเงินของธุรกิจโรงแรมมีมูลค่าเท่ากับผลประกอบการแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม และเป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

ประเภท	ปี 2565	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (Yearly-YoY)	ไตรมาส 4/2565 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE)	885	310.9%	475	80.1%	5105.6%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สอดคล้องกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ และเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีจำนวนผู้เข้าพักในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น การจัดงานสัมมนา และงานเลี้ยงต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน
โรงแรมในกรุงเทพฯ	120	179.3%	96	101.5%	394.1%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.5 เมื่อเทียบกับกับไตรมาสก่อน สอดคล้องกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบส่งผลบวกต่อการเดินทางติดต่อธุรกิจและการเดินทางท่องเที่ยวจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น
รีสอร์ท ระดับลักซ์ชูรี	261	325.1%	118	46.6%	1973.3%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.6 เมื่อเทียบกับกับไตรมาสก่อน สอดคล้องกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ และมีวันหยุดชดเชยยาวหลายวัน ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้น
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ	323	263.4%	162	68.2%	534.9%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.2 เมื่อเทียบกับกับไตรมาสก่อน สอดคล้องการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ และมีวันหยุดชดเชยยาวหลายวัน ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้น
รวม	1,590	279.6%	851	74.3%	7944.9%	

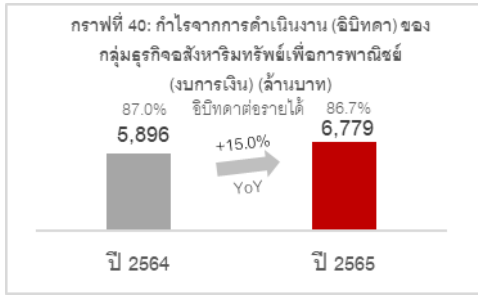


ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)**

ในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 1,857 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 4/2564 มูลค่ายุติธรรมมีการปรับตัวสูงขึ้นสะท้อนผลของสถานการณ์ COVID-19 ที่เริ่มคลี่คลาย และในไตรมาส 4/2565 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจอาคารสำนักงานจากการปรับเพิ่มขึ้นค่าไฟฟ้าของทางภาครัฐ และจากการตั้งสำรองของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินในไตรมาส 4/2565 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3

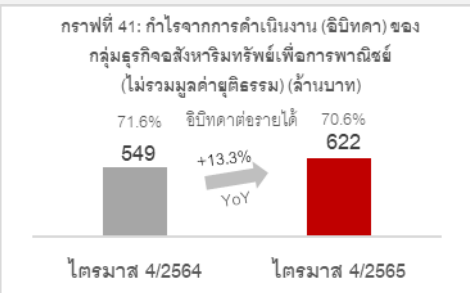
* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินการของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

** เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



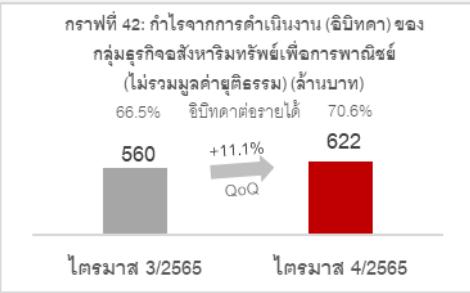
สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินเท่ากับ 6,779 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตทั้งในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน เนื่องจากปี 2565 สถานการณ์ของ COVID-19 คลี่คลาย และมีการเปิดประเทศในช่วงครึ่งหลังของปี ทำให้บริษัทให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่อง และมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการใช้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มสูงขึ้น รวมถึงกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรม และการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



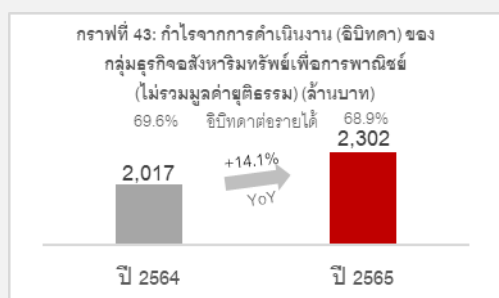
ในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 622 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า โดยเฉพาะ เกทเวย์ เอกมัย ซึ่งสอดคล้องกับการคลายล็อกดาวน์และเปิดประเทศเต็มรูปแบบ และบริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2565 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 และสัดส่วนอภิตดาต่อรายได้มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 70.6

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



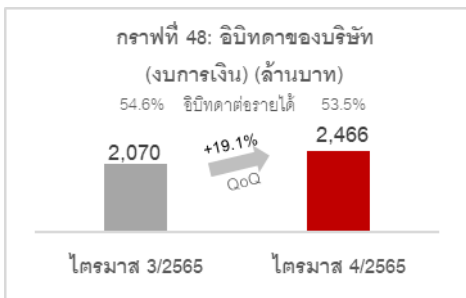
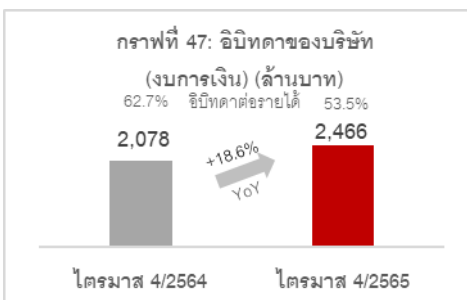
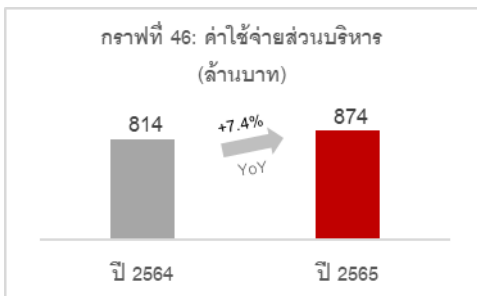
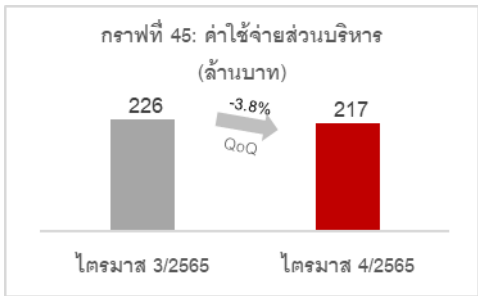
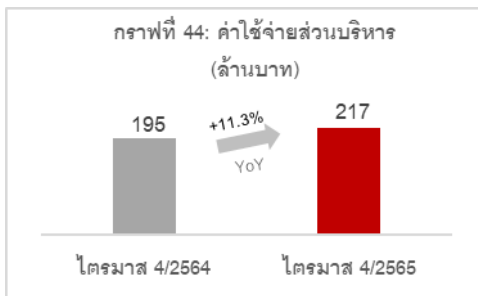
สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,302 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

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

ประเภท	ปี 2565	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (Yearly-YoY)	ไตรมาส 4/2565 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช้อปปิ้งมอลล์	421	52.2%	97	-11.1%	4.4%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 4/2565 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน ในขณะที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 สอดคล้องกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ และเป็นช่วงเทศกาลส่งท้ายปี ทำให้ประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหารมากกว่าช่วงปกติ
ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว	126	427.1%	57	69.2%	291.3%	กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 69.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน เนื่องจากมีการปรับกลยุทธ์เพื่อตอบโจทยความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น รวมถึงทางศูนย์มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ในช่วงท้ายปี
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต	106	51.4%	29	4.9%	14.7%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 4/2565 เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 4.9 เนื่องจากการการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ส่งผลให้บริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าลดลง และมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าในศูนย์เพิ่มเติม
อาคารสำนักงาน	1,653	0.1%	441	12.5%	5.2%	กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 12.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน ซึ่งธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
รวม	2,306	14.1%	623	11.0%	13.1%	

สำหรับกลุ่มธุรกิจค้าส่งอยู่ในระยะการปรับปรุงและวางกลยุทธ์ ดังนั้นในไตรมาส 4/2565 กลุ่มธุรกิจจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 17 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน



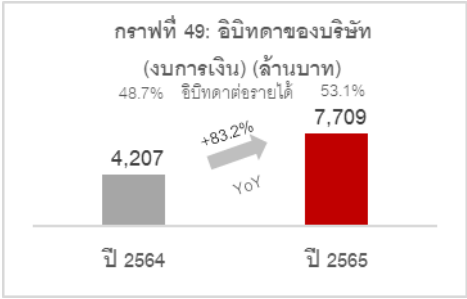
ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร

ในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 217 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากสถานะเศรษฐกิจภายในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 6 และการเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในอนาคต ขณะที่ลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 874 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

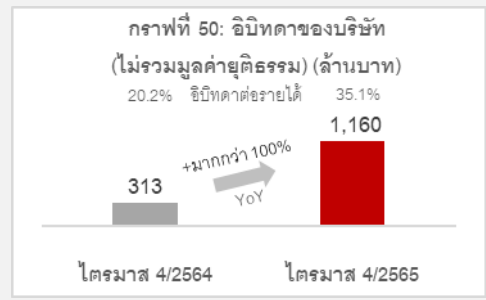
อภิพิตดาของบริษัท

สำหรับไตรมาส 4/2565 อภิพิตดาของบริษัทตามงบการเงินมีจำนวน 2,466 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 3/2565 อภิพิตดาของบริษัทตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.1 ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม โดยอัตราส่วนอภิพิตดาต่อรายได้รวมในไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ร้อยละ 53.5



อภิัตตาของบริษัสำหรับปี 2565 ตามงบการเงินมีจำนวน 7,709 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 83.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตจากทุกกลุ่มธุรกิจของบริษั สอดคล้องการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ เป็นเหตุให้กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ในส่วนของธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์ใกล้เคียงปกติ และบริษัให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



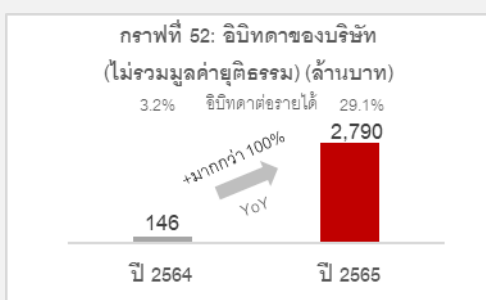
สำหรับไตรมาส 4/2565 อภิัตตาของบริษัจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,160 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวในช่วงปลายปี ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ กลับมาดำเนินงานได้อย่างปกติ และทำให้บริษัสามารถฟื้นตัวอย่างก้าวกระโดด

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



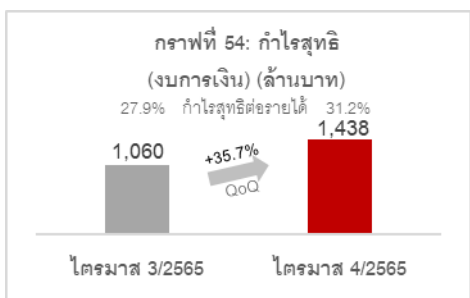
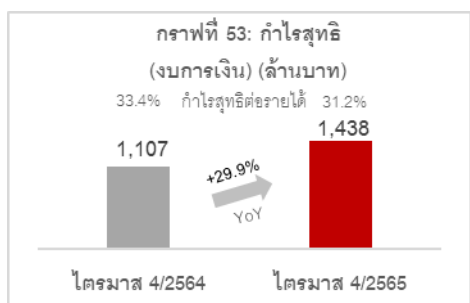
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 4/2565 อภิัตตาของบริษัเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.6 เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ และอัตราส่วนอภิัตตาต่อรายได้เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 35.1

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับปี 2565 อภิัตตาของบริษัจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,790 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการกลับมาเติบโตอย่างก้าวกระโดดภายหลังกการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ

กำไรสุทธิ

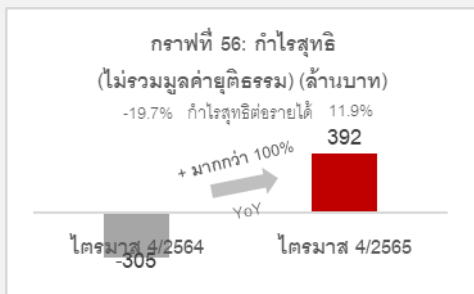


ไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 1,438 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตอย่างก้าวกระโดดจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ ซึ่งเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มของโรงแรม โดยปัจจัยสนับสนุนได้แก่การเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น โดยในเดือนพฤศจิกายน 2565 มีการจัดการประชุมผู้นำเขตเศรษฐกิจเอเปค ครั้งที่ 29 ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้น รวมทั้ง ไตรมาส 4 อยู่ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้น ในภาพรวมของอัตราการเข้าพักในโรงแรมของไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ร้อยละ 63.5 โดยเป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม โดยเฉพาะโรงแรมในกลุ่มประชุมสัมมนา โรงแรมในกรุงเทพฯ และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,697 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 15.8 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์ใกล้เคียงปกติ และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง สะท้อนถึงการเพิ่มมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในระยะยาว และมีอัตราการเพิ่มขึ้นต่อปีมากกว่าการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ โดยในไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,305 ล้านบาท หากเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิตามงบการเงินกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 4/2565 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.7 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี ดังแสดงได้จากกำไรสุทธิต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 31.2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 27.9

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 3,981 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมและการบริการที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ตั้งแต่มีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 อีกทั้งบริษัทมีเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพจากทั่วโลกให้เข้ามาพักในกลุ่มบริษัทได้อย่างรวดเร็ว เป็นเหตุให้มีผู้เข้าพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มในโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ดังแสดงได้จากอัตราการเข้าพักโรงแรมสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 49.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 19.6 ในปี 2564 โดยอัตราการเข้าพักโรงแรมเติบโตในทุก ๆ กลุ่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มรีสอร์ทระดับลักซ์ชูรี และโรงแรมในกลุ่มประชุมสัมมนา ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกันดังจะ

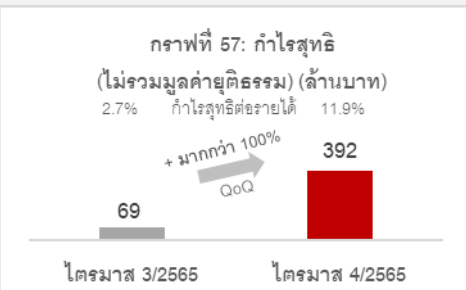
เห็นได้จากกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการใช้บริการในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น และ ส่วนลดค่าเช่าที่บริษัทให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 มีสัดส่วนลดลงอย่างต่อเนื่อง และในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง มีผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบริษัทต่างชาติมากกว่าร้อยละ 55 ด้วยศักยภาพของอาคารสำนักงานเกรด A ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ การเดินทางเข้าถึงได้สะดวก มีการใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อบริหารจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน นอกจากนี้ บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2565 จำนวน 4,920 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นศักยภาพของทรัพย์สินที่มีคุณภาพในพอร์ตของบริษัท ที่มีการเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



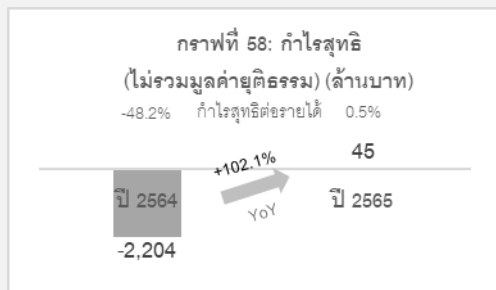
ไตรมาส 4/2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ จากผลประกอบการโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรม จำนวน 392 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยบริษัทสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและรวดเร็วจากการมีทรัพย์สินที่มีความแข็งแกร่ง และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 11.9

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 4/2565 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม กำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเป็นการฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว

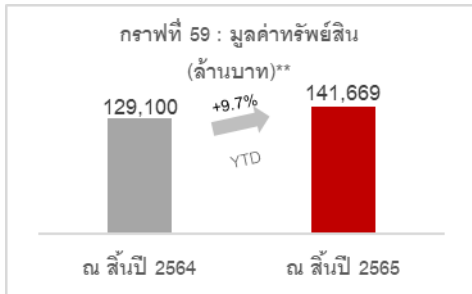
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

โครงสร้างเงินทุน หนี้สิน และผลตอบแทน

ทรัพย์สินรวม



**มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่า 156,454 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีมูลค่ารวม 152,583 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน* เท่ากับ 152,528 ล้านบาท

ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีมูลค่า 3,871 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

ส่วนมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 141,669 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,569 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.7 และมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานเท่ากับ 120,139 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,483 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.6 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2564 โดยมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเกิดจากมูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินถาวรและการเปลี่ยนผ่านจากทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนจะเห็นว่าอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) มีการปรับตัวสูงขึ้นจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากผลประกอบการที่เติบโตมากขึ้น และการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ โดยกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 3,803 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,783 ล้านบาท หรือร้อยละ 273 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2564

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 6.2 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2564 ที่ร้อยละ 3.8

สำหรับอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 2.7 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ร้อยละ 0.8

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินของทรัพย์สินดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 7.3 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.4 จากปี 2564

* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารส่วนกลาง ณ สิ้นไตรมาส 4/2565 จำนวน 55 ล้านบาท

ส่วนอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อัตรากำไร) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 3.2 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.9 ในปี 2564

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 2.5 ของทรัพย์สินถาวรรวม พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินสำหรับปี 2565 ได้ที่ร้อยละ 26.6 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2564 ที่ร้อยละ 11.1

ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 13.3 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.0 เนื่องมาจากทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างแข็งแกร่ง แสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบจากความสมดุลและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินและแบบไม่รวมมูลค่า
 ยุติธรรม ต่อทรัพย์สิน (12 เดือนย้อนหลัง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	กำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม (12 เดือนย้อนหลัง)	มูลค่าทรัพย์สินถาวร		อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ	สำหรับปี 2565	สำหรับปี 2564	สำหรับปี 2562	สำหรับปี 2565	สำหรับปี 2564
กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	-	-	0.0%	-	-1.6%	8.1%	-	-1.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,537	49,900	59.2%	3.1%	-1.5%	5.3%	3.1%	-1.5%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	35	12,230	14.5%	0.3%	-2.0%	6.7%	0.3%	-2.0%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(9)	22,201	26.3%	0.0%	0.1%	-0.6%	0.0%	0.1%
รวม	1,564	84,330	100.0%	1.9%	-1.1%	5.8%	1.9%	-1.1%
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	467	3,502	6.1%	13.3%	6.9%	8.5%	26.6%	17.7%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,283	23,793	41.5%	5.4%	2.6%	6.2%	17.9%	0.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	491	29,993	52.3%	1.6%	0.5%	5.6%	6.6%	5.6%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(0)	51	0.1%	0.0%	0.0%	-1.8%	0.0%	0.0%
รวม	2,240	57,339	100.0%	3.9%	3.6%	5.4%	12.5%	10.9%
รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท	3,803	141,669	100.0%	2.7%	0.8%	5.6%	6.2%	3.8%
ทรัพย์สินถาวรของบริษัท								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	467	3,502	2.5%	13.3%	4.0%	8.3%	26.6%	11.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	2,820	73,693	52.0%	3.8%	-1.2%	5.8%	7.9%	-1.3%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	526	42,223	29.8%	1.2%	0.0%	6.0%	4.7%	4.1%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(9)	22,251	15.7%	0.0%	0.1%	-1.4%	0.0%	0.1%
รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท	3,803	141,669	100.0%	2.7%	0.8%	5.6%	6.2%	3.8%

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

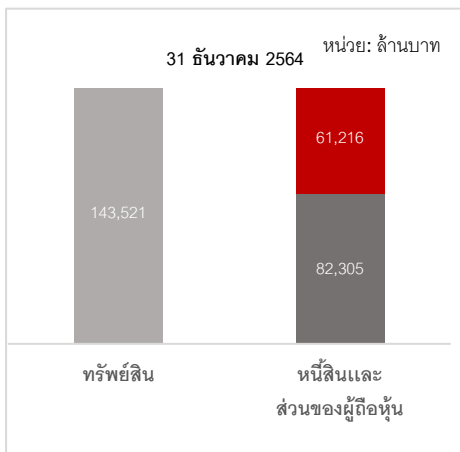
2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

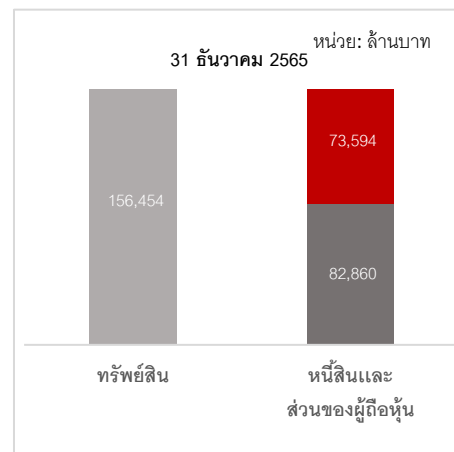
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 73,594 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12,379 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.2 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2564 ตามงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ (กราฟที่ 60.1 และ 60.2) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาวะดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 58,597 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 14,997 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 82,860 ล้านบาท (กราฟ 60.2) โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลการดำเนินงานที่เป็นบวกและยังไม่ได้สรรสะสม

กราฟที่ 60: โครงสร้างทางการเงิน

กราฟ 60.1 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2564 (ปรับปรุงใหม่)



กราฟ 60.2 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2565



■ ทรัพย์สิน

■ หนี้สิน

■ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี		สำหรับไตรมาส		
		2564	2565	4/2564	3/2565	4/2565
งบการเงิน	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	48.7%	53.1%	62.7%	54.6%	53.5%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	12.1%	27.4%	31.2%	27.9%	33.4%
ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	3.2%	29.1%	20.2%	32.5%	35.1%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-48.2%	0.5%	-19.7%	2.7%	11.9%

อภิตดาต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ร้อยละ 53.5 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 4/2564 มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของค่าไฟฟ้า การตั้งสำรองของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ร้อยละ 33.4 สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากความสามารถในการสร้างรายได้และบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพของบริษัท

สำหรับอภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม สำหรับไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ร้อยละ 35.1 และ 11.9 ตามลำดับ ซึ่งทั้งสองอัตราส่วนนี้ มีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะในส่วนของอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และบริษัทมีการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัว และความสามารถในการเติบโตในอนาคตของบริษัท และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากในช่วงสิ้นปี เป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์ใกล้เคียงปกติ และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงาน ยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

ตารางที่ 7: อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วน	ณ สิ้นปี 2563 (งบหลังปรับปรุงปี 2565)	ณ สิ้นปี 2564 (งบหลังปรับปรุง)	ณ สิ้นปี 2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.70 เท่า	0.74 เท่า	0.89 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 0.89 เพิ่มขึ้น 0.15 เท่าจากสิ้นปี 2564 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาว จากการเข้าซื้อทรัพย์สินที่มีคุณภาพหลายทรัพย์สินในช่วงปลายปี เพื่อเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทได้อย่างยั่งยืนในอนาคต นอกจากนี้ ทางบริษัทยังมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการกู้ยืมเพื่อใช้ขยายการลงทุนตามแผนธุรกิจและโอกาสที่เหมาะสม

การพัฒนาอย่างยั่งยืน

ภายใต้แนวคิด “สร้างสรรค่อนาคตที่ดีกว่า” AWC ยึดมั่นในดำเนินงานตามกรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งครอบคลุม 3 เสาหลัก ได้แก่ Better Planet, Better People, และ Better Prosperity โดยในไตรมาสที่ 4 ได้จัดตั้ง 6 คณะทำงาน เพื่อขับเคลื่อน

การดำเนินงานด้านความยั่งยืน ให้บรรลุตามเป้าหมายที่ AWC ได้กำหนดไว้ ซึ่งครอบคลุม 6 ประเด็นสำคัญ ได้แก่ การดำเนินงานด้านสภาพภูมิอากาศ การดำเนินงานด้านเศรษฐกิจหมุนเวียน การบริหารทรัพยากรบุคคล อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การเป็นส่วนหนึ่งของสังคมชุมชน และการสร้างคุณค่า การจัดตั้งคณะทำงานนี้เป็นหนึ่งในรากฐานของการจัดการความยั่งยืน อีกทั้งเป็นการปลูกฝังพนักงานและส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมการบริหารอย่างยั่งยืน

BETTER PLANET

การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม และการสร้างเศรษฐกิจหมุนเวียน

บริษัทได้ริเริ่มโครงการรวมพลังพันธมิตรเพื่อความยั่งยืน หรือ “AWC Alliances for Better Future” เพื่อขยายขอบเขตการดำเนินงานด้านความยั่งยืนให้ครอบคลุมทุกมิติ พร้อมร่วมยกระดับประเทศไทยสู่การเป็นจุดหมายปลายทางด้านความยั่งยืนระดับโลก ในไตรมาสที่ 4 บริษัทได้นำร่องโครงการด้วยการร่วมลงนาม 2 พันธมิตรชั้นนำ “อิกิไก (Ikigai)” ผู้เชี่ยวชาญด้านความยั่งยืนของห่วงโซ่อาหารด้วยโมเดลธุรกิจสร้างสรรค์ตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ และ “เอสไอเอส ประเทศไทย (Scholars of Sustenance Foundation หรือ SOS Thailand)” มูลนิธิกัญญาอาหารแห่งแรกของประเทศไทย ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดการและการลดปริมาณขยะอาหารผ่านการบริจาคอาหารส่วนเกินคุณภาพดีให้แก่ชุมชน เพื่อร่วมขับเคลื่อนการจัดการอาหารและอาหารส่วนเกินให้เกิดประโยชน์สูงสุด บริษัทเชื่อมั่นว่าการพัฒนาการบริหารจัดการด้านความยั่งยืนจะเกิดขึ้นได้อย่างเป็นรูปธรรม ครอบคลุมทุกมิติตลอดต้นทางจนถึงปลายทางต้องมาจากพลังพันธมิตรที่มีวิสัยทัศน์ร่วมกัน เริ่มตั้งแต่การจัดหาวัตถุดิบประกอบอาหารจากเกษตรกรท้องถิ่นให้กับโรงแรมในเครือ ไปจนถึงการลดปริมาณขยะอาหารโดยการบริจาคอาหารส่วนเกินที่เปี่ยมไปด้วยคุณค่าทางโภชนาการจากโรงแรมให้แก่ชุมชน และกลุ่มเปราะบางในประเทศไทย รวมถึงการคัดแยกขยะอาหารเพื่อนำไปเป็นอาหารสัตว์ และทำเป็นปุ๋ยหมัก เพื่อแก้ไขปัญหาการสูญเสียและลดปริมาณการทิ้งอาหาร ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินงานตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) และการมุ่งบรรลุเป้าหมายองค์กรในการลดปริมาณขยะจากการดำเนินงานสู่บ่อฝังกลบให้เป็นศูนย์ภายในปี 2573

การดำเนินงานด้านสภาพภูมิอากาศในไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทยังคงดำเนินโครงการประหยัดพลังงานและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน (Energy Saving Initiatives) อย่างต่อเนื่อง ในไตรมาส 4 บริษัทสามารถลดการใช้พลังงานผ่านกว่า 3.6 ล้านกิโลวัตต์-ชั่วโมง ซึ่งเทียบเท่ากับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ 1,800 ตัน-คาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ส่งผลให้บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายค่าไฟถึง 13.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับข้อมูลปีฐาน 2561-2563 นอกจากนี้ บริษัทได้ริเริ่มโครงการปลูกป่า โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่ออนุรักษ์พันธุ์ป่าไม้พื้นเมืองและขยายพื้นที่สีเขียว เพื่อชดเชยการปล่อยก๊าซเรือนกระจก จึงได้วางแผนการปลูกต้นไม้ทั้งในโครงการที่ดำเนินธุรกิจอยู่ (Operating Property) และโครงการที่

อยู่ภายใต้การพัฒนา (Developing Property) ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทได้นำร่องการปลูกต้นไม้เพิ่มเติมกว่า 270 ต้น ในพื้นที่ 4 โรงแรม ได้แก่ หัวหินแมริออท รีสอร์ท และสปา โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช โรงแรมบันยันทรี กระบี่ และ โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย เป็นการดำเนินโครงการที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการปกป้องความหลากหลายทางชีวภาพ และการเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้แก่สังคม ชุมชน

BETTER PEOPLE

การพัฒนาด้านสังคม เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

ผลการดำเนินงานด้านสังคมภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืนในไตรมาสที่ 4/2565 บริษัทยังคงเดินหน้าสานต่อโครงการเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม GIVE GREEN CBD: SYNERGY POWER อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 9 ด้วยความมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าให้กับชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติผ่านความร่วมมือที่แข็งแกร่งระหว่างบริษัท กทม. และองค์กรชั้นนำ นำร่องด้วยกิจกรรม วิ่งการกุศล Empire Tower We Run 2022 ภายใต้แนวคิด 'One Run One Green' เพื่อสร้างจิตสำนึกให้คนกรุงเทพฯ หันมาใส่ใจสิ่งแวดล้อม และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ทั้งนี้ รายได้จะสนับสนุน กทม. ในการจัดซื้อต้นไม้รวม 3,000 ต้น เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพฯ อีกทั้งการจัดกิจกรรม A Sathorn District Charity Christmas Tree ตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) เพื่อสื่อถึงแนวคิดในการลดปริมาณขยะและการดูแลสิ่งแวดล้อมด้วยการรีไซเคิลวัสดุเหลือใช้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทีซีซี เช่น ขวดพลาสติก ฝาขวด ฝาปุ๋ยที่นอน สายรัดพลาสติก และฝาอะลูมิเนียม นำมารีไซเคิลเพื่อสร้างต้นคริสต์มาสขนาดใหญ่และสวยงาม ซึ่งคิดเป็นคาร์บอนเครดิตได้ถึง 1,819.65 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (GHG Emission Value from Waste Recovery) นอกจากนี้ AWC ยังให้ความสำคัญต่อการสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชนด้วยการ เปิดพื้นที่ค้าปลีกให้ชุมชนได้มาร่วมออกร้านขายผลิตภัณฑ์ ในรูปแบบ Charity Market ที่หมุนเวียนไปยังสถานที่ต่าง ๆ ของบริษัท เช่น อาคารสำนักงานเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ และ เดอะลิง 1919 ริเวอร์ไซด์ เซอร์เทจ เดสติเนชั่น เป็นต้น โครงการนี้ช่วยเพิ่มโอกาส สร้างยอดขายและรายได้ให้แก่ชุมชน และผู้ประกอบการ ส่งเสริมการฟื้นตัวของธุรกิจหลังได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19

BETTER PROSPERITY

การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สู่การเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยจะเห็นได้ว่าในช่วงปีแรก ๆ บริษัทได้กำหนดนโยบาย วางหลักเกณฑ์ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการกำกับกิจการที่ดี และได้มีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติต่าง ๆ เป็นประจำ รวมทั้งจัดทำกระบวนการทำงานเพื่อความเป็นเลิศในการทำงานในแต่ละภาคส่วน การดำเนินการวางรากฐานในเรื่องนี้เป็นผลให้บริษัทได้รับรางวัลและการยอมรับจากการ

ประเมินการปฏิบัติงานในด้านนี้จากหน่วยงานกำกับดูแลภายในประเทศมาอย่างต่อเนื่อง และในปี 2565 นี้ บริษัทได้รับการจัดอันดับจากการประเมินการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนในอาเซียน (ASEAN CG Scorecard) ประจำปี 2564 ในประเภท ASEAN Asset Class PLCs สำหรับบริษัทจดทะเบียนที่ได้รับการประเมินตั้งแต่ 97.50 คะแนนขึ้นไป รางวัล ASEAN CG Scorecard ประเภท ASEAN Asset Class PLCs ถือเป็นรางวัลอันทรงเกียรติที่ได้รับการสนับสนุนจาก ASEAN Capital Markets Forum (ACMF) และธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank: ADB) เพื่อยกย่องและประกาศเกียรติคุณให้แก่บริษัทจดทะเบียนในอาเซียนที่ดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในฐานขององค์กรที่มีการกำกับกิจการที่ดี สะท้อนวิสัยทัศน์การดำเนินธุรกิจด้วยความยั่งยืนตามพันธกิจ “สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า”

การที่บริษัทได้รับการยกย่องในระดับสูงสุดจากสถาบันต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศสะท้อนให้เห็นศักยภาพในการดำเนินธุรกิจที่มุ่งเน้นพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่องและเป็นไปเพื่อการส่งมอบคุณค่าระยะยาวให้แก่ชุมชน สังคม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

สำหรับผลประกอบการภาพรวมในไตรมาส 4/2565 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบส่งผลบวกต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยว และด้วยศักยภาพและจุดแข็งของบริษัท ทำให้สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีกำลังซื้อซึ่งเดินทางเข้าประเทศเป็นกลุ่มแรกสร้างการเติบโตของผลประกอบการได้อย่างรวดเร็ว และด้วยการเตรียมความพร้อมในการเร่งพัฒนาและปรับปรุงเพิ่มสัดส่วนทรัพย์สินดำเนินงานคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และการบริหารจัดการต้นทุนและการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้มั่นใจได้ว่าผลประกอบการจะเติบโตได้อย่างแข็งแกร่งและก้าวกระโดด ทั้งนี้บริษัทยังคงดำเนินงานภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อเนื่อง และตระหนักถึงความสำคัญของการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน โดยได้ผนึกกำลังกับพันธมิตรทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน เครือโรงแรมระดับโลก และภาคประชาสังคมและชุมชนตลอดห่วงโซ่คุณค่าเพื่อขับเคลื่อนการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน ยกกระดับประเทศไทยให้เป็นจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก เป็นส่วนสำคัญในการสนับสนุนเศรษฐกิจและร่วม “สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า” ให้กับประเทศไทย