

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และปี 2566

### เศรษฐกิจ

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) รายงานตัวเลขประมาณการเศรษฐกิจที่ร้อยละ 1.9 สำหรับปี 2566 และคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2-3.2 สำหรับปี 2567 ทั้งนี้มีปัจจัยบวกมาจากการบริโภคของภาคเอกชนที่ขยายตัวได้ดีตามการใช้จ่าย โดยเฉพาะหมวดหมู่การบริการ การสนับสนุนการจ้างงาน และรายได้แรงงานที่ปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม การส่งออกและภาคการท่องเที่ยวมีการฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด ส่วนหนึ่งมาจากเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์โลกที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ แต่ยังมีแนวโน้มกลับมาขยายตัวในระยะถัดไป ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มลดลงเนื่องจากการลดราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก และมาตรการลดราคาน้ำมันเบนซินของรัฐบาล ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานลดลงเล็กน้อยจากฐานที่สูงในปีก่อนหน้า และอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นต่อดอลลาร์สหรัฐเนื่องจากตลาดปรับลดการคาดการณ์การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารกลางสหรัฐ หลังจากตัวเลขเศรษฐกิจสหรัฐออกมาต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

### อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานตัวเลขนักท่องเที่ยวไทยสะสม ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 24 ธันวาคม 2566 พบว่ามีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยทั้งสิ้น 27 ล้านคน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1. มาเลเซีย 2. จีน 3. เกาหลีใต้ 4. อินเดีย และ 5. รัสเซีย ซึ่งไตรมาส 4/2566 เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า และเป็นไปตามเป้าหมายของรัฐบาลในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ 25-28 ล้านคน ซึ่งเป็นช่วงฤดูท่องเที่ยว ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้เห็นชอบมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวด้วยมาตรการ “ฟรีวีซ่า” สำหรับนักท่องเที่ยว 5 ประเทศ ให้สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องขอวีซ่า โดยในระยะแรก สำหรับนักท่องเที่ยวประเทศจีน และคาซัคสถาน ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2566 - 29 กุมภาพันธ์ 2567 ระยะที่ 2 สำหรับนักท่องเที่ยวประเทศอินเดียและไต้หวัน ตั้งแต่วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 - 10 พฤษภาคม 2567 และประเทศรัสเซีย ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 30 เมษายน 2567 นอกจากนี้ รัฐบาลยังได้ออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวเพิ่มเติม อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่า ไทย-จีน แบบถาวร โดยจะเริ่มวันที่ 1 มีนาคม 2567 ซึ่งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดการณ์ว่ามาตรการดังกล่าว จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวจีนให้เดินทางมายังประเทศไทยได้ตามเป้าหมาย 8.5 ล้านคน จากเป้าหมายนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 35 ล้านคน ในปี 2567 รวมทั้งการส่งเสริมการจัดอีเวนต์ในประเทศไทยเพื่อสร้างจุดขายและดึงดูดนักท่องเที่ยว โดยในปี 2567 รัฐบาลมีเป้าหมายเพิ่มรายได้จากการท่องเที่ยวเป็น 3.5 ล้านล้านบาท (จากเดิม 3 ล้านล้านบาท) ด้วยการส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรองเพื่อให้ประเทศไทยเป็น High Season ตลอดทั้งปี ตลอดจนการอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว การเชื่อมต่อการเดินทาง และการสนับสนุนการใช้จ่ายใช้สอย ทางด้านการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ยังจัดโครงการ “STGs เที่ยว 4 ดี ดีต่อโลก ดีต่อเรา” เสริมสร้างการพัฒนาเป้าหมายการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน (Sustainable Tourism Goals: STGs) และส่งเสริมให้ผู้ประกอบการ

ท่องเที่ยวเข้าร่วมโครงการ Sustainable Tourism Acceleration Rating (STAR) ผลักดันให้นำเป้าหมายของ STGs ครอบคลุมทั้ง 4 มิติ ในระบบนิเวศด้านการท่องเที่ยว ได้แก่ มิติเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และธรรมาภิบาล มาใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ

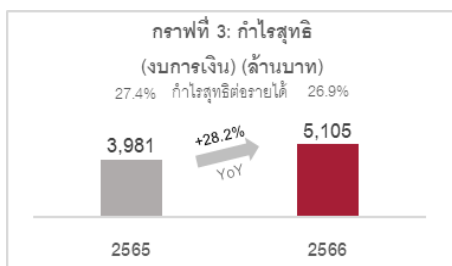
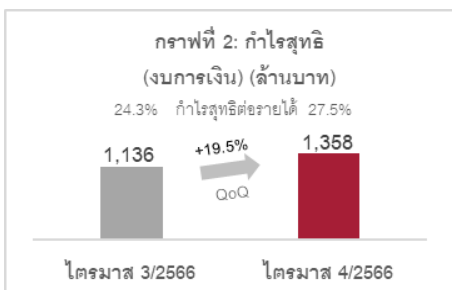
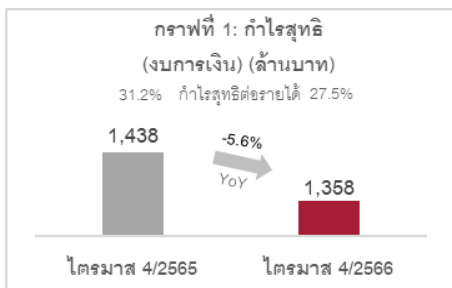
### **อุตสาหกรรมให้เข้าเพื่อการพาณิชย์กรรม**

สำหรับ Q4/2566 ธุรกิจค้าปลีก (Retail) ยังคงเติบโตได้อย่างต่อเนื่องจากช่วงเทศกาล และอาจสืบเนื่องไปจนถึงช่วงต้นปี 2567 จากการบริโภคและการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัว เนื่องจากมาตรการของภาครัฐ การจัดโปรโมชั่นของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะมาตรการ Easy E-Receipt ให้กลุ่มคนที่มีรายได้บุคคลธรรมดา หักลดหย่อนค่าซื้อสินค้าและบริการภายในประเทศ จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 กำลังซื้อจากทั้งในประเทศที่ทยอยฟื้นตัวตามเศรษฐกิจของไทย และจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาเพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยกระตุ้นยอดขายค้าปลีกในจังหวัดท่องเที่ยวต่าง ๆ ตลอดจนความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่มีส่วนช่วยเพิ่มรายได้และการจ้างงาน รวมถึงช่วยดึงดูดให้มีการลงทุนการเปิดสาขาใหม่ ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน สำหรับแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกผ่านช่องทางออนไลน์ (E-Commerce) คาดการณ์ว่าจะขยายตัวเฉลี่ยที่ร้อยละ 6-10 สำหรับปี 2567 จากภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวได้อย่างเต็มที่ รวมถึงนโยบายโครงการกระเป๋าเงินดิจิทัลของภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้บริโภค และช่วยเหลือร้านค้าปลีก

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ยังคงมีแนวโน้มอุปทานที่สูงขึ้น จากพื้นที่สำนักงานใหม่ ๆ ที่จะทยอยก่อสร้างเสร็จ ซึ่งอุปทานใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) สำหรับปี 2567 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้า มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย จากกลุ่มสำนักงานให้เช่าเกรด A นอกจากนี้ บริษัทต่างชาติมีแนวโน้มในการพิจารณาเช่าอาคารที่เป็น Green office โดยให้ความสำคัญกับแนวคิดเรื่องความยั่งยืน (ESG) เช่น ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ด้านสุขอนามัย หรือมีการก่อสร้างที่เป็นไปตามมาตรฐานระดับโลก เช่น มาตรฐานอาคารสีเขียวของ LEED เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงต้องเผชิญความท้าทายจากหลายปัจจัย อาทิ รูปแบบการทำงาน Hybrid workplace และการ Outsourcing ที่ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าลดลง และอุปทานส่วนเกินที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ ๆ ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์นำเสนอทางเลือกใหม่ให้กับผู้เช่าและสร้างความแตกต่าง เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในระยะยาว

## ภาพรวมของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “AWC”)<sup>1</sup>

บริษัทสามารถสร้างอภิตตาให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง จากกลยุทธ์ในการเร่งแปลงทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING ASSET) มาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (OPERATING ASSET) และเพิ่มขีดความสามารถของทรัพย์สินมาอยู่ในระดับเติบโตเต็มที่ (MATURE) ในปี 2566 บริษัทมีการเติบโตสูงสุดเป็นประวัติการณ์ใน 5 ด้าน ได้แก่ 1) กำไรสุทธิเติบโตร้อยละ 28.2 จากปีก่อนหน้า เป็น 5,105 ล้านบาท 2) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินซึ่งรวมมูลค่ายุติธรรมเติบโตร้อยละ 26.6 จากปีก่อนหน้า เป็น 10,639 ล้านบาท 3) รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเติบโตร้อยละ 54.8 จากปีก่อนหน้า เป็น 3,658 บาท 4) รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เติบโตร้อยละ 17.4 จากปีก่อนหน้า เป็น 5,661 บาทต่อคืน และ 5) ทรัพย์สินดำเนินงานใหม่และโครงการลงทุนที่ได้รับการอนุมัติ มูลค่ารวมกว่า 20,000 ล้านบาท โดยในปี 2566 บริษัทมีทรัพย์สินถาวรรวม 146,799 ล้านบาท เติบโตจากปี 2565 ที่มีอยู่จำนวน 141,699 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ซึ่งเป็นการเติบโตทั้งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยปัจจุบันมีทรัพย์สินที่ดำเนินงานและสร้างรายได้ทั้งหมดกว่าร้อยละ 70 และได้เพิ่มขีดความสามารถของทรัพย์สินในช่วงดำเนินงานเริ่มต้นมาสู่ระดับดำเนินงานปกติ นอกจากนี้ในระยะเวลาที่ผ่านมาทรัพย์สินรวมมีการเติบโตที่ร้อยละ 52 และส่วนของผู้ถือหุ้นเติบโตร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปี 2562 อัตราส่วนหนี้สินที่เป็นดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.97 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนของบริษัท



บริษัทมีผลประกอบการเติบโตในไตรมาส 4/2566 ร้อยละ 19.5 จากไตรมาส 3/2566 โดยมีกำไรสุทธิจำนวน 1,358 ล้านบาท ซึ่งอัตราการเข้าพักโรงแรมในไตรมาส 4/2566 อยู่ที่ร้อยละ 65.3 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 63.5 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน จากทั้งโรงแรมในกรุงเทพฯ โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ และโรงแรมรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชัวรี โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,733 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้มีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาด เพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง และในไตรมาส 4/2566 บริษัทมีกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,096 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในไตรมาส 4/2566 บริษัทยังได้มีการเปิดดำเนินการ “โรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮเทล” ในจังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งเปิดตัว “Kissuisen” ห้องอาหารญี่ปุ่นรวม 4 ร้านต้นตำรับระดับพรีเมียม ที่โรงแรม แบงค็อกอเมริกันฮิลล์ เดอะ สุรวงศ์ “Asiatique Ancient Tea House” ร้านดื่มชาและน้ำชาระดับพรีเมียมที่ เอเชียทีค เดอะ

<sup>1</sup> ข้อมูลผลการดำเนินงานปี 2565 ที่แสดงในเอกสารนี้เป็นข้อมูลก่อนปรับปรุงใหม่ (Before Restated)

ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น “Café Pittore” ร้านคาเฟ่สไตล์อิตาลีบนตึกเก่าที่นำเสนอกลิ่นอายในแบบเอเชีย และ “Co-Living Collective: Empower Future” ณ อาคาร ‘เอ็มโพร์’

บริษัทขับเคลื่อนกลยุทธ์การเติบโต Growth-Led Strategy โดยมุ่งเน้นการดำเนินกลยุทธ์สร้างการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ด้วยโมเดลธุรกิจอย่างเป็นเอกลักษณ์ และทรัพย์สินคุณภาพเพื่อเพิ่มคุณค่าในระยะยาว ประกอบด้วย 3 ระยะได้แก่

- (1) การเติบโตจากทรัพย์สินดำเนินงานใหม่ในช่วงระยะเวลาด้านใกล้ (Near-Term Growth) บริษัทสร้างการเติบโตโดยเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) เป็นทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติที่เติบโตเต็มที่ (MATURE) โดยเป็นการเพิ่มอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อสังหาริมทรัพย์) ของทรัพย์สินดำเนินงานให้เติบโตเต็มที่สู่ระดับที่มากกว่าร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับทรัพย์สินดำเนินงานใหม่ ตั้งแต่ ปี 2562 ได้แก่ โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย โรงแรม บันยันทรี กระบี่ โรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ โรงแรม เดอะ เวลทิน สีหะ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต (ต่อไปจะดำเนินการภายใต้ชื่อใหม่คือ โรงแรมริทซ์-คาร์ลตัน ภูเก็ต) โรงแรมอินน์ไฮด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง ไฮเทล โรงแรม เชียงใหม่ แมริออท ไฮเทล และศูนย์การค้าเกตเวย์ เอกมัย เป็นต้น ทั้งนี้การเติบโตระยะใกล้จะเพิ่มกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินดำเนินงานให้เติบโตอย่างแข็งแกร่ง
- (2) การเติบโตจากทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (Medium-Term Growth) บริษัทใช้จุดแข็งในการพัฒนาโครงการคุณภาพด้วยประสิทธิภาพการบริหารโครงการเพื่อเร่งการเปลี่ยนผ่านทรัพย์สินระหว่างพัฒนาให้เป็นทรัพย์สินดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น ตัวอย่างโครงการในการเติบโตระยะกลาง อาทิ โรงแรม เดอะ วินแยทท์ คอลเล็คชั่น โรงแรม พัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา แอท จอมเทียนบีช โรงแรม แฟร์มอนท์ แบงคอก สุขุมวิท โรงแรมคิมป์ตัน หัวหิน รีสอร์ท เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีโรงแรม พลาซ่า แอททินี โนบู ไฮเทล แอนด์ สปา นิวยอร์ก และโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบู ไฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก ซึ่งทั้งสองโรงแรมจะเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัท และเพิ่ม Flagship โรงแรมระดับอัลตราลักซ์ซูรี ให้กับ 2 มหานครระดับโลก ทั้งนครนิวยอร์กและกรุงเทพมหานคร เชื่อมสองโครงการที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบู ไฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก ได้มีการพัฒนาจากอาคาร EAC (East Asiatic Company) ถือเป็นจุดเริ่มต้นและศูนย์กลางเชื่อมต่อหลากหลายโครงการริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัท ภายใต้แนวคิด River Journey Project
- (3) การเติบโตจากการลงทุนในแผนพัฒนา สำหรับการเติบโตระยะยาว (Long-Term Growth) บริษัทจะสร้างการเติบโตผ่านแผนการลงทุนภายใต้ข้อตกลง GRANT OF

RIGHT (GOR) Agreement กับกลุ่มที่ซีซี การลงทุนจากบุคคลภายนอก และโมเดล กองทุนเพื่อการเติบโต เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดและเสริมสร้างพอร์ตโฟลิโอ คุณภาพในระยะยาวอย่างยั่งยืน ปัจจุบันมีโครงการตามแผน ได้แก่ โครงการอควอทีค บาย เดอะบีช โครงการเอเชียทีค 2.2 และโครงการเว็จนครเซชม

นอกจากนี้ เพื่อสนับสนุนการเติบโตระยะยาว บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์เพื่อขับเคลื่อนการพัฒนา โครงการขนาดใหญ่โดยลดภาระต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทในช่วงการพัฒนาโครงการ และ สร้างรายได้จากการลงทุนและบริหารโครงการเพิ่มเติม ซึ่งมีโมเดลการดำเนินการดังนี้ (1) รูปแบบการลงทุนเชิงกลยุทธ์ร่วมกับพันธมิตร เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินโดยมีสิทธิการเข้าซื้อ หุ้นส่วนที่เหลือในอนาคต (CALL OPTION) ซึ่งบริษัทสามารถเข้าลงทุนทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ในราคาที่กำหนดไว้ และมีความยืดหยุ่นในระยะเวลการลงทุน ไม่เกิดภาระเงินกู้ช่วงการพัฒนา เพิ่มผลตอบแทนการลงทุนที่คุ้มค่า (2) รูปแบบการลงทุน JOINT VENTURE โดยร่วม ลงทุนกับนักลงทุนระดับโลก ซึ่งบริษัทได้จัดตั้ง JOINT VENTURE พร้อมมีแผนเพิ่มทุนเป็น 10,800 ล้านบาท ในอนาคต มีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าร่วมลงทุนและพัฒนายกระดับธุรกิจโรงแรม ที่มีศักยภาพในแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย เพื่อสร้างรายได้เพิ่มเติมในรูปแบบของ ค่าธรรมเนียมในการบริหารทรัพย์สินและค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงานของโครงการ (INCENTIVE FEE) และสร้างผลตอบแทนกำไร (CAPITAL GAIN) เมื่อมีการขายทรัพย์สินต่อไป ในอนาคต

บริษัทมุ่งสร้างการเติบโตของกระแสเงินสด โดยการแปลงทรัพย์สิน ระหว่างพัฒนา (DEVELOPING ASSET) มาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (OPERATING ASSET) ควบคู่กับการ เพิ่มขีดความสามารถของทรัพย์สินมาอยู่ในระดับเติบโตเต็มที่ (MATURE) ผ่านกลยุทธ์การสร้างการเติบโต 4 ส่วนหลักดังนี้

#### (1) การเติบโตจากความสามารถในการพัฒนาโครงการ

บริษัทมุ่งเน้นความรวดเร็วในการพัฒนาทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING ASSET) เป็น ให้เป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (OPERATING ASSET) ทั้งนี้ บริษัทมีการถือครองทรัพย์สินโดยเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold Assets) มากกว่าร้อยละ 90 ของพอร์ตโฟลิโอ ทำให้สามารถ พัฒนาทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง และมีความสามารถในการพัฒนาอย่างแข็งแกร่ง เพื่อเพิ่ม มูลค่าของทรัพย์สินด้วยต้นทุนที่แข่งขันได้ โดยมีความได้เปรียบของขนาดของพอร์ตโฟลิโอ ทำให้สามารถพัฒนาโครงการด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่า โดยมูลค่าการลงทุนต่อตร.ม. และต้นทุนการ พัฒนาโครงการต่อตร.ม. มีสัดส่วนต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับตลาดในพื้นที่ใกล้เคียงกันในช่วง ระยะเวลาที่ผ่านมา สำหรับโครงการที่ได้มีการพัฒนาแล้ว จะมีราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่สูง เช่น โรงแรม อินเทลคอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง ไฮเทล นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทน จากการดำเนินงานมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น จากการเดินทางเข้ามาของกลุ่มลูกค้าที่เป็น HIGH VALUE และจากความหลากหลายของกลุ่มลูกค้า

## (2) การเติบโตจากความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่ดีขึ้น

บริษัทมุ่งสร้างกระแสเงินสดด้วยการผลักดันความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) เป็นระดับทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติที่เติบโตเต็มที่ (MATURE) โดยบริษัทมีโมเดลธุรกิจอย่างมีเอกลักษณ์ โดยครอบคลุมโรงแรม กลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) โรงแรมในกรุงเทพฯ รีสอร์ทระดับลักซ์ซูรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ จากการมีพันธมิตรระดับโลกในการบริหารโรงแรมที่หลากหลาย ทำให้บริษัทมีฐานลูกค้ามากกว่า 600 ล้านรายจากทั่วโลก เป็นการเติบโตมากกว่าร้อยละ 47 จากปี 2562 เป็นผลให้บริษัทสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงเข้าใช้บริการโรงแรมของบริษัท โดยเห็นได้จากรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ที่เติบโตสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 และบริษัทสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายจากการจองห้องพัก ซึ่งภาพรวมปี 2566 สัดส่วนการจองการเข้าพักกับโรงแรมโดยตรงอยู่ที่ร้อยละ 69 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 66 ซึ่งทำให้สามารถลดต้นทุนได้กว่า 100 ล้านบาทต่อปี และเมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของบริษัทกับตลาดที่อยู่ในระดับเดียวกัน บริษัทมีผลการดำเนินงานที่อยู่ในระดับสูงกว่าตลาด อาทิ โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI เท่ากับ 214 โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ มีค่า RGI เท่ากับ 189 โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ มีค่า RGI เท่ากับ 148 และโรงแรม บันยันทรี กระบี่ มีค่า RGI เท่ากับ 146

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้ปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดเพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น อาทิ โครงการเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่นที่ได้ปรับกลยุทธ์การตลาดสู่การเป็นรีเทล-เทนนิสที่ริมแม่น้ำที่ใหญ่ที่สุด ซึ่งช่วยให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้น และสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สามารถสร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทได้อย่างต่อเนื่องมั่นคงและยั่งยืน จากความต้องการอาคารสำนักงานเกรด A ในทำเลพื้นที่ใจกลางเมือง

## (3) การเติบโตจากความสามารถในการปรับกลยุทธ์ทรัพย์สินเพื่อสอดคล้องความต้องการของตลาด

บริษัทมีการปรับกลยุทธ์ เพื่อเพิ่มความสามารถในด้านการแข่งขันให้กับโครงการในพอร์ตโฟลิโอ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาปรับปรุงโครงการ เพื่อสร้างความสดใหม่อย่างต่อเนื่องและด้วยการมีพันธมิตรระดับโลก ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้สอดคล้องตรงความต้องการของลูกค้าจากทั่วโลก ยกตัวอย่างเช่น ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ มีการปรับปรุงโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ เป็นโรงแรม เชียงใหม่ แมริออท ไฮเทล 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 ที่อาคาร 'เอ็มไพร์' ซึ่งถือเป็นโครงการแรกที่ได้ยกระดับอาคารให้เป็นไลฟ์สไตล์สเปซแห่งใหม่ รองรับเทรนด์อนาคต และการอัปเดตสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงตามมาตรฐาน ESG

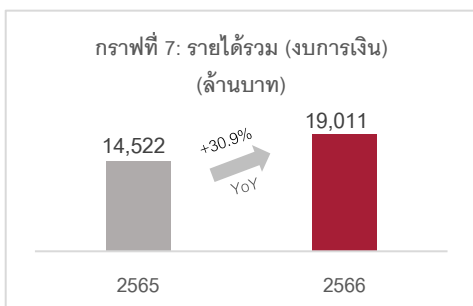
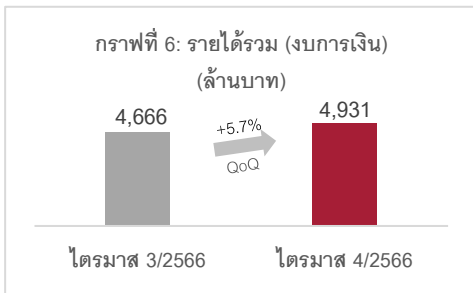
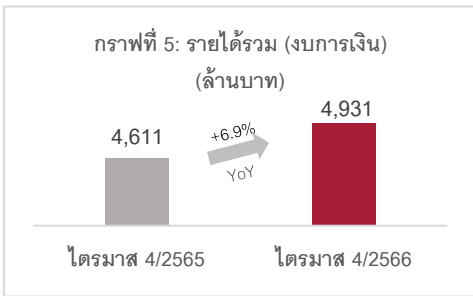
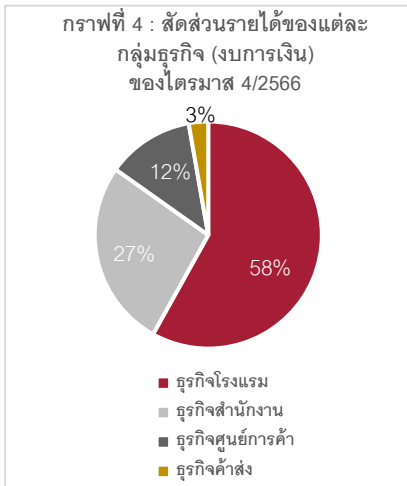
#### (4) การเติบโตจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ถึงแม้ว่า บริษัทจะมีโครงการที่อยู่ในพอร์ตโฟลิโอระดับคุณภาพที่หลากหลาย และโครงการที่กำลังพัฒนาในอนาคตอีกหลายโครงการ ทางบริษัทยังคงคำนึงถึงบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ การเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานจากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scales) ทั้งในส่วนของขนาดและธุรกิจของพอร์ตโฟลิโอของบริษัท ขนาดจากการเป็นบริษัทในกลุ่มที่ซีซี ขนาดจากการมีพันธมิตรที่มีโครงข่ายทั่วโลก ขนาดจากการมีลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ และขนาดจากการใช้แนวปฏิบัติที่เป็นเลิศ (Best Practices) จากการมีพันธมิตรชั้นนำที่หลากหลายในระดับโลก ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้รายได้ในแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจะส่งผ่านเป็นอภิปดา (Flow Through) ในสัดส่วนมากกว่าเป้าที่ตั้งไว้ อาทิ สัดส่วน Flow Through สำหรับปี 2566 ของโรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 71 และเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 96 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นต้น

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

## สรุปผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม



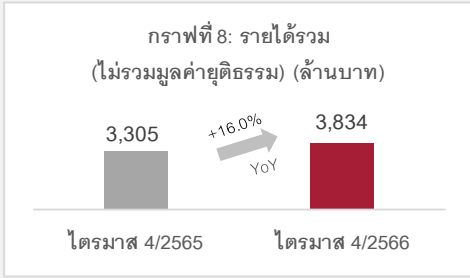
บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินในไตรมาส 4/2566 เท่ากับ 4,931 ล้านบาท เติบโตเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และเติบโตกว่าช่วงก่อน COVID-19 ปี 2562 ซึ่งสะท้อนการดำเนินงานตามกลยุทธ์ Growth-Led เพื่อสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักและใช้บริการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น ทำให้สัดส่วนรายได้ของกลุ่มนี้เติบโตเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 58 โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี โรงแรมในกรุงเทพฯ และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ ขณะที่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น เนื่องจากการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง และประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า เพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนของกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานมีการเติบโตจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อรองรับเทรนด์การทำงานในรูปแบบไฮบริดที่เพิ่มสูงขึ้น โดยในไตรมาส 4/2566 บริษัทได้รับกำไรจากการรวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,096 ล้านบาท

ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทตามงบการเงินในไตรมาส 4/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 แสดงให้เห็นถึงการเติบโตของรายได้ของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยสาเหตุหลักมาจากการเติบโตของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ ตามฤดูกาลท่องเที่ยว

สำหรับรายได้รวมตามงบการเงินของปี 2566 อยู่ที่ 19,011 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ จากการที่มีผู้เข้ามาพักในโรงแรมของบริษัทเพิ่มมากขึ้น และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า สอดคล้องกับประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

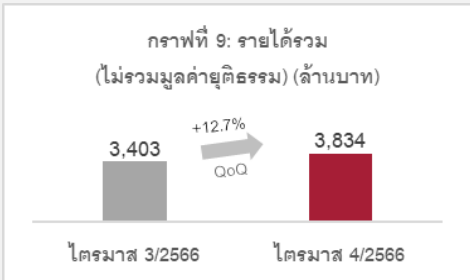


ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2566 บริษัทมีรายได้รวม 3,834 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท จากการเกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับปกติ ทำให้มีผู้มาใช้บริการในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศ และต่างประเทศ รวมถึงภายในศูนย์การค้า ประชาชนกลับมาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้รวมของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2566 อยู่ที่ 3,834 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เนื่องจากการเติบโตของธุรกิจกลุ่มโรงแรมและการบริการ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)

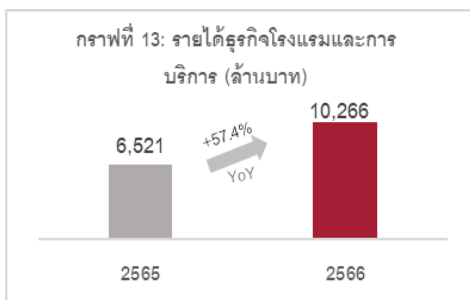
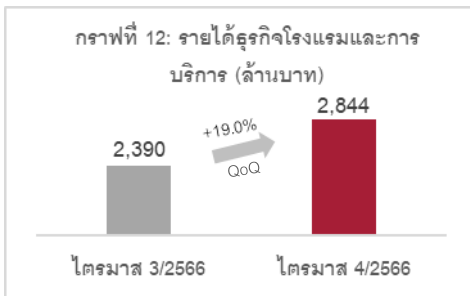
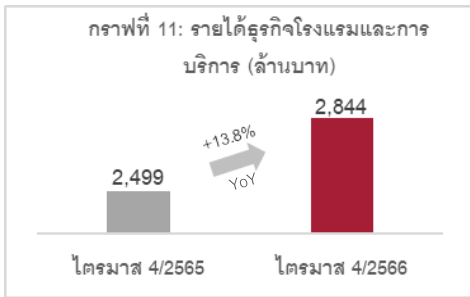


สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 14,036 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท จากการเกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับปกติ ทำให้มีผู้มาใช้บริการในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศ และต่างประเทศ รวมถึงภายในศูนย์การค้า ประชาชนกลับมาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน

## รายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียด ดังนี้

### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

สำหรับไตรมาส 4/2566 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินเท่ากับ 2,844 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตราการเข้าพักโรงแรมของไตรมาส 4/2566 อยู่ที่ร้อยละ 65.2 เป็นการเติบโตในทุกกลุ่ม โดยเฉพาะ รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชัวรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,773 บาทต่อคืน เติบโตร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) 3,767 บาท และโตขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้ารายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 19.0 เนื่องจากในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีผู้มาใช้บริการเพิ่มสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อน ตามฤดูกาลท่องเที่ยว



ในปี 2566 บริษัทมีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงินเท่ากับ 10,266 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยอัตราการเข้าพักในโรงแรมสำหรับภาพรวมของปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 64.6 เติบโตเพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัดจากปีก่อนที่อยู่ใ้อัตราร้อยละ 49.0 โดยเป็นการเติบโตในทุกกลุ่มของโรงแรม เนื่องจากมีผู้มาใช้บริการในโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวในประเทศ และต่างประเทศ

นอกจากนี้ รายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการรับรู้กำไรจากมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3 ล้านบาท เนื่องจากได้รับรายได้ค่าเช่าจากโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ทำให้มีรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 10,263 ล้านบาท

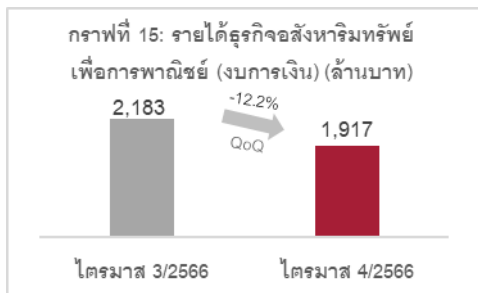
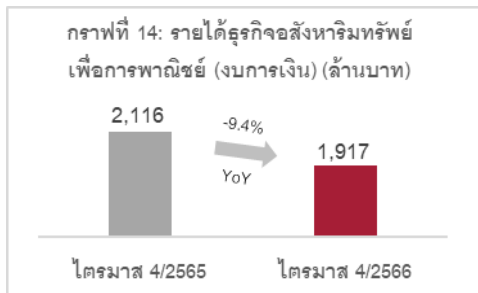
ตารางที่ 1 : รายได้กลุ่มกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง\*

ประเภท	ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปี ก่อน (YoY)	ไตรมาส 4 ปี 2566 (ลบ.)	การ เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่ม ประชุมสัมมนา (MICE) <sup>1</sup> (50%;48%)**	5,164	43.8%	1,481	25.8%	5.1%	รายได้กลุ่มประชุมสัมมนาในไตรมาส 4/2566 เติบโต ร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการ เข้าพักของกลุ่มลูกค้าธุรกิจเพิ่มมากขึ้น โดยโรงแรม เบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ มีค่า RGI เท่ากับ 165.5 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตมากกว่าตลาด
โรงแรมในกรุงเทพ (11%;15%)**	1,181	79.5%	351	21.9%	27.0%	รายได้สำหรับโรงแรมในกรุงเทพ ในไตรมาส 4/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ก่อน จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะโรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ ที่มีค่า RGI เท่ากับ 133.3
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี (13%;13%)**	1,394	64.2%	352	5.9%	17.8%	รายได้สำหรับรีสอร์ทระดับ ลักซ์ชูรี ในไตรมาส 4/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ก่อน โดยเฉพาะโรงแรมบันยันทรี กระบี่ ซึ่งได้รับความนิยม สูง มีค่า RGI เท่ากับ 184.8
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ (25%;25%)**	2,631	80.4%	688	10.3%	30.9%	รายได้สำหรับโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ ในไตรมาส 4/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ก่อน โดยเฉพาะโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีค่า RGI เท่ากับ 184.1 ซึ่งเป็นโรงแรมที่เป็นที่นิยมสำหรับ นักท่องเที่ยว
<b>รวม</b>	<b>10,370</b>	<b>58.2%</b>	<b>2,872</b>	<b>18.6%</b>	<b>14.4%</b>	

<sup>1</sup> รวมโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง โฮเทล และโรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน โดยเฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับและกำไร  
จากการตีราคาทรัพย์สิน

\*\* สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง

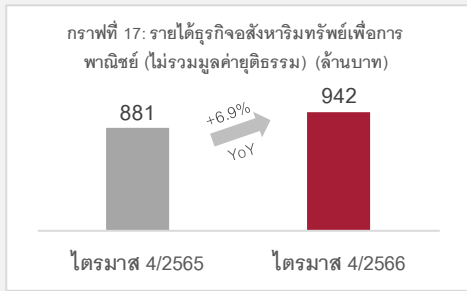


ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์\* ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial) สำหรับไตรมาส 4/2566 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 1,917 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 9.4 เนื่องจากช่วงไตรมาส 4/2565 กำไรจากมูลค่ายุติธรรมมีการปรับตัวสูงขึ้น จากสภาวะการกลับมาหลังสถานการณ์โควิด-19 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ลดลง ร้อยละ 12.2 เนื่องจากทรัพย์สินบางส่วนอยู่ระหว่างการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ตามงบการเงินเท่ากับ 8,299 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการเติบโต จากการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง และประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงานมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อรองรับเทรนด์การทำงานในรูปแบบไฮบริดที่เพิ่มสูงขึ้น

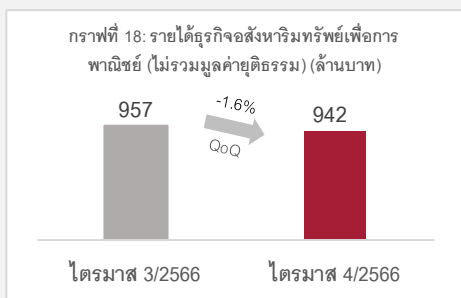
\* เป็นรายได้ก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



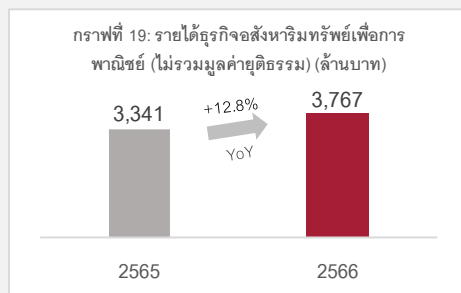
หากพิจารณาจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2566 บริษัทมีรายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จำนวน 942 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2566 เท่ากับ 942 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.6

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,767 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง

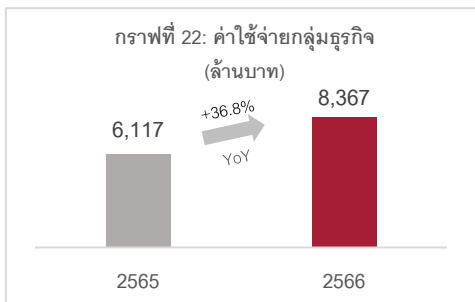
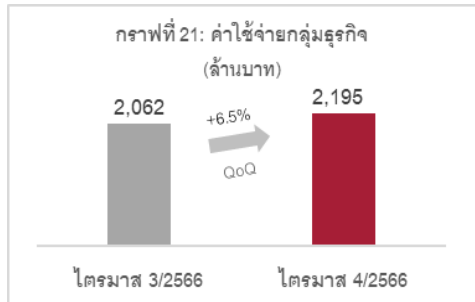
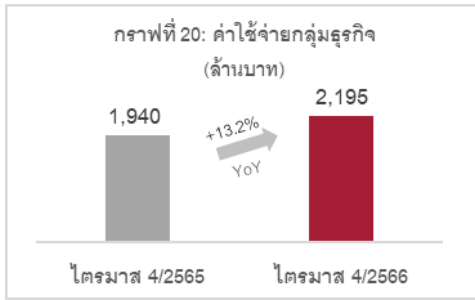
ตารางที่ 2 : รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์\*

ประเภท	ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	ไตรมาส 4 ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ออปิ้งมอลล์ (23%;26%)**	832	6.8%	214	0.4%	10.6%	รายได้ของคอมมูนิตี้ออปิ้งมอลล์ ในไตรมาส 4/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว (15%;12%)**	532	148.2%	133	(9.3%)	86.4%	รายได้ของศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว ในไตรมาส 4/2566 มีการเติบโตที่ร้อยละ 86.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากได้มีการปรับกลยุทธ์ทรัพย์สินเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์การค้าทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต <sup>1</sup> (3%;1%)**	95	16.6%	24	(4.4%)	10.7%	รายได้ของกลุ่มธุรกิจคอมมูนิตี้มาร์เก็ต ในไตรมาส 4/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนกลับมาเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยอย่างเป็นปกติ
อาคารสำนักงาน (60%;61%)**	2,201	2.8%	545	(0.3%)	(3.1%)	รายได้ของอาคารสำนักงานในไตรมาส 4/2566 ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 3.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
<b>รวม</b>	<b>3,660</b>	<b>13.8%</b>	<b>917</b>	<b>(1.6%)</b>	<b>7.9%</b>	

<sup>1</sup> ไม่รวมศูนย์การค้าตะวันออก บางกะปิ และตะวันออก มาร์เก็ต

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลรายได้ เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้การบริหารและดอกเบี้ยรับและกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

\*\* สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์



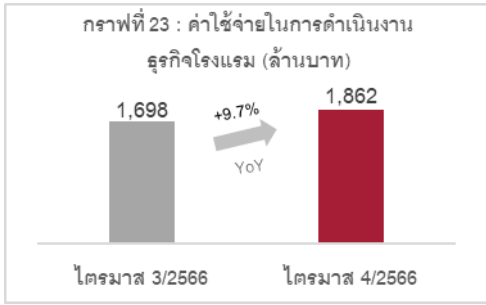
### ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจ\*

ในไตรมาส 4/2566 ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจมีจำนวน 2,195 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 จากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ รวมทั้งจำนวนทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นทำให้การเปิดดำเนินงานในพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นเช่นกัน อีกทั้งอัตราส่วนการส่งผ่านรายได้ไปยังอภิตดา (Flow through) ในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยสัดส่วน Flow Through สำหรับไตรมาส 4/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 60 ซึ่งโรงแรมคอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 107 สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีสัดส่วน Flow Through เท่ากับร้อยละ 113 จากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

โดยในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 8,367 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ โดยจำนวนลูกค้าเข้ามาพักและใช้บริการโรงแรมของบริษัทเพิ่มมากขึ้น และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายผันแปร ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ที่มีจำนวน 4,537 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ค่าใช้จ่ายคงที่อยู่ที่ 3,830 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางสำหรับรองรับการให้บริการแก่ลูกค้า และจำนวนทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น อาทิ โรงแรมอินน์ไฮด์ บายมิเลีย แวงค็อก สุขุมวิท และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮเทล

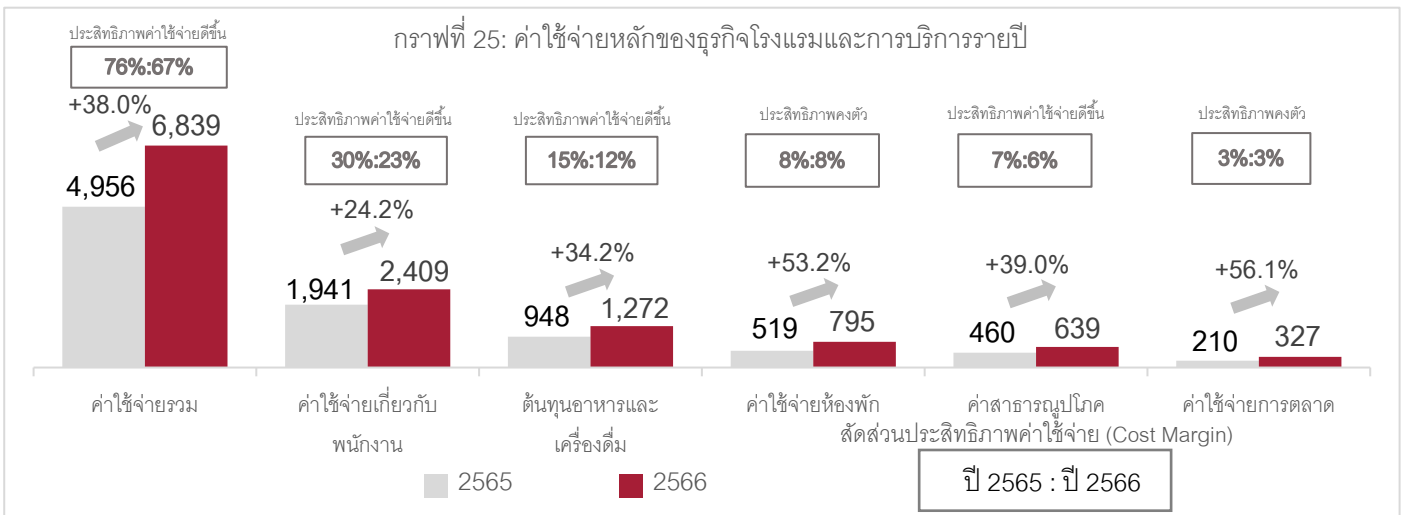
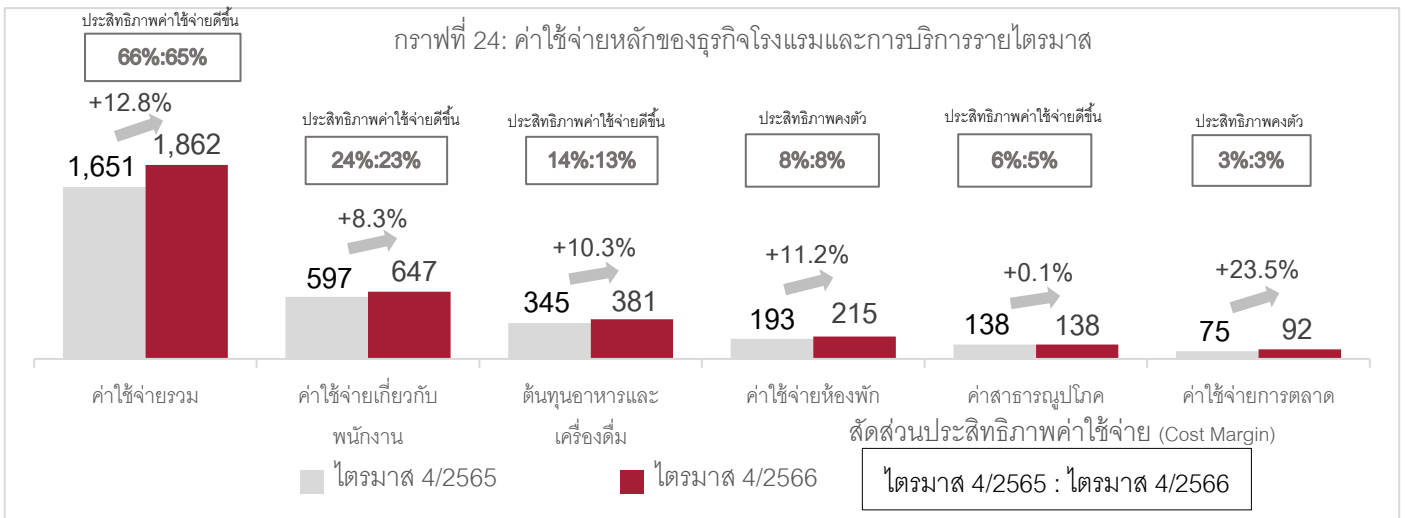
\* ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ

**กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality)\***



บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการสำหรับไตรมาส 4/2566 เท่ากับ 1,862 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ

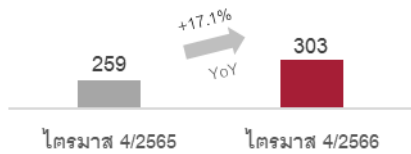
ปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการเท่ากับ 6,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสอดคล้องกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนประสิทธิภาพค่าใช้จ่าย (Cost Margin) อยู่ที่ร้อยละ 66.6 ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นจากของปีก่อนที่อยู่ในส่วนที่ร้อยละ 76.0



\* ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมและบริการในงบการเงินเท่ากับผลการดำเนินงานที่ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ไม่มีการตัดรายการระหว่างกัน และไม่รวมรายการระหว่างกลุ่มธุรกิจ



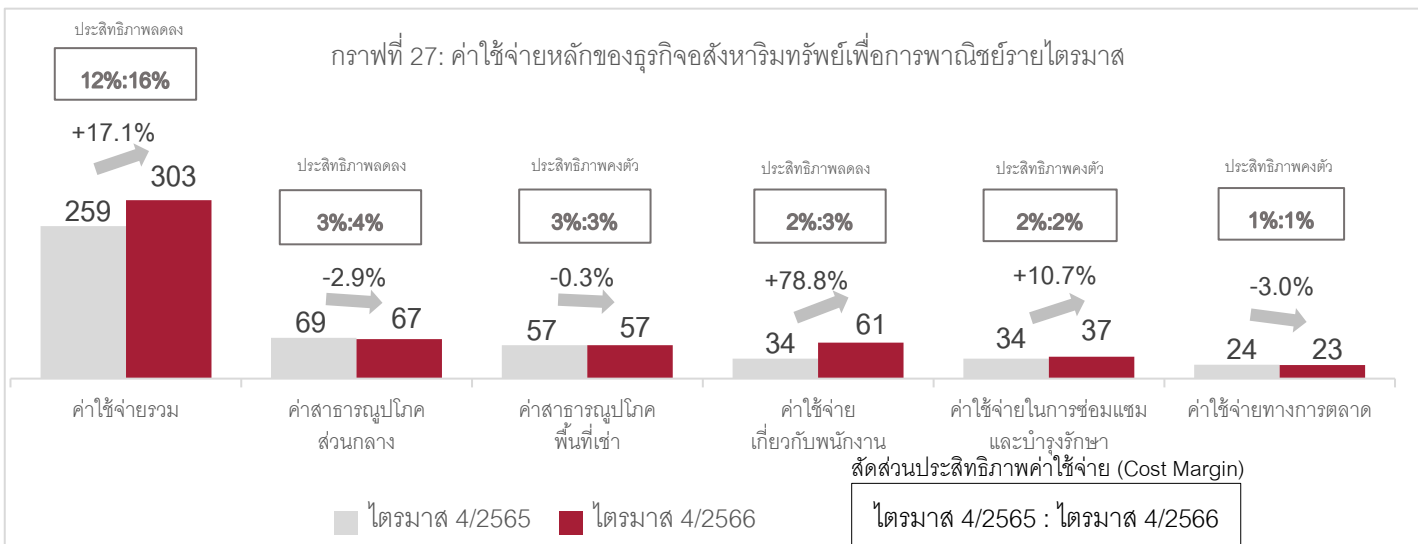
กราฟที่ 26 : ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน  
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์  
(ล้านบาท)



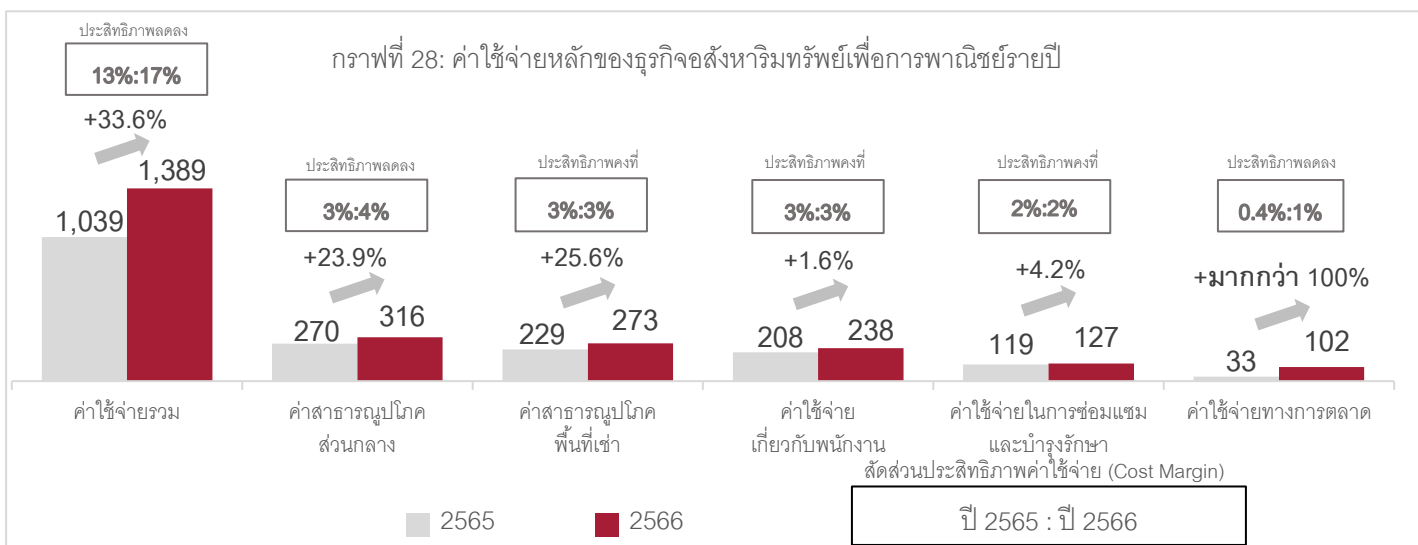
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)\* ไตรมาส 4/2566 บริษัท  
มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากผลประกอบการตามงบการเงินและจากผลประกอบการ  
โดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 303 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วง  
เดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลง  
ร้อยละ 8.1 เนื่องจากการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น

ปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามงบการเงินเท่ากับ 1,389 ล้านบาท เพิ่มขึ้น  
ร้อยละ 33.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน  
ต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 16.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางการ  
ตลาดจากการปรับกลยุทธ์และพัฒนาศูนย์การค้าและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น

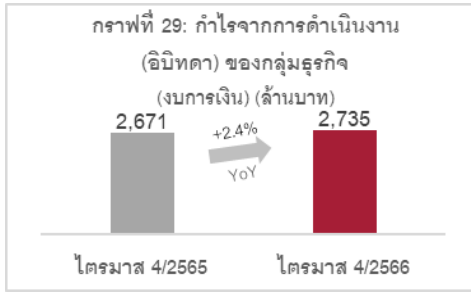
กราฟที่ 27: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์รายไตรมาส



กราฟที่ 28: ค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์รายปี

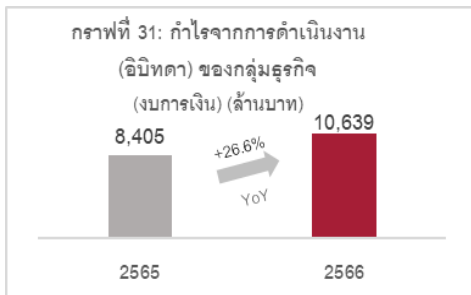
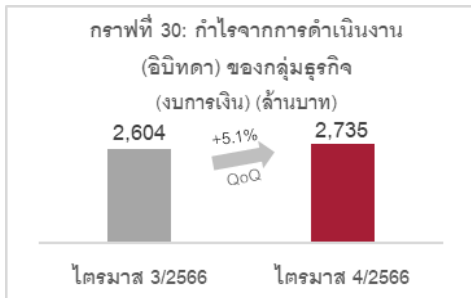


\* ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



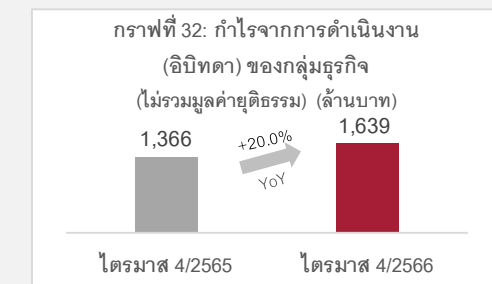
### กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ\*

ไตรมาส 4/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน จำนวน 2,735 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตของธุรกิจโรงแรมและการบริการ และกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ปรับตัวสูงขึ้น



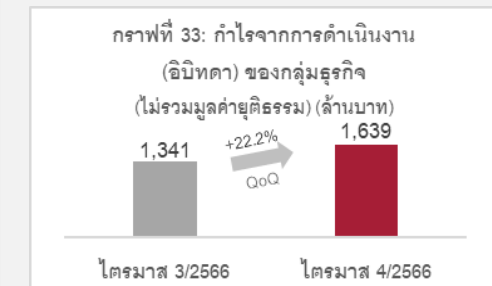
สำหรับ 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงิน เท่ากับ 10,639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ และในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า มีการเติบโตเช่นเดียวกันจากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์มีการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้น

#### ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



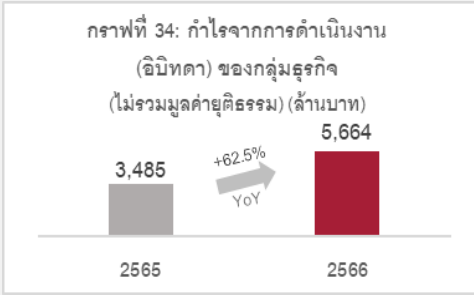
ไตรมาส 4/2566 กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 1,639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ

#### ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า พบว่าในไตรมาส 4/2566 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมอยู่ที่ 1,639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.2 ซึ่งเป็นผลจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าที่มีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตเช่นกัน ตามฤดูกาลท่องเที่ยว

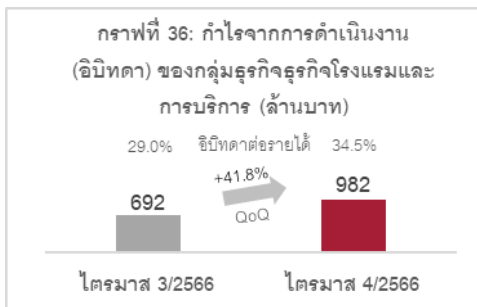
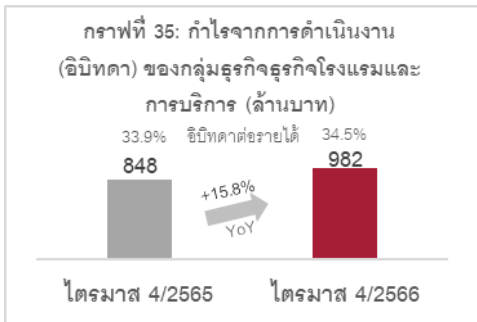
\* กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจ เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ



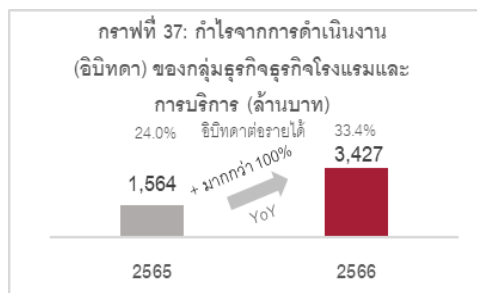
ในปี 2566 มีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมอยู่ที่ 5,664 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.5 ซึ่งเป็นผลจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าที่มีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตเช่นกัน

### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามงบการเงิน ในไตรมาส 4/2566 มีจำนวน 982 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาพักโรงแรมของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นจากการที่สามารถเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศได้มากขึ้นกว่าปีก่อน ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของกลุ่มรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี โรงแรมในกรุงเทพและโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ ตอกย้ำจุดแข็งการมีทรัพย์สินคุณภาพ และเครือข่ายพันธมิตรระดับโลกที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย High-to-Luxury ที่มีศักยภาพในการเข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทยังคงควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพส่งผลสัดส่วนอภิตดาต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 34.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 4/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8



ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4/2566 มีจำนวน 982 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ในไตรมาส 4/2566 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.5



สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) จำนวน 3,427 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาพักโรงแรมของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นจากการที่สามารถเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศได้มากขึ้นกว่าปีก่อน และบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ สัดส่วนอภิตดาต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 33.4 เพิ่มขึ้นจากที่ร้อยละ 24.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับ ปี 2566 มีจำนวน 3,424 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

ตารางที่ 3: กำไรจากการดำเนินงาน (อภิปดา) ของกลุ่มธุรกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง\*

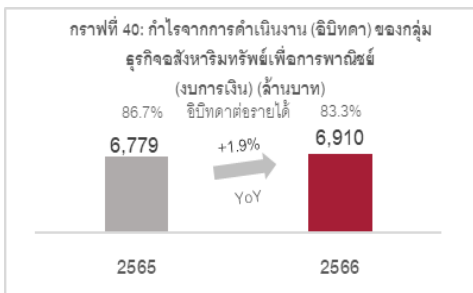
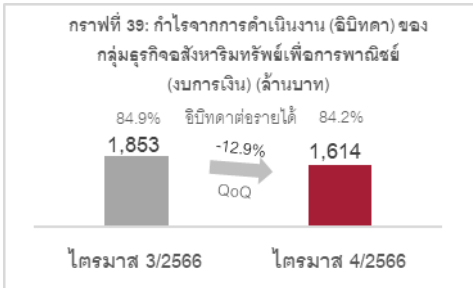
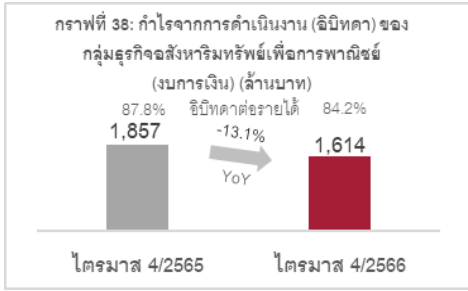
ประเภท	ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลงเมื่อ เทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อน (YoY)	ไตรมาส 4 ปี 2566 (ลบ.)	การ เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปีก่อน (YoY)	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่ม ประชุม สัมมนา (MICE) <sup>1</sup>	1,593	81.3%	480	59.3%	(0.9%)	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจยังคงเติบโตอย่าง มั่นคง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อนหน้า เนื่องจากมีการจองโรงแรมเพื่อจัดงานต่าง ๆ เพิ่มขึ้น และมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่สูงขึ้น
โรงแรม ในกรุงเทพ	387	225.1%	135	75.2%	42.5%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก มีจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้น โดยมีการอัตราการเข้า พัก (Occupancy Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่สูงขึ้น
รีสอร์ท ระดับ ลักซ์ซูรี	548	121.2%	130	6.0%	23.1%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้น ในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่สูงขึ้น
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ	885	158.2%	233	22.7%	40.5%	กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้าพักเพิ่มขึ้น ในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่สูงขึ้น
<b>รวม</b>	<b>3,413</b>	<b>114.9%</b>	<b>977</b>	<b>41.6%</b>	<b>15.0%</b>	

<sup>1</sup> รวมโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮเทล และโรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สินเฉพาะพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ,  
ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

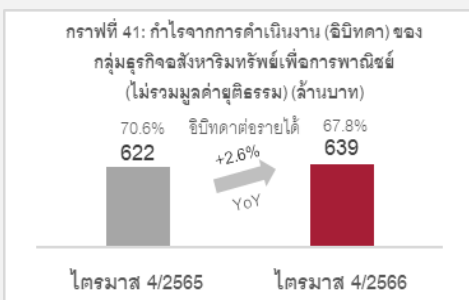
### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial)\*

ในไตรมาส 4/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินเท่ากับ 1,614 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ลดลงร้อยละ 12.9 เป็นผลมาจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด ทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบางส่วนปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนอียิตดาต่อรายได้ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 84.2 จากไตรมาสก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 84.9



สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินเท่ากับ 6,910 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์มีการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้น

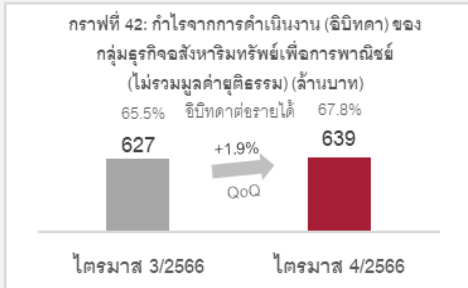
#### ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



ในไตรมาส 4/2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมมีจำนวน 639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง

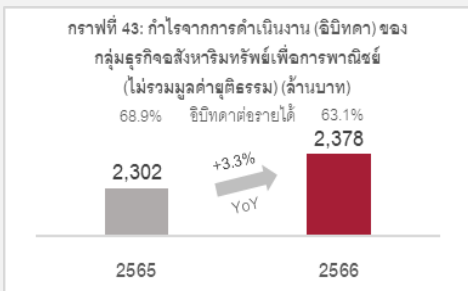
\* เป็นกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มธุรกิจ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่าธุรกรรม)



มูลค่าธุรกรรมในไตรมาส 4/2566 ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่าธุรกรรม)



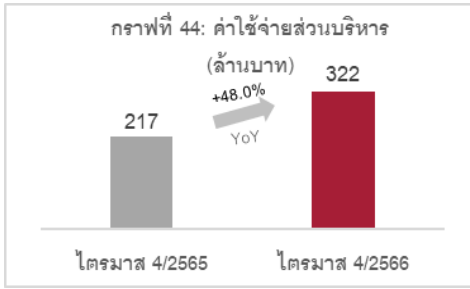
ในปี 2566 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (อียิตดา) ของกลุ่มธุรกิจจากผลประกอบการโดยรวมไม่รวมมูลค่าธุรกรรม จำนวน 2,378 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

ตารางที่ 4 : กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์\* (Retail & Commercial)

ประเภท	ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปี ก่อน (YoY)	ไตรมาส 4 ปี 2566 (ลบ.)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน (QoQ)	การเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปี ก่อน (YoY)	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช้อปปิ้งมอลล์	434	2.9%	111	(5.6%)	15.0%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 4/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น
ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว	186	47.7%	88	35.5%	54.9%	กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอยู่ระหว่างการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด ทำให้มีจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์ทั้งนักท่องเที่ยวยุโรปและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต	57	24.6%	15	(4.6%)	24.1%	กำไรจากการดำเนินงานของไตรมาสที่ 4/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประชาชนเข้าใช้บริการศูนย์การค้าเพื่อจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น
อาคารสำนักงาน	1,667	0.8%	417	0.0%	(5.4%)	กำไรจากการดำเนินงานลดลงเล็กน้อยร้อยละ 5.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับรายได้ของธุรกิจได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง
<b>รวม</b>	<b>2,342</b>	<b>4.3%</b>	<b>632</b>	<b>2.6%</b>	<b>4.1%</b>	

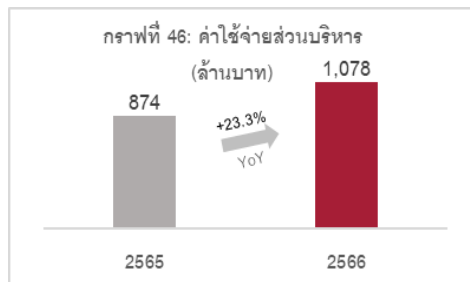
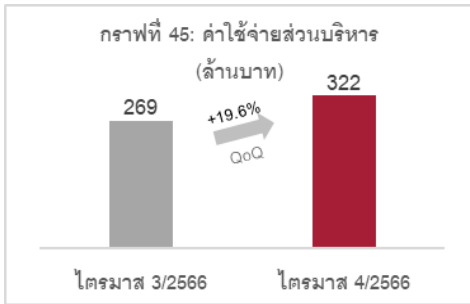
สำหรับกลุ่มธุรกิจค้าส่งอยู่ในระยะการปรับปรุงและวางกลยุทธ์ ดังนั้นในไตรมาส 4/2566 กลุ่มธุรกิจจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 15 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน

\* การแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท, ข้อมูลกำไรจากการดำเนินงาน เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการ, ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการตีราคาทรัพย์สิน

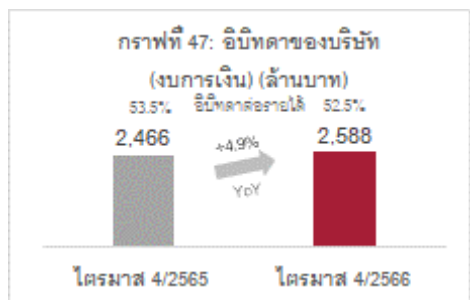


### ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร

ในไตรมาส 4/2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 322 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในอนาคต

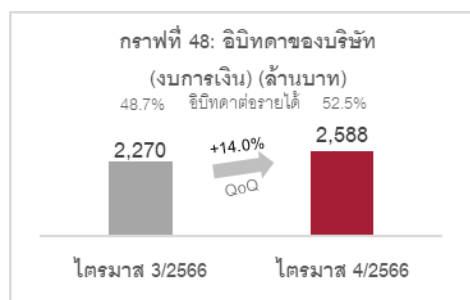


สำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายส่วนบริหารจำนวน 1,078 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า จากการเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในอนาคต

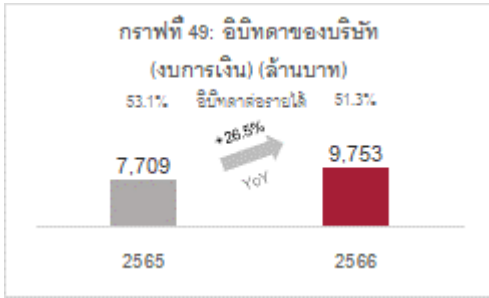


### อภิพตาของบริษัท

สำหรับไตรมาส 4/2566 อภิพตาของบริษัทตามงบการเงินมีจำนวน 2,588 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ ประกอบกับบริษัทได้รับกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม โดยอัตราส่วนอภิพตาต่อรายได้โดยรวมในไตรมาส 4/2566 อยู่ที่ร้อยละ 52.5 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อภิพตาของบริษัทตามงบการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 เนื่องจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

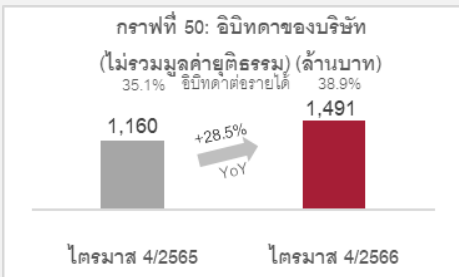






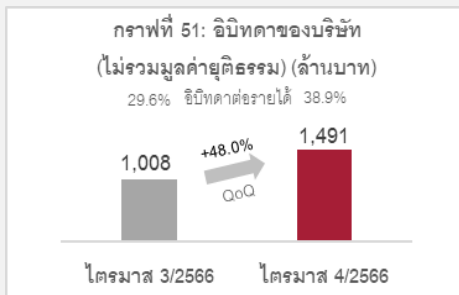
อภิตดาของบริษัทสำหรับปี 2566 ตามงบการเงินมีจำนวน 9,753 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตจากธุรกิจโรงแรมและการบริการ มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



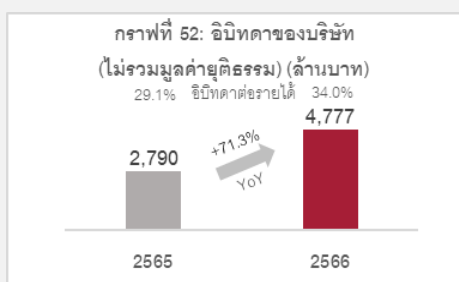
สำหรับไตรมาส 4/2566 อภิตดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,491 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่ ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



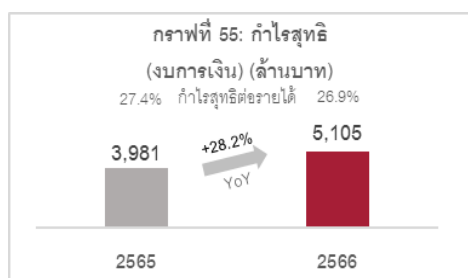
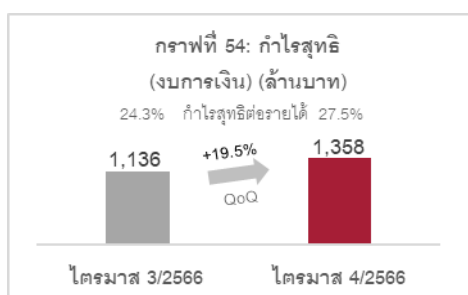
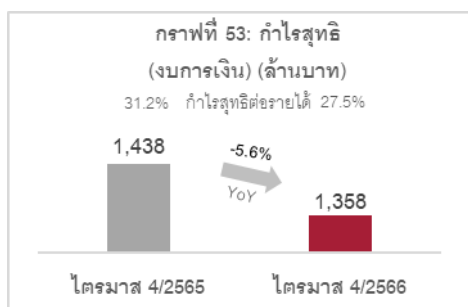
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 4/2566 อภิตดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.0 โดยเป็นการเติบโตของธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า จากการที่ประชาชนกลับเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง และสำหรับธุรกิจโรงแรมและการบริการมีการเติบโตเช่นเดียวกัน

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



สำหรับปี 2566 อภิตดาของบริษัทจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,777 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 71.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เป็นการเติบโตในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท จากกิจกรรมทางธุรกิจที่ดำเนินในระดับปกติ

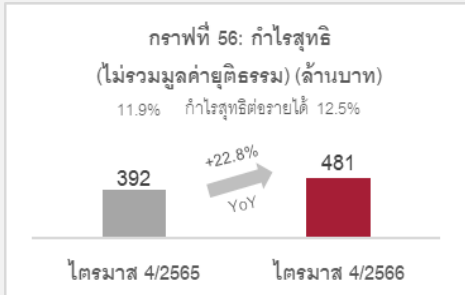
## กำไรสุทธิ



สำหรับผลประกอบการในไตรมาส 4/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงิน จำนวน 1,358 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า โดยมีผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการเติบโตขึ้น มีอัตราการเข้าพักโรงแรมของไตรมาส 4/2566 อยู่ที่ร้อยละ 65.2 เป็นการเติบโตจากทุกกลุ่ม เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า โดยเฉพาะโรงแรมรีสอร์ท ระดับ ลักซ์ชูรี และโรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,773 บาทต่อคืนเติบโตร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) 3,767 บาท และโตขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้าและสูงกว่า เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2562 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทได้มีการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้เข้ากับกลยุทธ์การตลาด เพื่อเสริมศักยภาพของศูนย์การค้าให้กับผู้เช่าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาให้บริการเพิ่มมากขึ้น ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสดรับให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง และในไตรมาส 4/2566 บริษัทมีกำไรจากมูลค่าอายุสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,096 ล้านบาท

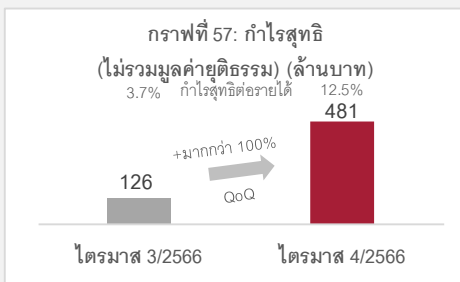
สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินจำนวน 5,105 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



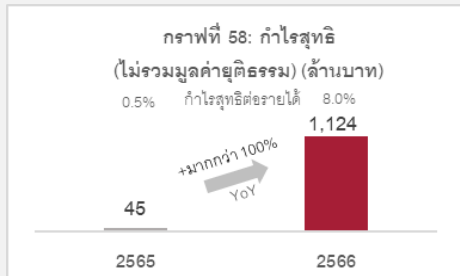
ไตรมาส 4/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรมจำนวน 481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยบริษัทสามารถเติบโตอย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่มธุรกิจ และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ได้อยู่ที่ร้อยละ 11.0

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



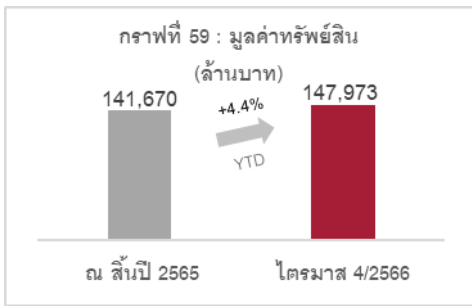
หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาส 4/2566 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม บริษัทมีกำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ของธุรกิจโรงแรมและและการบริการ ขณะที่บริษัทสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพเช่นกัน

ข้อมูลเพิ่มเติม (ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม)



บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท

## โครงสร้างเงินทุน หนี้สิน และผลตอบแทน



### ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่า 172,437 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน

มูลค่าทรัพย์สินถาวรของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่ารวม 166,667 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงาน เท่ากับ 166,578 ล้านบาท ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่า 5,770 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้นับรวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

ส่วนมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 147,973 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,304 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.4 และมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานเท่ากับ 108,987 ล้านบาท ลดลง 10,431 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.6 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2565 โดยมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลง เนื่องจากการย้ายทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด ไปอยู่ที่ชั้นทรัพย์สินอยู่ในระหว่างการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น เพื่อดำเนินการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า

เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนจะเห็นว่าอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ต่อทรัพย์สินถาวร (ตามตารางที่ 5) มีการปรับตัวสูงขึ้นจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากผลประกอบการที่เติบโตมากขึ้น และการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ โดยกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 5,670 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,952 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.3 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรจากการดำเนินงานแบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี 2565

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 7.2 เพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนในปี 2565 ที่ร้อยละ 6.2

สำหรับอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3.8 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ร้อยละ 2.7

อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ตามงบการเงินของทรัพย์สินดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วง

\* มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารส่วนกลาง ณ สิ้นไตรมาส 4/2566 จำนวน 89 ล้านบาท

ดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 8.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.3 จากปี 2565

ส่วนอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิปตา) แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU) ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) สำหรับ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 5.3 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.2 ในปี 2565

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 14.3 ของทรัพย์สินถาวรรวม พบว่า สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงินต่อทรัพย์สินสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ร้อยละ 12.4 ลดลงจากผลตอบแทนในปี 2565 ที่ร้อยละ 26.6 เนื่องจากสัดส่วนของทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

ทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัท (BAU) สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน แบบไม่รวมมูลค่ายุติธรรมต่อทรัพย์สินถาวรรวมสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 9.5 ลดลงจากผลตอบแทนในปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 13.3 เนื่องจากสัดส่วนของทรัพย์สินดำเนินงานปกติของบริษัทที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามทรัพย์สินดำเนินงานปกติในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างแข็งแกร่ง แสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบจากความสัมพันธ์และกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินของบริษัท

ตารางที่ 5: อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินและแบบไม่รวมมูลค่า  
 ยุติธรรม ต่อทรัพย์สิน (12 เดือนย้อนหลัง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โดยมูลค่าทรัพย์สินใช้มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	กำไรจากการดำเนินงาน <sup>(1)</sup> แบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรม (12 เดือน ย้อนหลัง)	มูลค่าทรัพย์สินถาวร <sup>(2)</sup>		อัตราผลตอบแทน กำไรจากการ ดำเนินงานแบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรมต่อ ทรัพย์สินถาวร	อัตรา ผลตอบแทน กำไรจากการ ดำเนินงานแบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรมต่อ ทรัพย์สินถาวร	อัตรา ผลตอบแทน กำไรจากการ ดำเนินงานแบบไม่รวม มูลค่ายุติธรรมต่อ ทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทน กำไรจากการดำเนินงาน ตามงบการเงิน ต่อทรัพย์สินถาวร	อัตราผลตอบแทน กำไรจากการ ดำเนินงานตามงบการเงิน ต่อทรัพย์สินถาวร
		จำนวน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 12 เดือนย้อนหลัง)	สำหรับปี 2565	สำหรับปี 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (12 เดือนย้อนหลัง)	สำหรับปี 2565
<b>กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง</b>								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	1,327	14,785	16.7%	9.0%	-	8.1%	9.0%	-
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,898	48,391	54.6%	3.9%	3.1%	5.3%	3.9%	3.1%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	187	5,486	6.2%	3.4%	0.3%	6.7%	3.4%	0.3%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	15	19,965	22.5%	0.1%	0.0%	-0.6%	0.1%	0.0%
<b>รวม</b>	<b>3,428</b>	<b>88,626</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.9%</b>	<b>1.9%</b>	<b>5.8%</b>	<b>3.9%</b>	<b>1.9%</b>
<b>กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์</b>								
ทรัพย์สินที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	684	6,331	10.7%	10.8%	13.3%	8.5%	20.4%	26.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,667	33,480	56.4%	5.0%	5.4%	6.2%	14.0%	17.9%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	(9)	514	0.9%	-1.7%	1.6%	5.6%	-7.8%	6.6%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(100)	19,021	32.1%	-0.5%	0.0%	-1.8%	6.6%	0.0%
<b>รวม</b>	<b>2,242</b>	<b>59,347</b>	<b>100.0%</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>5,670</b>	<b>147,973</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 (BAU)	2,012	21,116	14.3%	9.5%	13.3%	8.3%	12.4%	26.6%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	3,565	81,871	55.3%	4.4%	3.8%	5.8%	8.1%	7.9%
ทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	178	6,000	4.1%	3.0%	1.2%	6.0%	2.4%	4.7%
ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING)	(85)	38,986	26.3%	-0.2%	0.0%	-1.4%	3.3%	0.0%
<b>รวมทรัพย์สินถาวรของบริษัท</b>	<b>5,670</b>	<b>147,973</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>

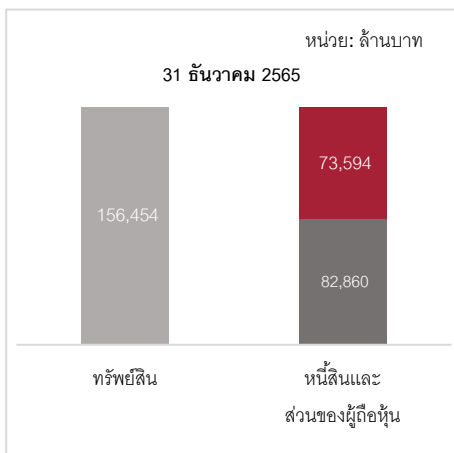
หมายเหตุ (1) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตดา) ของกลุ่มธุรกิจหมายถึง รายได้ทั้งหมด (เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน ไม่รวมรายได้ค่าบริการและดอกเบี้ยรับ) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ไม่นับรวมรายการพิเศษและปรับปรุงใบลดหนี้ให้ตรงตามไตรมาส และการแบ่งกลุ่มทรัพย์สิน เฉพาะทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท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

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

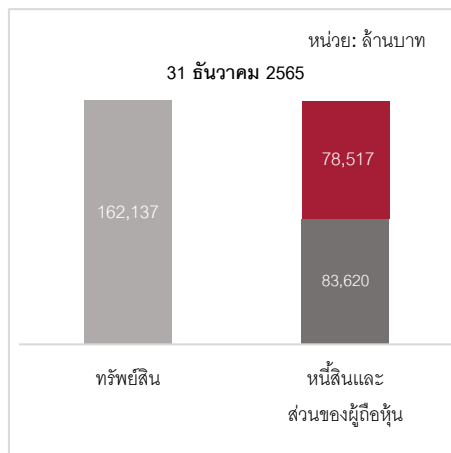
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 84,961 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,444 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.2 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2565 ตามงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ (กราฟที่ 60.2 และ 60.3) โดยประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 66,332 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 18,629 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมเพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่ และเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 87,476 ล้านบาท (กราฟ 60.3) โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลการดำเนินงานที่เป็นบวกและยังไม่จัดสรร

### กราฟที่ 60: โครงสร้างทางการเงิน

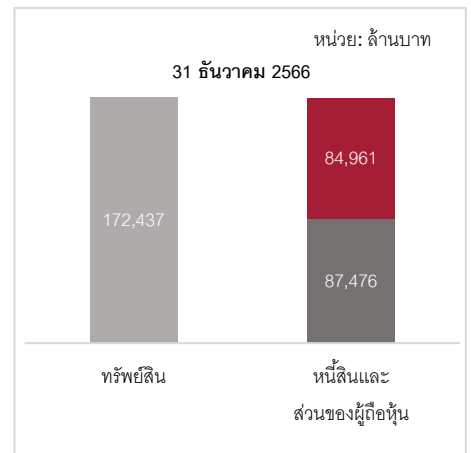
กราฟ 60.1 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2565 (ก่อนปรับปรุง)



กราฟ 60.2 งบการเงิน ณ สิ้นปี 2565 (ปรับปรุงใหม่)



กราฟ 60.3 งบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



■ ทรัพย์สิน

■ หนี้สิน

■ ส่วนของผู้ถือหุ้น

### ตารางที่ 6: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		สำหรับปี		สำหรับไตรมาส		
		2565	2566	4/2565	3/2566	4/2566
งบการเงิน	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	53.1%	51.3%	53.5%	48.7%	52.5%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	27.4%	26.9%	31.2%	24.3%	27.5%
ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	29.1%	34.0%	35.1%	29.6%	38.9%
	อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้	0.5%	8.0%	11.9%	3.7%	12.5%

อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 4/2566 อยู่ที่ร้อยละ 52.5 ปรับตัวลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อน ที่อยู่ที่ร้อยละ 53.5 และสำหรับปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 51.3 จากร้อยละ 53.1 ในปี 2565 โดยเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตามด้วยการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพทำให้มีผลกระทบไม่มากนัก ส่วนอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงิน สำหรับไตรมาส 4/2566 อยู่ที่ร้อยละ 27.5 ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ที่อยู่ที่ร้อยละ 31.2 แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพของบริษัท ขณะที่สำหรับปี 2566 อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ตามงบการเงินอยู่ที่ร้อยละ 26.9 สำหรับอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม ในไตรมาส 4/2566 อยู่ที่ร้อยละ 38.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ที่อยู่ที่ร้อยละ 35.1 และเติบโตเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สำหรับปี 2566 อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 34.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 29.1 ในปี 2565 เนื่องจากการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่วนอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้จากผลประกอบการโดยไม่รวมมูลค่ายุติธรรม อยู่ที่ร้อยละ 12.5 ซึ่งมีการปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากในช่วงสิ้นปีเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว และในปี 2566 อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 8.0 เติบโตจากร้อยละ 0.5 ในปี 2565 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมและการบริการมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาพักและใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ตารางที่ 7: อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ สิ้นปี 2565 (งบก่อนปรับปรุงไตรมาส 2/2566)	ณ สิ้นปี 2565 (งบหลังปรับปรุงไตรมาส 2/2566)	ณ สิ้นปี 2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.89 เท่า	0.94 เท่า	0.97 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 0.97 เท่า เพิ่มขึ้น 0.03 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 4/2566 บริษัทได้รับการได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices: DJSI) ในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (DJSI Emerging Markets Indices) เป็นปีแรก โดยมีคะแนนความยั่งยืนจากการประเมินผล Corporate Sustainability Assessment (CSA) โดย S&P Global สูงสุดเป็นอันดับ 1 ในกลุ่มอุตสาหกรรมโรงแรม รีสอร์ท และเรือสำราญ (Hotels, Resorts & Cruise Lines)สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืนตลอดห่วงโซ่อุปทาน

## การสร้างคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อม (BETTER PLANET)

### เพื่อโลกที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น

บริษัทกำหนดเป้าหมายมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่มีความเป็นกลางทางคาร์บอนภายในปี 2573 ผ่านการดำเนินกิจกรรมและโครงการต่าง ๆ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานตามแผนอนุรักษ์พลังงาน (Energy Efficiency Plan) ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตลอดปี 2566 บริษัท สามารถลดการใช้พลังงานไฟฟ้าต่อตารางเมตรได้ 5.5% เมื่อเทียบกับปีฐานในปี 2560-2562 ประหยัดค่าไฟฟ้าได้ถึง 54 ล้านบาท และลดการใช้พลังงานได้ 15,285 เมกกะวัตต์-ชั่วโมง เท่ากับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 7,641 ตัน-คาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า โดยการลดการใช้พลังงานปีนี้เทียบเท่าการใช้พลังงานต่อปีของโรงแรม บันยันทรี กระบี่ และโรงแรม บันยันทรี สมุย หรือเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้จำนวน 343,849 ต้น เมื่อเทียบกับผลการดำเนินการของช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สามารถลดการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.3

บริษัทมุ่งยกระดับการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพโดยในปี 2566 บริษัทได้รับการรับรองมาตรฐาน EDGE ของโรงแรม อินน์ไฮด์ บาย มีเลีย กรุงเทพ สุขุมวิท และมาตรฐาน LEED สำหรับการออกแบบและก่อสร้างอาคาร และ WELL Pre-certified สำหรับโรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง โฮเทล ซึ่งทั้งสองโรงแรมได้เปิดให้บริการแล้วในปีนี้ ถือเป็นก้าวยกระดับการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนให้แก่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตอบโจทย์มากกว่าการท่องเที่ยวแบบดั้งเดิม สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์และความต้องการของนักท่องเที่ยวและผู้ให้บริการที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งเป็นการกระตุ้นการสร้างผลกระทบเชิง

บวกแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่ม นอกจากนี้โรงแรม บ้านยันทีรี สมุย ได้รับใบรับรอง EarthCheck Platinum สะท้อนความมุ่งมั่นในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ตลอด 10 ปี

### **การสร้างคุณค่าด้านสังคม (BETTER PEOPLE)**

#### **เพื่อผู้คนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น**

AWC ร่วมกับกรุงเทพมหานคร และเครือข่ายพันธมิตรองค์กรชั้นนำกว่า 50 แห่ง ส่งมอบความสุขข้ามปีให้แก่คนกรุงเทพฯ ผ่านโครงการ “GIVE GREEN CBD 2023” โดยปีนี้เป็น การจัดโครงการต่อเนื่องเป็นปีที่ 10 สนับสนุนเจตนารมณ์และความมุ่งมั่นของมูลนิธิเอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล ในการดำเนินโครงการสร้างคุณค่ากลับคืนสู่สังคมภายใต้ 3 ปัน คือ ‘ปันฝัน’ การส่งเสริมด้านการศึกษา ‘ปันดี’ การทำนุบำรุงศาสนาและศิลปวัฒนธรรมของชาติ และ ‘ปันสุข’ การส่งเสริมด้านสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของคนในชุมชน มุ่งขับเคลื่อน ความยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนเพื่อร่วม ‘สร้างสรรคอนาคตที่ ดีกว่า’ ‘ไปด้วยกัน’ ผ่าน 3 กิจกรรม ได้แก่ 1.ตลาดนัดเพื่อการกุศล “AWC Charity Market Around” 2. ต้นคริสต์มาสรักสิ่งแวดล้อม “A Charity Christmas Tree” 3. งานซีดีรัน วิ่งฮาล์ฟมาราธอนการกุศลกลางกรุง “CBD We Run”

นอกจากนี้ บริษัทยังเดินหน้าสร้างคุณค่าทางสังคม และความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและ ครัวเรือนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการของบริษัท โดยในไตรมาสนี้ บริษัทได้ลงพื้นที่จัดทำ ประชาพิจารณ์ (Public Hearing) ของการพัฒนาโครงการบริเวณเวียง นครเกษม เขียวราช ต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา ได้มีการให้ข้อมูลและพบปะชุมชน โดยเน้นการปรึกษาหารือ ตอบข้อซักถาม รับข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงาน พร้อมมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์ต่อชุมชนใกล้เคียง โดยโครงการนี้เป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ที่มุ่งดึงเส้นหยานการค้าเก่าแก่และอนุรักษ์ความเป็นไชน่าทาวน์ของเขียวราช ให้เป็น เส้นทางมรดกทางประวัติศาสตร์ ที่นำคุณค่าจากอดีตไปสู่ไลฟ์สไตล์ในอนาคต ควบคู่การ เป็นส่วนหนึ่งในการส่งต่อวัฒนธรรมและวิถีชีวิตของชุมชน ของคนไทยให้คนทั่วโลกได้ชื่นชม

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

#### **เพื่อเศรษฐกิจของประเทศที่ดีขึ้นเพื่อสร้างคุณค่าและความยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนตลอดห่วงโซ่อุปทาน**

AWC ร่วมกับ Marriott International เปิดตัว “โรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล” สนับสนุน เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว MICE ระดับลักซ์ชูรี ของไทย พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาค มีพื้นที่รองรับการประชุมกว่า 6,200 ตารางเมตร และ 10 ห้องประชุมและห้องสัมมนาที่ทันสมัย รวมถึง “สันทนาการ” ที่สามารถ รองรับผู้เข้าร่วมงานได้กว่า 800 คน รายล้อมด้วยสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง พร้อมนำเสนอ การตกแต่งภายในที่สะท้อนถึงความเจริญรุ่งเรืองของอาณาจักรล้านนา พร้อมสนับสนุน

กลยุทธ์ Growth-Led ของ AWC ควบคู่การเสริมศักยภาพของการสร้างกระแสเงินสด และเพิ่มความหลากหลายในพอร์ตโฟลิโอกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการในทำเลพรีเมียมโลกชั้น ร่วมสนับสนุนเมืองเชียงใหม่สู่การเป็นจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ยั่งยืนด้าน MICE ระดับโลก

AWC มุ่งมั่นที่ดำเนินงานตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนในทุกมิติของธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการมีธรรมาภิบาลที่ดีขององค์กร ควบคู่การสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนในระยะยาวให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตลอดห่วงโซ่คุณค่า และร่วมขับเคลื่อนประเทศไทยสู่การเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก โดยในปี 2566 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าภายใต้เครือ AWC จำนวน 25 โครงการ ได้รับประกาศนียบัตรประเภท 5 ดาว และ 4 ดาว จากโครงการ STAR “ดาวแห่งความยั่งยืน” ของ ‘การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย’ (ททท.)

นอกจากนี้ AWC ลงนามความร่วมมือพัฒนาศูนย์บุคลากรคุณภาพอย่างยั่งยืนร่วมกับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย เพื่อสนับสนุนการสร้างบุคลากรให้สอดคล้องกับความต้องการขององค์กร และตลาดแรงงานสากล เป็นการร่วมสร้างบุคลากรรุ่นใหม่ AWC NextGen Workforce ที่มีคุณภาพออกสู่เส้นทางอาชีพ สนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย

#### **การดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในไตรมาส 4/2566**

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสื่อสารมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันให้กับพันธมิตรคู่ค้าของบริษัท เพื่อให้คู่ค้ารับทราบถึงการที่บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและให้ตระหนักถึงนโยบายและแนวปฏิบัติต่อคู่ค้าของบริษัท

นอกจากนี้ หนึ่งในประเด็นสำคัญของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) คือ การให้ความสำคัญกับ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการอย่างครอบคลุม ส่งผลให้ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้รับการประเมินในระดับสูงสุดจากรางวัล Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR Checklist) ในระดับ 5 ดาว หรือ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และบริษัทยังได้รับการประเมิน AGM Checklist (การประเมินคุณภาพในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น) ในระดับ 5 เหรียญ จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (TIS) ซึ่งถือเป็นความภาคภูมิใจของบริษัท และเป็นความมุ่งมั่นตั้งใจในการรักษามาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเพื่อความยั่งยืนของกิจการต่อไป

ภาพรวมผลประกอบการในไตรมาส 4/2566 AWC มุ่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของลูกค้าที่หลากหลาย ทั้งการพัฒนาและเปิดตัวโรงแรม ร้านอาหาร ศูนย์การค้า และ Co-Living Space ภายในอาคารสำนักงานอย่างครบวงจร ส่งผลให้ผลการดำเนินงานเติบโตสูงสุดเป็นประวัติการณ์ จากทั้งอสังหาริมทรัพย์กลุ่ม โรงแรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยมีกำไรสุทธิในไตรมาส 4/2566 และทั้งปี 2566 เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด สูงกว่าก่อนช่วงสถานการณ์โควิดในปี 2562 ทั้งนี้ บริษัท ยังคงมุ่งมั่นดำเนินการตามกลยุทธ์ Growth-Led เพื่อแปลงทรัพย์สิน ระหว่างพัฒนา (DEVELOPING ASSET) มาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (OPERATING ASSET) พร้อมกับเพิ่มขีดความสามารถของทรัพย์สินมาอยู่ในระดับเติบโตเต็มที่ (MATURE) เพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ ในปี 2566 AWC ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิก DJSI ในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets Indices) โดยมีคะแนนความยั่งยืน จากการประเมินผลจาก S&P Global 77 คะแนน สูงสุดเป็นอันดับ 1 ของโลก ในกลุ่ม อุตสาหกรรมโรงแรม รีสอร์ท และเรือสำราญ (Hotels, Resorts & Cruise Lines) ตอกย้ำความมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่ายั่งยืนแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน ขับเคลื่อนอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้เติบโต พร้อมสนับสนุนประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวยั่งยืนของโลก