

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 3 ปี 2566 และ 9 เดือนแรกปี 2566

### เศรษฐกิจ

ธนาคารแห่งประเทศไทยปรับการคาดการณ์การขยายตัวทางเศรษฐกิจประเทศของปี 2566 ลดลงจากเดิมที่ร้อยละ 3.6 เป็นที่ร้อยละ 2.8 โดยได้รับปัจจัยกดดันจากการขยายตัวของเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว ซึ่งเป็นผลมาจากธุรกิจการส่งออกสินค้าที่เติบโตลดลงและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดไว้ ส่วนหนึ่งจากเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์โลกที่ฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ตาม อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยจะเร่งสูงขึ้นในปี 2567 โดยภาพรวมคาดว่าจะมีการเติบโตที่ร้อยละ 4.4 โดยมีปัจจัยบวกจากอุปสงค์ในประเทศ ที่เกี่ยวเนื่องภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องและภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว อีกทั้งจะได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.25 เป็นร้อยละ 2.50 ต่อปี ในบริบทที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัวกลับเข้าสู่ระดับศักยภาพ นโยบายการเงินควรดูแลให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมายอย่างยั่งยืน และช่วยเสริมเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว รวมทั้งรักษาขีดความสามารถของนโยบายการเงินในการรองรับความไม่แน่นอนในระยะข้างหน้า

### อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้มีการอัปเดตสถานการณ์ท่องเที่ยวล่าสุด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 17 กันยายน 2566 พบว่ามีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยทั้งสิ้น 19 ล้านคน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1. มาเลเซีย 2. จีน 3. เกาหลีใต้ 4. อินเดีย และ 5. รัสเซีย ซึ่งไตรมาส 3/2566 เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า และผ่านช่วงที่ต่ำที่สุดไปแล้วซึ่งเป็นเดือนพฤษภาคม 2566 รวมทั้งคณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้เห็นชอบมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวระยะเร่งด่วน ด้วยมาตรการ “ฟรีวีซ่า” สำหรับนักท่องเที่ยว 2 ประเทศ คือ จีน และคาซัคสถาน ทำให้สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องขอวีซ่า ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2566 - 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งครอบคลุมช่วงหยุดยาวสำคัญของตลาดจีน 2 ช่วง ได้แก่ วันชาติจีน ในวันที่ 1 ตุลาคม และเทศกาลตรุษจีนในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ส่วนนักท่องเที่ยวจากคาซัคสถาน เป็นมาตรการที่นำมาใช้เพราะมองว่าคาซัคสถานเป็นตลาดศักยภาพที่สามารถเพิ่มการเดินทางเข้าไทยได้ นอกจากนี้ ในไตรมาส 4 ซึ่งเป็นช่วงฤดูท่องเที่ยว ทางกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้น โดยอาจเข้าไทยเฉลี่ยเดือนละ 3 ล้านคน และจากสถานการณ์ผู้รับระหว่างอิสราเอล และกลุ่มฮามาส ทางการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คาดว่าเป็นผลกระทบระยะสั้น ซึ่งปัจจุบันมีเที่ยวบินพาณิชย์จากสายการบิน แอลอัล สายการบินแห่งชาติของอิสราเอลที่บินตรงมายังประเทศไทยมากกว่า 10 เที่ยวบินต่อสัปดาห์ และมีผู้โดยสารเต็มทุกเที่ยวบิน รวมทั้ง

มีแนวโน้มในการเพิ่มเที่ยวบินในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว และคาดว่าทั้งปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวชาวอิสราเอลเดินทางเข้าประเทศไทย 240,000 – 250,000 คน ซึ่งมากกว่าช่วงก่อน COVID-19 และภาพรวมทั้งปี 2566 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 25-30 ล้านคน และ 40 ล้านคน ในปี 2567 ซึ่งกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับปี 2562 ที่เป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาด COVID-19

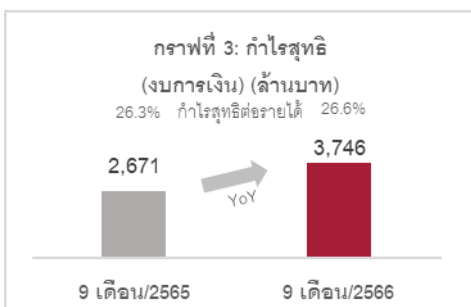
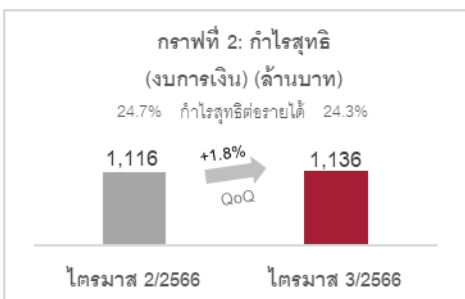
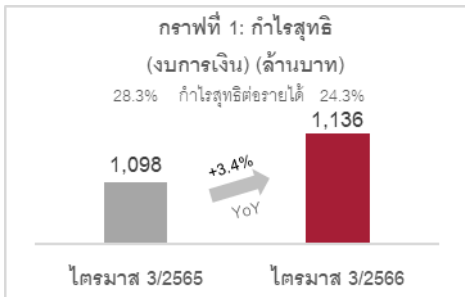
### **อุตสาหกรรมให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม**

สำหรับธุรกิจค้าปลีก (Retail) มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นและการฟื้นตัวของการบริโภคจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และคาดการณ์ว่านักท่องเที่ยวจีนจะเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ทั้งนี้กลุ่มที่ฟื้นตัวได้ดีอย่างต่อเนื่องยังคงเป็นหมวดร้านค้าสินค้าจำเป็น และในกลุ่ม Department store มีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของตลาดนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม พฤติกรรมการซื้อสินค้าของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ทำให้ช่องทาง E-commerce ยังคงเติบโต ทำให้ผู้ประกอบการหลายเจ้าเพิ่มช่องทางการขายเดิมจากมีหน้าร้านเพียงอย่างเดียว มาเป็นแบบ Omni-channel นอกจากนี้ ประเด็นด้าน ESG ผู้ประกอบการค้าปลีกได้ตระหนักและให้ความสำคัญเพิ่มขึ้น โดยมุ่งเน้นไปที่กิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคของผู้บริโภครุ่นใหม่

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) มีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและอนุรักษ์พลังงานในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังเป็นตัวเลือกลำดับต้นๆ ในการพิจารณาและมีแนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีมาใช้ในอาคาร รวมถึงพีเจอาร์อัจฉริยะในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปลดล็อกศักยภาพและมอบประสบการณ์การใช้งานที่ดีที่สุดให้แก่ผู้เช่ามีเพิ่มมากขึ้น เช่น ระบบการรับรองมาตรฐานของ WiredScore (เป็นการประเมินการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและโครงสร้างพื้นฐานของอาคาร เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจและผู้เช่าที่ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี) และ SmartScore (เป็นการประเมินการผสมผสานเทคโนโลยีอัจฉริยะและสิ่งอำนวยความสะดวกดิจิทัลในอาคารพาณิชย์ เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีประสิทธิภาพโดยการนำเทคโนโลยีมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด)

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

บริษัทสามารถสร้างอภิตตาให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง จากกลยุทธ์ในการเร่งแปลงทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING ASSET) มาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (OPERATING ASSET) และเพิ่มขีดความสามารถของทรัพย์สินมาอยู่ในระดับเติบโตเต็มที่ (MATURE) โดย ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 บริษัทมีทรัพย์สินถาวรรวม 146,341 ล้านบาท โดยเป็นทรัพย์สินดำเนินงานจำนวน 125,758 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเติบโตทั้งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยปัจจุบันมีทรัพย์สินที่สร้างรายได้ทั้งหมดถึงกว่าร้อยละ 85 และได้เพิ่มขีดความสามารถของทรัพย์สินในช่วงดำเนินงานเริ่มต้นมาสู่ระดับดำเนินงานปกติมูลค่ากว่า 12,500 ล้านบาท สร้างผลตอบแทนกระแสเงินสดสูงถึงร้อยละ 10.2 ด้วยกลยุทธ์ผลัดกันรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ใน 9 เดือนแรกของปี สูงถึง 3,619 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 87.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเติบโตกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ปี 2562 นอกจากนี้บริษัทได้เปิดตัวโรงแรมและร้านอาหารหลากหลายแห่ง รวมมูลค่ารวมกว่า 10,000 ล้านบาท ตอบโจทย์เป้าหมายกลยุทธ์การเติบโต (Growth-Led Strategy) สร้างกระแสเงินสดก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่อง และในระยะเวลาที่ผ่านมามีการเติบโตที่ร้อยละ 14 ต่อปี ส่วนของผู้ถือหุ้นเติบโตร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปี 2562 อัตราส่วนหนี้สินที่เป็นดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.77 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนของบริษัท



สำหรับผลประกอบการในไตรมาส 3/2566 ซึ่งเป็นช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว บริษัทยังคงมีผลประกอบการเติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 1,136 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นหลัก ถึงแม้ว่าอยู่ในช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว อัตราการเข้าพักโรงแรมของไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ร้อยละ 62.7 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า โดยเฉพาะรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,370 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 9.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) 3,367 บาท และโตขึ้นร้อยละ 29.0 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และสูงกว่าเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2562 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้มีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาด เพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง และในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,263 ล้านบาท

บริษัทขับเคลื่อนกลยุทธ์การเติบโต Growth-Led Strategy โดยมุ่งเน้นการดำเนินกลยุทธ์สร้างการเติบโตของอภิตดาด้วยโมเดลธุรกิจอย่างเป็นเอกลักษณ์ และทรัพย์สินคุณภาพเพื่อเพิ่มคุณค่าในระยะยาว ประกอบด้วย 3 ระยะ ได้แก่

- (1) การเติบโตจากทรัพย์สินดำเนินงานใหม่ในช่วงระยะเวลาอันใกล้ (Near-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตโดยเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) เป็นทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติที่เติบโตเต็มที่ (MATURE) โดยเป็นการเพิ่มอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของทรัพย์สินดำเนินงานให้เติบโตเต็มที่สู่ระดับที่มากกว่าร้อยละ 15 ต่อปี อาทิ โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย โรงแรมบันยันทรี กระบี่ โรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ โรงแรม คอร์ทয়ারด์ แมริออท ภูเก็ต ทาวน โรงแรม เดอะ เวสทิน ลี เวย์ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต (ต่อไปจะดำเนินการภายใต้ชื่อใหม่คือ โรงแรมริทซ์-คาร์ลตัน ภูเก็ต) โรงแรมอินน์ไซด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง โฮเทลและโรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล เป็นต้น และสำหรับทรัพย์สินจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ได้แก่ อาคาร “เอ็มไพร์” ศูนย์การค้าเกตเวย์ เอกมัย ศูนย์การค้าเกตเวย์ แอท บางซื่อ เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ศูนย์การค้า พันทิพย์ พลาซ่า แอท งามวงศ์วาน และพันธุ์ทิพย์ไลฟ์สไตล์ ฮับ - เชียงใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้การเติบโตระยะใกล้จะเพิ่มกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินดำเนินงานให้เติบโตอย่างแข็งแกร่ง
- (2) การเติบโตจากทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (Medium-Term Growth) บริษัทใช้จุดแข็งในการพัฒนาโครงการคุณภาพด้วยประสิทธิภาพการบริหารโครงการเพื่อเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินระหว่างพัฒนาให้เป็นทรัพย์สินดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น ตัวอย่างโครงการในการเติบโตระยะกลางได้แก่ โรงแรม เดอะ วินแยทท์ คอลเล็คชั่น โรงแรม พัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา แอท จอมเทียนบีช และโรงแรมคิมป์ตัน หัวหิน รีสอร์ท เป็นต้น
- (3) การเติบโตจากการลงทุนในแผนพัฒนา สำหรับการเติบโตระยะยาว (Long-Term Growth) บริษัทจะสร้างการเติบโตผ่านแผนการลงทุนภายใต้ข้อตกลง GRANT OF RIGHT (GOR) Agreement กับกลุ่มที่ซีซี การลงทุนจากบุคคลภายนอก และโมเดลกองทุนเพื่อการเติบโต เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดและเสริมสร้างพอร์ตโฟลิโอคุณภาพในระยะยาวอย่างยั่งยืน ปัจจุบันมีโครงการตามแผน อาทิ โครงการอควอทีก บาย เดอะบีช โครงการเอเชียทีค 2.2 โครงการเว็จนครเขมร โครงการเดอะ ลัง 1919 ริเวอร์ไซด์ เฮอริเทจเดสติเนชั่น โครงการลานนาทีค โครงการ โรงแรม พลาซ่า แอททินี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา นิวยอร์ก และโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก

เป็นต้น โดยทั้งสองโรงแรมจะเป็นการสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัท และเพิ่ม Flagship โรงแรมระดับอัลตราลักซ์ซูร์ให้กับ 2 มหานครระดับโลก ทั้งนครนิวยอร์กและ กรุงเทพมหานคร เชื่อมสองโครงการที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยมี โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก โดยพัฒนาจากอาคาร EAC (East Asiatic Company) เป็นจุดเริ่มต้นและศูนย์กลางเชื่อมต่อหลากหลายโครงการริมแม่น้ำ เจ้าพระยาของบริษัท ภายใต้แนวคิด River Journey Project

นอกจากนี้เพื่อสนับสนุนการเติบโตระยะยาว บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์เพื่อขับเคลื่อนการพัฒนา โครงการขนาดใหญ่โดยลดภาระต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทในช่วงการพัฒนาโครงการ และ สร้างรายได้จากการลงทุนและบริหารโครงการเพิ่มเติม ซึ่งมีโมเดลการดำเนินการดังนี้ (1) รูปแบบการลงทุนเชิงกลยุทธ์ร่วมกับพันธมิตร เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินโดยมีสิทธิการเข้าซื้อ หุ้นส่วนที่เหลือในอนาคต (CALL OPTION) ซึ่งบริษัทสามารถเข้าลงทุนทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ในราคาที่กำหนดไว้ และมีความยืดหยุ่นในระยะเวลาการลงทุน ไม่เกิดภาระเงินกู้ช่วงการพัฒนา เพิ่มผลตอบแทนการลงทุนที่คุ้มค่า (2) รูปแบบการลงทุน JOINT VENTURE โดยร่วมลงทุนกับนักลงทุนระดับโลก ซึ่งบริษัทได้จัดตั้ง JOINT VENTURE พร้อมมีแผนเพิ่มทุนเป็น 10,800 ลบ. ในอนาคต มีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าร่วมลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่มีศักยภาพในแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย ทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้เพิ่มเติมในรูปแบบของ ค่าธรรมเนียมในการบริหารทรัพย์สินและค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงานของโครงการ (INCENTIVE FEE)

นอกจากนี้ บริษัทมุ่งพัฒนาทรัพย์สินโครงการคุณภาพอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มสัดส่วนทรัพย์สิน ดำเนินงานในการสร้างการเติบโตของกระแสเงินสด ผ่านกลยุทธ์การสร้างการเติบโต 4 ส่วนหลัก ดังนี้

#### (1) การเติบโตจากความสามารถในการพัฒนาโครงการ

เนื่องด้วยบริษัทมีการถือครองทรัพย์สินโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) มากกว่า ร้อยละ 90 ของพอร์ตโฟลิโอ ทำให้สามารถพัฒนาทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีความ ได้เปรียบของขนาดของพอร์ตโฟลิโอ ทำให้การพัฒนาโครงการด้วยต้นทุนมีต่ำกว่า โดยมูลค่า การลงทุนต่อตร.ม. และต้นทุนการพัฒนาโครงการต่อตร.ม. มีสัดส่วนต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ ตลาดในพื้นที่ใกล้เคียงกันในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา

บริษัทมีทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการพัฒนาหลากหลายโครงการ ซึ่งบริษัทได้ใช้ศักยภาพในการ บริหารโครงการอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มทรัพย์สินดำเนินงานให้สามารถสร้างกระแสเงินสด ได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ซึ่งในไตรมาส 3/2566 บริษัทได้เปิดโครงการใหม่และร่วมมือกับ พันธมิตรต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง ประกอบด้วย (1) เปิดโรงแรม 'INNSiDE by Meliá Bangkok Sukhumvit' ที่ออกแบบและก่อสร้างตามกรอบการรับรองของ มาตรฐานอาคาร Excellence in Design for Greater Efficiency (EDGE) (2) เปิดโรงแรม

InterContinental Chiang Mai The Mae Ping ซึ่งเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรีภายใต้แบรนด์ InterContinental แห่งแรกของภาคเหนือ และเป็นโรงแรมในรูปแบบพิพิธภัณฑที่มีชีวิตแห่งแรกของไทยให้แขกได้สัมผัสกับวัฒนธรรมและศิลปะล้านนา และเป็นโรงแรมที่ได้รับการพิจารณารับรองมาตรฐาน LEED สำหรับการออกแบบและก่อสร้างอาคาร และมาตรฐาน WELL Pre-certified แห่งแรกของภาคเหนือ พร้อมต้อนรับนักท่องเที่ยวคุณภาพกลุ่มลักซ์วรีจากทั่วโลก (3) เปิด Chiang Mai Marriott Hotel โรงแรมแบรนด์ Marriott แห่งแรกของภาคเหนือ ที่มีพื้นที่เพื่อรองรับการจัดงานประชุม MICE ระดับลักซ์วรีที่ใหญ่ที่สุดในพื้นที่ (4) เปิดการเปิดห้องอาหารจีน Yue Restaurant and Bar ที่โรงแรม Courtyard by Marriott Phuket Town และ (5) เปิดห้องอาหารญี่ปุ่นรวม 4 ร้านต้นตำรับระดับพรีเมียม Kissuisen ที่โรงแรม Bangkok Marriott Hotel The Surawongse นอกจากนี้สำหรับธุรกิจค้าส่ง (Wholesale) AWC ได้ร่วมมือกับ “Koelnmesse” ผู้จัดงานแสดงสินค้าชั้นนำระดับโลกจากเมืองโคโลญ ประเทศเยอรมนี ร่วมยกระดับอุตสาหกรรมการค้าส่งไทย สร้างเครือข่ายระดับโลกเพื่อเชื่อมโยงพันธมิตร ผู้ซื้อและผู้ขายผ่านฐานเครือข่ายของ AWC และ Koelnmesse สนับสนุนประเทศไทยสู่ศูนย์กลางการสรรหาสินค้า (International Sourcing Hub) ที่แข็งแกร่งและยั่งยืนในระดับภูมิภาค

**(2) การเติบโตจากความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่ดีขึ้น**  
เนื่องด้วยบริษัทมีโมเดลธุรกิจอย่างเอกลักษณ์ โดยครอบคลุมโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) โรงแรมในกรุงเทพฯ รีสอร์ทระดับลักซ์วรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ จากการมีพันธมิตรระดับโลกในการบริหารโรงแรมที่หลากหลาย ทำให้บริษัทมีฐานลูกค้ากว่า 598 ล้านรายจากทั่วโลก เป็นเติบโตมากกว่าร้อยละ 47 จากปี 2562 เป็นผลให้บริษัทสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงเข้าใช้บริการโรงแรมของบริษัท โดยเห็นได้จากรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ที่เติบโตสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 และบริษัทสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายจากการจองห้องพัก ซึ่งภาพรวม 9 เดือนแรกปี 2566 สัดส่วนการจองการเข้าพักกับโรงแรมโดยตรงอยู่ที่ร้อยละ 71 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 66 ซึ่งทำให้สามารถลดต้นทุนได้กว่า 100 ล้านบาทต่อปี และเมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของบริษัทกับตลาดที่อยู่ในระดับเดียวกัน บริษัทมีผลการดำเนินงานที่อยู่ในระดับสูงกว่าตลาด อาทิ โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI เท่ากับ 254 โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ มีค่า RGI เท่ากับ 218 โรงแรม มีเลียว เชียงใหม่ มีค่า RGI เท่ากับ 159 และหัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา มีค่า RGI เท่ากับ 155

สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้ปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดเพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น อาทิ โครงการเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่นที่ได้ปรับกลยุทธ์การตลาดสู่การเป็นรีเทล-เทนเอ็นท์ริมแม่น้ำที่ใหญ่ที่สุด ซึ่งช่วยให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้น และสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สามารถสร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทได้อย่างต่อเนื่องมั่นคงและยั่งยืน

### (3) การเติบโตจากความสามารถในการปรับกลยุทธ์ทรัพย์สินเพื่อสอดคล้องความต้องการของตลาด

บริษัทมีโมเดลธุรกิจที่แตกต่าง ด้วยการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตโฟลิโอและด้วยศักยภาพในการพัฒนาโครงการด้วยต้นทุนที่มีความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาและปรับปรุงโครงการเพื่อสร้างความสดใหม่อย่างต่อเนื่อง และด้วยการมีพันธมิตรระดับโลก ทำให้สามารถใช้โครงข่ายในการดึงลูกค้าจากทั่วโลกที่เป็นกลุ่มเป้าหมายเข้าใช้บริการ สำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการได้แก่ โรงแรมอิมพีเรียล แม็ปปิง ได้พัฒนาเป็นโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม็ปปิง โฮเทล โรงแรมแกรนด์ไฮเล่ ได้พัฒนาเป็นเดอะ วินแยทท์ คอลเล็คชั่น และโรงแรมซิกมา ได้พัฒนาเป็นโรงแรมพัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทได้ร่วมมือกับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) และมูลนิธิแม่ฟ้าหลวงในพระบรมราชูปถัมภ์ เปิดตัวโครงการ “AWC Stay to Sustain” สนับสนุนประเทศไทยเป็น ‘จุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวยั่งยืนระดับโลก

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริษัทได้พัฒนาปรับปรุงโครงการเพื่อสร้างประสบการณ์ และเป็นศูนย์กลางไลฟ์สไตล์ให้กับลูกค้าและชุมชนตามความต้องการในแต่ละพื้นที่ เช่น พันธุ์ทิพย์ แอท งามวงศ์วาน ซึ่งปรับโฉมโดยใช้คอนเซ็ปต์ Treasure Hunt ในการนำเสนอจุดขายการเป็นศูนย์พระเครื่องที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย รวมถึงศูนย์รวมอาหารและไลฟ์สไตล์มาร์เก็ตที่ใหญ่ที่สุด และสำหรับโครงการ พันธุ์ทิพย์ ไลฟ์สไตล์ ฮับ - เชียงใหม่ ซึ่งถือเป็นจิ๊กซอว์ในโครงการ LANNATIQUE ของบริษัทซึ่งจะเปลี่ยนคอนเซ็ปต์ศูนย์การค้าใหม่หมดภายใต้แนวคิด Every Happiness for Everyone

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทได้พัฒนาปรับปรุงรูปแบบการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เช่น การเปิดตัว CO-LIVING COLLECTIVE: EMPOWER FUTURE และจับมือกับ 2C2P เพื่อยกระดับดิจิทัลเพย์เมนต์โซลูชัน ร่วมสร้างความแข็งแกร่งให้ดิจิทัลอีโคซิสเต็ม ที่อาคาร ‘เอ็มไพร์’ ซึ่งถือเป็นโครงการแรกที่ได้ยกระดับอาคารให้เป็นไลฟ์สไตล์สเปซแห่งใหม่ รองรับเทรนด์อนาคต มอบประสบการณ์ผสมผสานการทำงานและการใช้ชีวิตเข้าด้วยกันอย่างไร้รอยต่อ ด้วยแอปพลิเคชัน AWC Infinite Lifestyle และการอัปเดตสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงตามมาตรฐาน ESG

### (4) การเติบโตจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ถึงแม้ว่า บริษัทจะมีโครงการที่อยู่ในพอร์ตโฟลิโอระดับคุณภาพที่หลากหลาย และโครงการที่กำลังพัฒนาในอนาคตอีกหลายโครงการ ทางบริษัทยังคงคำนึงถึงบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ การเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานจากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scales) ทั้งในส่วนของขนาดและธุรกิจของพอร์ตโฟลิโอของบริษัท ขนาดจากการเป็นบริษัทในกลุ่มที่ซีซี ขนาดจากการมีพันธมิตรที่มีโครงข่ายทั่วโลก ขนาดจากการมีลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ และขนาดจากการใช้แนวปฏิบัติที่เป็นเลิศ (Best Practices) จากการมีพันธมิตร

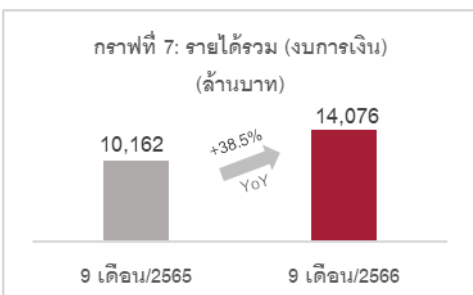
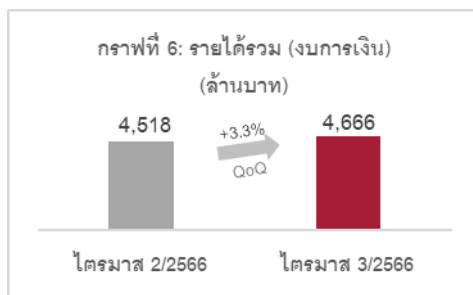
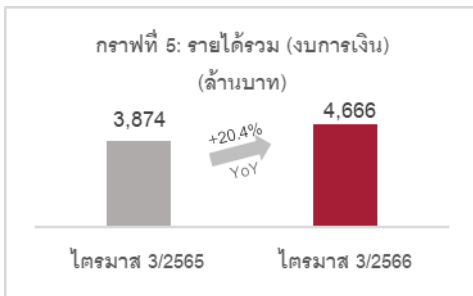
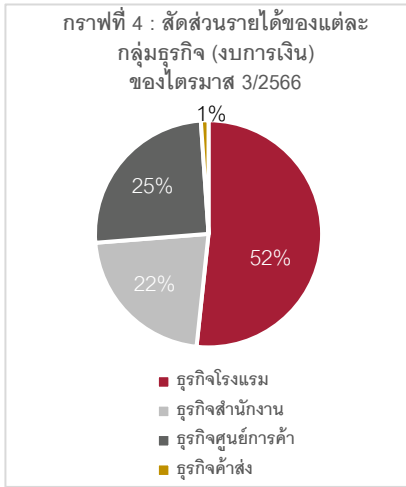
ชั้นนำที่หลากหลายในระดับโลก ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้รายได้ในแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจะส่งผ่านเป็นอภิตดา (Flow Through) ในสัดส่วนมากกว่าเป้าที่ตั้งไว้ อาทิ สัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 3/2566 ของโรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อกมีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 78 และซิงเกิ้ลไมโพร ทาวเวอร์ มี สัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 103 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นต้น

ทั้งนี้ ทางบริษัทได้คำนึงถึงประสิทธิภาพการทำงาน โดยการพัฒนากระบวนการทำงานต่าง ๆ เพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการใช้ข้อมูลภายใน (Data Insight Implementation) การปรับขั้นตอนการทำงานในเชิงบูรณาการ (Process Transformation) และการนำระบบดิจิทัลมาใช้เพื่อลดการผิดพลาดและการทำงานซ้ำซ้อนจากการใช้คน (Digitalized Operational Flows) ซึ่งระบบต่าง ๆ ทำให้บริษัทดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและใช้ข้อมูลที่ถูกต้อง เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว



## สรุปผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม



บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินในไตรมาส 3/2566 เท่ากับ 4,666 ล้านบาท เติบโตเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และเติบโตกว่าช่วงก่อน COVID-19 ปี 2562 ซึ่งสะท้อนการดำเนินงานตามกลยุทธ์ GROWTH-LED เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักและใช้บริการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น ทำให้สัดส่วนรายได้ของกลุ่มนี้เติบโตเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 52 โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชัวรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ สำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตกว่าร้อยละ 103.4 เนื่องจากมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง และประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และในส่วนของกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันเพื่อตอบรับเทรนด์การทำงานในรูปแบบไฮบริดที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ในไตรมาส 3/2566 บริษัทได้รับกำไรจากมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,263 ล้านบาท

ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทตามงบการเงินในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า สอดคล้องกับประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นและในส่วนของรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ มีการเติบโตเพิ่มขึ้นกว่าไตรมาสก่อนถึงแม้ว่าจะเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวก็ตาม

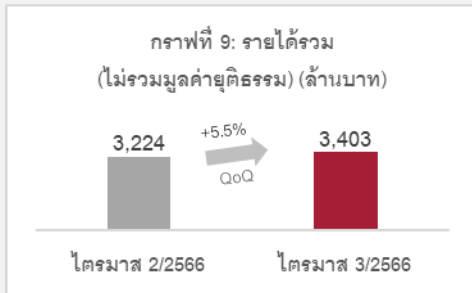
สำหรับรายได้รวมตามงบการเงินของ 9 เดือนแรกปี 2566 เท่ากับ 14,076 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ จากการที่มีผู้เข้ามาพักในโรงแรมของบริษัทเพิ่มมากขึ้น และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า สอดคล้องกับประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีรายได้รวม 3,403 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท จากการเกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับปกติ ทำให้มีผู้มาใช้บริการในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศ และต่างประเทศ รวมถึงภายในศูนย์การค้า ประชาชนกลับมาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เนื่องจากในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีผู้มาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อน ถึงแม้ว่าจะเป็นฤดูกาลนอกท่องเที่ยว

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท จากการเกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับปกติ ทำให้มีผู้มาใช้บริการในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศ และต่างประเทศ รวมถึงภายในศูนย์การค้า ประชาชนกลับมาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน

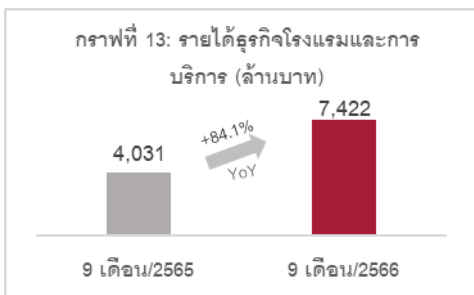
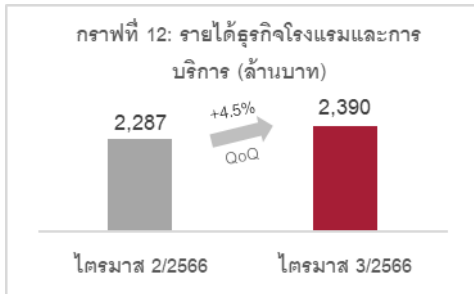
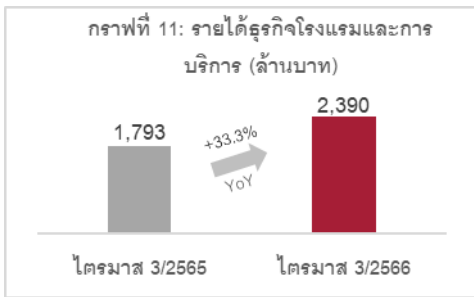
## รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

สำหรับไตรมาส 3/2566 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินเท่ากับ 2,390 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตราการเข้าพักโรงแรมของไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ร้อยละ 62.7 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า โดยเฉพาะกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชัวรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,370 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 9.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) 3,367 บาท และโตขึ้นร้อยละ 29.0 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 4.5 เนื่องจากในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีผู้มาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อน ถึงแม้ว่าจะเป็นนอกฤดูการท่องเที่ยว

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินเท่ากับ 7,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 84.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราการเข้าพักในโรงแรมในภาพรวมของ 9 เดือนแรกปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 64.4 เติบโตเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ในอัตราร้อยละ 44.0 โดยเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มของโรงแรม เนื่องจากมีผู้มาใช้บริการในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศ และต่างประเทศ

นอกจากนี้ รายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการรับรู้กำไรจากมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3 ล้านบาท เนื่องจากได้รับรายได้ค่าเช่าจากโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ทำให้มีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 7,419 ล้านบาท

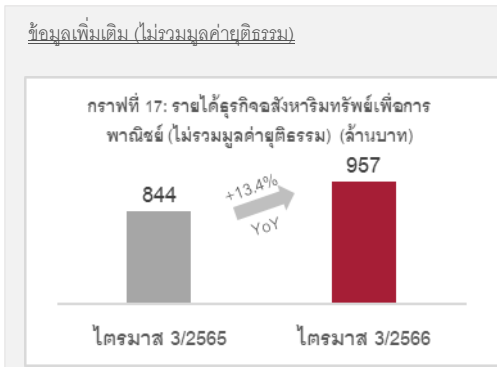
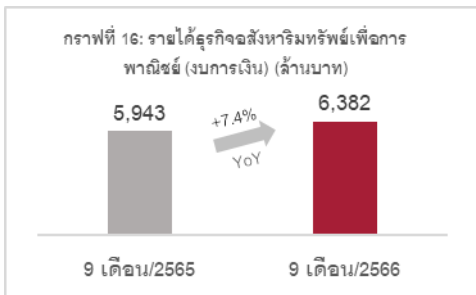
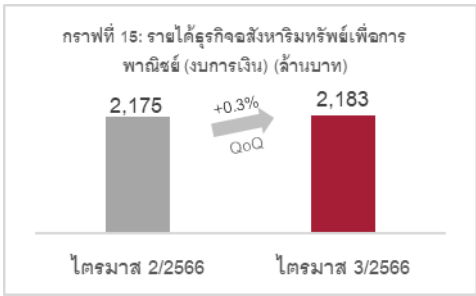
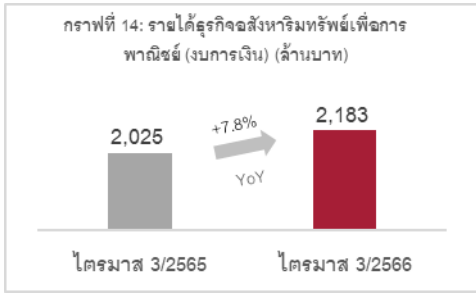


ตารางที่ 1 : รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง

ประเภท	9 เดือน ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปี ก่อน (YoY)	ไตรมาส 3 ปี 2566 (ลบ.)	การ เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่ม ประชุมสัมมนา (MICE) (47%;42%)**	3,529	72.8%	1,132	-0.4%	20.5%	รายได้กลุ่มประชุมสัมมนาเติบโตร้อยละ 20.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเข้าพักของกลุ่มลูกค้าธุรกิจเพิ่มมากขึ้น โดยโรงแรม แบนด์ค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ มีค่า RGI เท่ากับ 217.6 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตมากกว่าตลาด ถึงแม้ว่าจะเป็นนอกฤดูกาลท่องเที่ยว
โรงแรมในกรุงเทพ (11%;15%)**	828	117.2%	288	11.7%	58.8%	รายได้สำหรับโรงแรมในกรุงเทพในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะโรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ ที่มีค่า RGI เท่ากับ 150.7
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี (14%;13%)**	1,043	89.3%	332	10.1%	33.7%	รายได้สำหรับรีสอร์ทระดับ ลักซ์ชูรี ในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะโรงแรม วนา เบลล์ อะ ลักซ์วรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย ซึ่งได้รับความนิยมสูง มีค่า RGI เท่ากับ 136.6
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ (28%;30%)*	2,096	95.9%	669	9.1%	55.8%	รายได้สำหรับโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ ในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ โดยเฉพาะโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI เท่ากับ 254.1 ซึ่งเป็นโรงแรมที่เป็นที่นิยมสำหรับนักท่องเที่ยว
<b>รวม</b>	<b>7,496</b>	<b>85.3%</b>	<b>2,421</b>	<b>4.8%</b>	<b>34.6%</b>	

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

\*\* สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง



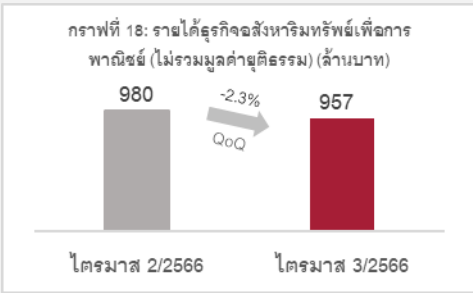
**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์** ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) สำหรับไตรมาส 3/2566 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 2,183 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 7.8 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เนื่องจากอัตราการเช่าและค่าเช่าที่ปรับตัวสูงขึ้น จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้มูลค่าของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ยังคงเติบโตขึ้นต่อเนื่อง

สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงิน เท่ากับ 6,382 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการเติบโต จากการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง และประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อตอบรับเทรนด์การทำงานในรูปแบบไฮบริดที่เพิ่มสูงขึ้น

หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีรายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จำนวน 957 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง

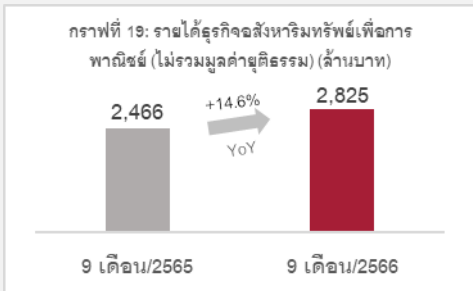
\* เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2566 ลดลงร้อยละ 2.3

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีรายได้กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,825 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 2 : รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ประเภท	9 เดือน ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน (YoY)	ไตรมาส 3 ปี 2566 (ลบ.)	การ เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับ ไตรมาศก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี ซีอปปิ้งมอลล์ (22%;32%)***	618	5.6%	213	2.4%	5.6%	รายได้ของคอมมูนิตี ซีอปปิ้งมอลล์ ในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น
ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว (15%;9%)***	399	179.1%	147	-8.2%	164.0%	รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในไตรมาส 3/2566 มีการเติบโตที่ร้อยละ 164.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ทรัพย์สินเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น
คอมมูนิตี มาร์เก็ต* (3%;13%)***	71	18.2%	25	3.3%	20.8%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจคอมมูนิตีมาร์เก็ต ในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยอย่างปกติ
อาคารสำนักงาน (60%;46%)**	1,656	4.9%	547	-2.5%	2.9%	รายได้ของอาคารสำนักงานในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
<b>รวม</b>	<b>2,743</b>	<b>15.9%</b>	<b>932</b>	<b>-2.2%</b>	<b>15.1%</b>	

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

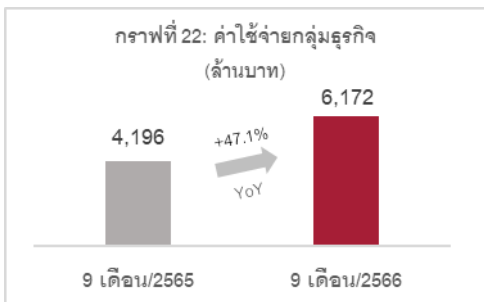
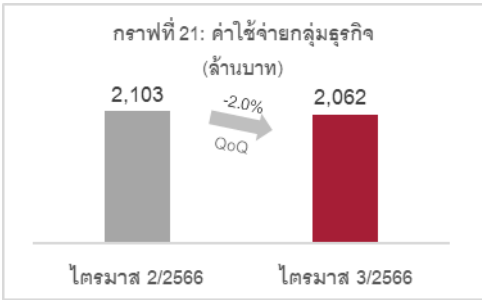
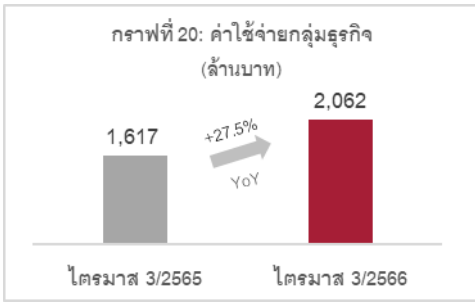
\*\* ไม่รวมศูนย์การค้าตะวันตก บางกะปิ ซึ่งอยู่ระหว่างการเตรียมพัฒนาและปรับปรุงโครงการ

\*\*\* สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

## ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจ

ในไตรมาส 3/2566 ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจมีจำนวน 2,062 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ปรับเพิ่มขึ้น และจำนวนทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นทำให้การเปิดดำเนินงานในพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นเช่นกัน อีกทั้งอัตราส่วนการส่งผ่านรายได้ไปยังอภิตดา (Flow through) ในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 3/2566 โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 52 ซึ่งโรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อกมีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 78 และสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 88 ซึ่งเกทเวย์ บางซื่อ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 122 และสำหรับกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานมีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 97 ซึ่งเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 103 และเมื่อหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจลดลงร้อยละ 2.0 จากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

โดย 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 6,172 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ โดยจำนวนลูกค้าเข้ามาพักและใช้บริการโรงแรมของบริษัทเพิ่มมากขึ้น และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายผันแปร ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ที่มีจำนวน 3,304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายคงที่อยู่ที่ 2,868 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางสำหรับรองรับการให้บริการแก่ลูกค้า และจำนวนทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น อาทิ เดอะ เวสทิน สิบหั่ว เบย์ วิสเซอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต และ อินน์ไฮต์ บายมิเลีย แบงค็อก สุขุมวิท



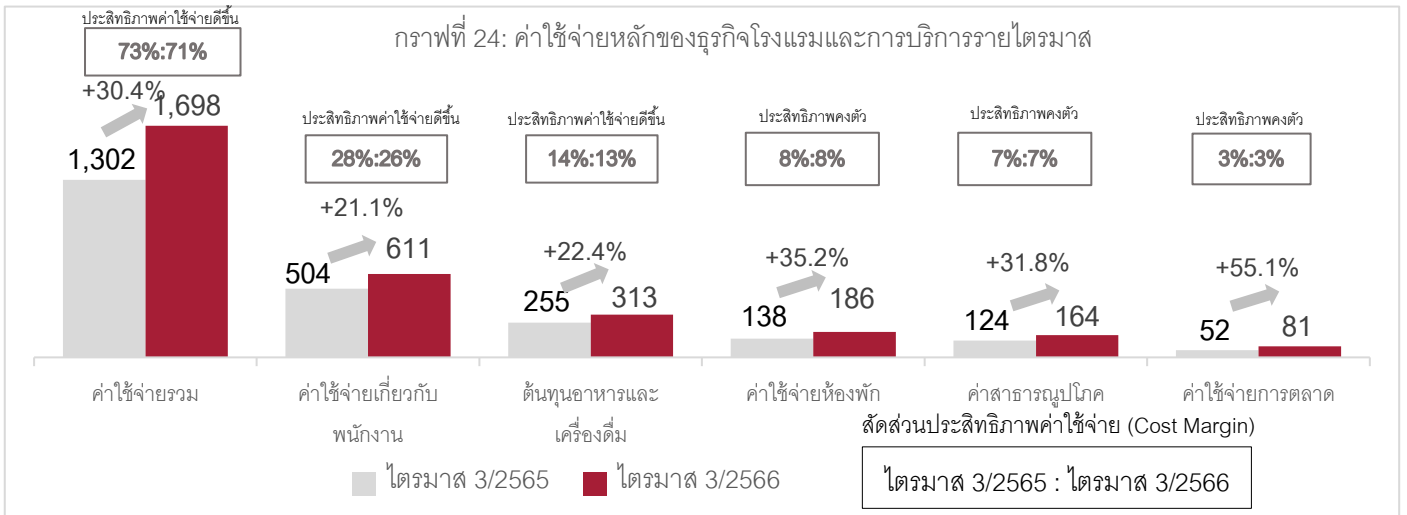
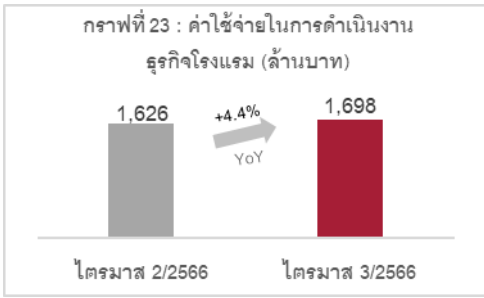
\* ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ



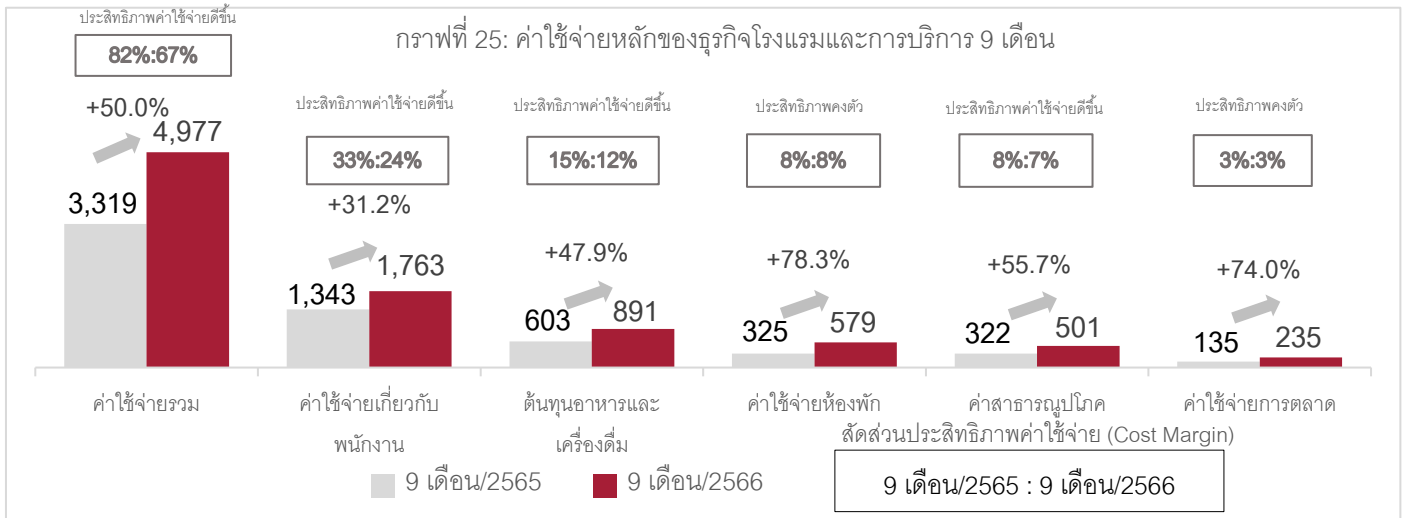
### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality)

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการสำหรับไตรมาส 3/2566 เท่ากับ 1,698 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ

สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการ เท่ากับ 4,977 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสอดคล้องกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 83.8 เมื่อพิจารณาสัดส่วนประสิทธิภาพค่าใช้จ่าย (Cost Margin) อยู่ที่ร้อยละ 67.1 ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ในสัดส่วนที่ร้อยละ 82.2



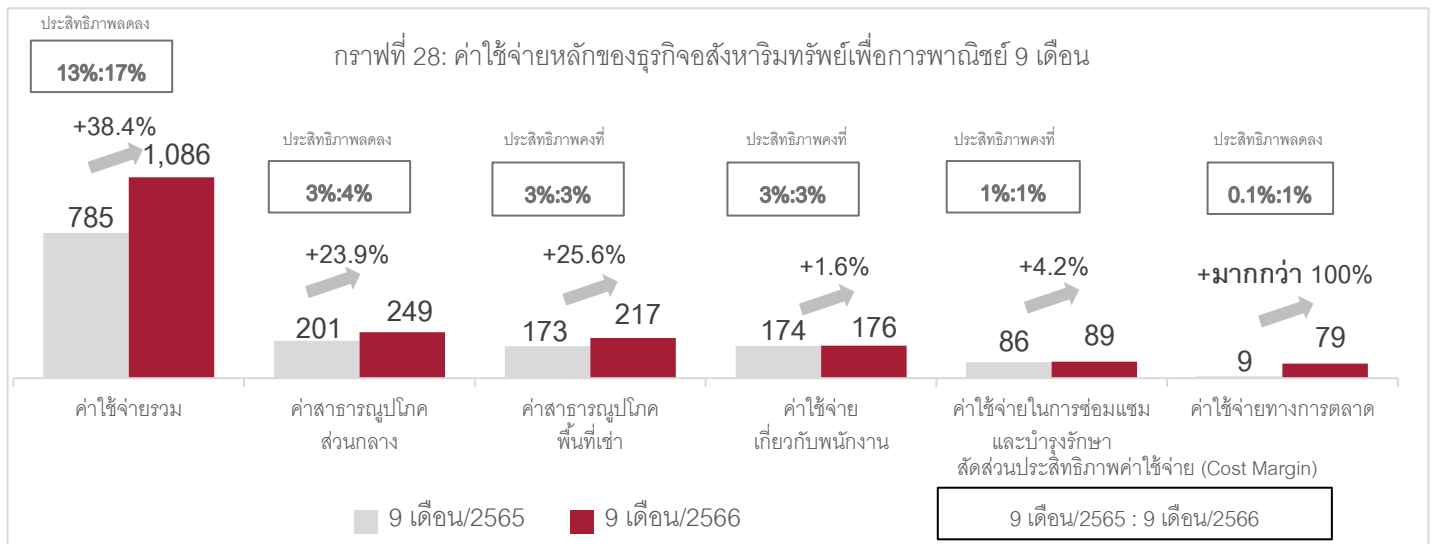
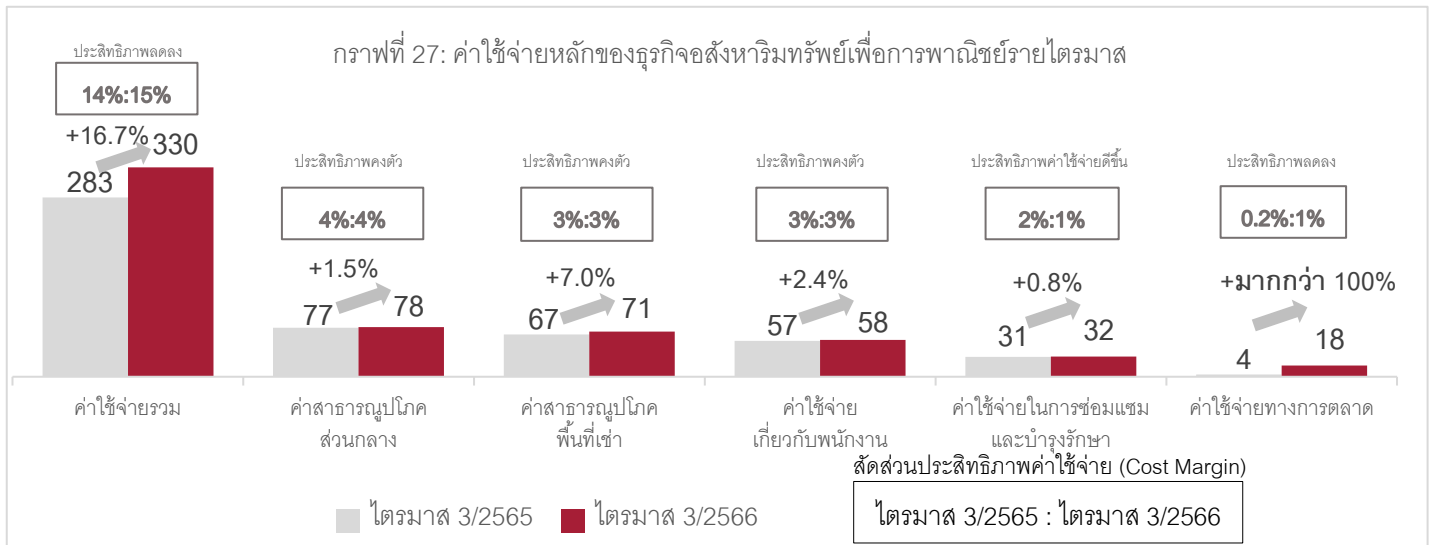
\* ผลการดำเนินงานของธุรกิจการโรงแรมในงบการเงินเท่ากับผลการดำเนินงานที่ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ



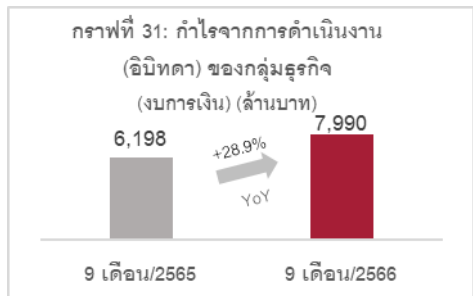
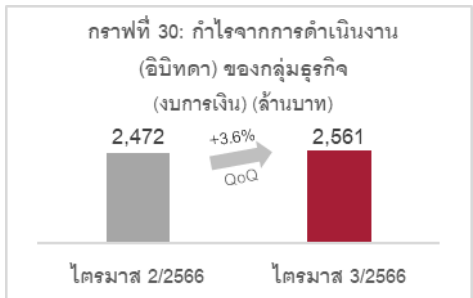
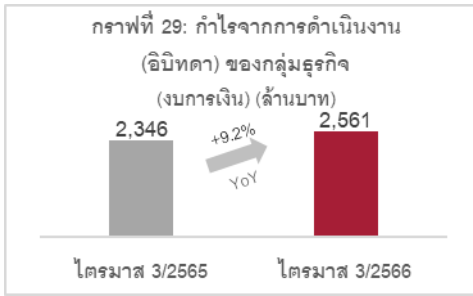
**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)** ไตรมาส 3/2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการตามงบการเงินและจากผลประกอบการโดยรวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 330 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงร้อยละ 24.8 เนื่องจากการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น

สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามงบการเงินเท่ากับ 1,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 17.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดจากการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้าและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น

\* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



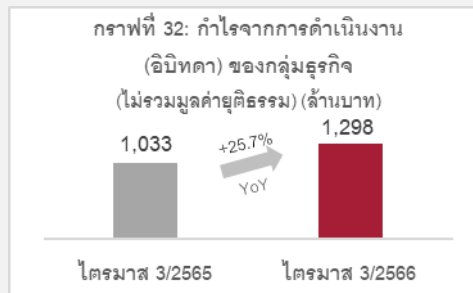
### กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ



ไตรมาส 3/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน จำนวน 2,561 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง และในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตเช่นกัน ถึงแม้ว่าอยู่ในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว

สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 7,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ และในส่วนของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกันจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการใน ศูนย์มีการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้น

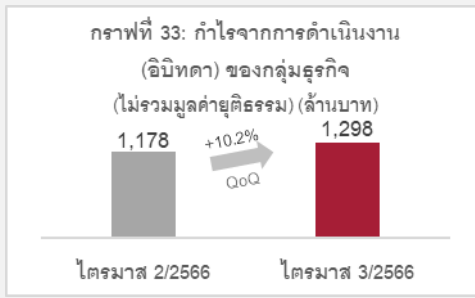
#### ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ไตรมาส 3/2566 กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 1,298 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ

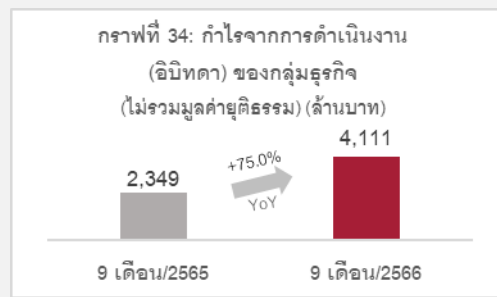
\* กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



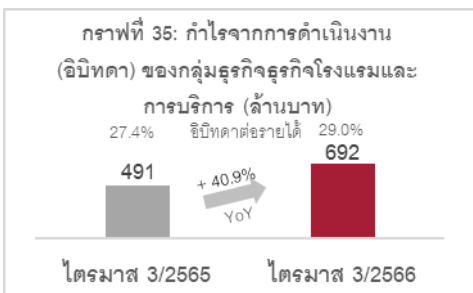
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า พบว่าในไตรมาส 3/2566 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 ซึ่งเป็นผลจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าที่มีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตเช่นกัน ถึงแม้ว่าจะเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

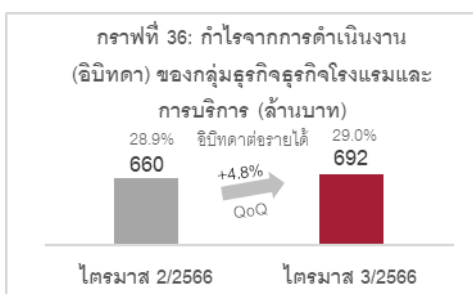


สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.0 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท เนื่องจากกิจกรรมทางธุรกิจดำเนินในระดับปกติ

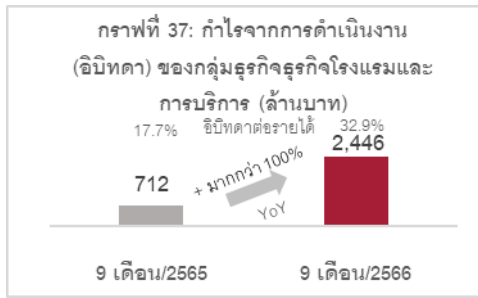
### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)



กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินในไตรมาส 3/2566 มีจำนวน 692 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาพักโรงแรมของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นจากการที่สามารถเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศได้มากขึ้นกว่าปีก่อน ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชัวรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ ตอกย้ำจุดแข็งการมีทรัพย์สินคุณภาพ และเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย High-to-Luxury ที่มีศักยภาพในการเข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทยังคงควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพส่งผลสัดส่วนอภิตดาต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 29.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 3/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการและเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8



ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2566 มีจำนวน 694 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 3/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8



สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) จำนวน 2,446 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาพักโรงแรมของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นจากการที่สามารถเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศได้มากขึ้นกว่าปีก่อน และบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ สัดส่วนอภิตดาต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 32.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการจากผลประกอบการโดยรวมไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 มีจำนวน 2,442 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

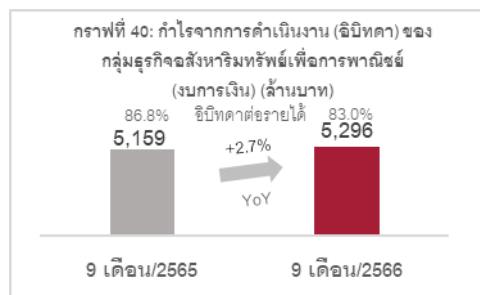
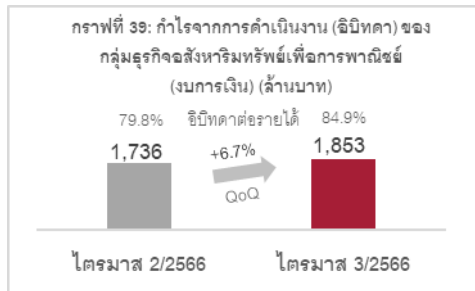
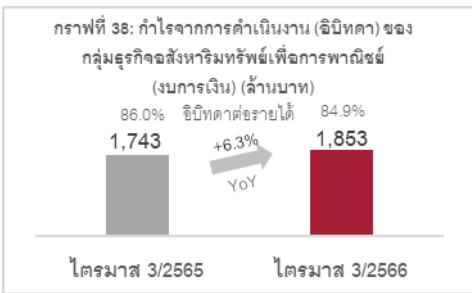
ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง

ประเภท	9 เดือน ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	ไตรมาส 3 ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุม สัมมนา (MICE)	1,116	172.3%	309	-9.4%	17.0%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนผู้เข้าพักในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น การจัดงานสัมมนา และงานเลี้ยงต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน
โรงแรม ใน กรุงเทพฯ	252	936.0%	77	2.7%	62.0%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีการเดินทางติดต่อธุรกิจและการเดินทางท่องเที่ยวจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี	419	193.6%	122	20.7%	51.2%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้น ในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ	649	302.2%	182	23.2%	89.5%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้น ในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ
<b>รวม</b>	<b>2,435</b>	<b>229.9%</b>	<b>690</b>	<b>3.8%</b>	<b>41.3%</b>	

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

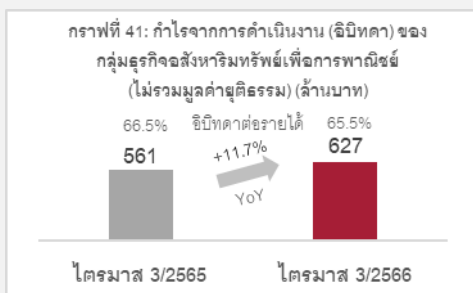
## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)\*

ในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 1,853 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และ หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 ซึ่งเป็นผลมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้สัดส่วนอียิตดาต่อ รายได้เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 84.9 ขณะที่ไตรมาสก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 79.8



สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบ การเงิน เท่ากับ 5,296 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ก่อน โดยเป็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า จากการที่ประชาชนกลับเข้ามา ใช้บริการในศูนย์มีการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้น

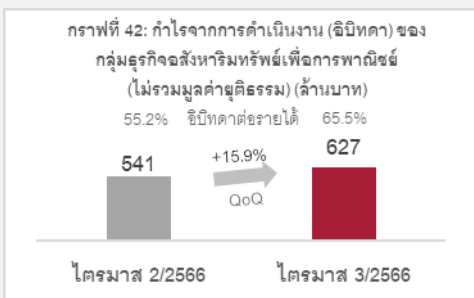
### ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการ โดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 627 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัท มีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง

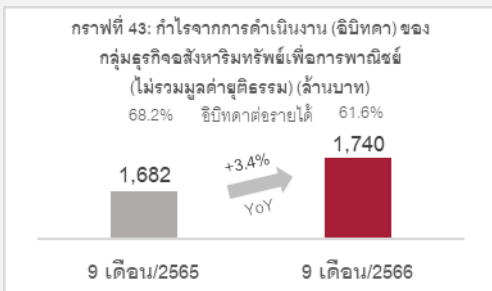
\* เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อับิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 3/2566 ของกลุ่มธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 จากการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ใน 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อับิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,740 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



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

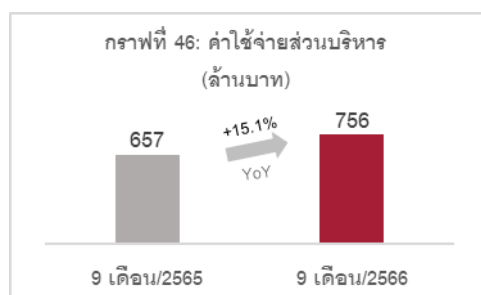
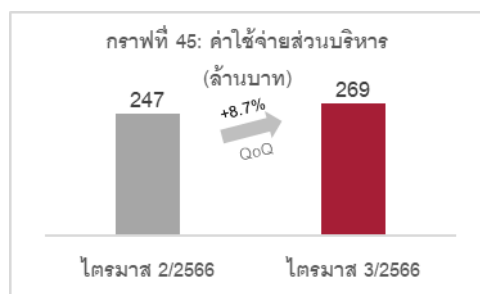
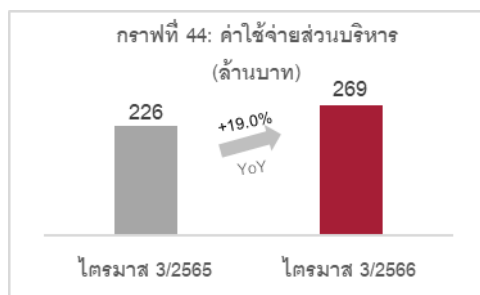
ประเภท	9 เดือน ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปี ก่อน (YoY)	ไตรมาส 3 ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับ ไตรมาศก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปี ก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช้อปปิ้งมอลล์	323	-0.7%	118	9.9%	8.2%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น
ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว	97	41.7%	65	945.4%	93.4%	กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต	42	24.8%	16	13.0%	34.8%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น
อาคารสำนักงาน	1,249	3.0%	417	-1.0%	6.5%	กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
<b>รวม</b>	<b>1,711</b>	<b>4.4%</b>	<b>616</b>	<b>15.2%</b>	<b>12.8%</b>	

สำหรับกลุ่มธุรกิจค้าส่งอยู่ในระยะการปรับปรุงและวางกลยุทธ์ ดังนั้นในไตรมาส 3/2566 กลุ่มธุรกิจจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 22 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน

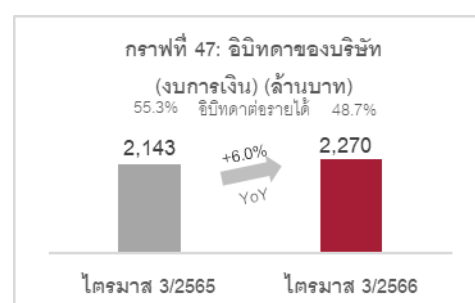
\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

## ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร

ในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 269 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในอนาคต

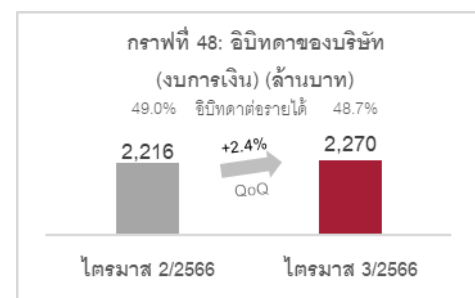


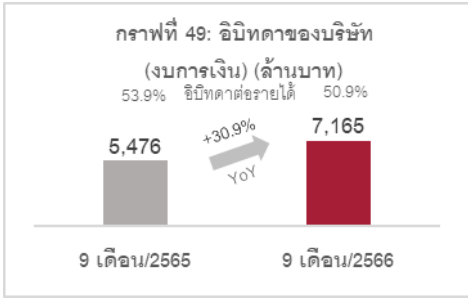
สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 756 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในอนาคต



## อภิพิตดาของบริษัท

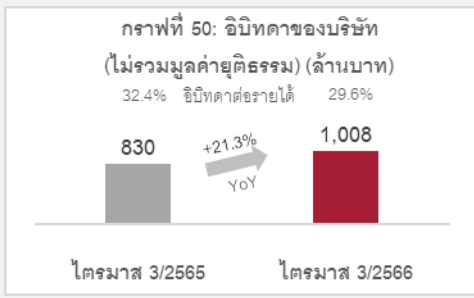
สำหรับไตรมาส 3/2566 อภิพิตดาของบริษัทตามงบการเงินมีจำนวน 2,270 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยอัตราส่วนอภิพิตดาต่อรายได้ได้รวมในไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ร้อยละ 48.7 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อภิพิตดาของบริษัทตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เนื่องจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า





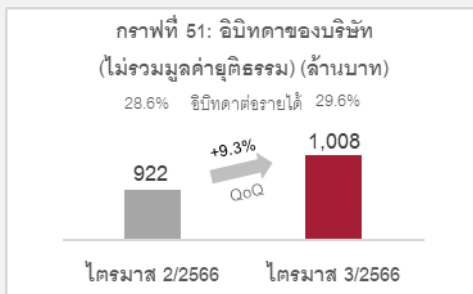
อภิตดาของบริษัทสำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 ตามงบการเงินมีจำนวน 7,165 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



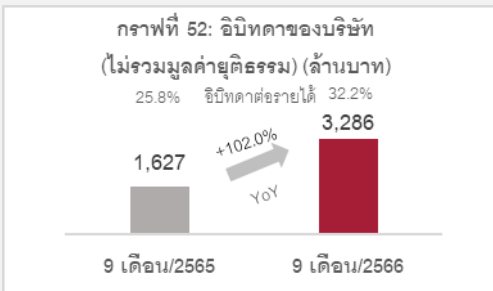
สำหรับไตรมาส 3/2566 อภิตดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,008 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ และสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



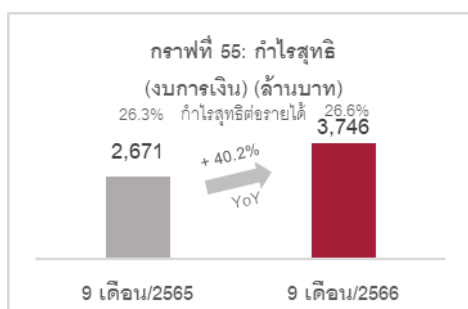
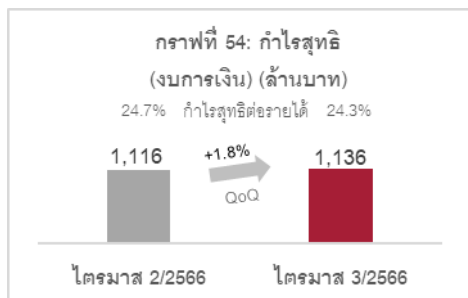
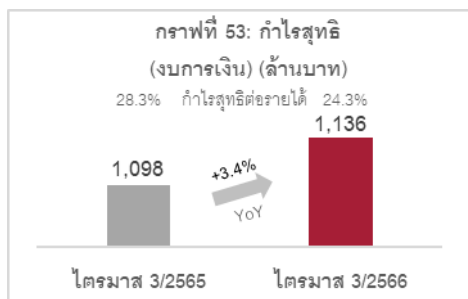
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 3/2566 อภิตดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 โดยเป็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง และสำหรับธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตเช่นเดียวกัน

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 อภิตดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,286 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท จากกิจกรรมทางธุรกิจที่ดำเนินในระดับปกติ

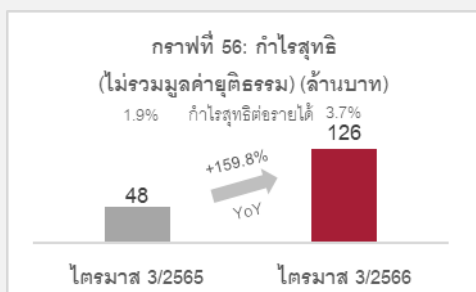
## กำไรสุทธิ



สำหรับผลประกอบการในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 1,136 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นหลัก ถึงแม้ว่าอยู่ในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว อัตราการเข้าพักโรงแรมของไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ร้อยละ 62.7 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า โดยเฉพาะรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,370 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 9.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) 3,367 บาท และโตขึ้นร้อยละ 29.0 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และสูงกว่าเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2562 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้มีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาด เพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง และในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,263 ล้านบาท

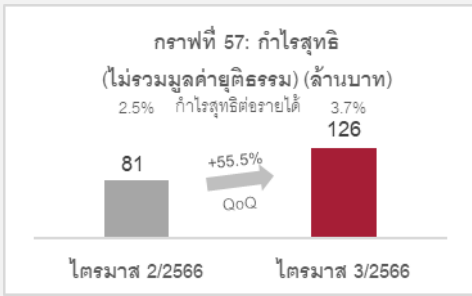
สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 3,746 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

### ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



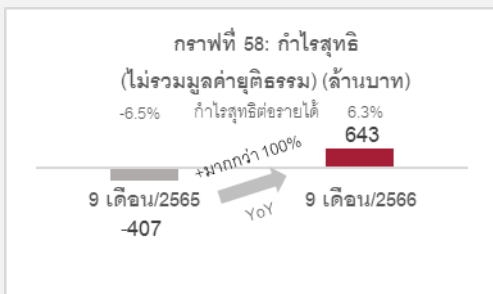
ไตรมาส 3/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจากผลประกอบการโดยไม่รวมการตีราคามูลค่ายุติธรรมจำนวน 126 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 159.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยบริษัทสามารถเติบโตอย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่มธุรกิจ และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นจากเดิมที่อยู่ร้อยละ 1.9

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 3/2566 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม บริษัทมีกำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.5 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ของธุรกิจโรงแรมและการบริการ ขณะที่บริษัทสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพเช่นกัน

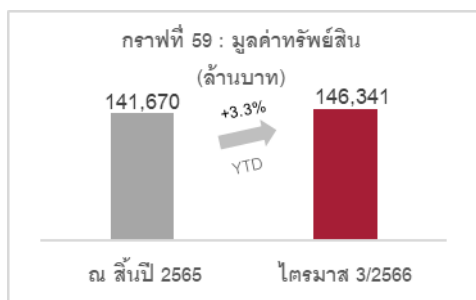
ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับ 9 เดือนแรกปี 2566 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท

## โครงสร้างเงินทุน หนี้สิน และผลตอบแทน

### ทรัพย์สินรวม



บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มูลค่า 169,675 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน

มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 30 กันยายน 2566 มีมูลค่ารวม 164,006 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน เท่ากับ 163,936 ล้านบาท ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีมูลค่า 5,669 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีผูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

ส่วนมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 146,341 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,671 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.3 และมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานเท่ากับ 107,902 ล้านบาท ลดลง 11,516 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.7 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2565 โดยมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลง เนื่องจากการย้ายทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด ไปอยู่ที่ชั้นทรัพย์สินอยู่ในระหว่างการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น เพื่อดำเนินการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนจะเห็นว่าอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) มีการปรับตัวสูงขึ้นจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากผลประกอบการที่เติบโตมากขึ้น และการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ โดยกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 5,522 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,799 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.3 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2565

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 7.2 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2565 ที่ร้อยละ 6.2

สำหรับอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3.8 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ร้อยละ 2.7

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

\* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารส่วนกลาง ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 จำนวน 70 ล้านบาท

(REPOSITIONING) สำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 8.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.3 จากปี 2565

ส่วนอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิปกติ) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 5.2 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.2 ในปี 2565

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (MATURE) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 10.9 ของทรัพย์สินถาวรรวม พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินสำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ได้ที่ร้อยละ 13.2 ลดลงจากผลตอบแทนในปี 2565 ที่ร้อยละ 26.6

ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (MATURE) สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 10.2 ลดลงจากผลตอบแทนในปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 13.3 อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินดำเนินงานปกติในส่วนบุคคลกิจอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินเพื่อการพัฒนาซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างแข็งแกร่ง แสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบจากความเสี่ยงและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินและแบบไม่รวมมูลค่า  
 ยุติธรรม ต่อทรัพย์สิน (12 เดือนย้อนหลัง) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	กำไรจากการดำเนินงาน <sup>(1)</sup> แบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรม (12 เดือน ย้อนหลัง)	มูลค่าทรัพย์สินถาวร <sup>(2)</sup>		อัตราผลตอบแทน กำไรจากการ ดำเนินงานแบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรมต่อ ทรัพย์สินถาวร  ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (12 เดือนย้อนหลัง)	อัตราผลตอบแทน กำไรจากการ ดำเนินงานแบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรมต่อ ทรัพย์สินถาวร  สำหรับปี 2565	อัตรา ผลตอบแทน กำไรจากการ ดำเนินงานแบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรมต่อ ทรัพย์สินถาวร  สำหรับปี 2562	อัตราผลตอบแทน กำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงิน ต่อทรัพย์สินถาวร  ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (12 เดือนย้อนหลัง)	อัตราผลตอบแทน กำไรจากการ ดำเนินงานตามงบการเงิน ต่อทรัพย์สินถาวร  สำหรับปี 2565
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ					
<b>กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง</b>								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	1,167	12,492	14.3%	9.3%	-	8.1%	9.3%	-
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,948	46,135	52.8%	4.2%	3.1%	5.3%	4.2%	3.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	170	9,249	10.6%	1.8%	0.3%	6.7%	1.8%	0.3%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	12	19,576	22.4%	0.1%	0.0%	-0.6%	0.1%	0.0%
<b>รวม</b>	<b>3,297</b>	<b>87,452</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.8%</b>	<b>1.9%</b>	<b>5.8%</b>	<b>3.8%</b>	<b>1.9%</b>
<b>กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์</b>								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	458	3,508	6.0%	13.1%	13.3%	8.5%	26.9%	26.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,492	28,737	48.8%	5.2%	5.4%	6.2%	13.0%	17.9%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	367	7,780	13.2%	4.7%	1.6%	5.6%	18.3%	6.6%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(92)	18,863	32.0%	-0.5%	0.0%	-1.8%	5.7%	0.0%
<b>รวม</b>	<b>2,225</b>	<b>58,889</b>	<b>6.0%</b>	<b>3.8%</b>	<b>3.9%</b>	<b>5.4%</b>	<b>12.2%</b>	<b>12.5%</b>
<b>รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท</b>	<b>5,522</b>	<b>146,341</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.8%</b>	<b>2.7%</b>	<b>5.6%</b>	<b>7.2%</b>	<b>6.2%</b>
<b>ทรัพย์สินถาวรของบริษัท</b>								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (MATURE)	1,626	16,000	10.9%	10.2%	13.3%	8.3%	13.2%	26.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	3,440	74,873	51.2%	4.6%	3.8%	5.8%	7.6%	7.9%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	537	17,029	11.6%	3.2%	1.2%	6.0%	9.3%	4.7%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(80)	38,439	26.3%	-0.2%	0.0%	-1.4%	2.8%	0.0%
<b>รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท</b>	<b>5,522</b>	<b>146,341</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.8%</b>	<b>2.7%</b>	<b>5.6%</b>	<b>7.2%</b>	<b>6.2%</b>

หมายเหตุ (1) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด (เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงยอดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท  
 (2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการตีราคาของทรัพย์สิน เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

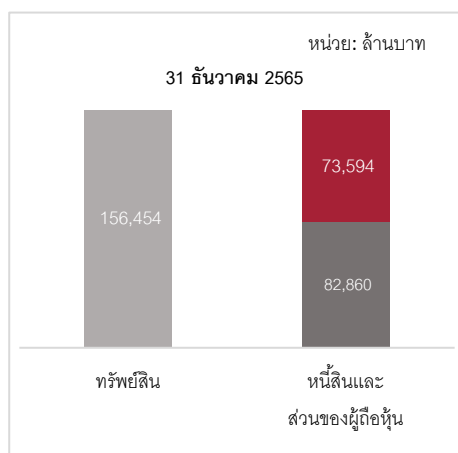


## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

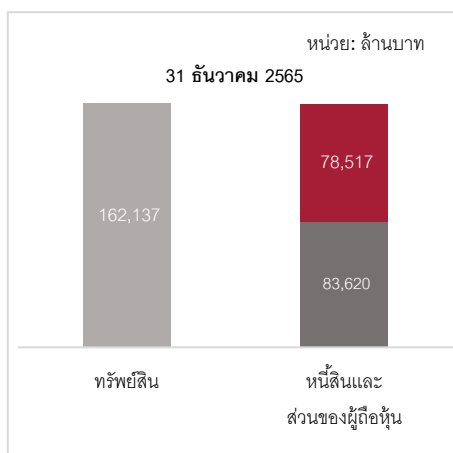
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 83,821 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,304 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.8 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2565 ตามงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ (กราฟที่ 60.2 และ 60.3) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 66,108 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 17,714 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมเพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่ และเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 85,854 ล้านบาท (กราฟ 60.3) โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลการดำเนินงานที่เป็นบวกและยังไม่จัดสรร

### กราฟที่ 60: โครงสร้างทางการเงิน

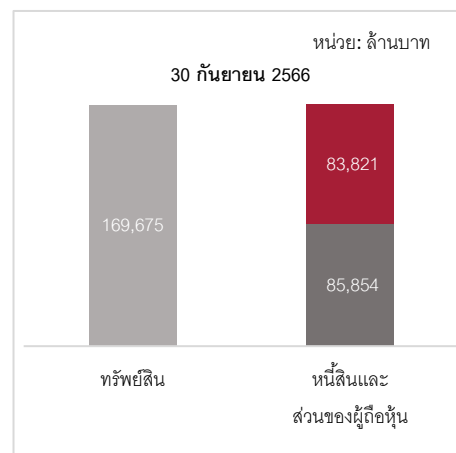
กราฟ 60.1 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2565 (ก่อนปรับปรุง)



กราฟ 60.2 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2565 (ปรับปรุงใหม่)



กราฟ 60.3 งบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566



■ ทรัพย์สิน

■ หนี้สิน

■ ส่วนของผู้ถือหุ้น

### ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		9 เดือนแรกปี		สำหรับไตรมาส		
		2565	2566	3/2565	2/2566	3/2566
งบการเงิน	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	53.9%	50.9%	55.3%	49.0%	48.7%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	26.3%	26.6%	28.3%	24.7%	24.3%
ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	25.8%	32.2%	32.4%	28.6%	29.6%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	-6.5%	6.3%	1.9%	2.5%	3.7%

อภิตดาต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ร้อยละ 48.7 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่อยู่ที่ร้อยละ 55.3 และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตามด้วยการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพทำให้มีผลกระทบต่อผลกำไรส่วนอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ร้อยละ 24.3 ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่อยู่ที่ร้อยละ 28.3 และปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

สำหรับอภิตดาต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ในไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ร้อยละ 29.6 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่อยู่ที่ร้อยละ 32.4 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการที่เพิ่มขึ้นมากกว่าปีก่อน อย่างไรก็ตาม อภิตดาต่อรายได้ในไตรมาสนี้ เติบโตเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน เนื่องด้วยการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่วนอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 3.7 ซึ่งมีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเช่นกัน เนื่องจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการดำมึการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

#### ตารางที่ 7: อัตราร้อยละหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราร้อยละทางการเงิน	ณ สิ้นปี 2565 (งบก่อนปรับปรุงไตรมาส 2/2566)	ณ สิ้นปี 2565 (งบหลังปรับปรุงไตรมาส 2/2566)	ไตรมาส 3/2566
อัตราร้อยละหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.89 เท่า	0.94 เท่า	0.98 เท่า

อัตราร้อยละหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 0.98 เท่า เพิ่มขึ้น 0.04 เท่าจากสิ้นปี 2565 หนี้สินรวมส่วนใหญ่ที่ปรับตัวสูงขึ้นมาจากการขยายพอร์ตลงทุนเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต อย่างไรก็ตามด้วยความแข็งแกร่งของโครงสร้างทางการเงิน บริษัทยังคงมีความสามารถในการกู้ยืมสำหรับการขยายการลงทุนตามแผนธุรกิจและโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม

#### การดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท

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

ในไตรมาสที่ 3/2566 บริษัทได้รับผลประเมินดัชนีความยั่งยืนจาก S&P Global ในระดับสูงที่ 77 คะแนน รวมถึงบริษัทได้รับการจัดอันดับ SET ESG Rating ‘A’ จากตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทย โดย AWC เป็นหนึ่งใน 193 บริษัททั้งหมดที่ผ่านการคัดเลือก สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่า

## การสร้างคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อม (BETTER PLANET)

### เพื่อโลกที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น

บริษัทกำหนดเป้าหมายมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่มีความเป็นกลางทางคาร์บอนภายในปี 2573 ผ่านการดำเนินกิจกรรมและโครงการต่าง ๆ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานตามแผนอนุรักษ์พลังงาน (Energy Efficiency Plan) ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ สามารถลดการใช้พลังงานไฟฟ้าต่อตารางเมตรได้ 4.1% เมื่อเทียบกับปีฐาน ประหยัดค่าไฟฟ้าได้ถึง 41 ล้านบาท และลดการใช้พลังงานได้ 11,356 เมกกะวัตต์-ชั่วโมง เท่ากับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 5,677 ตัน-คาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า โดยการลดการใช้พลังงานในช่วง 9 เดือนแรกของปีนี้เทียบเท่าการใช้พลังงานต่อปีของโรงแรม ดี แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะลัคซ์ซูรี คอลเล็คชั่น โฮเทล หรือเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้จำนวน 255,456 ต้น เมื่อเทียบกับผลการดำเนินการของช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สามารถลดการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.4

นอกจากการมุ่งมั่นดำเนินงานตามแผนอนุรักษ์พลังงาน AWC ยังได้ริเริ่มโครงการที่จะช่วยเพิ่มการดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์อย่างเป็นรูปธรรม ผ่านร่วมมือกับพันธมิตรแบรนด์โรงแรมต่าง ๆ รวมทั้งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) และมูลนิธิแม่ฟ้าหลวงในพระบรมราชูปถัมภ์ ร่วมสร้างมาตรฐานใหม่ให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ยั่งยืน เปิดตัวโครงการ “AWC Stay to Sustain” โดยทุกการเข้าพักในโรงแรมในเครือ AWC ทั่วประเทศไทย บริษัทจะบริจาคเงินเข้ากองทุนเพื่อมอบให้กับมูลนิธิแม่ฟ้าหลวงฯ เพื่ออนุรักษ์และฟื้นฟูป่าชุมชน เพิ่มความหลากหลายทางชีวภาพในระบบนิเวศ พร้อมดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์และเพิ่มการผลิตก๊าซออกซิเจนให้กับอากาศบนโลกใบนี้ ควบคู่กับการสร้างรายได้ในชุมชนเพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจประเทศในระยะยาว ตอกย้ำความมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจตามกลยุทธ์กรอบการดำเนินงานการพัฒนาที่ยั่งยืน 3BETTERs ของ AWC ทั้ง BETTER PLANET, BETTER PEOPLE และ BETTER PROSPERITY อีกทั้งยังสอดคล้องกับเป้าหมายของ ททท. ที่มุ่งสนับสนุนการท่องเที่ยวแบบคาร์บอนต่ำ (Low Carbon) พร้อมขับเคลื่อนประเทศไทยเป็น “จุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวยั่งยืนระดับโลก” อีกด้วย บริษัทตั้งเป้าร่วมอนุรักษ์และฟื้นฟูป่าชุมชน ผ่านโครงการ “AWC Stay to Sustain” จำนวน 5,000 ไร่ หรือ 500,000 ต้นต่อปี ซึ่งเทียบเท่ากับการดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ราว 2,500 ตันต่อปี ช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียวและความหลากหลายทางระบบนิเวศ มุ่งสู่ความเป็นกลางทางคาร์บอนภายในปี 2573 ควบคู่การสร้างรายได้ให้กับชุมชนที่ดูแลรักษาป่าอย่างยั่งยืน เพื่อการเติบโตทางเศรษฐกิจที่เท่าเทียม

นอกจากการดูแลป่าชุมชนแล้ว AWC ยังร่วมกับมูลนิธิแม่ฟ้าหลวงฯ สรรหาผลิตภัณฑ์หลากหลายจากกว่า 230 ชุมชน มาเพิ่มมูลค่าและใช้ประโยชน์ในโรงแรมชั้นนำระดับโลกในเครือ AWC มุ่งเน้นให้งานฝีมือคนไทยได้มีโอกาสแสดงสู่สายตาของนักท่องเที่ยวทั่วโลก และจำหน่ายในร้านเดอะ GALLERY ทั่วทุกโครงการของ AWC

## การสร้างคุณค่าด้านสังคม (BETTER PEOPLE)

### เพื่อผู้คนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

บริษัทมุ่งมั่นส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนในชุมชน โดยในปี 2566 “เดอะ GALLERY” โครงการเพื่อชุมชนภายใต้ AWC ได้เปิดตัวสาขาใหม่จำนวน 3 สาขา ที่โรงแรม อินน์ไซด์ บาย มีเดีย กรุงเทพ สุขุมวิท, โรงแรม อินเทอร์เน็ต ดิเนนตัล เชียงใหม่ แมปปิง โฮเทล และ โรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล เพื่อเป็นศูนย์กลางการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์จากชุมชนท้องถิ่น นำเสนอผลิตภัณฑ์หัตถกรรมที่มีเอกลักษณ์ สร้างสรรค์ทางศิลปวัฒนธรรมของจังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย เลย สุพรรณบุรี และ พระนครศรีอยุธยา เพื่อส่งเสริมภูมิปัญญาท้องถิ่นและวิสาหกิจเพื่อสังคม ซึ่ง “เดอะ GALLERY” จะนำกำไรทั้งหมดไปสนับสนุนการสร้างสรรคงานศิลปะของช่างฝีมือท้องถิ่น ตลอดจนขยายโอกาสในการสร้างอาชีพให้กับชุมชนโดยรอบอย่างยั่งยืน

บริษัทร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม โดย AWC ร่วมส่งมอบโอกาสและประสบการณ์ใหม่ให้กับกลุ่มเด็ก และเยาวชนคนพิการจากมูลนิธิไฟฟัฟอรัลล์ เข้าชมงาน Disney100 Village at Asiatique ในทุกโซนกิจกรรม พร้อมสนับสนุนเด็กและเยาวชนเข้าถึงกิจกรรมทางสังคม

นอกจากนี้ บริษัทยังเดินหน้าสร้างคุณค่าทางสังคม และความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและครัวเรือนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการของบริษัท โดยในไตรมาสนี้ บริษัทได้ลงพื้นที่ พบปะชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์จำนวน 16 ชุมชน เพื่อจัดทำประชาพิจารณ์ (Public Hearing) ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนที่ได้มีการให้ข้อมูลและพบปะชุมชน โดยเน้นการปรึกษาหารือตอบข้อซักถาม รับข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงาน พร้อมมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์ต่อชุมชนใกล้เคียง ของโครงการก่อสร้างเว็จนครเกษม เยาวราช ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ที่มุ่งตั้งศูนย์ยานการค้าเก่าแก่และอนุรักษ์ความเป็นไชน่าทาวน์ ให้เป็นเส้นทางมรดกทางประวัติศาสตร์ ที่นำคุณค่าจากอดีตไปสู่ไลฟ์สไตล์ในอนาคต ควบคู่การเป็นส่วนหนึ่งในการส่งต่อวัฒนธรรมและวิถีชีวิตของชุมชน ของคนไทยให้คนทั่วโลกได้ชื่นชม

AWC พร้อมด้วยโรงแรมในเครือ อาทิ โรงแรม มีเดีย เชียงใหม่ โรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมอินเทอร์เน็ต ดิเนนตัล เชียงใหม่ แมปปิง โฮเทล ร่วมกับมูลนิธิสิริวัฒนภักดี ร่วมพิธีฉลอง 150 ปีแห่งวันประสูติเจ้าดารารัศมี พระราชชายา ณ วัดสวนดอก พระอารามหลวง จังหวัดเชียงใหม่ สนับสนุน “กองทุนดารารัศมีรำภก” จำนวน 300,000 บาท

เพื่อนำไปประกอบกิจการงานการกุศลและสาธารณประโยชน์แก่ชาวเชียงใหม่และชาวล้านนา

### **การสร้างคุณค่าด้านเศรษฐกิจ (BETTER PROSPERITY)**

**เพื่อเศรษฐกิจของประเทศที่ดีขึ้นเพื่อสร้างคุณค่าและความยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนตลอดห่วงโซ่อุปทาน**

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าภายใต้เครือ AWC จำนวน 20 โครงการ ได้รับประกาศนียบัตรประเภท 5 ดาว และ 4 ดาว จากโครงการ STAR “ดาวแห่งความยั่งยืน” ของ ‘การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย’ (ททท.) สะท้อนความมุ่งมั่นของ AWC ที่ดำเนินงานตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนในทุกมิติของธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการมีธรรมาภิบาลที่ดีขององค์กร ควบคู่การสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนในระยะยาวให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตลอดห่วงโซ่อุปทาน และร่วมขับเคลื่อนประเทศไทยสู่การเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก

อีกทั้ง บริษัทได้เข้าร่วมจัดแสดงงานมหกรรมด้านความยั่งยืนที่ยิ่งใหญ่ที่สุดในอาเซียน (Sustainability Expo 2023) ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เพื่อแสดงความมุ่งมั่นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายใต้แนวคิด “Circular Economy for Better Community” ผ่านโครงการ reConcept ที่นำวัสดุเหลือใช้จากโครงการต่างๆ มาสร้างคุณค่า ออกแบบสินค้ามือสองชิ้นใหม่ โดยมีเป้าหมายในการลดการสร้างขยะ ซึ่งภายในบุธ AWC ได้จัดแสดงเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งคอลเลกชันใหม่ “Revival” ที่นำเฟอร์นิเจอร์ที่ไม่ได้ใช้แล้ว หรือชำรุด อาทิ ประตู หน้าต่าง ชาติโต๊ะ มาออกแบบและจัดทำเป็นเฟอร์นิเจอร์ชิ้นใหม่ ควบคู่การนำเสนอสินค้าจากโครงการเดอะ GALLERY ซึ่งเป็นโครงการส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับชุมชน ด้วยการเพิ่มคุณค่าและรายได้จากผลิตภัณฑ์งานฝีมือและงานศิลปะจากชุมชนในประเทศไทย

### **การดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในไตรมาส 3/2566**

เพื่อส่งเสริมหลักธรรมาภิบาลขององค์กร ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลและติดตามให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับปฏิบัติตามหลักการกำกับ ดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณบริษัท ดังนี้

1. ดำเนินการแจ้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้รับทราบข้อมูลภายในที่มีนัยสำคัญ อาทิ การระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงปิดงบการเงินแต่ละไตรมาส หรือเมื่อมีการทำรายการที่สำคัญไปจนถึงวันรุ่งขึ้นหลังจากที่คณะกรรมการบริษัทมีการอนุมัติงบการเงินและ/หรือ มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว ซึ่งระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (blackout period) ของบริษัทจะมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
2. ดำเนินการการอบรมและแจ้งผู้บริหารและพนักงาน ในหน้าที่รายงานการซื้อขายหุ้น/เปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตาม “นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน” และการป้องกัน

การใช้ข้อมูลภายในสำหรับการซื้อขายหุ้น AWC โดยผู้บริหารและพนักงานมีหน้าที่รายงาน และส่งกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ สำหรับผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่รายงานการซื้อขายหุ้น/ เปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ซึ่งนับรวมถึงคู่สมรสและ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 59 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. มีการอบรมและแจ้งผู้บริหารและพนักงานใหม่เกี่ยวกับองค์กรและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ โดยมีผู้เข้าอบรมรวม 52 คน ในหลักสูตรภาคบังคับ จำนวน 3 หลักสูตร ดังนี้

3.1 Code of Conduct – จรรยาบรรณธุรกิจ

3.2 IT Security Policy – นโยบายการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ

3.3 Anti-Corruption Policy – นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากนี้ ในไตรมาส 3 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับจรรยาบรรณธุรกิจ และ นโยบายการบริหารจัดการความยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการปฏิบัติระดับสากลที่ S&P Global องค์กรผู้จัดทำดัชนีความยั่งยืนที่บริษัทเข้าร่วมประเมินผลด้านความยั่งยืนประจำปี ได้มีข้อเสนอแนะการประเมินด้านความยั่งยืนให้เข้มข้นมากขึ้น และได้รวบรวมรูปแบบของกรอบนโยบายที่เป็นมาตรฐานโดยการเชื่อมโยงครอบคลุมกับ 3 เสาหลักความยั่งยืนของบริษัทฯ

### **การพัฒนาความรู้และอบรมกรรมการ**

บริษัทได้สนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อเข้าอบรมหลักสูตรกรรมการของสถาบันกรรมการบริษัทไทย และสถาบันอื่น ๆ เพื่อเป็นการพัฒนา กรรมการ และเพิ่มมุมมองความคิดที่เป็นประโยชน์ นำมาประยุกต์ใช้กับธุรกิจของบริษัท เสริมสร้างความรู้ความสามารถให้ทันต่อธุรกิจที่มีการแข่งขันตลอดเวลา

โดยไตรมาส 3 ที่ผ่านมาได้มีกรรมการเข้าอบรมหลักสูตรกรรมการของสถาบันกรรมการบริษัทไทยและเข้าร่วมกิจกรรมระหว่างกรรมการบริษัทในเครือ ในวันที่ 4 ตุลาคม 2566 งานประชุมสัมมนากรรมการบริษัท (Board Summit 2023) ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และงาน Sustainability Expo 2023

บริษัทตระหนักดีว่าความคาดหวังของผู้ถือหุ้นต่อการทำหน้าที่ของกรรมการบริษัทคือหน้าที่ในการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งนอกจากการมุ่งเน้นด้านการกำกับดูแลผลตอบแทนทางการเงินแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการนำองค์กรไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมให้ความสำคัญกับกระบวนการส่งเสริมสวัสดิภาพของพนักงาน ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

ภาพรวมผลประกอบการในไตรมาสที่ 3/2566 AWC เติบโตอย่างต่อเนื่อง พร้อมมุ่งมั่นเพิ่มขีดความสามารถด้านการแข่งขันผ่านการพัฒนาโครงการคุณภาพในพอร์ตโฟลิโอของทุกกลุ่มธุรกิจตามกลยุทธ์ GROWTH-LED เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสด และส่งมอบประสบการณ์ที่เหนือความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานด้านความยั่งยืนภายใต้กรอบ 3 เสาหลัก 9 มิติ หรือ 3 BETTERs พร้อมร่วมส่งเสริมโครงการคุณภาพมากมายผ่านความร่วมมือกับพันธมิตรภาครัฐและเอกชน เพื่อรวมพลังขับเคลื่อนประเทศไทยสู่การเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก ควบคู่การสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตลอดจน ชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติอย่างยั่งยืน สอดคล้องพันธกิจองค์กรในการ “สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่า”