

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 1 ปี 2566

### เศรษฐกิจ

ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 โดยธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.6 และ 3.8 ในปี 2566 และปี 2567 ตามลำดับ (ปรับลดจากร้อยละ 3.7 และ 3.9 จากการประมาณการก่อนหน้านี้ โดยมาจากแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่มีความไม่แน่นอนสูง) อันเป็นผลมาจากภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวชัดเจนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงนักท่องเที่ยวไทยที่กลับมาท่องเที่ยวอย่างคึกคัก ทั้งนี้คาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างชาติจะอยู่ที่ 25.5 ล้านคนในปี 2566 และ 34 ล้านคนในปี 2567 ตามลำดับ และอีกปัจจัยสนับสนุนหลักคือ การบริโภคของภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงหนุนจากภาครัฐกิจการบริการและการท่องเที่ยว ส่งผลให้การจ้างงานและรายได้แรงงานให้ปรับตัวดีขึ้น สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่ามีแนวโน้มเริ่มกลับสู่กรอบเป้าหมายในช่วงกลางหลังปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 2.9 ในปี 2566 และร้อยละ 2.4 ในปี 2567

### อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

การท่องเที่ยวกลับมาเติบโตอย่างแข็งแกร่งหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565 โดยในไตรมาส 1/2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้นรวมทั้งนักท่องเที่ยวจีนที่เริ่มทยอยเดินทางเข้ามาเพื่อท่องเที่ยวและทำธุรกิจ หลังจากทางการจีนได้เปิดประเทศและประกาศยกเลิกมาตรการกักกัน COVID-19 ตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 โดยในไตรมาส 1/2566 มีนักท่องเที่ยวจีนเข้าประเทศมากกว่า 5 แสนคน ซึ่งมีการเติบโตสูงกว่าคาดการณ์ถึงร้อยละ 70 และสูงกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจีนทั้งหมดในปี 2565 ที่มีเพียง 3 แสนคน โดยมีการคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีนแผ่นดินใหญ่มากกว่า 5 ล้านคน ในปี 2566 ส่งผลให้ภาพรวมอัตราการเข้าพักแรมเฉลี่ยของไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 69.8<sup>1</sup> ซึ่งเป็นสถิติสูงสุดหลังจากที่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทยตั้งแต่ต้นปี 2563 รวมทั้งสื่อต่างชาติได้จัดอันดับให้ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศของเป้าหมายการเดินทางท่องเที่ยวอันดับต้น ๆ ของโลก ซึ่งส่งผลดีกับเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของไทยและเป็นการประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวให้กับประเทศในอีกทางหนึ่ง

นอกจากนี้ ด้วยนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐ ในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน เช่นโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 ในช่วงปลายไตรมาสนี้ โดยได้รับการตอบรับอย่างดีจากประชาชน ทั้งนี้จะช่วยผลักดันและกระตุ้นให้คนไทยท่องเที่ยวภายในประเทศและสร้างรายได้ให้กับผู้ประกอบการภายในประเทศไทยเพิ่มขึ้น

<sup>1</sup> กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

## อุตสาหกรรมให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม

สำหรับธุรกิจค้าปลีก (Retail) ปี 2566 มีทิศทางเติบโตขึ้นเล็กน้อยจากการดำเนินทางเศรษฐกิจได้อย่างปกติ ผสานกับแรงผลักดันจากภาคการบริการและการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการยังมีความกังวลต่อ ต้นทุนการผลิตและต้นทุนสินค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งอาจกดดันให้ต้องมีการปรับราคาสินค้าอีกกระลอก และอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ผ่านมามีภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อ อย่าง “โครงการช้อปดีมีคืน” โดยซื้อสินค้าและบริการในช่วงที่กำหนด เพื่อช่วยลดหย่อนภาษีเงินได้ ซึ่งสามารถช่วยกระตุ้นยอดขายและกำลังซื้อจากกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับกลาง-บนได้ เพิ่มการจับจ่ายและเพิ่มการเข้าใช้บริการศูนย์การค้าอีกด้วย ทั้งนี้ภาคธุรกิจกลุ่มค้าปลีกประเมินว่ารายได้ของกลุ่มธุรกิจจะเริ่มกลับสู่ภาวะปกติในปี 2567

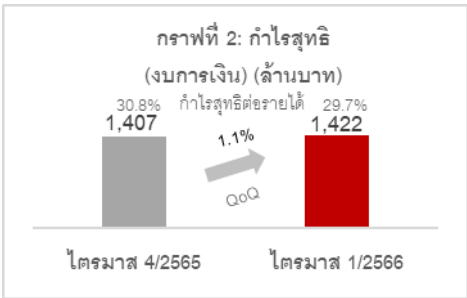
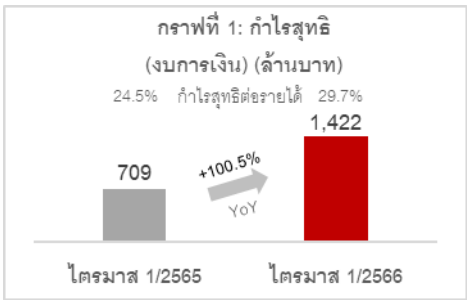
สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปีที่ผ่านมา ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงาน และมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม พื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดจำนวนมากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ ประกอบมีปัจจัยบั่นทอนจากการทำงานแบบ Hybrid Working ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับตัวลดลง ด้านค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ยังมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนในพื้นที่อื่นมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง สำหรับทิศทางของอาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building) จะเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่องสำหรับผู้เช่าที่มีการกำหนดเป้าหมายด้านความยั่งยืนโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นด้วย

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

สำหรับผลประกอบการไตรมาส 1/2566 มีการเติบโตอย่างแข็งแกร่ง โดยมีกำไรสุทธิ 1,422 ล้านบาท เพิ่มมากกว่าเท่าตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเติบโตสูงกว่าปี 2562 ก่อนสถานการณ์ COVID-19 ส่วนรายได้ตามงบการเงินรวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวนรวม 4,785 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นการสะท้อนการดำเนินงานตามกลยุทธ์ GROWTH-LED เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการเติบโตของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ ซึ่งมีการเติบโตต่อเนื่องในทุกกลุ่ม มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ที่ 4,152 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับปี 2562 ก่อนสถานการณ์ COVID-19 ทั้งนี้ บริษัทมุ่งเพิ่มทรัพย์สินดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ผ่านกลยุทธ์การสร้างการเติบโต ส่งผลให้บริษัทมีมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานปัจจุบันรวม 119,859 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36,548 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.9 จากปี 2562

โดยบริษัทดำเนินกลยุทธ์สร้างการเติบโตใน 3 ระยะ คือ 1) การเติบโตจากทรัพย์สินดำเนินการใหม่ในช่วงระยะเวลาอันใกล้ (Near-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตโดยเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) เป็นทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติที่เติบโตเต็มที่ โดยมีตัวอย่างการเติบโต อาทิ โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย, โรงแรมบันยันทรี กระบี่, โรงแรม มีเลีย เชียงใหม่, โรงแรม คอร์ทয়ারด์ แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ และโรงแรม เดอะ เวสทิน สีเหร่ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต (ต่อไปจะดำเนินการภายใต้ชื่อใหม่คือ โรงแรมริทซ์-คาร์ลตัน ภูเก็ต) เป็นต้น ทั้งนี้การเติบโตระยะใกล้จะเพิ่มกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินดำเนินงานให้เติบโตอย่างแข็งแกร่ง และหากพิจารณาถึงทรัพย์สินจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ อาทิ อาคาร ดี เอ็มโพร, ศูนย์การค้าเกตเวย์ เอกมัย, ศูนย์การค้าเกตเวย์ แอท บางซื่อ, เอเชีย ทีด เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น และ ศูนย์การค้า ฟันทิพย์ พลาซ่า แอท งามวงศ์วาน เป็นต้น ซึ่งโครงการเหล่านี้จะสร้างกำไรจากการดำเนินงานได้เช่นเดียวกัน 2) การเติบโตจากทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (Medium-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตโดยการเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินระหว่างพัฒนาให้เป็นทรัพย์สินดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตรากำไรผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อัตรากำไร) จะค่อยเติบโตเพิ่มขึ้นสู่ระดับเดียวกับปี 2562 และ คาดว่าจะเติบโตเต็มที่สู่ระดับที่มากกว่าร้อยละ 15 ต่อไป ตัวอย่างโครงการในการเติบโตระยะกลาง ได้แก่ โรงแรมอินน์ไซด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท, โรงแรม เดอะ วินแยทท์ คอลเล็คชั่น, โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง ไฮเทล และโครงการ คิมป์ตัน หัวหิน รีสอร์ท บีชคลับ เป็นต้น 3) การเติบโตจากการลงทุนในแผนพัฒนา สำหรับ

การเติบโตระยะยาว (Long-Term Growth) บริษัทจะสร้างการเติบโตผ่านแผนการลงทุนภายใต้ข้อตกลง GOR Agreement กับกลุ่มทีซีซี และจากบุคคลภายนอกที่ทำให้มีโอกาสในการสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดและเสริมสร้างพอร์ตโฟลิโอคุณภาพในระยะยาวอย่างยั่งยืน ปัจจุบันมีโครงการตามแผน เช่น โครงการอควอทิคบาย เดอะบีช, โครงการเอเชียทีค 2.2, โครงการเจ็จนครเกษม และโครงการเดอะ ดั้ง 1919 ริเวอร์ไซด์ เฮอริเทจเดสติเนชั่น เป็นต้น



สำหรับผลประกอบการในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 1,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจโรงแรมและบริการ เนื่องจากปี 2566 ทางภาครัฐได้เปิดประเทศ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักโรงแรมในเครือ AWC เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ ในไตรมาส 1 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยวที่ต่อเนื่องจากช่วงเทศกาลหยุดยาวจากการเฉลิมฉลองปีใหม่ ซึ่งเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวชายหาดและท่องเที่ยวทะเลทางภาคใต้ ทำให้ภาพรวมของอัตราการเข้าพักในโรงแรมของไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 68.1 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม โดยเฉพาะโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ และรีสอร์ท ระดับลักซ์ชูรี รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 6,100 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 7.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPar) 4,152 บาท และโตขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับช่วงก่อนสถานการณ์โควิด-19 ปี 2562 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน โดยประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลกเพื่อดึงลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้ามากขึ้น รวมถึงการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง โดยในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,220 ล้านบาท ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกำไรสุทธิตามงบการเงินกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 1/2566 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1

**เสริมสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน ในการสร้างทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และเพิ่มมูลค่าอย่างสูงสุด**

บริษัทเชื่อมั่นในศักยภาพของการท่องเที่ยวของไทย ที่เป็นจุดหมายปลายทางหลักของโลก โดยบริษัทได้เตรียมความพร้อมในหลายด้านเพื่อรองรับการกลับมาของนักท่องเที่ยวในภาวะปกติ ซึ่งหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัท คือ การมุ่งเน้นในการพัฒนาทรัพย์สินของบริษัท

ให้เสร็จเพื่อเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินดำเนินการ ทั้งนี้ ไตรมาส 1/2566 บริษัทเริ่มปรับปรุง เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น โดยร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลก ควบคู่กับการเร่งการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทอย่างต่อเนื่อง และมีแผนที่จะเปิด โรงแรม อินน์ ไซด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง ในปี 2566

ทั้งนี้ บริษัทมุ่งพัฒนาทรัพย์สินโครงการคุณภาพอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มสัดส่วนทรัพย์สินดำเนินงาน ผ่านกลยุทธ์การสร้างการเติบโต 3 ส่วนหลัก มีรายละเอียดดังนี้

#### (1) การเติบโตจากความสามารถในการพัฒนาโครงการ

ด้วยโมเดลธุรกิจที่เป็นเอกลักษณ์สร้างการเติบโตของผลประกอบการอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ซึ่งปัจจัยสนับสนุนได้แก่ ขนาดของพอร์ตโฟลิโอที่ใหญ่ทำให้มีความสามารถในการพัฒนาโครงการคุณภาพด้วยต้นทุนที่แข่งขันได้ โดยในอดีตสามารถพัฒนาโครงการโดยมีต้นทุนต่ำกว่าตลาดที่ร้อยละ 19-55 และความได้เปรียบจากการถือครองทรัพย์สินโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) มากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตโฟลิโอ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาทรัพย์สินคุณภาพให้ดีขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาเช่า (เมื่อเทียบกับกรณีเช่าที่ดิน) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการพัฒนาหลายโครงการ ซึ่งทางบริษัทยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพื่อให้สามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยคาดว่าจำนวนห้องของธุรกิจโรงแรม ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ 6,036 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีห้องจำนวน 3,432 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 76 โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่ม High-to-Luxury ที่ตั้งโรงแรมอยู่ในทำเลศักยภาพ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ จึงสามารถตอบโจทย์ความต้องการและดึงดูดนักท่องเที่ยวและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้าพักเพิ่มขึ้น โครงการที่จะเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2566 นี้ คือโรงแรม อินน์ไซด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง นอกจากนี้ บริษัทยังเสริมความแข็งแกร่งให้ เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โดยการเปิด ห้องอาหาร เดอะ คริสตัลล์ กริลล์ เฮาส์ และ เดอะ สยาม ที รูมส์ สูการเป็นแลนด์มาร์คริมแม่น้ำเจ้าพระยา

#### (2) การเติบโตจากความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่ดีขึ้น

สำหรับผลการดำเนินการภาพรวมของบริษัทในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 3/2565 สอดคล้องกับนโยบายของทางรัฐบาลที่มีการเปิดประเทศ โดยในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเติบโตในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ภายหลังจากการคลายล็อกดาวน์ บริษัทมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า

ลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมทั้ง มีการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อดึงดูดลูกค้าเข้าสู่ศูนย์  
เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สามารถสร้าง  
กระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด ด้วยความ  
แข็งแกร่งของโมเดลธุรกิจอย่างมีเอกลักษณ์ ครอบคลุมทั้งโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา  
(MICE) โรงแรมในกรุงเทพฯ รีสอร์ทระดับลักซ์ซูรี และโรงแรมอื่น ๆ ในจุดหมายการ  
ท่องเที่ยวหลักในประเทศ โดยธุรกิจโรงแรมมีเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่แข็งแกร่ง โดย  
ในไตรมาส 1/2566 จำนวนสมาชิกของกลุ่มเครือข่ายพันธมิตรระดับโลก (Loyalty  
Customers) เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 47 จากในปี 2562 โดยสมาชิกของกลุ่มเครือข่าย  
พันธมิตรระดับโลกของบริษัทนั้น เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายสูงมากกว่า  
ลูกค้าทั่วไป 1.5 เท่า โดยในไตรมาส 1/2566 สัดส่วนการจองการเข้าพักกับโรงแรม  
โดยตรงอยู่ที่ร้อยละ 71 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 66 ทำ  
ให้บริษัทสามารถลดต้นทุนได้กว่า 100 ล้านบาทในช่วงที่ผ่านมา

ด้วยทรัพย์สินขององค์กรที่มีคุณภาพและกลยุทธ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่ม  
ลูกค้าเป้าหมาย บริษัทสามารถดึงดูดลูกค้ากลับมาใช้บริการได้อย่างรวดเร็ว หาก  
พิจารณาจากผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกันในไตรมาส 1/2566  
โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ มีค่า RGI สูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ 201.0 โรงแรม คอร์  
ทয়ারด์ แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยเท่ากับ 195.0 และโรงแรมเลอ  
เมอร์เดียน กรุงเทพฯ มีค่า RGI สูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ 153.8

### **(3) การเติบโตจากความสามารถในการปรับกลยุทธ์ทรัพย์สินเพื่อสอดคล้องความ ต้องการของตลาด**

สำหรับธุรกิจโรงแรมและการบริการ ทางบริษัทมีแผนพัฒนาและปรับปรุงโครงการอยู่  
สม่ำเสมอ โดยได้ร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลก อาทิ โรงแรมอิมพีเรียลแมมปิง พัฒนาเป็น  
อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง ไฮเทล โรงแรมแกรนด์ไฮเล่ พัฒนาเป็นเดอะ วิน  
แยทท์ คอลเล็กชั่น และโรงแรมชิกมา เป็นโรงแรมพัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา  
สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้มีความร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลกเพื่อดึงดูด  
ให้ลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าสู่ศูนย์มากขึ้น มีการสร้างประสบการณ์ในรูปแบบ  
ใหม่ให้แก่ลูกค้าและชุมชน เช่นการฉลองครบรอบ 10 ปีของเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์  
การเปิดตัว ALL DAY EVERYDAY HAPPINESS เพื่อตอบโจทย์ความต้องการลูกค้าที่  
สามารถเข้าใช้บริการได้ตลอดทั้งวัน ในทุก ๆ วัน รวมถึงการจัดงาน DISNEY 100  
VILLAGE AT ASIATIQUEเพื่อฉลองครบรอบ 100 ปีระหว่างวันที่ 24 มีนาคม 2566 ถึง  
วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เป็นต้น ทั้งนี้ทำให้ในไตรมาส 1/2566 จำนวนลูกค้าเข้าเอเชีย  
ทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ เฉลี่ยอยู่ที่ 19,978 คนต่อวัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 250 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทได้พัฒนาปรับปรุงรูปแบบการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เช่นการเปิดตัว CO-LIVING COLLECTIVE: EMPOWER FUTURE ณ อาคาร 'เอ็มไพร์' ซึ่งถือเป็นโครงการแรกที่ได้ยกระดับอาคารให้เป็นไลฟ์สไตล์สเปซแห่งใหม่รองรับเทรนด์อนาคต มอบประสบการณ์ผสมผสานการทำงานและการใช้ชีวิตเข้าด้วยกันอย่างไร้รอยต่อ นอกจากนี้ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างผลตอบแทนได้อย่างมั่นคง มีผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบริษัทต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ด้วยศักยภาพของอาคารสำนักงานเกรด A ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ การเดินทางเข้าถึงได้สะดวก มีการใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อบริหารจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

#### (4) การเติบโตจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทรักษาความเป็นผู้นำตลาดโดยการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และความ เป็นเลิศในการดำเนินงาน ทำให้รายได้ในแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจะส่งผ่าน เป็นอภินิหาร (Flow Through) ในสัดส่วนมากกว่าเป้าที่ตั้งไว้ อาทิ สัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 1/2566 ของเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เท่ากับร้อยละ 105 และ โรงแรมคอร์ทยาร์ดบาย แมริออท ภูเก็ตทาวน์ เท่ากับร้อยละ 79 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อนหน้า เป็นต้น

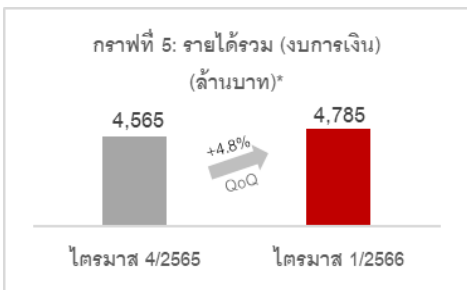
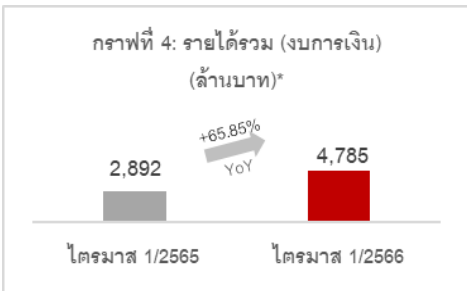
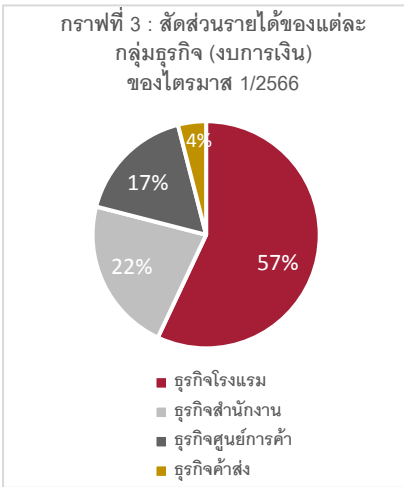
ทางบริษัทใช้ความสามารถในการบริหารจัดการการทำงานในด้านต่าง ๆ เพื่อสร้างมูลค่า และเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่องค์กร และมีกลยุทธ์ในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมี ประสิทธิภาพ เช่นการลดการใช้พลังงานและลดต้นทุนให้แก่องค์กร บริษัทมีการติดตั้งแผง โซลาร์เซลล์ (Solar Cell) ซึ่งเป็นพลังงานสะอาดและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยน ระบบระบบความร้อน ความเย็น และการระบายอากาศ (Heating, Ventilation, and Air-conditioning: HVAC) เพื่อลดการใช้พลังงาน รวมถึงโครงการเพื่อประหยัดพลังงานต่าง ๆ อาทิ การเปลี่ยนไปใช้หลอดไฟแอลอีดี เป็นต้น

สำหรับการพัฒนากระบวนการทำงานในองค์กรเพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด บริษัทมี หลักปฏิบัติโดยคำนึงถึงผลการดำเนินการที่ได้รับผลตอบแทนสูง ร่วมกับการมีส่วนร่วมกับ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายทั้งภายในและภายนอกองค์กร เพื่อยกระดับและสร้างมาตรฐาน ใหม่ของกระบวนการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

## สรุปผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินในไตรมาส 1/2566 เท่ากับ 4,785 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และเติบโตกว่าช่วงก่อนสถานการณ์โควิด-19 ปี 2562 ที่ร้อยละ 30.8 สะท้อนการดำเนินงานตามกลยุทธ์ GROWTH-LED เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมรองรับดีมานด์การท่องเที่ยวและกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศหลังกลับสู่ภาวะปกติ ซึ่งในปี 2566 ทางภาครัฐได้เปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเข้ามาพักในโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และสัดส่วนรายได้ของกลุ่มนี้เติบโตเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 57 โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในกลุ่มโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ และสำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีความร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลกเพื่อดึงดูดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้ามากขึ้น และการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง และในส่วนของกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อตอบรับเทรนด์การทำงานในรูปแบบไฮบริดที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ในไตรมาส 1/2566 บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,220 ล้านบาท ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทตามงบการเงินในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท



ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

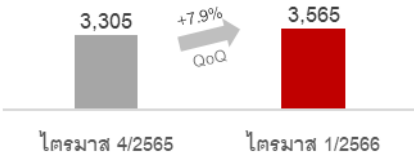


หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 1/2566 จำนวน 3,565 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่ร้อยละ 112.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจเติบโตเพิ่มมากขึ้น และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่อง



ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

กราฟที่ 7: รายได้รวม  
(ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม) (ล้านบาท)\*

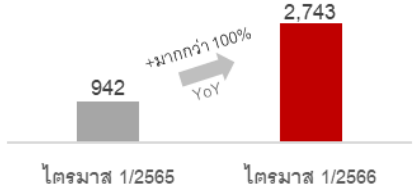


หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของธุรกิจโรงแรมและการบริการ สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบและเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวต่อเนื่องจากสิ้นปี

## รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

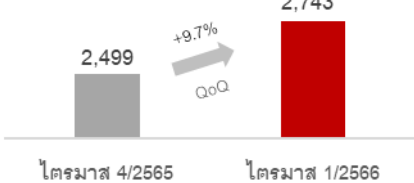
### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

กราฟที่ 8: รายได้ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (ล้านบาท)



สำหรับไตรมาส 1/2566 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินเท่ากับ 2,743 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับ 1Q/2563 ซึ่งยังไม่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทเติบโตร้อยละ 9.1 โดยธุรกิจโรงแรมและบริการมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ทางภาครัฐมีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในไตรมาส 1 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยวที่ต่อเนื่องจากช่วงเทศกาลหยุดยาวจากการเฉลิมฉลองปีใหม่ของสิ้นปี ซึ่งเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวชายหาดและท่องเที่ยวทะเลทางภาคใต้ของไทย ทำให้ในภาพรวมของอัตราการเข้าพักในโรงแรมของไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 68.1 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม โดยเฉพาะโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ และรีสอร์ท ระดับลักซ์ซูรี รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 6,100 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 7.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

กราฟที่ 9: รายได้ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (ล้านบาท)



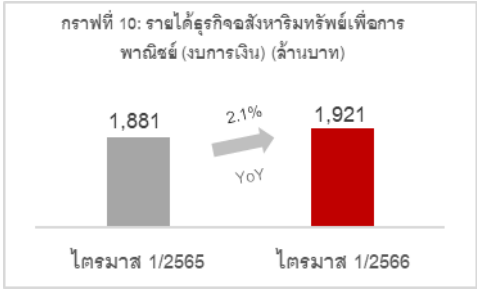
ทั้งนี้ รายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการรับรู้กำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 7 ล้านบาท เนื่องจากได้รับรายได้ค่าเช่าจากโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ทำให้มีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 2,736 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5

ตารางที่ 1: รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง

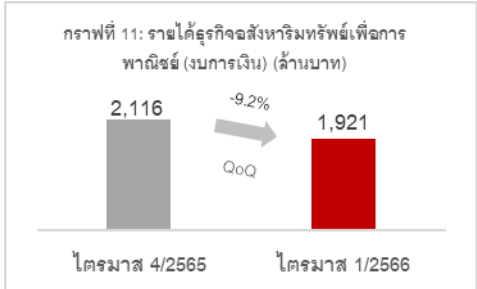
ประเภท	ไตรมาส 1 ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) (46%;40%)**	1,260	(5.7%)	181.2%	โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา มีผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกันโดย โรงแรม แวงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ซึ่งมีค่า RGI ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยเท่ากับ 201.0 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตมากกว่าตลาดภายหลังการเปิดประเทศ ส่วนรายได้ของกลุ่มนี้เพิ่มขึ้นร้อยละ 181.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
โรงแรมในกรุงเทพฯ (10%;14%)**	283	2.3%	263.4%	เมื่อพิจารณา RGI index ของกลุ่มโรงแรมในเมืองในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 1/2566 มีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยเท่ากับ 130.7 โดยเฉพาะโรงแรมเลข เมอริเดียน กรุงเทพฯ ที่มีค่า RGI เท่ากับ 143.6 นอกจากนี้ รายได้ในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 263.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนสอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมากต่อเนื่องจากปีก่อน
รีสอร์ท ระดับลักซ์ชูรี (15%;18%)**	409	25.4%	224.7%	กลุ่มรีสอร์ทระดับ ลักซ์ชูรี ของบริษัทมีค่า RGI เท่ากับ 124.2 โดยโรงแรม บันยันทรี กระบี่ ซึ่งได้รับความนิยมอย่างสูง มีค่า RGI สูงถึง 135.9 ภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวของทางภาคใต้ ทั้งสำหรับชาวไทยและชาวต่างชาติ เป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 224.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ (29%;28%)*	814	42.8%	187.5%	กลุ่มโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ มีค่า RGI สำหรับไตรมาส 1/2566 เท่ากับ 101.5 โดยโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI เท่ากับ 195.0 ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดประเทศ และไตรมาส 1 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยวของภาคใต้ ทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมาก ว่าเป็นผลให้รายได้ในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 187.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
<b>รวม</b>	<b>2,767</b>	<b>10.2%</b>	<b>195.8%</b>	

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

\*\* สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง

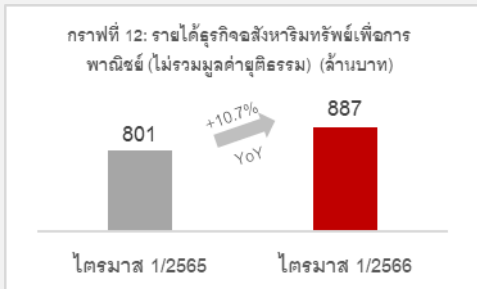


**ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์** ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) สำหรับไตรมาส 1/2566 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 1,921 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 2.1



และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ลดลงร้อยละ 9.2 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาสนี้ลดลงเล็กน้อย ทั้งนี้มูลค่าของกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ยังคงเติบโตขึ้นต่อเนื่อง โดยมีกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 1/2566 ที่ 1,220 ล้านบาท

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



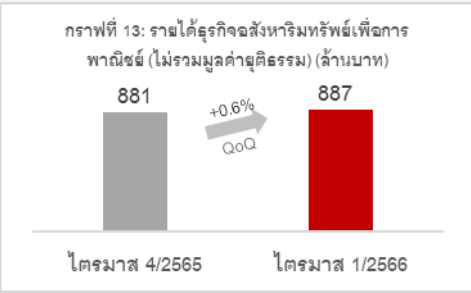
สำหรับไตรมาส 1/2566 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 887 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตทั้งธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน

สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการเติบโตอย่างต่อเนื่องหลังจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้มีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมการจับจ่ายใช้สอยและการใช้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะที่เอเชียทีค เดอะเวเวอร์พาร์ค ที่มีการจัดงาน DISNEY 100 VILLAGE เพื่อฉลองครบรอบ 100 ปี ระหว่างวันที่ 24 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์เพิ่มขึ้นอย่างมาก

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับมาเป็นปกติ และมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ได้เพิ่มขึ้น

\* เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เนื่องจากบริษัทให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่องและมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมการจ่ายใช้สอยและการใช้บริการภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มสูงขึ้น

ตารางที่ 2: รายได้ของกลุ่มสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ประเภท	ไตรมาส 1/ 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช็อบบิงมอลล์ (22%;32%)**	197	103.4%	3.2%	รายได้ของคอมมูนิตี้ ช็อบบิงมอลล์ ในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจ่ายใช้สอยมากขึ้น และทางบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว (10%;9%)**	92	61.0%	114.9%	รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในไตรมาส 1/2566 มีการเติบโตที่ร้อยละ 114.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก เอเซีย ทิค เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ มีการจัดงาน DISNEY 100 VILLAGE เพื่อฉลองครบรอบ 100 ปี ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์เพิ่มขึ้น ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต (6%;13%)**	51	78.5%	4.3%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจคอมมูนิตี้มาร์เก็ต ในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
อาคารสำนักงาน (62%;46%)**	547	-2.7%	5.6%	รายได้ของอาคารสำนักงานในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
<b>รวม</b>	<b>887</b>	<b>19.0%</b>	<b>10.8%</b>	

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

\*\* สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

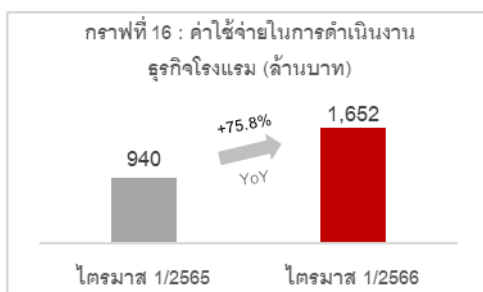
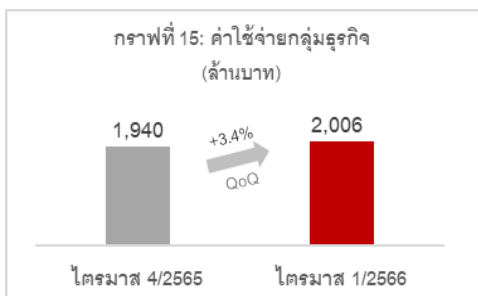
### ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจ\*

ในไตรมาส 1/2566 ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจมีจำนวน 2,006 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากจำนวนทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นและการเปิดการดำเนินงานและพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการให้บริการกับลูกค้าที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ของไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 55 ลดลงจากไตรมาส 1/2565 ที่อยู่ที่ร้อยละ 69 แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายของบริษัท อีกทั้ง จากอัตราส่วนการส่งผ่านรายได้ไปยังอภิปดา (Flow through) ในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 1/2566 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเท่ากับร้อยละ 87 ซึ่งเอเชียทีเค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 105 และสำหรับกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานเท่ากับร้อยละ 95 ซึ่งอาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 97 และกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเท่ากับร้อยละ 65 ซึ่งโรงแรม คอร์ททาร์ต แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 79

นอกจากนี้ รายละเอียดค่าใช้จ่ายหลักตามกราฟที่ 17 และ 19 แสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์จากการพัฒนากระบวนการปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานรวมถึงการบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

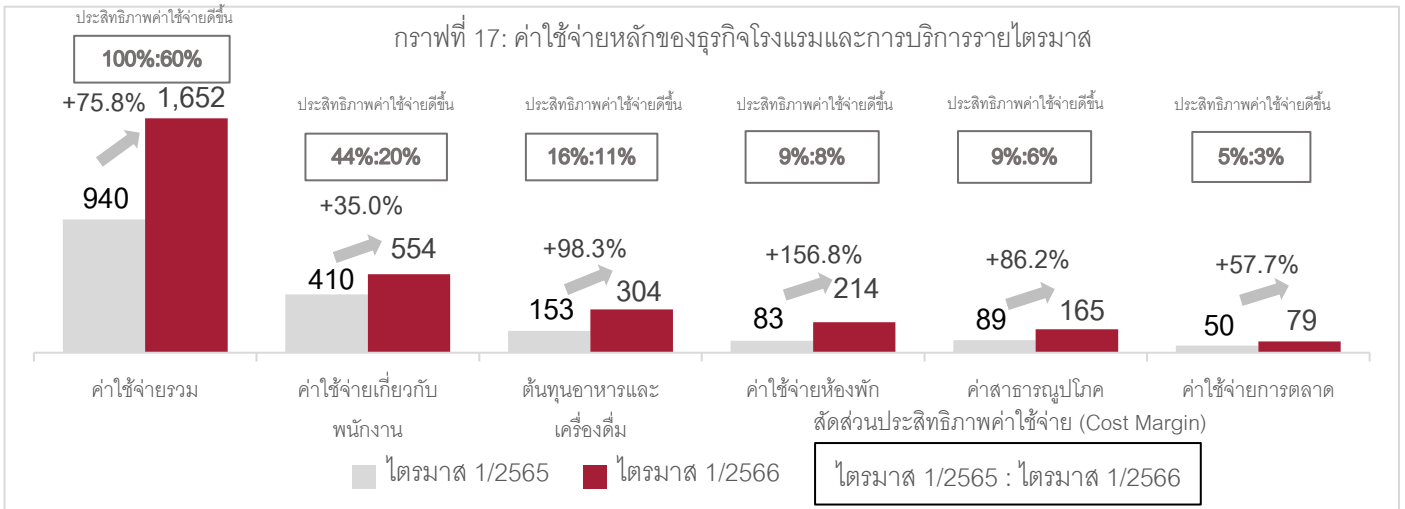
### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)\*\*

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการสำหรับไตรมาส 1/2566 เท่ากับ 1,652 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ และเมื่อพิจารณาสัดส่วนประสิทธิภาพค่าใช้จ่าย (Cost Margin) จะเห็นได้ว่าการปรับตัวที่ดีขึ้นจากร้อยละ 99.8 ในไตรมาส 1/2565 เป็นร้อยละ 60.2 ในไตรมาส 1/2566 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอยู่ในระดับคงตัว



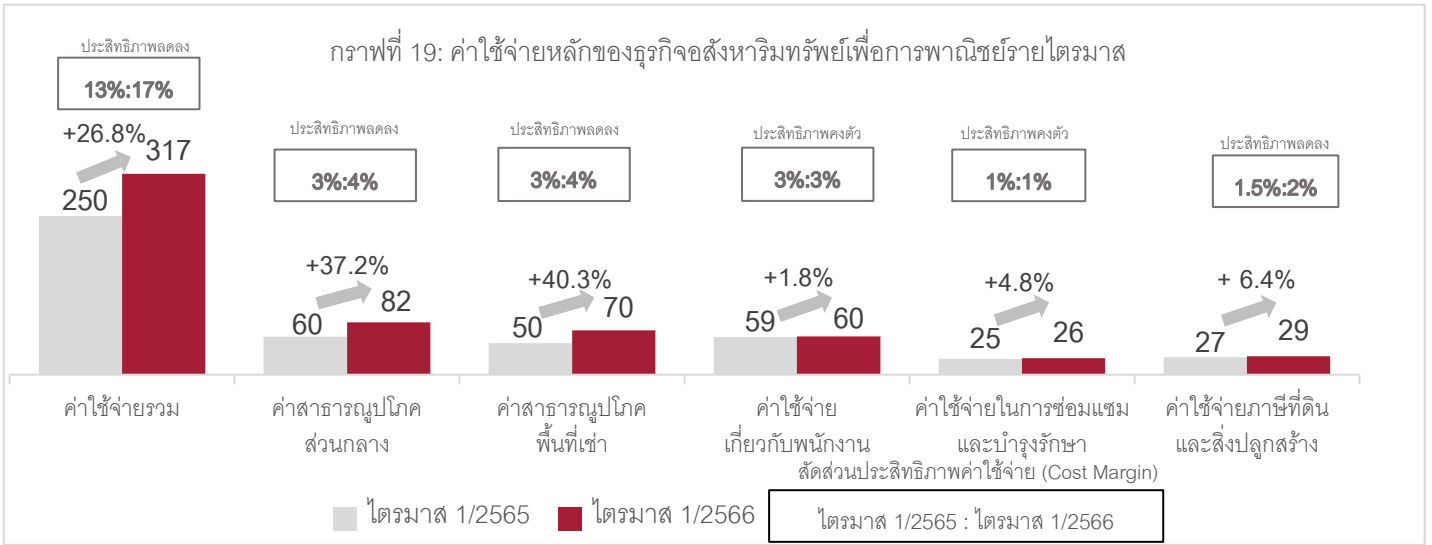
\* ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ

\*\* ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในงบการเงินเท่ากับผลการดำเนินงานที่ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ไม่มีรายการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ

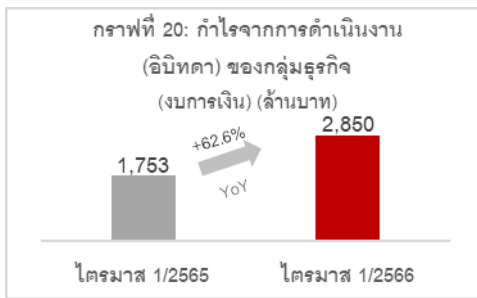


**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)** ไตรมาส 1/2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 317 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.4 อันเป็นผลมาจากอัตราค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีการควบคุมการใช้สาธารณูปโภค และเพิ่มประสิทธิภาพของกระบวนการทำงาน เพื่อลดผลกระทบของค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น

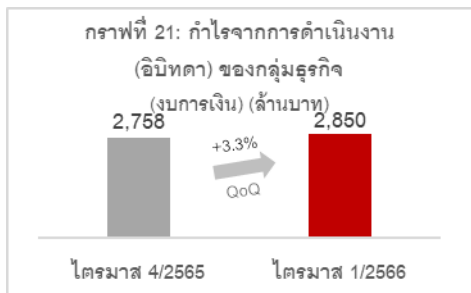
\* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



### กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจ



ในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน จำนวน 2,850 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นหลัก ประกอบกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรม หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 3.3



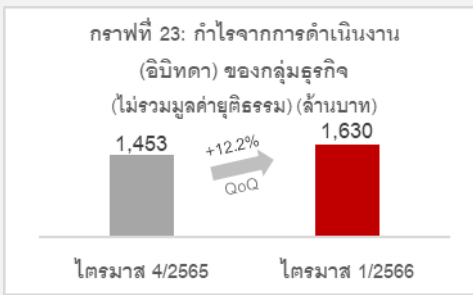
\*กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจ เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ไตรมาส 1/2566 กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 1,630 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ จากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบของรัฐบาล

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า พบว่าในไตรมาส 1/2566 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนโดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ รวมทั้ง อยู่ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวโดยเฉพาะโรงแรมในภาคใต้ของไทย ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้น

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)



กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินในไตรมาส 1/2566 มีจำนวน 1,091 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 1/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 ซึ่งเป็นการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ปีก่อน ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของโรงแรมในกลุ่มประชุมสัมมนา และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ ตอกย้ำจุดแข็งการมีทรัพย์สินคุณภาพ และเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย High-to-Luxury ที่มีศักยภาพในการเข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทยังควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพส่งผลสัดส่วนอภิตดาต่อรายได้ได้อยู่ที่ร้อยละ 39.8 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 1/2566 มีจำนวน 1,085 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 1/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.9

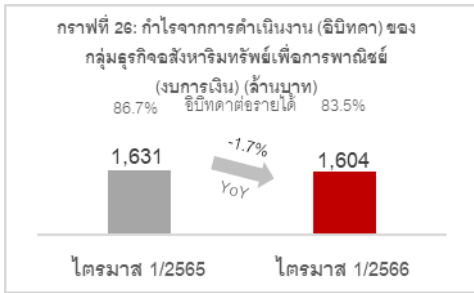


ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง\*

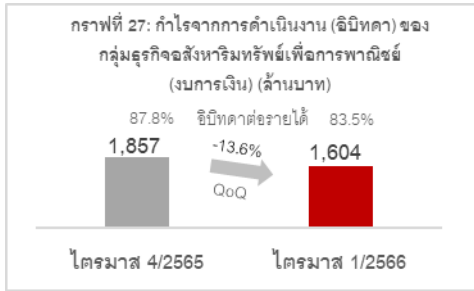
ประเภท	ไตรมาส 4/2565 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตร มาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุม สัมมนา (MICE)	482	0.6%	5,172.8%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นอย่าง มีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้อง กับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ และเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มี จำนวนผู้เข้าพักในโรงแรมเพิ่มขึ้น การจัดงานสัมมนา และงาน เลี้ยงต่างๆ เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน
โรงแรม ในกรุงเทพฯ	107	12.2%	506.5%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างมี นัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้อง กับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ส่งผลต่อการเดินทาง ติดต่อธุรกิจและการเดินทางท่องเที่ยวจากต่างประเทศ เพิ่มมากขึ้น
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี	195	64.8%	1,023.6%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างมี นัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้อง กับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ และเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทางภาคใต้ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและ ชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากสิ้นปี
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ	319	96.9%	1,509.4%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างมี นัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้อง กับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ และเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทางภาคใต้ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและ ชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากสิ้นปี
<b>รวม</b>	<b>1,103</b>	<b>29.0%</b>	<b>5,445.9%</b>	

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ,  
ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

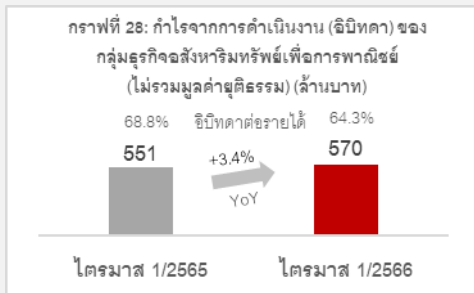
## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)\*



ในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 1,604 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 1/2566 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจอาคารสำนักงานจากการปรับเพิ่มขึ้นค่าไฟฟ้าของทางภาครัฐ หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 1/2565 สูงกว่าจากการที่รัฐบาลมีนโยบายเปิดประเทศทำให้กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินในไตรมาส 1/2566 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ลดลงร้อยละ 13.6

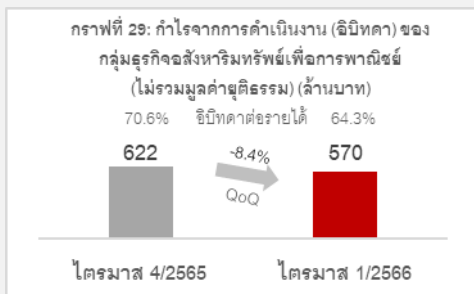


### ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการ โดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 570 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า โดยเฉพาะโดยเฉพาะที่เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ ที่มีการจัดงาน DISNEY 100 VILLAGE ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์เพิ่มขึ้นอย่างมาก

### ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2565 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ลดลงร้อยละ 8.4 อันเป็นผลมาจากอัตราเงินเฟ้อ และอัตราค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทได้บริหารจัดการและควบคุมการใช้สาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพโดยเพิ่มประสิทธิภาพของกระบวนการทำงาน

\*\* เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

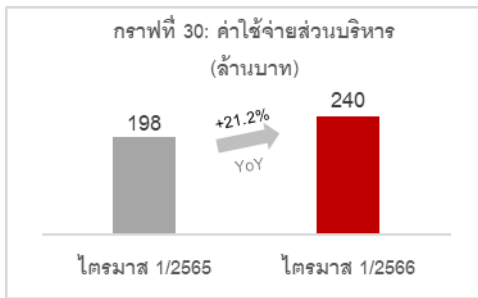
ตารางที่ 4: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิปดา) ของกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)

ประเภท	ไตรมาส 1/2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ ช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี ช้อปปิ้งมอลล์	98	1.3%	-10.7%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 1/2566 ลดลงร้อยละ 3.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปรับกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไป
ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว	40	-30.7%	248.2%	กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 248.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการปรับกลยุทธ์เพื่อตอบสนองใจความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าทั้งในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น
คอมมูนิตีมาร์เก็ต	22	-21.7%	-8.7%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 1/2566 ลดลงร้อยละ 8.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปรับกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไป
อาคารสำนักงาน	411	-6.8%	1.1%	กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
<b>รวม</b>	<b>571</b>	<b>-8.4%</b>	<b>3.4%</b>	

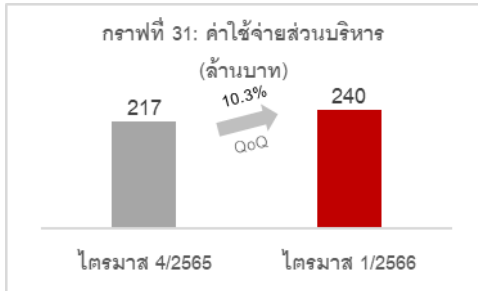
สำหรับกลุ่มธุรกิจค้าส่งอยู่ในระยะการปรับปรุงและวางกลยุทธ์เพื่อเตรียมเปิดในช่วงไตรมาส 2/2566 ดังนั้นในไตรมาส 1/2566 กลุ่มธุรกิจจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 23 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

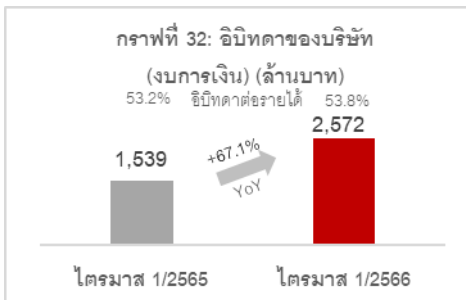
## ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร



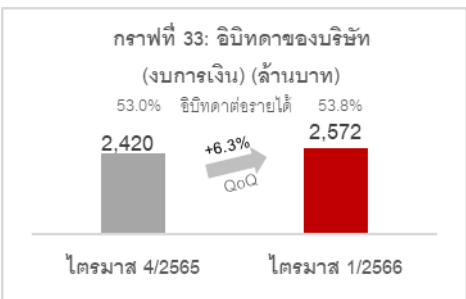
ในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 240 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท



## อภิตดาของบริษัท



สำหรับไตรมาส 1/2566 อภิตดาของบริษัทตามงบการเงินมีจำนวน 2,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อภิตดาของบริษัทตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและบริการจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม โดยอัตราส่วนอภิตดาต่อรายได้รวมในไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 53.8

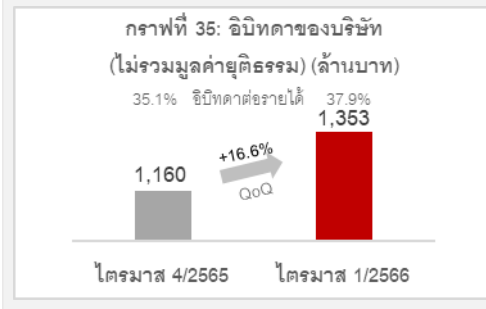


ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

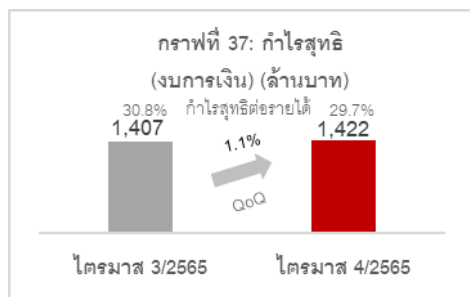
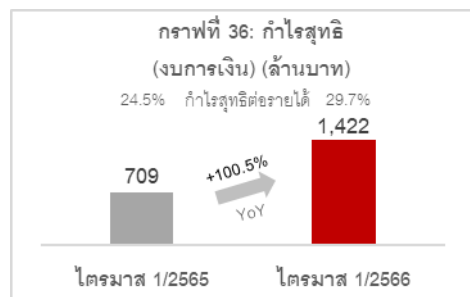


สำหรับไตรมาส 1/2566 อภิตดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,353 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ กลับมาดำเนินงานได้อย่างปกติ และเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวต่อเนื่องจากสิ้นปีก่อน เป็นผลให้บริษัทมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่าธุรกรรม)



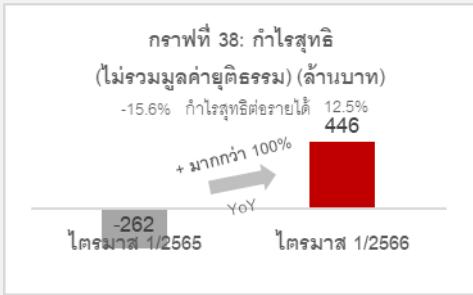
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 1/2566 อธิปไตยของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ และอัตราส่วนอภิตดาต่อรายได้เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 37.9



**กำไรสุทธิ**

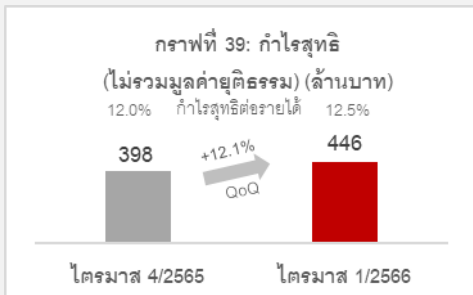
สำหรับผลประกอบการในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 1,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ เนื่องจากปี 2566 ทางภาครัฐได้เปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักโรงแรมในเครือของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ ในไตรมาส 1 เป็นฤดูกาลท่องเที่ยวที่ต่อเนื่องจากช่วงเทศกาลหยุดยาวจากการเฉลิมฉลองปีใหม่ ซึ่งเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวชายหาดและท่องเที่ยวทะเลทางภาคใต้ ทำให้ในภาพรวมของอัตราการเข้าพักในโรงแรมของไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 68.1 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม โดยเฉพาะโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ และรีสอร์ท ระดับลักซ์ซูรี รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 6,100 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 7.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีความร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลกเพื่อดึงดูดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้ามากขึ้น และการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง โดยในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรจากการรวมมูลค่าธุรกรรมของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,220 ล้านบาท และหากเปรียบเทียบกำไรสุทธิตามงบการเงินกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 1/2566 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจากผลประกอบการโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรมจำนวน 446 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยบริษัทสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องและมั่นคงจากการมีทรัพย์สินที่มีความแข็งแกร่ง และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 12.5

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

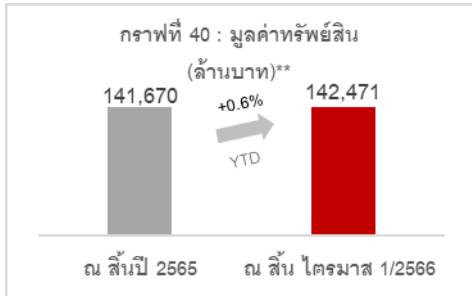


หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 1/2566 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม บริษัทมีกำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน

## โครงสร้างเงินทุน หนี้สิน และผลตอบแทน

### ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มูลค่า 158,236 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้



มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีมูลค่ารวม 154,260 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน\* เท่ากับ 154,200 ล้านบาท ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีมูลค่า 3,976 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

ส่วนมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 142,471 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 801 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.6 และมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานเท่ากับ 119,859 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 441 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2565 โดยมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเกิดจากมูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินถาวรและการเปลี่ยนผ่านจากทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนจะเห็นว่าอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) มีการปรับตัวสูงขึ้นจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากผลประกอบการที่เติบโตมากขึ้น และการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ โดยกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 4,893 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,090 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.7 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2565

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 6.9 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2565 ที่ร้อยละ 6.2

สำหรับอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3.4 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ร้อยละ 2.7

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินของทรัพย์สินดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วง

\* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารส่วนกลาง ณ สิ้นไตรมาส 4/2565 จำนวน 60 ล้านบาท

ดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 8.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.3 จากปี 2565

ส่วนอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.1 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.2 ในปี 2565

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (MATURE) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 2.5 ของทรัพย์สินถาวรรวม พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินสำหรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ได้ที่ร้อยละ 27.5 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2565 ที่ร้อยละ 26.6

ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (MATURE) สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 13.2 ใกล้เคียงกับผลตอบแทนในปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 13.3 เนื่องมาจากทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างแข็งแกร่ง แสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบจากคุณสมบัติและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท



ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินและแบบไม่รวมมูลค่า  
 ยุติธรรม ต่อทรัพย์สิน (12 เดือนย้อนหลัง) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

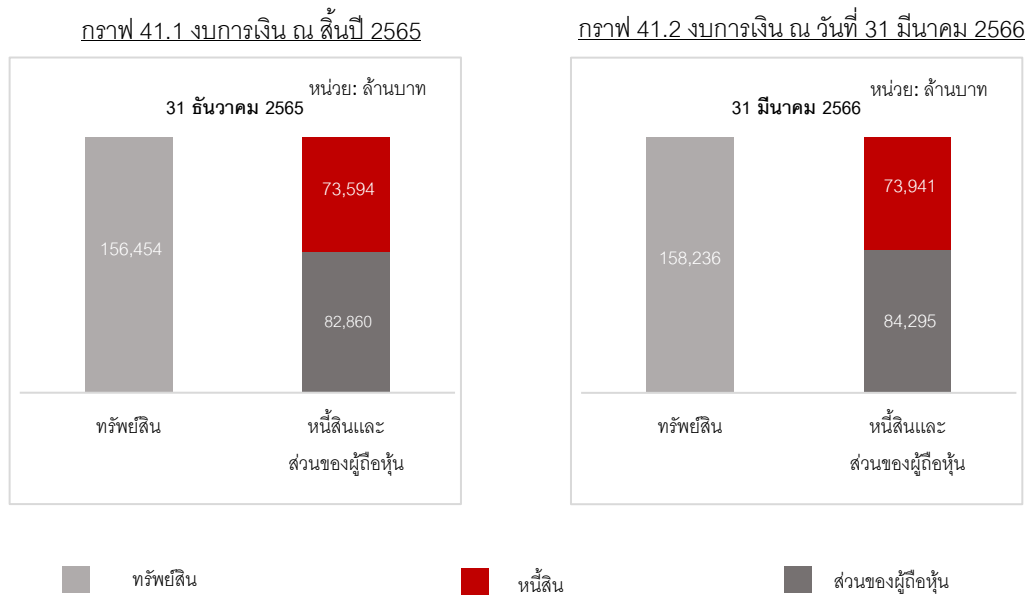
ประเภททรัพย์สิน	กำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม (12 เดือนย้อนหลัง)	มูลค่าทรัพย์สินถาวร		อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (12 เดือนย้อนหลัง)	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (12 เดือนย้อนหลัง)	สำหรับปี 2565	สำหรับปี 2562	สำหรับปี 2566	สำหรับปี 2565
<b>กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง</b>								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	-	-	0.0%	-	-	8.1%	-	-
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	2,480	49,981	58.9%	5.0%	3.1%	5.3%	5.0%	3.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	190	12,334	14.5%	1.5%	0.3%	6.7%	1.5%	0.3%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(27)	22,559	26.6%	-0.1%	0.0%	-0.6%	-0.1%	0.0%
<b>รวม</b>	<b>2,643</b>	<b>84,874</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.1%</b>	<b>1.9%</b>	<b>5.8%</b>	<b>3.1%</b>	<b>1.9%</b>
<b>กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์</b>								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	463	3,503	6.1%	13.2%	13.3%	8.5%	27.5%	26.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,287	23,814	41.3%	5.4%	5.4%	6.2%	17.2%	17.9%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	500	30,228	52.5%	1.7%	1.6%	5.6%	7.1%	6.6%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(0)	52	0.1%	0.0%	0.0%	-1.8%	0.0%	0.0%
<b>รวม</b>	<b>2,250</b>	<b>57,597</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.9%</b>	<b>3.9%</b>	<b>5.4%</b>	<b>12.5%</b>	<b>12.5%</b>
<b>รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท</b>	<b>4,893</b>	<b>142,471</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.4%</b>	<b>2.7%</b>	<b>5.6%</b>	<b>6.9%</b>	<b>6.2%</b>
<b>ทรัพย์สินถาวรของบริษัท</b>								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	463	3,503	2.5%	13.2%	13.3%	8.3%	27.5%	26.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	3,767	73,794	51.8%	5.1%	3.8%	5.8%	8.9%	7.9%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	690	42,562	29.9%	1.6%	1.2%	6.0%	5.5%	4.7%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(27)	22,611	15.9%	-0.1%	0.0%	-1.4%	-0.1%	0.0%
<b>รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท</b>	<b>4,893</b>	<b>142,471</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.4%</b>	<b>2.7%</b>	<b>5.6%</b>	<b>6.9%</b>	<b>6.2%</b>

หมายเหตุ 1) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด (เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินที่ดำเนินงานของบริษัท  
 2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 73,941 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 347 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2565 ตามงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ (กราฟที่ 41.1 และ 41.2) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 59,215 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 14,725 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 84,295 ล้านบาท (กราฟ 41.2) โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลการดำเนินงานที่เป็นบวกและยังไม่จัดสรรสะสม

### กราฟที่ 41: โครงสร้างทางการเงิน



### ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี		สำหรับไตรมาส		
		2564	2565	1/2565	4/2565	1/2566
งบการเงิน	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	48.7%	53.1%	53.2%	53.0%	53.8%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	12.1%	27.4%	24.5%	30.8%	29.7%
ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	3.2%	29.1%	19.4%	35.1%	37.9%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-48.2%	0.5%	-15.6%	12.0%	12.5%

อภิตดาต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 53.8 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นหลัก ประกอบกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 29.7 สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากความสามารถในการสร้างรายได้และบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพของบริษัท

สำหรับอภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม สำหรับไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 37.9 และ 12.5 ตามลำดับ ซึ่งทั้งสองอัตราส่วนนี้ มีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะในส่วนของอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ จากการกลับมาของธุรกิจโรงแรมและบริการหลังจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และบริษัทมีการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัว และความสามารถในการเติบโตในอนาคตของบริษัท และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อภิตดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากเป็นช่วงภาคท่องเที่ยวที่เติบโตและนักท่องเที่ยวชาวจีนสามารถเดินทางท่องเที่ยวได้อีกครั้ง หลังจากที่รัฐบาลจีนอนุญาตให้เดินทางนอกประเทศได้ ประกอบกับเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์ใกล้เคียงปกติ และบริษัทให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 น้อยลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงาน ยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมีมั่นคง

**ตารางที่ 7: อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

อัตราส่วน	ณ สิ้นปี 2564 (งบหลังปรับปรุงปี 2565)	ณ สิ้นปี 2565	ไตรมาส 1/ 2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.70 เท่า	0.89 เท่า	0.88 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 0.88 เท่า ลดลง 0.01 เท่าจากสิ้นปี 2565 ส่วนใหญ่ผลประกอบการที่เติบโตทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวสูงขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม แสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างทางการเงินของบริษัท และยังคงมีความสามารถในการกู้ยืมเพื่อใช้จ่ายการลงทุนตามแผนธุรกิจและเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม

## การดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท

ด้วยพันธกิจของบริษัทภายใต้แนวคิด “สร้างสรรคือนาคตที่ดีกว่า” บริษัทมุ่งมั่นประกอบธุรกิจที่สร้างคุณค่าทางสังคมและการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างยั่งยืนต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ผ่านการขับเคลื่อนกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน 3 เสาหลัก ได้แก่ Better Planet, Better People, และ Better Prosperity ครอบคลุม 9 มิติที่สำคัญ ในไตรมาสที่ 1/2566 บริษัทเผยแพร่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2565 เพื่อสื่อสารเนื้อหาเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปรัชญา วิสัยทัศน์ ภารกิจ และผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทต่อสาธารณะและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อแสดงถึงความมุ่งมั่น และความพยายามอย่างต่อเนื่องของบริษัทสู่การบรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืนตามที่ได้กำหนดไว้ [รายงานความยั่งยืนประจำปี 2565](#) ได้มีการเปิดเผยในรูปแบบดิจิทัลบนเว็บไซต์ โดยได้รับการทวนสอบข้อมูลและรับรองรายงานโดยบริษัท LRQA (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญอิสระที่มีชื่อเสียงในระดับสากลในด้านการตรวจรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

### BETTER PLANET

#### โลกที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น

ภายใต้เสาหลักนี้ บริษัทมุ่งเน้นการขับเคลื่อนเชิงรุกเพื่อ “โลกที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น” มุ่งสู่การเป็นองค์กรที่มีความเป็นกลางทางคาร์บอนภายในปี 2573 โดยกำหนดเป้าหมายและแผนปฏิบัติการรายปี เพื่อติดตามประเมินผลการดำเนินกิจกรรมและโครงการต่างๆ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ในไตรมาสที่ 1/2566 บริษัทขยายการดำเนินแผนอนุรักษ์พลังงาน (Energy Efficiency Plan) ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท สามารถลดการใช้พลังงานไฟฟ้าต่อตารางเมตรได้ 1.4 % เมื่อเทียบกับปีฐาน ประหยัดค่าไฟฟ้าได้ถึง 16 ล้านบาท และลดการใช้พลังงานได้ 3,593 เมกกะวัตต์-ชั่วโมง เท่ากับลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ 1,796 ตัน-คาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า การลดการใช้พลังงานในไตรมาส 1/2566 เทียบเท่ากับการใช้พลังงานของโรงแรม Sheraton Samui จำนวน 1.7 แห่ง หรือเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้จำนวน 119,733 ต้น เมื่อเทียบกับผลการดำเนินการของไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สามารถลดการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 37

ในฐานะภาคีเครือข่ายของกรุงเทพมหานคร และองค์การกองทุนสัตว์ป่าโลกสากล หรือ World Wildlife Fund (WWF) ประเทศไทย บริษัท ร่วมกับ พนักงาน องค์กร สำนักงาน ห้างร้านต่างๆ ที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้ง 4 กลุ่มธุรกิจ จัดกิจกรรม “60+ Earth Hour 2023” เมื่อวันที่ 25 มีนาคม ที่ผ่านมา เพื่อรณรงค์การลดการใช้พลังงานและส่งเสริมวัฒนธรรมสีเขียวในองค์กร โดยการปิดไฟเป็นเวลา 1 ชั่วโมง ระหว่างเวลา 20:30-21:30 น. จากกิจกรรมดังกล่าว บริษัทสามารถลดการใช้พลังงานลงได้ถึง 2,126 กิโลวัตต์-ชั่วโมง หรือลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ 1.06 ตัน-คาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ผวนอกกับการเดินหน้าผลักดันการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถบรรลุเป้าหมายประจำปี 2566 ตามแผนที่กำหนด

## BETTER PEOPLE

### ผู้คนที่มีความภาคภูมิใจที่เพิ่มขึ้น

บริษัทมุ่งมั่นส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนในชุมชน ในไตรมาสที่ 1/2566 บริษัท ร่วมกับกรุงเทพมหานคร และเครือข่ายพันธมิตร จัดกิจกรรมภายใต้ โครงการ “ปิ่นฝัน” ส่งมอบอุปกรณ์การเรียนและอุปกรณ์กีฬาให้กับเยาวชน และชุมชนด้อยโอกาสในเขตบางคอแหลม เนื่องในโอกาสวันเด็กประจำปี 2566 โดยนำรายได้หลังการหักค่าใช้จ่าย จากการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ GIVE GREEN CBD: SYNERGY POWER ในปี 2565 มาร่วมจัดกิจกรรมต่าง ๆ ในวันเด็ก อาทิ การจัดกิจกรรมการเรียนรู้ผ่านการลงมือทำ เพื่อให้เด็ก ๆ มีประสบการณ์และความตระหนักรู้เกี่ยวกับแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน และส่งเสริมให้เด็ก ๆ มีความรู้เกี่ยวกับการใช้วัสดุอย่างยั่งยืน เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณค่าและสามารถนำไปใช้งานได้ เช่น การทำพวงกุญแจและสร้อยคอจากวัสดุที่ใช้แล้ว รวมถึงการจัดกิจกรรมตลาดเพื่อการกุศล “AWC Charity Market Around at Asiatique” ณ ลานกิจกรรมโซนเจริญกรุงสแควร์ (หอนาฬิกา) ในโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น

เนื่องในโอกาสการครบรอบ 10 ปี ของโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น บริษัท มอบบัตรเข้าชม “Disney100 Village at Asiatique” งานแสดงในรูปแบบ pop-up event ให้กับเยาวชนในสังกัดกรุงเทพมหานคร 1,500 ใบ รวมมูลค่า 3.6 ล้านบาท เพื่อส่งความสุขและมอบโอกาสการสัมผัสประสบการณ์ที่หลากหลายให้เยาวชนในชุมชนใกล้เคียง

บริษัทเดินหน้าสร้างคุณค่าทางสังคม รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและครัวเรือนในพื้นที่ใกล้เคียง โดยได้ลงพื้นที่เยี่ยมชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์ เพื่อประเมินความต้องการของคนในชุมชนและครัวเรือน อีกทั้งมีการมอบอุปกรณ์ทางการแพทย์ให้กับสาธารณสุขและศูนย์บริการสาธารณสุขชุมชนเขตสาทรเพื่อสนับสนุนการป้องกันและควบคุมโรค

## BETTER PROSPERITY

### ความมั่งคั่งด้วยเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้น

ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัทสร้างสินทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจกลับเข้าสู่ชุมชน และ ท่องถิ่น 3.15 เท่า ตลอดระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการจ้างงานเพิ่มขึ้นจำนวน 675 ตำแหน่งงานทั่วประเทศ สร้างรายได้

ให้พนักงานและครอบครัวกว่า 6,650 ล้านบาท

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นรากฐานที่สำคัญของการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไปสู่การเติบโตอย่างเท่าเทียม และยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลและติดตามให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณบริษัท ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน

ในไตรมาส 1/2566 บริษัทดำเนินกิจกรรมเพื่อส่งเสริมธรรมาภิบาลขององค์กรในมิติต่างๆ ดังนี้

1. ดำเนินการแจ้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่รับทราบข้อมูลภายในที่มีนัยสำคัญ ทุกคน ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงปิดงบการเงินแต่ละไตรมาสไปจนถึงวันรุ่งขึ้นหลังจากที่คณะกรรมการบริษัทมีการอนุมัติงบการเงินและมีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทกำหนดระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (blackout period) มีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
2. จัดอบรมผู้บริหารและพนักงานทราบถึงหน้าที่ ตาม “นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน” และการป้องกันการรั่วข้อมูลภายในสำหรับการซื้อขายหุ้น AWC บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานมีหน้าที่รายงานและส่งข้อมูลรายงานการซื้อขายหุ้น / การเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์
3. จัดอบรมหลักสูตรภาคบังคับสำหรับผู้บริหารและพนักงานใหม่เกี่ยวกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ภายใน 7 วัน หลังจากเริ่มปฏิบัติงาน ในหลักสูตรดังต่อไปนี้
  - 3.1 Code of Conduct – จรรยาบรรณธุรกิจ
  - 3.2 IT Security Policy – นโยบายการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ
  - 3.3 Anti-Corruption Policy - นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ภาพรวมผลประกอบการในไตรมาสที่ 1/2566 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศเริ่มกลับสู่ภาวะปกติและมีความคึกคักมากขึ้น โดยเฉพาะอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย AWC ยังคงมุ่งดำเนินการเปลี่ยนทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงานทั้งจากโครงการที่จะเปิดใหม่ 2 โรงแรมในปี 2566 ได้แก่โรงแรม อินน์ไฮด์ บาย มิเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท และโรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง รวมทั้งการรีแบรนด์โรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ เป็น โรงแรม แมริออท เชียงใหม่ ซึ่งบริษัทฯ ตั้งเป้าเพิ่มจำนวนโรงแรมที่เปิดดำเนินการจาก 20 โรงแรมในปี 2565 เป็น 22 โรงแรม ในปี 2566 รวม 6,036 ห้อง รวมถึงการปรับกลยุทธ์ทรัพย์สินดำเนินงานเพื่อสอดคล้องความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เช่นการเปิดตัว Co-Living Collective: Empower Future ของอาคาร เอ็มไพร์ การสร้างประสบการณ์ All Day Everyday Happiness ที่ เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น การเปิด Disney100

Village at Asiatique และการเปิดตัว THE PANTIP LIFESTYLE HUB ที่เชียงใหม่ เป็นต้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เติบโตอย่างแข็งแกร่งในทุกกลุ่มธุรกิจ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำเนินงานภายใต้กรอบการพัฒนาที่ยั่งยืนต่อเนื่อง เพื่อบรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืนขององค์กรภายในปี 2030 พร้อมร่วมขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศไทย สร้างคุณค่าระยะยาวให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย สอดคล้องพันธกิจองค์กร "สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า"