คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 2 ปี 2566

เศรษฐกิจ

ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยอยู่ที่ร้อยละ 3.6 และ 3.8 ในปี 2566 และปี 2567 ตามลำดับ เป็นผลมาจากภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทยที่ปรับเพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริการและการบริโภคภาคเอกชนขยายตัว รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนที่ปรับดีขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งจากการลงทุนในอุตสาหกรรมใหม่ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานลดลงจากผลของฐานสูงในปีก่อน ประกอบกับเงินเฟ้อในหมวดพลังงานลดลง ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าเงินเฟ้อทั่วไปจะปรับตัวลดลงกลับสู่กรอบเป้าหมายที่ร้อยละ 2.5 ในปี 2566 (ปรับลดลงจากร้อยละ 2.9) และร้อยละ 2.4 ในปี 2567 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ในปี 2566 และ 2567 ซึ่งจะส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในอนาคต

อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

สำหรับการท่องเที่ยวในไตรมาส 2/2566 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับลดลงเล็กน้อยจากปัจจัยฤดูกาล โดยมีนักท่องเที่ยวจีนและมาเลเซียได้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากเป็นช่วงหยุดยาวของทั้งสองประเทศ อย่างไรก็ตามจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีนยังต่ำกว่าประมาณการ รวมถึงช่วงปลายเดือนพฤษภาคมที่เริ่มเข้าสู่ช่วงฤดูฝนและเป็นเริ่มเข้าสู่ช่วง Low Season ของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทย ส่งผลให้ภาพรวมอัตราการเข้าพักแรมเฉลี่ยของไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 66.7[1] ปรับตัวลงจากไตรมาสก่อนซึ่งเป็นจุดสูงสุดตั้งแต่ต้นปี 2563 เป็นต้นมา โดยมีทิศทางเดียวกับช่วงก่อนเกิดการระบาดของ COVID-19

อุตสาหกรรมให้เช่าเพื่อการพาณิชยกรรม

สำหรับธุรกิจค้าปลีก (Retails) ไตรมาส 2/2566 ปรับตัวดีขึ้นจากการเติบโตของภาคการบริการและการท่องเที่ยว โดยเฉพาะในช่วงเทศกาลหยุดยาว เช่น เทศกาลสงกรานต์ เป็นต้น โดยกระจายตัวไปยังในภูมิภาคต่างๆ จากการเดินทางกลับต่างจังหวัด และการท่องเที่ยวช่วงสงกรานต์ของคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ อย่างไรก็ตามภาระค่าครองชีพจากต้นทุนด้านพลังงาน และค่าสาธารณูปโภคที่ปรับสูงขึ้นยังคงเป็นปัจจัยกดดันต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ดังนั้นในระยะสั้นการฟื้นตัวจะเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศเป็นหลัก ขณะที่ในระยะกลางถึงระยะยาวรูปแบบของการทำธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงไปตามโครงสร้างประชากรที่เข้าสู่สังคมสูงอายุอย่างสมบูรณ์ อัตราการเกิดใหม่ของประชากรที่ลดลง รวมถึงเทคโนโลยีที่เข้ามาเปลี่ยนพฤติกรรมและการดำเนินธุรกิจในอนาคต

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ในไตรมาส 2 ที่ผ่านมานี้ มีแนวโน้มทรงตัว ความต้องการพื้นที่สำนักงานยังคงมีอย่างต่อเนื่อง หากแต่อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ก็ทยอย

[1] กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

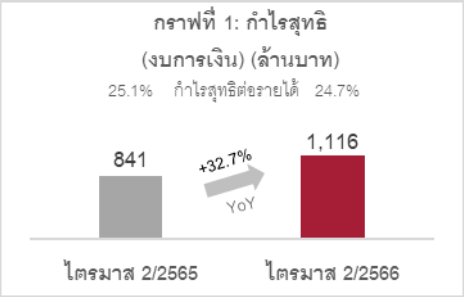
เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน โดยทั้งปี 2566 คาดการณ์ว่าจะมีอุปทานใหม่มากกว่า 500,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม สำหรับพื้นที่เช่าในศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่มีความได้เปรียบของพื้นที่ ทำให้อัตราการเช่ายังปรับเพิ่มขึ้นถึงแม้อุปทานโดยรวมจะเพิ่มขึ้นก็ตาม และเมื่อพิจารณาเกี่ยวกับประเด็นความยั่งยืน อาคารสำนักงานที่มีใบรับรองความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น LEED และ WELL ยังเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่องซึ่งตอกย้ำถึงประสิทธิภาพการให้ความสำคัญของการเสริมศักยภาพสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงตามมาตรฐาน ESG นอกจากนี้การนำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อตอบโจทย์รูปแบบใหม่ที่ผสมผสานการทำงานและการใช้ชีวิตเข้าด้วยกันยังเป็นสิ่งที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในยุคปัจจุบัน

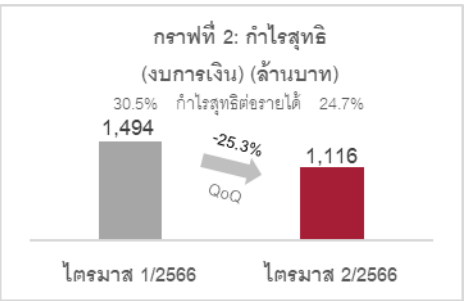
ภาพรวมของบริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “AWC”)

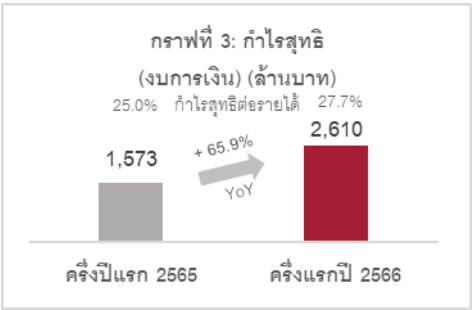
สำหรับผลประกอบการไตรมาส 2/2566 มีการเติบโตอย่างแข็งแกร่ง โดยมีกำไรสุทธิ 1,116 ล้านบาท ส่วนรายได้ตามงบการเงินรวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวนรวม 4,518 ล้านบาท เป็นการสะท้อนการดำเนินงานตามกลยุทธ์ GROWTH-LED เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการเติบโตของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ ซึ่งมีการเติบโตต่อเนื่องในทุกกลุ่ม มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ที่ 3,356 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 82.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และสูงกว่าไตรมาสเดียวกันปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนสถานการณ์ COVID-19 ทั้งนี้ บริษัทมุ่งเพิ่มทรัพย์สินดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ผ่านกลยุทธ์การสร้างการเติบโต ส่งผลให้บริษัทมีมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานปัจจุบันรวม 120,302 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36,991 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.4 จากปี 2562

บริษัทดำเนินกลยุทธ์สร้างการเติบโตใน 3 ระยะ คือ (1) การเติบโตจากทรัพย์สินดำเนินงานใหม่ในช่วงระยะเวลาอันใกล้ (Near-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตโดยเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) เป็นทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติที่เติบโตเต็มที่ (MATURE) อาทิ โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย โรงแรมบันยันทรี กระบี่ โรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ โรงแรม เดอะ เวสทิน สิเหร่ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต (ต่อไปจะดำเนินการภายใต้ชื่อใหม่คือ โรงแรมริทซ์-คาร์ลตัน ภูเก็ต) และ โรงแรมอินน์ไซด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นต้น และสำหรับทรัพย์สินจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ได้แก่ อาคาร “เอ็มไพร์” ศูนย์การค้าเกทเวย์ เอกมัย ศูนย์การค้าเกทเวย์ แอท บางซื่อ เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ เดสติเนชั่น และ ศูนย์การค้า พันทิพย์ พลาซ่า แอท งามวงศ์วาน เป็นต้น ทั้งนี้การเติบโตระยะใกล้จะเพิ่มกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินดำเนินงานให้เติบโตอย่างแข็งแกร่ง (2) การเติบโตจากทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (Medium-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตโดยการเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินระหว่างพัฒนาให้เป็นทรัพย์สินดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) จะค่อยเติบโตเพิ่มขึ้นสู่ระดับเดียวกับปี 2562 และ คาดว่าจะเติบโตเต็มที่สู่ระดับที่มากกว่าร้อยละ 15 ต่อไป ตัวอย่างโครงการในการเติบโตระยะกลางได้แก่ โรงแรม เดอะ วีน

แยทท์ คอลเล็คชั่น โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮเทล และโรงแรมคิมป์ตัน หัวหิน รีสอร์ท เป็นต้น (3) การเติบโตจากการลงทุนในแผนพัฒนา สำหรับการเติบโตระยะยาว (Long-Term Growth) บริษัทจะสร้างการเติบโตผ่านแผนการลงทุนภายใต้ข้อตกลง GRANT OF RIGHT (GOR) Agreement กับกลุ่มทีซีซี และโอกาสการลงทุนจากบุคคลภายนอก เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดและเสริมสร้างพอร์ตโฟลิโอคุณภาพในระยะยาวอย่างยั่งยืน ปัจจุบันมีโครงการตามแผน อาทิ โครงการอควอทีค บาย เดอะบีช โครงการเอเชียทีค 2.2 โครงการเวิ้งนครเขษม โครงการเดอะ ล้ง 1919 ริเวอร์ไซด์ เฮอริเทจเดสติเนชั่น โครงการลานนาทีค โครงการ โรงแรม พลาซ่า แอทธินี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา นิวยอร์ก และโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทธินี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก เป็นต้น โดยทั้งสองโรงแรมจะเป็นการสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัท และเพิ่ม Flagship โรงแรมระดับอัลตร้าลักซ์ชูรี่ให้กับ 2 มหานครระดับโลก ทั้งนครนิวยอร์กและกรุงเทพมหานคร เชื่อมสองโครงการที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยมี โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทธินี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก ซึ่งจะพัฒนาจากอาคาร EAC (East Asiatic Company) เป็นจุดเริ่มต้นและศูนย์กลางเชื่อมต่อหลากหลายโครงการริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัท ภายใต้แนวคิด River Journey Project







สำหรับผลประกอบการในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 1,116 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ เนื่องจากทางภาครัฐได้เปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ปลายปี 2565 ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักโรงแรมในเครือ AWC เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ ในช่วงเดือนเมษายนเป็นฤดูกาลสงกรานต์ซึ่งมีการจัดงานอย่างยิ่งใหญ่เป็นปีแรกหลังจาก COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาพรวมของอัตราการเข้าพักโรงแรมของไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 62.5 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ และโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,367 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 25.9 เมื่อเปรียบเทียบจากไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) 3,356 บาท และโตขึ้นร้อยละ 82.1 เมื่อเปรียบเทียบจากไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และสูงกว่าเมื่อเทียบกับช่วงก่อน COVID-19 ปี 2562 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้ปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดรวมถึงการร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง และในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,294 ล้านบาท

เสริมสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน ในการสร้างทรัพย์สินที่มีคุณภาพและเพิ่มมูลค่าอย่างสูงสุด

บริษัทเชื่อมั่นในศักยภาพของการท่องเที่ยวของไทย ที่เป็นจุดหมายปลายทางหลักระดับโลก โดยบริษัทได้เตรียมความพร้อมในหลายด้านเพื่อรองรับการกลับมาของนักท่องเที่ยวในภาวะปกติ ซึ่งหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัท คือ การมุ่งเน้นในการพัฒนาทรัพย์สินของบริษัทให้เสร็จเพื่อเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน โดยในวันที่ 6 กรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมา บริษัทได้เปิด โรงแรมอินน์ไซด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท และบริษัทยังมีแผนที่จะเปิดโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง ภายในปี 2566 เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและความพร้อมในการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการเข้าสู่ช่วงฤดูท่องเที่ยวของภาคเหนือของประเทศ

บริษัทมุ่งพัฒนาทรัพย์สินโครงการคุณภาพอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มสัดส่วนทรัพย์สินดำเนินงานในการสร้างการเติบโตของกระแสเงินสด ผ่านกลยุทธ์การสร้างการเติบโต 4 ส่วนหลักดังนี้

(1) การเติบโตจากความสามารถในการพัฒนาโครงการ

ด้วยโมเดลธุรกิจที่เป็นเอกลักษณ์สร้างการเติบโตของผลประกอบการอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทใช้ความได้เปรียบของขนาดของพอร์ตโฟลิโอที่ใหญ่ทำให้มีความสามารถในการพัฒนาโครงการคุณภาพด้วยต้นทุนที่มีประสิทธิภาพเหนือคู่แข่งในตลาด ทำให้มูลค่าการลงทุนต่อตร.ม. และต้นทุนการพัฒนาโครงการต่อตร.ม. มีสัดส่วนต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าการลงทุนและต้นทุนการลงทุนต่อตร.ม.ของโครงการที่บริษัทพัฒนาในพื้นที่ใกล้เคียงกันในช่วงระยะเวลาก่อนหน้า นอกจากนี้จากการที่บริษัทถือครองทรัพย์สินโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) มากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตโฟลิโอ ทำให้สามารถสร้างคุณค่าจากการพัฒนาทรัพย์สินคุณภาพอย่างต่อเนื่องในระยะยาว และเป็นรูปแบบการสร้างการเติบโตเหนือกว่าการถือครองทรัพย์สินโดยทำสัญญาเช่า

บริษัทมีทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการพัฒนาหลากหลายโครงการ ซึ่งทางบริษัทยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพื่อให้สามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยคาดว่าจำนวนห้องของธุรกิจโรงแรม ณ สิ้นปี 2566 จะมีจำนวนอยู่ที่ 6,034 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีห้องจำนวน 3,432 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 76 โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่ม High-to-Luxury ที่ตั้งโรงแรมอยู่ในทำเลศักยภาพ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ จึงสามารถตอบโจทย์ความต้องการและดึงดูดนักท่องเที่ยวและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเข้าพักเพิ่มขึ้น

(2) การเติบโตจากความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่ดีขึ้น

บริษัทสร้างการเติบโตจากศักยภาพของทรัพย์สินดำเนินงานในการสร้างกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเติบโตในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ด้วยความแข็งแกร่งของโมเดลธุรกิจอย่างมีเอกลักษณ์ ครอบคลุมทั้งโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) โรงแรมในกรุงเทพฯ รีสอร์ทระดับลักซ์ชูรี และโรงแรมอื่นๆ ในจุดหมายการท่องเที่ยวหลักในประเทศ และความร่วมมือกับเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกซึ่งมีสมาชิกมากกว่า 598 ล้านรายจากทั่วโลก ซึ่งเติบโตมากกว่าร้อยละ 47 จากปี 2562 ในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงเข้าใช้บริการโรงแรมของบริษัท โดยเห็นได้จากรายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่เติบโตสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 และบริษัทสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายจากการจองห้องพักซึ่งในไตรมาส 2/2566 สัดส่วนการจองการเข้าพักกับโรงแรมโดยตรงอยู่ที่ร้อยละ 70 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 66 ทำให้บริษัทสามารถลดต้นทุนได้กว่า 100 ล้านบาทต่อปีในช่วงที่ผ่านมา นอกจากนี้ด้วยทรัพย์สินคุณภาพและกลยุทธ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย บริษัทสามารถดึงดูดลูกค้ากลับมาใช้บริการได้อย่างรวดเร็ว หากพิจารณาจากผลการดำเนินงานเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในกลุ่มเดียวกันในไตรมาส 2/2566 โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI เท่ากับ 230 โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ มีค่า RGI

เท่ากับ 218 โรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ มีค่า RGI เท่ากับ 161 และโรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ มีค่า RGI เท่ากับ 157

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้ปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดรวมถึงการร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น และสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สามารถสร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทได้อย่างต่อเนื่องมั่นคงและยั่งยืน

(3) การเติบโตจากความสามารถในการปรับกลยุทธ์ทรัพย์สินเพื่อสอดรับความต้องการของตลาด

บริษัทมีโมเดลธุรกิจที่แตกต่างด้วยการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตโฟลิโอและด้วยศักยภาพในการพัฒนาโครงการด้วยต้นทุนที่มีความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาและปรับปรุงโครงการเพื่อสร้างความสดใหม่อย่างต่อเนื่อง และด้วยการมีพันธมิตรระดับโลก ทำให้สามารถใช้โครงข่ายในการดึงลูกค้าจากทั่วโลกที่เป็นกลุ่มเป้าหมายเข้าใช้บริการ สำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการได้แก่ โรงแรมอิมพีเรียล แม่ปิง ได้พัฒนาเป็นโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮเทล โรงแรมแกรนด์โซเล่ ได้พัฒนาเป็นเดอะ วีนแยทท์ คอลเล็คชั่น และโรงแรมซิกม่า ได้พัฒนาเป็นโรงแรมพัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นต้น

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริษัทได้พัฒนาปรับปรุงโครงการเพื่อสร้างประสบการณ์ และเป็นศูนย์กลางไลฟ์สไตล์ให้กับลูกค้าและชุมชนตามความต้องการในแต่ละพื้นที่ เช่น โครงการ THE PANTIP AT NGAMWONGWAN ซึ่งปรับโฉมโดยใช้คอนเซ็ปต์ Treasure Hunt ในการนำเสนอจุดขายการเป็นศูนย์พระเครื่องที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย รวมถึงศูนย์รวมอาหารและไลฟ์สไตล์มาร์เก็ตที่ใหญ่ที่สุด และสำหรับโครงการ THE PANTIP LIFESTYLE HUB เชียงใหม่ ซึ่งถือเป็นจิ๊กซอว์ในโครงการ LANNATIQUE ของบริษัทซึ่งจะเปลี่ยนคอนเซ็ปต์ศูนย์การค้าใหม่หมดภายใต้แนวคิด Every Happiness for Everyone

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทได้พัฒนาปรับปรุงรูปแบบการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เช่น การเปิดตัว CO-LIVING COLLECTIVE: EMPOWER FUTURE ณ อาคาร “เอ็มไพร์” ซึ่งถือเป็นโครงการแรกที่ได้ยกระดับอาคารให้เป็นไลฟ์สไตล์สเปซแห่งใหม่ รองรับเทรนด์อนาคต มอบประสบการณ์ผสมผสานการทำงานและการใช้ชีวิตเข้าด้วยกันอย่างไร้รอยต่อด้วยแอพพลิเคชั่น AWC Infinite Lifestyle และการอัพเกรดสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงตามมาตรฐาน ESG

(4) การเติบโตจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

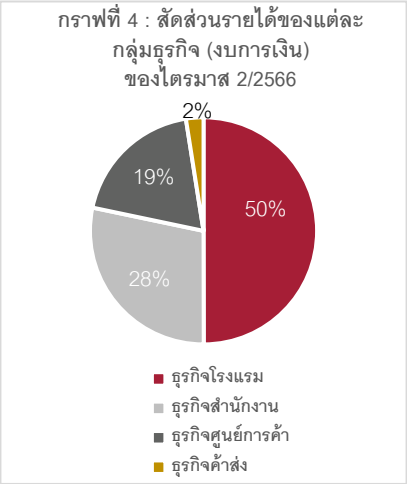
บริษัทบริหารจัดการต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานจากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scales) ทั้งในส่วนของขนาดและธุรกิจของพอร์ตโฟลิโอของบริษัท ขนาดจากการเป็นบริษัทในกลุ่มทีซีซี ขนาดจากการมีพันธมิตรที่มีโครงข่ายทั่วโลก ขนาดจากการมีลูกค้า

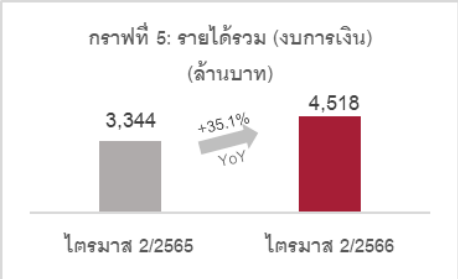
ทั้งในและต่างประเทศ และขนาดจากการใช้แนวปฏิบัติที่เป็นเลิศ (Best Practices) จากการมีพันธมิตรชั้นนำที่หลากหลายในระดับโลก ซึ่งทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการทำให้รายได้ในแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจะส่งผ่านเป็นอิบิทดา (Flow Through) ในสัดส่วนมากกว่าเป้าที่ตั้งไว้ อาทิ สัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 2/2566 ของโรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร เท่ากับร้อยละ 94 และอาคาร อินเตอร์ลิ้งค์ ทาวเวอร์ บางนา เท่ากับร้อยละ 115 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นต้น

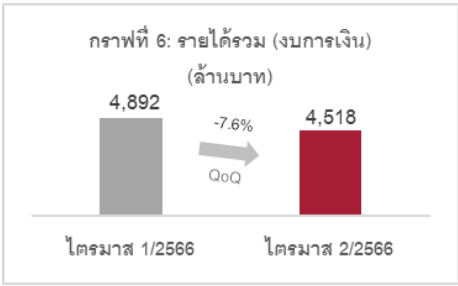
นอกจากนี้บริษัทคำนึงถึงประสิทธิภาพการทำงานในระยะยาวโดยได้พัฒนากระบวนการทำงานต่างๆ ในองค์กรโดยใช้เครื่องมือ เช่น การใช้ระบบอัตโนมัติ (Automated System) การปรับขั้นตอนการทำงานในเชิงบูรณาการ (Process Transformation) และการนำระบบดิจิตอลมาใช้เพื่อลดการผิดพลาดและการทำงานซ้ำซ้อนจากการใช้คน (Digitalized Operational Flows) ซึ่งทำให้ลดค่าใช้จ่ายและสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

สรุปผลการดำเนินงาน

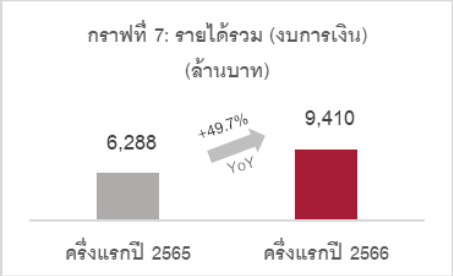
รายได้รวม







บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินในไตรมาส 2/2566 เท่ากับ 4,518 ล้านบาท เติบโตเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และเติบโตกว่าช่วงก่อน COVID-19 ปี 2562 สะท้อนการดำเนินงานตามกลยุทธ์ GROWTH-LED เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมรองรับดีมานด์การท่องเที่ยวและกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศหลังกลับสู่ภาวะปกติ ซึ่งในปี 2566 ทางภาครัฐได้เปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเข้ามาพักในโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และสัดส่วนรายได้ของกลุ่มนี้เติบโตเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 50 โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในกลุ่มโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา และโรงแรมในกรุงเทพ และสำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกัน ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อดึงดูดดึงลูกค้าให้เข้ามาให้บริการศูนย์การค้ามากขึ้น และในส่วนกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อตอบรับเทรนด์การทำงานในรูปแบบไฮบริดที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ในไตรมาส 2/2566 บริษัทได้รับกำไรจากมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,294 ล้านบาท ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทตามงบการเงินในไตรมาส 2/2566 ลดลงร้อยละ 7.6 เนื่องจากเป็นฤดูกาลนอกท่องเที่ยวของธุรกิจโรงแรมและการบริการ

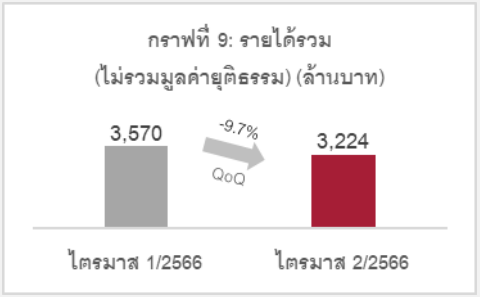


สำหรับผลประกอบการในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 เท่ากับ 9,410 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจ โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

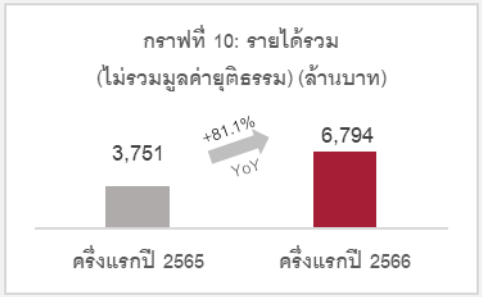
หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีรายได้รวม 3,224 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2566 ลดลงร้อยละ 9.7 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงของธุรกิจโรงแรมและการบริการจากฤดูกาลนอกท่องเที่ยว

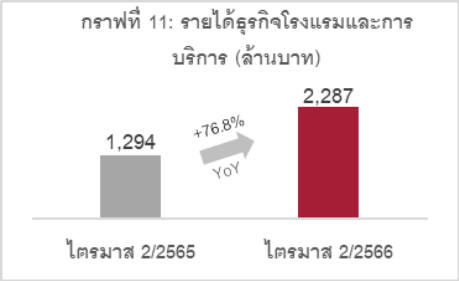
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



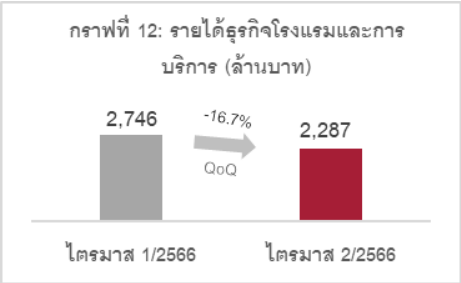
สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 6,794 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นการเติบโตในระดับสูงภายหลังการเปิดประเทศ

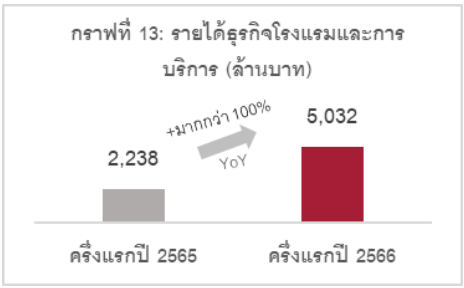
รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)



สำหรับไตรมาส 2/2566 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินเท่ากับ 2,287 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตราการเข้าพักในโรงแรมของไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 62.5 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของกลุ่มโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา และโรงแรมในกรุงเทพ รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,367 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 25.9 เมื่อเปรียบเทียบจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทปรับตัวลดลงร้อยละ 16.7 เนื่องจากไตรมาส 2 เป็นช่วงฤดูกาลนอกท่องเที่ยว





ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเท่ากับ 5,032 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราการเข้าพักในโรงแรมในภาพรวมของครึ่งแรกปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 65.3 เติบโตเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ในอัตราร้อยละ 39.3 โดยเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มของโรงแรม

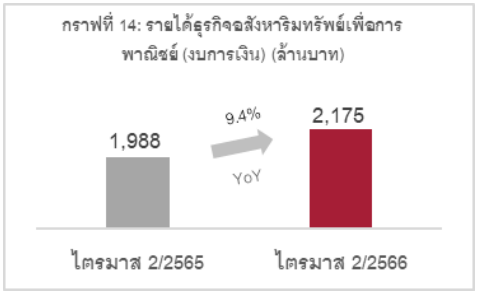
นอกจากนี้ รายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการรับรู้กำไรจากมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5 ล้านบาท เนื่องจากได้รับรายได้ค่าเช่าจากโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ทำให้มีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 5,027 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

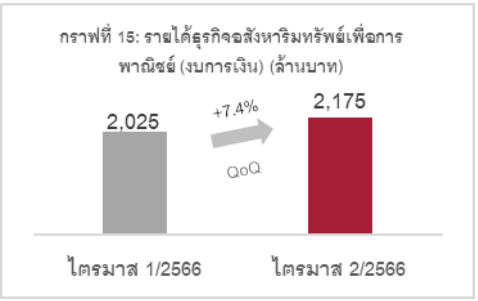
ตารางที่1: รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

ประเภท	ไตรมาส 2 ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	ครึ่งปีแรก ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) (49%;40%)**	1,137	(9.8%)	73.5%	2,397	117.3%	สำหรับโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา ในไตรมาส 2/2566 โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ซึ่งมีค่า RGI เท่ากับ 217.7 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตมากกว่าตลาดภายหลังการเปิดประเทศ ส่วนรายได้ในไตรมาส 2/2566 กลุ่มนี้เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้การเข้าพักของกลุ่มลูกค้าธุรกิจเพิ่มมากขึ้น
โรงแรมในกรุงเทพ (11%;14%)**	258	(8.9%)	112.1%	541	171.2%	สำหรับโรงแรมในกรุงเทพ ในไตรมาส 2/2566 มีค่า RGI เท่ากับ 126.4 โดยเฉพาะโรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ ที่มีค่า RGI เท่ากับ 156.5 นอกจากนี้รายได้ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 112.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนสอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมากต่อเนื่องจากปีก่อน
รีสอร์ท ระดับลักซ์ชูรี (13%;18%)**	301	(26.4%)	70.9%	711	135.0%	สำหรับรีสอร์ทระดับ ลักซ์ชูรี ในไตรมาส 2/2566 มีค่า RGI เท่ากับ 134.2 โดยเฉพาะโรงแรม บันยันทรี กระบี่ ซึ่งได้รับความนิยมสูง มีค่า RGI เท่ากับ 147.0 นอกจากนี้รายได้ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ (27%;28%)**	613	(24.7%)	71.3%	1,427	122.7%	สำหรับโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ ในไตรมาส 2/2566 มีค่า RGI เท่ากับ 121.4 โดยเฉพาะโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI เท่ากับ 229.7 นอกจากนี้รายได้ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 71.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
รวม	**2,309**	**(16.5%)**	**76.2%**	**5,076**	**126.0%**	

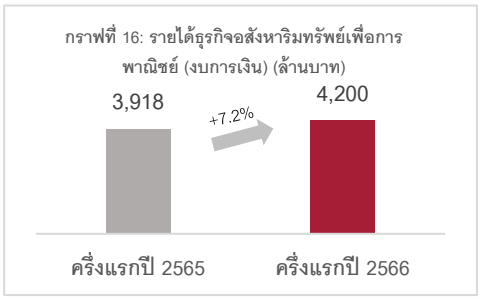
* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ททรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริหารและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง



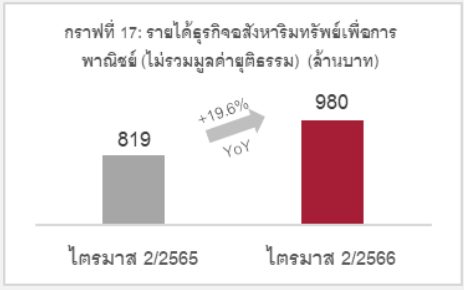


ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์* ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) สำหรับไตรมาส 2/2566 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 2,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 9.4 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เนื่องจากอัตราการเช่าและค่าเช่าที่ปรับตัวสูงขึ้น จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการศูนย์การค้ามากขึ้น ทั้งนี้มูลค่าของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ยังคงเติบโตขึ้นต่อเนื่อง โดยมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2566 ที่ 1,294 ล้านบาท



สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงิน เท่ากับ 4,200 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

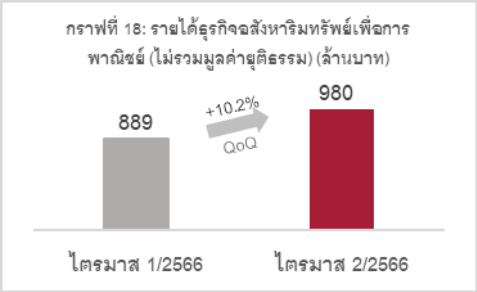
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีรายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จำนวน 980 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการศูนย์การค้ามากขึ้น

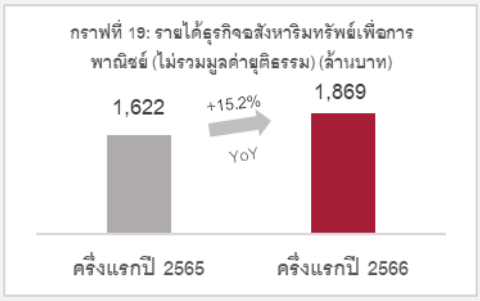
* เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการศูนย์การค้ามากขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีรายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,869 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ขณะที่ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่มั่นคงอย่างต่อเนื่อง

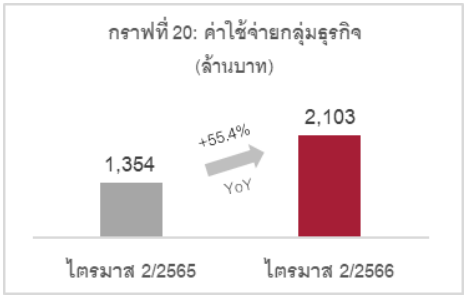
ตารางที่ 2: รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์*

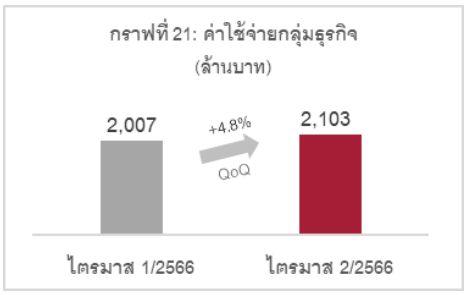
ประเภท	ไตรมาส 2/ 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	ครึ่งปีแรก ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช็อปปิ้งมอลล์ (21%;32%)**	208	5.6%	7.9%	405	5.5%	รายได้ของคอมมูนิตี้ ช็อปปิ้งมอลล์ ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว (16%;9%)**	160	74.1%	259.5%	252	188.7%	รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในไตรมาส 2/2566 มีการเติบโตที่ร้อยละ 74.1 เมื่อเปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ มีการจัดงาน DISNEY 100 VILLAGE เพื่อฉลองครบรอบ 100 ปี ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์เพิ่มขึ้น ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต (5%;13%)**	50	(2.0%)	(1.9%)	101	1.1%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจคอมมูนิตี้มาร์เก็ต ในไตรมาส 2/2566 ลดลงร้อยละ 1.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการปรับกลยุทธ์และพัฒนาโครงการตะวันนา บางกะปิ
อาคารสำนักงาน (57%;46%)**	561	2.5%	6.1%	1,108	5.9%	รายได้ของอาคารสำนักงานในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
รวม	**979**	**8.5%**	**10.4%**	**1,866**	**15.4%**	

* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ททรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริหารและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

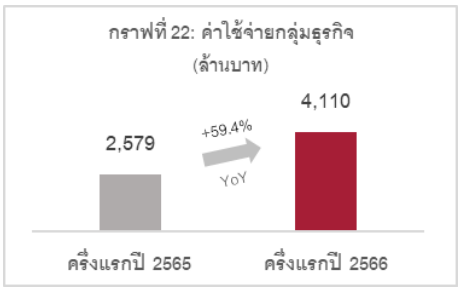
** สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจ*



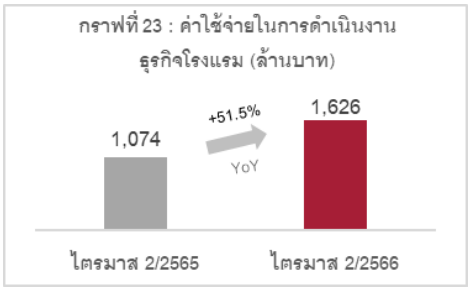


ในไตรมาส 2/2566 ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจมีจำนวน 2,103 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ปรับเพิ่มขึ้น และจำนวนทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นทำให้การเปิดดำเนินงานในพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นเช่นกัน อีกทั้ง อัตราส่วนการส่งผ่านรายได้ไปยังอิบิทดา (Flow through) ในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 2/2566 โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 62 ซึ่งโรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 94 และสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 89 ซึ่งเกทเวย์ เอกมัย มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 111 และสำหรับกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานมีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 96 ซึ่งอาคาร อินเตอร์ลิ้งค์ ทาวเวอร์ บางนา มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 115



โดยครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 4,110 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.4 แต่หากพิจารณาเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 43.1 เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วยค่าใช้จ่ายคงที่จำนวน 1,920 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนค่าใช้จ่ายผันแปรจำนวน 2,190 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 90.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) **

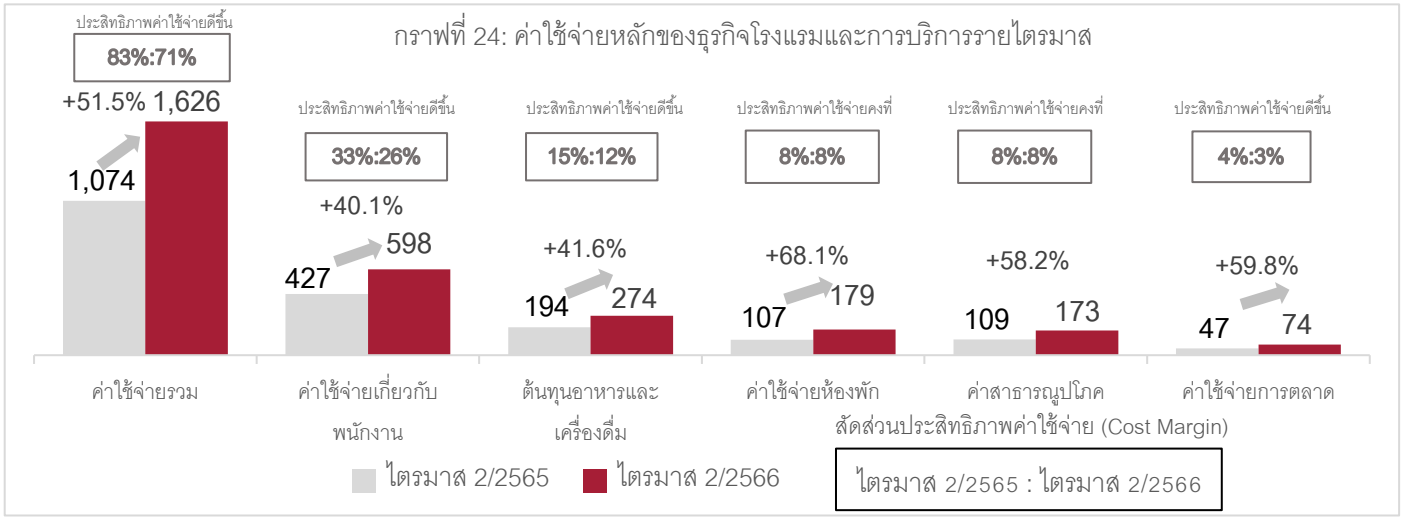


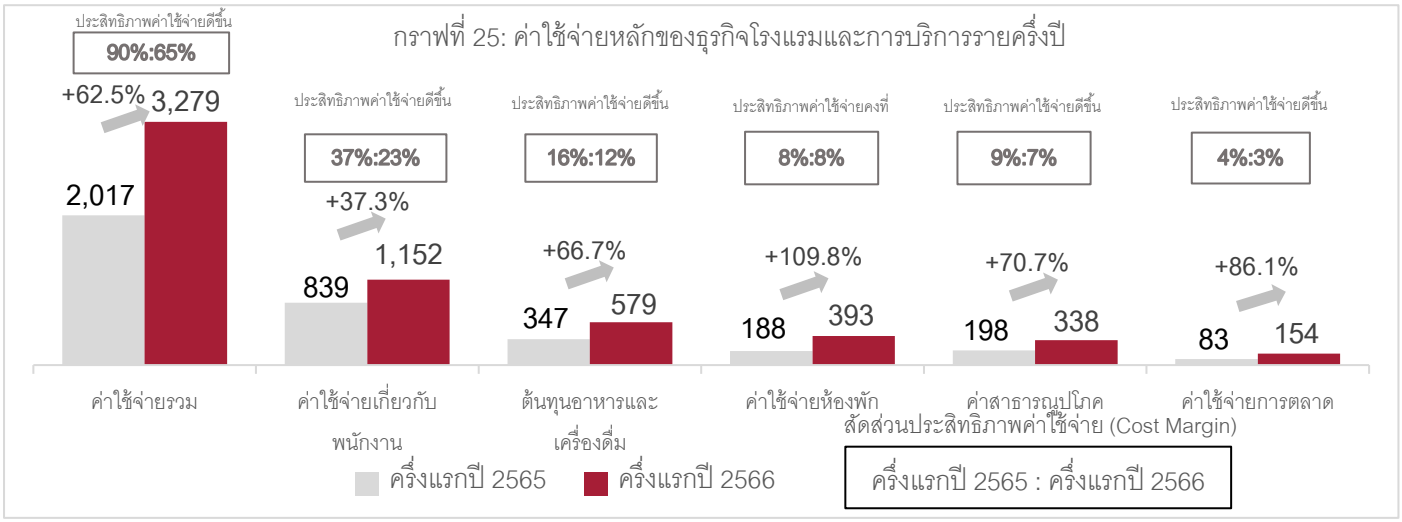
บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการสำหรับไตรมาส 2/2566 เท่ากับ 1,626 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ และเมื่อพิจารณาสัดส่วนประสิทธิภาพค่าใช้จ่าย (Cost Margin) จะเห็นได้ว่ามีการปรับตัวที่ดีขึ้นจากร้อยละ 83.0 ในไตรมาส 2/2565 เป็นร้อยละ 71.1 ในไตรมาส 2/2566 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงร้อยละ 1.6

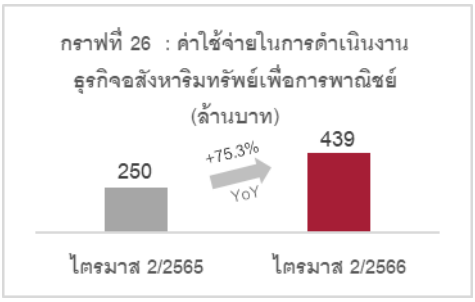
* ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ

** ผลการดำเนินงานของธุรกิจการโรงแรมในงบการเงินเท่ากับผลการดำเนินงานที่ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการเท่ากับ 3,279 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสอดคล้องกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 124.8

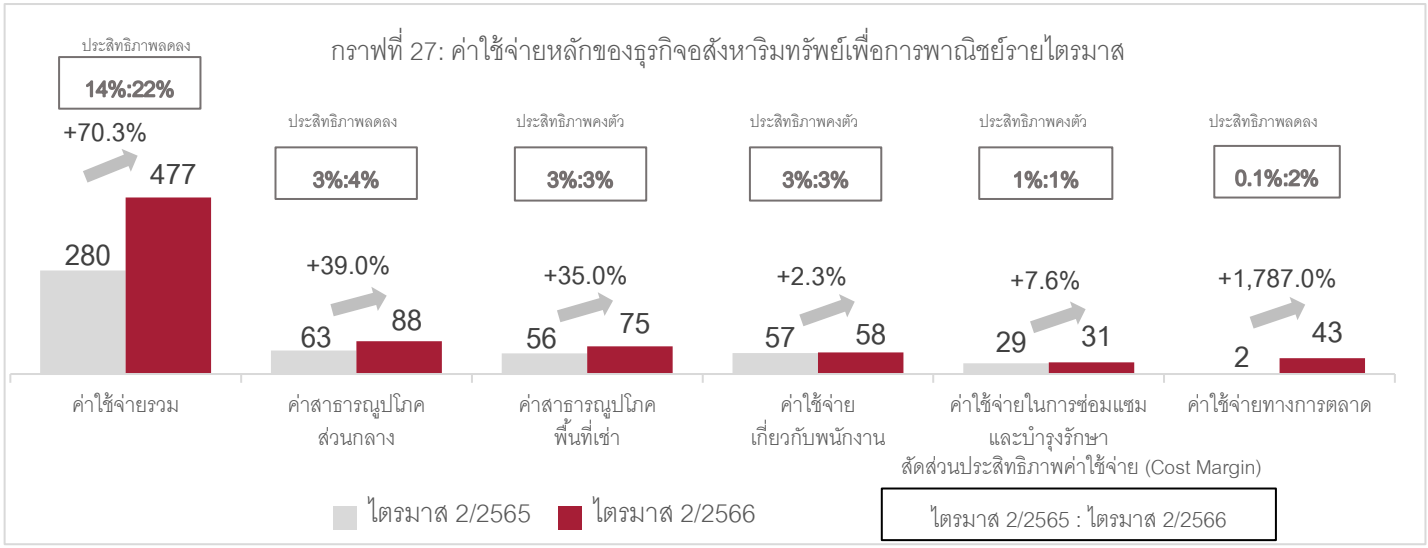


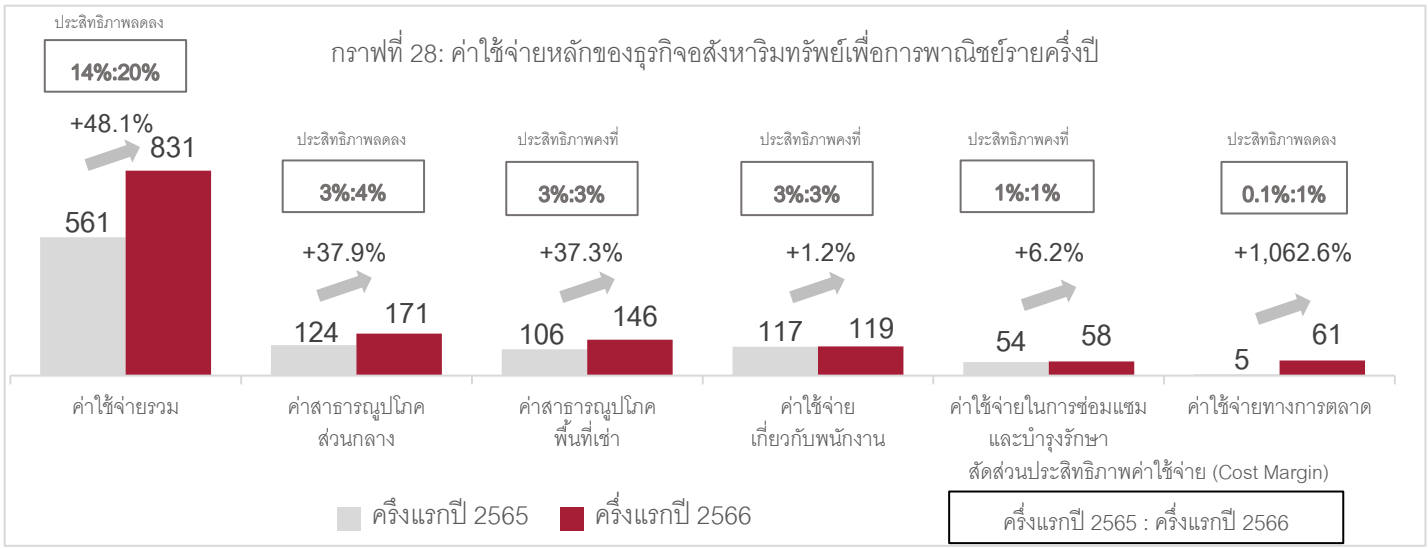




ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)* ไตรมาส 2/2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 439 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.6 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสอดรับกับการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้า รวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น

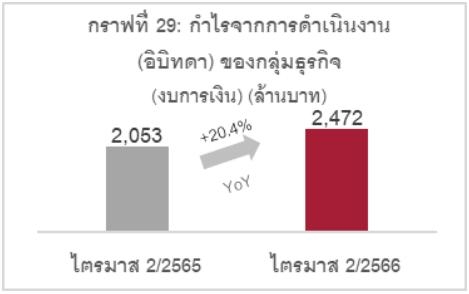
ในครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามงบการเงินเท่ากับ 756 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.6 หรือคิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 18.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดจากการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้าและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น



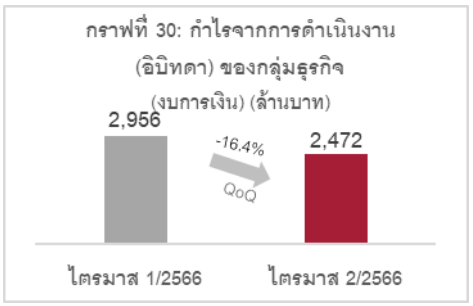


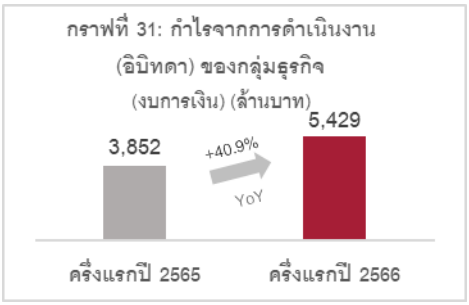
* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจ*



ไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน จำนวน 2,472 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นหลัก ประกอบกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และกำไรจากมูลค่ายุติธรรม หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน ลดลงที่ร้อยละ 16.4 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการที่ลดลงสอดคล้องกับช่วงฤดูกาลนอกท่องเที่ยว และค่าใช้จ่ายดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งสอดรับกับการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้า





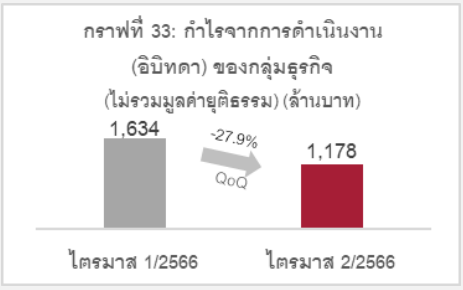
สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 5,429 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตจากทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการที่เติบโตสอดคล้องกับการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกันจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์มีการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้น และสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

ไตรมาส 2/2566 กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 1,178 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ จากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบของรัฐบาล

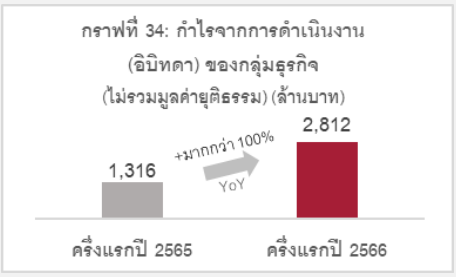
*กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจ เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



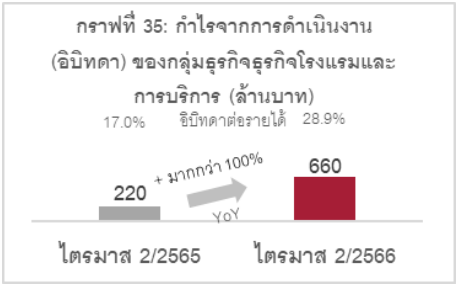
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า พบว่าในไตรมาส 2/2566 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมลดลงร้อยละ 27.9 ซึ่งเป็นผลจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นช่วงฤดูกาลนอกท่องเที่ยวและการปรับกลยุทธ์และพัฒนาโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

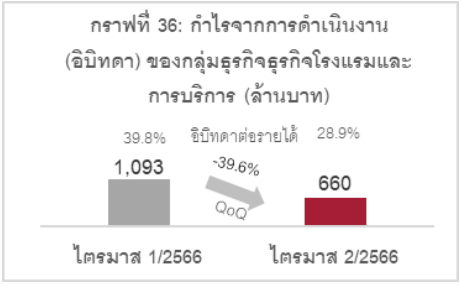
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เนื่องจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจดำเนินในระดับปกติ

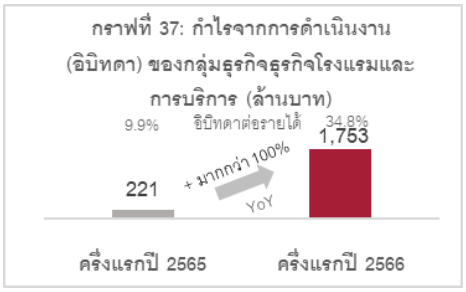
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)





กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินในไตรมาส 2/2566 มีจำนวน 660 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของโรงแรมใน กลุ่มประชุมสัมมนา และโรงแรมในกรุงเทพ ตอกย้ำจุดแข็งการมีทรัพย์สินคุณภาพ และเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย High-to-Luxury ที่มีศักยภาพในการเข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทยังควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพส่งผลสัดส่วนอิบิทดาต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 28.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ในไตรมาส 2/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการลดลงร้อยละ 39.6 เนื่องจากเป็นช่วงฤดูกาลนอกท่องเที่ยว

ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2566 มีจำนวน 662 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ในไตรมาส 2/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการลดลงร้อยละ 39.1



สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) จำนวน 1,753 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ สัดส่วนอิบิทดาต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 34.8 เพิ่มขึ้นจากที่ร้อยละ 9.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

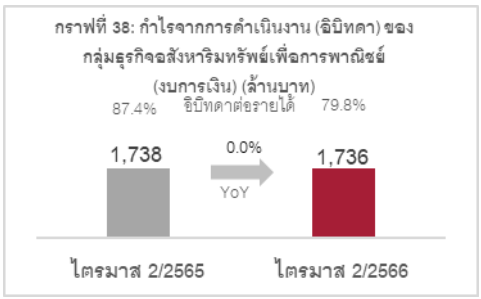
ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับครึ่งแรกปี 2566 มีจำนวน 1,748 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง*

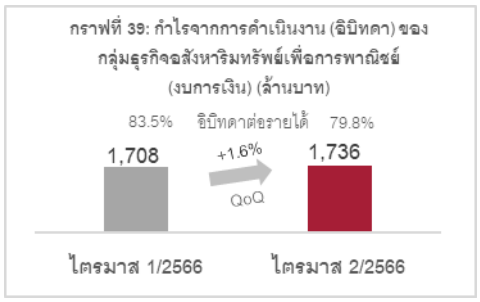
ประเภท	ไตรมาส 2/2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	ครึ่งปีแรก ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE)	360.8	(25.2%)	163.6%	843.0	477.4%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 163.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ทำให้มีจำนวนผู้เข้าพักในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น การจัดงานสัมมนา และงานเลี้ยงต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน
โรงแรม ในกรุงเทพฯ	92.1	(14.2%)	2,757.9%	199.5	960.3%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบส่งผลบวกต่อการเดินทางติดต่อธุรกิจและการเดินทางท่องเที่ยวจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น
รีสอร์ท ระดับลักซ์ชูรี	101.2	(48.1%)	127.9%	296.4	379.7%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 127.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้นในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ	147.9	(53.6%)	226.4%	466.5	616.4%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้นในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ
รวม	702.1	(36.4%)	205.5%	1,805.5	623.0%	

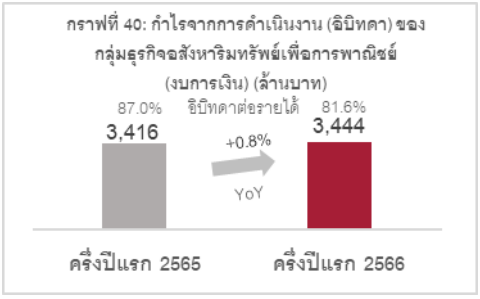
* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ททรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริหาร, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)**



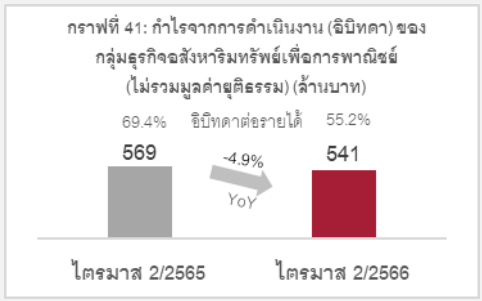
ในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 1,736 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6





สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 3,444 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นธุรกิจที่ยังคงความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง

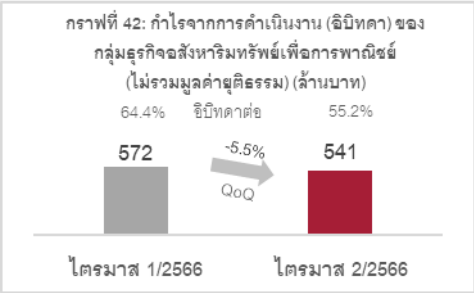
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 541 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อันเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสอดรับกับการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้า รวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น

** เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 2/2566 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ลดลงร้อยละ 5.5 อันเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสอดรับกับการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้า รวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

ในครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,113 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ตารางที่ 4 : กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์* (Retail & Commercial)

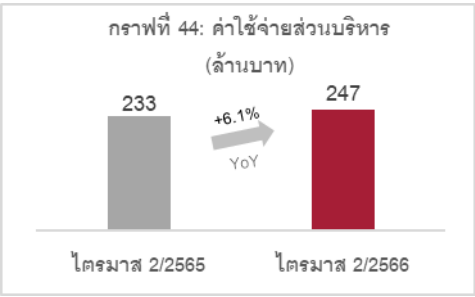
ประเภท	ไตรมาส 2/2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	ครึ่งปีแรก ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช็อปปิ้งมอลล์	107	9.4%	0.4%	205	-5.2%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 2/2566 อยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว	(8)	(119.5%)	(132.9%)	32	-8.4%	กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสอดรับกับการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้า**
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต	21	(6.6%)	(18.9%)	43	-13.9%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 2/2566 ลดลงร้อยละ 18.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจากการปรับกลยุทธ์และพัฒนาโครงการตะวันนา บางกะปิ ทำให้มีพื้นที่ให้เช่าลดลง
อาคารสำนักงาน	421	2.6%	1.7%	832	1.4%	กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
รวม	**542**	**-5.0%**	**-5.1%**	**1,112**	**-0.9%**	

สำหรับกลุ่มธุรกิจค้าส่งอยู่ในระยะการปรับปรุงและวางกลยุทธ์ ดังนั้นในไตรมาส 2/2566 กลุ่มธุรกิจจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 23 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน

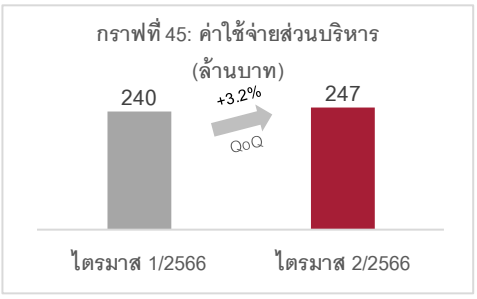
* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ททรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริหาร, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

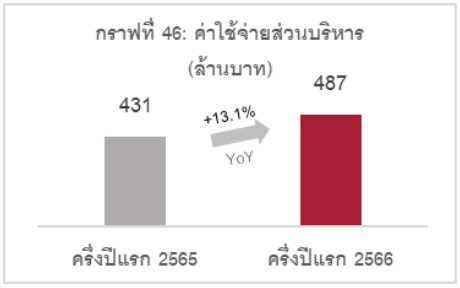
** ค่าใช้จ่ายทางการตลาดดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทำให้กลุ่มค้าปลีกทั้งกลุ่มมี Brand Recognition ที่สูงขึ้น และจะทำให้เกิดการเติบโตของจำนวนผู้ใช้ศูนย์การค้าต่อไป

ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร



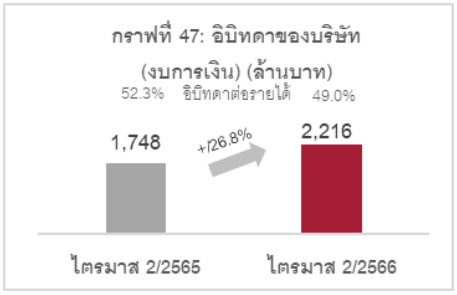
ในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 247 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในอนาคต

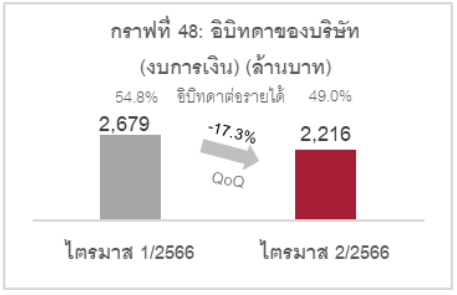




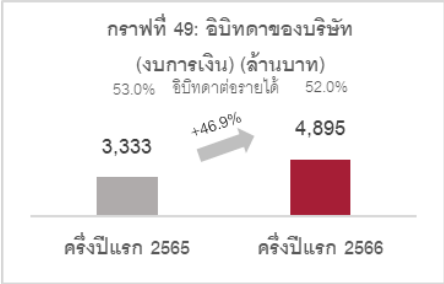
สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 487 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในอนาคต

อิบิทดาของบริษัท



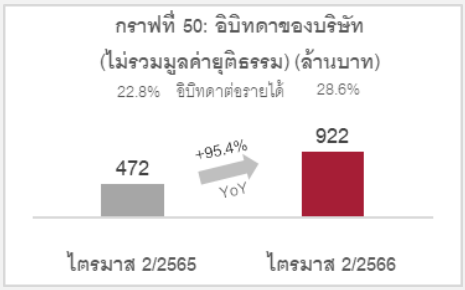


สำหรับไตรมาส 2/2566 อิบิทดาของบริษัทตามงบการเงินมีจำนวน 2,216 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม โดยอัตราส่วนอิบิทดาต่อรายได้รวมในไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 49.0 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อิบิทดาของบริษัทตามงบการเงินลดลงร้อยละ 17.3 เนื่องจากในธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นช่วงฤดูกาลนอกท่องเที่ยว



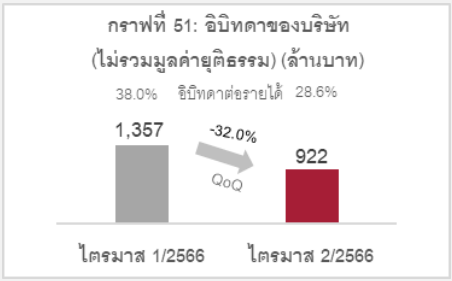
อิบิทดาของบริษัทสำหรับครึ่งแรกปี 2566 ตามงบการเงินมีจำนวน 4,895 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



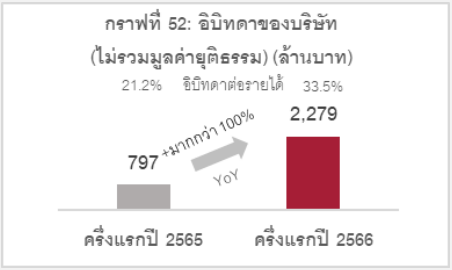
สำหรับไตรมาส 2/2566 อิบิทดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 922 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 95.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ กลับมาดำเนินงานได้อย่างปกติ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



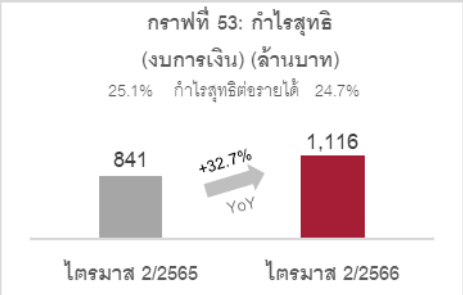
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 2/2566 อิบิทดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมลดร้อยละ 32.0 เนื่องจากเป็นช่วงฤดูกาลนอกท่องเที่ยวในธุรกิจโรงแรมและการบริการ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสอดรับกับการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้าทำให้กลุ่มค้าปลีกทั้งกลุ่มมี Brand Recognition ที่สูงขึ้น และจะทำให้เกิดการเติบโตของจำนวนผู้ใช้ศูนย์การค้าต่อไป

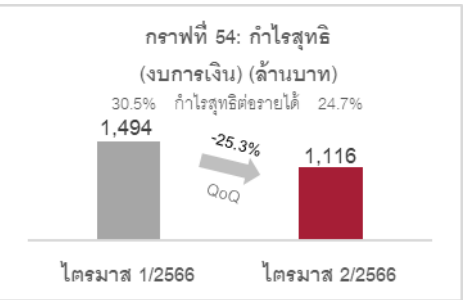
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

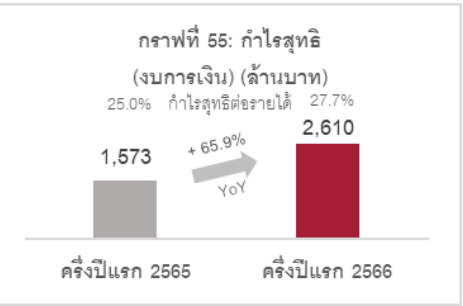


สำหรับครึ่งแรกปี 2566 อิบิทดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,279 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ

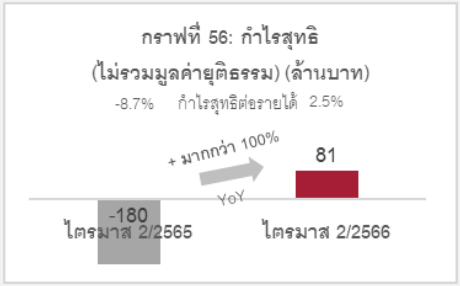






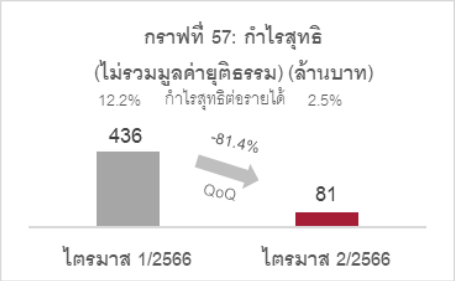
สำหรับผลประกอบการในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 1,116 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ เนื่องจากทางภาครัฐได้เปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ปลายปี 2565 ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าใช้บริการโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ ในช่วงเดือนเมษายน เป็นเทศกาลสงกรานต์ซึ่งมีการจัดงานอย่างยิ่งใหญ่เป็นปีแรกหลังจาก COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาพรวมของอัตราการเข้าพักโรงแรมของไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 62.5 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ และโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,367 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 25.9 เมื่อเปรียบเทียบจากไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) 3,356 บาท เติบโตขึ้นร้อยละ 82.1 เมื่อเปรียบเทียบจากไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และสูงกว่าเมื่อเทียบกับช่วงก่อน COVID-19 ปี 2562 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้ปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดรวมถึงการร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง และในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,294 ล้านบาท ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกำไรสุทธิตามงบการเงินกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 2/2566 กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวลดลงร้อยละ 25.3 เนื่องจากเป็นช่วงฤดูกาลนอกท่องเที่ยวในธุรกิจโรงแรมและการบริการ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสอดรับกับการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้าทำให้กลุ่มค้าปลีกทั้งกลุ่มมี Brand Recognition ที่สูงขึ้น และจะทำให้เกิดการเติบโตของจำนวนผู้ใช้ศูนย์การค้าต่อไป สำหรับครึ่งแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 2,610 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.9 เมื่อเทียบจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



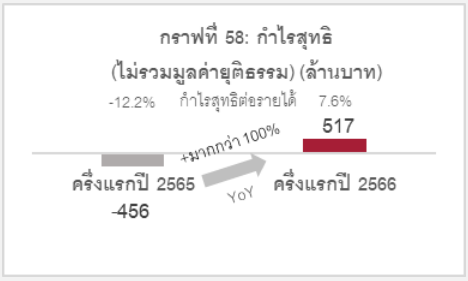
ไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจากผลประกอบการโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรมจำนวน 81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยบริษัทสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงจากการมีทรัพย์สินที่มีความแข็งแกร่ง และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 2.5

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



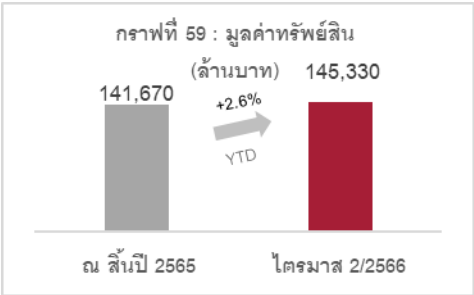
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 2/2566 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม บริษัทมีกำไรสุทธิของบริษัทลดลงร้อยละ 81.4 จากผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมและบริการที่เข้าสู่ฤดูกาลนอกท่องเที่ยว และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสอดรับกับการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้าทำให้กลุ่มค้าปลีกทั้งกลุ่มมี Brand Recognition ที่สูงขึ้น และจะทำให้เกิดการเติบโตของจำนวนผู้ใช้ศูนย์การค้าต่อไป

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับครึ่งแรกปี 2566 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม บริษัทมีกำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เปิดประเทศในช่วงปลายปี 2565

โครงสร้างเงินทุน หนี้สิน และผลตอบแทน



ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มูลค่า 166,038 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน

มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีมูลค่ารวม 162,150 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน*เท่ากับ 162,094 ล้านบาท ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีมูลค่า 3,888 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

ส่วนมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 145,330 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,660 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.6 และมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานเท่ากับ 120,289 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 871 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2565 โดยมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเกิดจากมูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินถาวรและการเปลี่ยนผ่านจากทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนจะเห็นได้ว่าอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) มีการปรับตัวสูงขึ้นจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากผลประกอบการที่เติบโตมากขึ้น และการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ โดยกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 5,261 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,457 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.3 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2565

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 7.2 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2565 ที่ร้อยละ 6.2
สำหรับอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3.6 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ร้อยละ 2.7

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ตามงบการเงินของทรัพย์สินดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด

* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารส่วนกลาง ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 จำนวน 56 ล้านบาท

(REPOSITIONING) สำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 8.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.3 จากปี 2565

ส่วนอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.4 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.2 ในปี 2565

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (MATURE) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 9.4 ของทรัพย์สินถาวรรวม พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินสำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ได้ที่ร้อยละ 14.5 ลดลงจากผลตอบแทนในปี 2565 ที่ร้อยละ 26.6

ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (MATURE) สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 10.3 ลดลงจากผลตอบแทนในปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 13.3 อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างแข็งแกร่ง แสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบจากความสมดุลและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินและแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ต่อทรัพย์สิน (12 เดือนย้อนหลัง) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

<u>โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน</u>

ประเภททรัพย์สิน	กำไรจากการดำเนินงาน[1] แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม (12 เดือนย้อนหลัง)	มูลค่าทรัพย์สินถาวร[2]		อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวร
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (12 เดือนย้อนหลัง)	สำหรับปี 2565	สำหรับปี 2562	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (12 เดือนย้อนหลัง)	สำหรับปี 2565
กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	950	10,149	11.7%	9.4%	-	8.1%	9.4%	-
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	2,055	43,261	49.9%	4.8%	3.1%	5.3%	4.8%	3.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	144	9,155	10.6%	1.6%	0.3%	6.7%	1.6%	0.3%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(52)	24,098	27.8%	-0.2%	0.0%	-0.6%	-0.2%	0.0%
รวม	**3,097**	**86,657**	**100.0%**	**3.6%**	**1.9%**	**5.8%**	**3.6%**	**1.9%**
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	460	3,505	6.0%	13.1%	13.3%	8.5%	29.2%	26.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,373	28,643	48.8%	4.8%	5.4%	6.2%	15.1%	17.9%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	331	25,575	43.6%	1.3%	1.6%	5.6%	7.4%	6.6%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(0)	949	1.6%	0%	0.0%	-1.8%	16.9%	0.0%
รวม	**2,164**	**58,672**	**100.0%**	**3.7%**	**3.9%**	**5.4%**	**12.6%**	**12.5%**
รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท	**5,261**	**143,330**	**100.0%**	**13.1%**	**2.7%**	**5.6%**	**7.2%**	**6.2%**
ทรัพย์สินถาวรของบริษัท								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	1,410	13,655	9.4%	10.3%	13.3%	8.3%	14.5%	26.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	3,428	71,904	49.5%	4.8%	4.4% 3.8%	3.2% 5.8%	6.7% 8.9%	8.6% 7.9%	7.3%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	475	34,730	23.9%	90.6% 1.4%	1.2%	6.0%	5.8%	4.7%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(53)	25,041	17.2%	-0.2%	0.0%	-1.4%	0.5%	0.0%
รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท	**5,261**	**145,330**	**100.0%**	**3.6%**	**2.7%**	**5.6%**	**7.2%**	**6.2%**

หมายเหตุ (1) กำไรจากการดำเนินงาน (อิบิทดา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด (เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริหารและดอกเบี้ยรับ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ททรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท

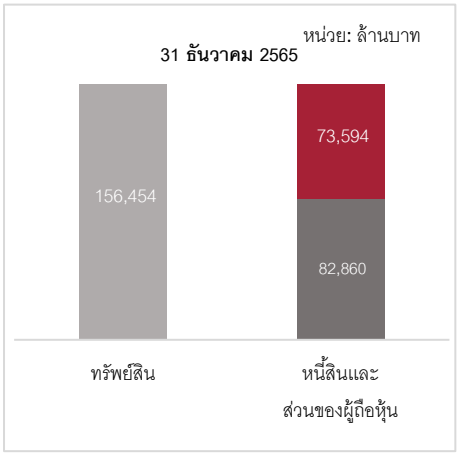
(2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มของการตีราคาของทรัพย์สิน เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

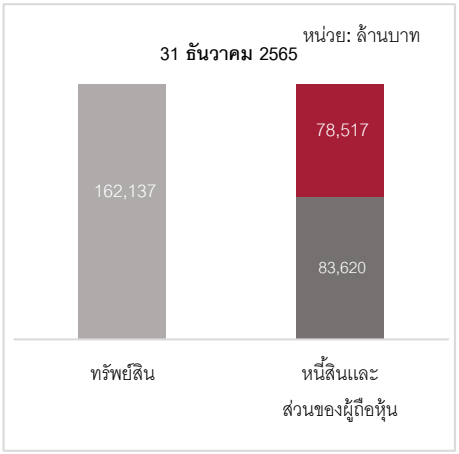
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 81,370 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,853 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.6 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2565 ตามงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ (กราฟที่ 60.2 และ 60.3) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 64,294 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 17,076 ล้านบาท นอกจากนี้ จำนวนหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 7,776 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงบการเงินสิ้นปี 2565 ก่อนปรับปรุง (กราฟที่ 60.1) โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมเพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่ หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน และเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 84,668 ล้านบาท (กราฟ 60.3) โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลการดำเนินงานที่เป็นบวกและยังไม่จัดสรรสะสม

กราฟที่ 60: โครงสร้างทางการเงิน

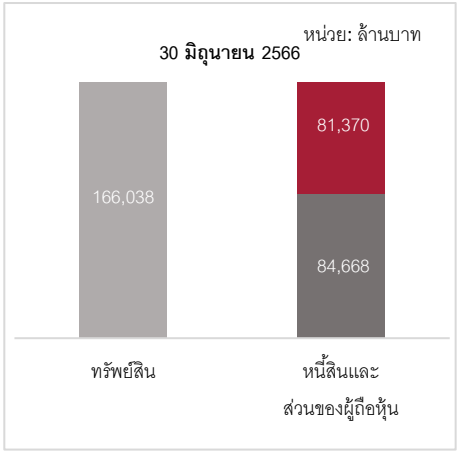
กราฟ 60.1 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2565 (ก่อนปรับปรุง)



กราฟ 60.2 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2565 (ปรับปรุงใหม่)



กราฟ 60.3 งบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566



ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		ครึ่งแรกปี		สำหรับไตรมาส		
		2565	2566	2/2565	1/2566	2/2566
งบการเงิน	อิบิทดาต่อรายได้	53.0%	52.0%	52.3%	54.8%	49.0%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	25.0%	27.7%	25.1%	30.5%	24.7%
ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม	อิบิทดาต่อรายได้	21.2%	33.5%	22.8%	38.0%	28.6%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-12.2%	7.6%	-8.7%	12.2%	2.5%

อิบิทดาต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 49.0 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่อยู่ที่ร้อยละ 52.3 และปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยส่วนหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรมและการบริการที่ปรับตัวจากการเข้าสู่ฤดูฝน ซึ่งเป็นนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ค่าใช้จ่ายทางการตลาดจากการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้า และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามด้วยการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพทำให้การปรับตัวกระทบไม่มากนัก และเป็นไปในทิศทางเดียวกับส่วนอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 24.7 ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่อยู่ร้อยละ 25.1 และปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เช่นกัน

สำหรับอิบิทดาต่อรายได้และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม สำหรับไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 28.6 และ 2.5 ตามลำดับ ซึ่งทั้งสองอัตราส่วนนี้ มีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการกลับมาของธุรกิจโรงแรมและบริการหลังจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และบริษัทมีการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัว และความสามารถในการเติบโตในอนาคตของบริษัท

ตารางที่ 7: อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ สิ้นปี 2565 (งบก่อนปรับปรุงไตรมาส 2/2566)	ณ สิ้นปี 2565 (งบหลังปรับปรุงไตรมาส 2/2566)	ไตรมาส 2/2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.89 เท่า	0.94 เท่า	0.96 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 0.96 เท่า เพิ่มขึ้น 0.02 เท่าจากสิ้นปี 2565 หนี้สินรวมส่วนใหญ่ที่ปรับตัวสูงขึ้นมาจากการขยายพอร์ตลงทุนเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต อย่างไรก็ตามด้วยความแข็งแกร่งของโครงสร้างทางการเงิน บริษัทยังคงมีความสามารถในการกู้ยืมสำหรับการขยายการลงทุนตามแผนธุรกิจและโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม

การดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท

ด้วยพันธกิจของบริษัทภายใต้แนวคิด “สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า” ผ่านการขับเคลื่อนกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน 3 เสาหลัก ครอบคลุม 9 มิติสำคัญ ประกอบไปด้วย 1) การสร้างคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อม (BETTER PLANET) เพื่อโลกที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น 2) การสร้างคุณค่าด้านสังคม (BETTER PEOPLE) เพื่อผู้คนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น 3) การสร้างคุณค่าด้านเศรษฐกิจ (BETTER PROSPERITY) เพื่อเศรษฐกิจของประเทศที่ดีขึ้นเพื่อสร้างคุณค่าและความยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนตลอดห่วงโซ่อุปทาน

ในไตรมาสที่ 2/2566 บริษัทยังได้รับเชิญเข้าร่วมประเมินดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Index- DJSI) ซึ่งถือเป็นกลุ่มดัชนีการประเมินที่ดีที่สุดเป็นปีแรก

BETTER PLANET

โลกที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น

บริษัทกำหนดเป้าหมายมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่มีความเป็นกลางทางคาร์บอนภายในปี 2573 ผ่านการดำเนินกิจกรรมและโครงการต่างๆ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานตามแผนอนุรักษ์พลังงาน (Energy Efficiency Plan) ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ช่วงครึ่งแรกของปี 2566 บริษัทฯ สามารถลดการใช้พลังงานไฟฟ้าต่อตารางเมตรได้ 5.4% เมื่อเทียบกับปีฐาน ประหยัดค่าไฟฟ้าได้ถึง 27 ล้านบาท และลดการใช้พลังงานได้ 7,388 เมกกะวัตต์-ชั่วโมง เท่ากับลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลงได้ 3,693 ตัน-คาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า โดยการลดการใช้พลังงานในไตรมาส 2/2566 เทียบเท่ากับการใช้พลังงานต่อปีของโรงแรม ดิ โอกุระ เพรสทีจ กรุงเทพ หรือเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้จำนวน 166,185 ต้น เมื่อเทียบกับผลการดำเนินการของไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สามารถลดการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 35.1 และอีกหนึ่งความสำเร็จที่แสดงถึงการส่งเสริมการลดการใช้พลังงานคือรางวัล การรับรอง และการขยายความร่วมมือกับภาคีหุ้นส่วน อาทิ โรงแรม แบงค็อก แมริออท เดอะ สุรวงศ์ ได้รับรางวัล Thailand Energy Award ประจำปี 2566 ประเภท อาคาร – ควมคุมด้านอนุรักษ์พลังงานจากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานจาก` กระทรวงพลังงาน นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งมั่นส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนในประเทศไทยและมอบการบริการที่มีความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยโรงแรมในกลุ่มของบริษัท อาทิ โรงแรมฮิลตัล สุขุมวิท โรงแรมดับเบิ้ลทรี บาย ฮิลตัน กรุงเทพ โรงแรมวนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี่ คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย โรงแรมแบงค็อก แมริออท เดอะ สุรวงศ์ และโรงแรม เชอราตัน สมุย รีสอร์ท ได้เข้าร่วมโครงการ “Establish Thailand to be Sustainable Tourism Destination” เพื่อแสดงเจตนารมณ์ในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อร่วมขับเคลื่อนประเทศไทยสู่การเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวยั่งยืน

AWC มุ่งพัฒนาโรงแรมผ่านการก่อสร้างและการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในภาคธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยวันที่ 6 กรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการเปิดตัวโรงแรม อินน์ไซด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท ซึ่งเป็นโรงแรมในกลุ่มของบริษัทที่มีการออกแบบและก่อสร้างตามกรอบการรับรองของมาตรฐานอาคาร Excellence in Design for Greater Efficiency หรือ EDGE ซึ่งสามารถลดการใช้พลังงานและน้ำลงได้ร้อยละ 20 ห้องพักทุกห้องใช้วัสดุที่ทำจากกระดาษ ไม่มีการใช้พลาสติกแบบใช้ครั้งเดียวทิ้ง รวมถึงการใช้ชุดอุปกรณ์ของใช้ในห้องน้ำที่ผลิตจากธรรมชาติ ออร์แกนิกและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประหยัดน้ำอัจฉริยะ นอกจากนี้ โรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮเทล เป็นโรงแรมในกลุ่มบริษัทอีกแห่งที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคาร LEED และ WELL ในด้านการออกแบบและการก่อสร้าง

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการจัดการของเสียอย่างเหมาะสม ตระหนักถึงการสร้างความยั่งยืนผ่านการดำเนินงานที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยการใช้ทรัพยากรให้เกิดความคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อลดปริมาณขยะจากการดำเนินงานสู่บ่อฝังกลบให้เป็นศูนย์ภายใต้เศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ภายในปี 2573 โดยในไตรมาสนี้ บริษัทได้จัดกิจกรรม TrashMagic ที่โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ เดสติเนชั่น สร้างมูลค่าเพิ่มของขยะพลาสติกชนิดต่างๆ (HDPE, LDPE, PP, PS) ด้วยนวัตกรรมเครื่อง Trashpresso ผ่านขั้นตอน 'แยก-ตัด-ล้าง-ตาก-หลอม-หล่อ' เพื่อเปลี่ยนให้เป็นที่รองแก้ว เพื่อการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุดในกระบวนการผลิตใหม่ (Upcycle)

BETTER PEOPLE

การสร้างคุณค่าด้านสังคม

บริษัทมุ่งมั่นส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนในชุมชน ในไตรมาสที่ 2/2566 บริษัทร่วมส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์และจินตนาการของเยาวชนในโรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร มอบบัตรเข้างาน "Disney100 Village at Asiatique" รวมมูลค่ากว่า 3.6 ล้านบาท เพื่อเปิดโอกาสให้นักเรียนจำนวน 1,500 คน จาก 9 โรงเรียนในเขตบางคอแหลมและเขตสาทร ซึ่งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ เดสติเนชั่น เข้าร่วมกิจกรรมทัศนศึกษาในระหว่างวันที่ 1 – 14 มิถุนายน 2566 ที่ผ่านมา

บริษัทเดินหน้าสร้างคุณค่าทางสังคม รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและครัวเรือนในพื้นที่ใกล้เคียง ในไตรมาสนี้ บริษัทมีการลงพื้นที่พบปะผู้นำชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์จำนวน 16 ชุมชน เพื่อให้ข้อมูลกำหนดการและชี้แจงวัตถุประสงค์การทำประชาพิจารณ์ (Public Hearing) ของโครงการก่อสร้างเวิ้งนครเกษม เยาวราช โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ของบริษัทที่จะดึงเสน่ห์ย่านการค้าเก่าแก่และอนุรักษ์ความเป็นไชน่าทาวน์ ให้เป็นเส้นทางมรดกทางประวัติศาสตร์และถนนแห่งความบันเทิง ดึงคุณค่าจากอดีตไปสู่ไลฟ์สไตล์ในอนาคต เป็นจุดหมายปลายทางที่ตอบโจทย์ความภาคภูมิใจของคนไทยให้คนทั่วโลกเข้ามาชื่นชม

BETTER PROSPERITY

การสร้างคุณค่าด้านเศรษฐกิจ

AWC ร่วมรวมพลังผู้นำธุรกิจอาหารทั้งภาครัฐและเอกชนขับเคลื่อนประเทศไทยเป็น "ศูนย์กลางค้าส่งอาหารของภูมิภาค" พร้อมเปิดมิติใหม่ให้กับอุตสาหกรรมการค้าส่งอาหารของภูมิภาค เปิดตัว "AEC FOOD WHOLESALE PRATUNAM (เออีซี ฟู้ด โฮเซล ประตูน้ำ)" ภายใต้แนวคิด "INTEGRATED WHOLESALE PLATFORM FOR NON-STOP OPPORTUNITY" ด้วยแพลตฟอร์มการค้าส่งครบวงจรเพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจแบบไร้ขีดจำกัด พร้อมโซลูชั่นที่ครบครันผ่าน Eco-System ที่รวมพลังพันธมิตรจากทั้งภาครัฐและ

ภาคเอกชน ซึ่งเป็นการนำผู้ค้าส่งอาหารทั่วโลกกับผู้ซื้อทั่ว AEC (ASEAN Economic Community) มาไว้ในที่เดียว ตอบโจทย์ทุกความหลากหลายของธุรกิจทั้งในด้านคุณภาพ ผลิตภัณฑ์และราคา และยังเป็นการร่วมสนับสนุนประเทศไทยให้เป็นประตูเชื่อมของอุตสาหกรรมการค้าส่งในตลาด AEC หรือ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนกว่า 10 ประเทศสมาชิก ซึ่งถือเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงด้วยจำนวนประชากรรวมกว่า 700 ล้านคน

การดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในไตรมาส 2/2566

เพื่อส่งเสริมหลักธรรมาภิบาลขององค์กร ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลและติดตามให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับให้ปฏิบัติตามหลักการกำกับ ดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณบริษัท ดังนี้

1. ดำเนินการแจ้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่รับทราบข้อมูลภายในที่มีนัยสำคัญ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงปิดงบการเงินแต่ละไตรมาส หรือ เมื่อมีการทำรายการที่สำคัญไปจนถึงวันรุ่งขึ้นหลังจากที่คณะกรรมการบริษัทมีการอนุมัติงบการเงินและ/หรือ มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว ซึ่งระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (blackout period) ของบริษัทจะมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

2. ดำเนินการการอบรมและแจ้งผู้บริหารและพนักงาน ในหน้าที่รายงานการซื้อขายหุ้น/เปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตาม “นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน” และการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในสำหรับการซื้อขายหุ้น AWC โดยผู้บริหารและพนักงานมีหน้าที่รายงานและส่งกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ สำหรับผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่รายงานการซื้อ-ขายหุ้น/เปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ซึ่งนับรวมถึงคู่สมรสและ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 59 แห่งพรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำ การ นับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. มีการอบรมและแจ้งผู้บริหารและพนักงานใหม่เกี่ยวกับองค์กรและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ โดยมีผู้เข้าอบรมรวม 79 คน ในหลักสูตรภาคบังคับจำนวน 3 หลักสูตร ดังนี้

3.1 Code of Conduct – จรรยาบรรณธุรกิจ

3.2 IT Security Policy – นโยบายการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ

3.3 Anti-Corruption Policy – นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักดีว่าความคาดหวังของผู้ถือหุ้นต่อการทำหน้าที่ของกรรมการบริษัทคือหน้าที่ในการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งนอกจากการมุ่งเน้นด้านการกำกับดูแลผลตอบแทนทางด้านการเงินแล้ว บริษัทยังให้ความสำคัญกับการนำองค์กรไปสู่การเติบโตแบบยั่งยืนควบคู่ไปด้วย โดยเป็นการเน้นย้ำให้ความสำคัญกับกระบวนการส่งเสริมสวัสดิภาพของพนักงาน ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

ภาพรวมผลประกอบการในไตรมาสที่ 2/2566 และครึ่งแรกของปี 2566 มีการเติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมาจากการเติบโตของผลดำเนินงานที่ตอบรับกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศกลับสู่ภาวะปกติและมีความคึกคักมากขึ้น โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว นอกจากนี้ บริษัทมุ่งมั่นเพิ่มทรัพย์สินดำเนินงาน และยกระดับโครงการในพอร์ตโฟลิโออย่างต่อเนื่องตามกลยุทธ์ GROWTH-LED เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสด และรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย โดยมีโครงการที่จะเปิดใหม่ในปี 2566 ได้แก่ โรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง รวมทั้งการรีแบรนด์โรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ เป็น โรงแรม แมริออท เชียงใหม่ รวมถึงการเปิดตัว EA Rooftop บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารชั้นนำระดับโลก บนชั้นดาดฟ้าแห่งใหม่ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย บนชั้น 55-58 ของอาคาร เอ็มไพร์ ทั้งนี้บริษัทฯ ตั้งเป้าเพิ่มจำนวนโรงแรมที่เปิดดำเนินการจาก 21 โรงแรม ในปี 2565 เป็น 23 โรงแรม ในปี 2566 รวม 6,034 ห้อง ควบคู่การปรับกลยุทธ์ทรัพย์สินดำเนินงานเพื่อตอบรับความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้ายุคใหม่อย่างต่อเนื่อง อาทิ การเปิดตัว Co-Living Collective: Empower Future ของอาคาร เอ็มไพร์ การสร้างประสบการณ์ All Day Everyday Happiness ที่ เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ เดสติเนชั่น การพัฒนาคอนเซ็ปต์ใหม่ที่โครงการ THE PANTIP AT NGAMWONGWAN เป็น Treasure Hunt รวมถึงการเปิดประสบการณ์ “THE PANTIP LIFESTYLE HUB” สร้างพื้นที่ “EVERY HAPPINESS FOR EVERYONE” “ทุกเวลาสุขสนุกของทุกคน” ใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งถือเป็นหนึ่งในโครงการระดับใหญ่ LANNATIQUE เป็นต้น ซึ่งโครงการดังกล่าว จะสร้างมูลค่าและการเติบโตให้กับพอร์ตโฟลิโอองค์กร ร่วมขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศไทย เพื่อสร้างคุณค่าระยะยาวให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย สอดคล้องพันธกิจองค์กร "สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า"