



บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ประจำไตรมาส 1 ปี 2569



## บทสรุปผู้บริหาร

AWC เดินหน้าสร้างการเติบโตอย่างมีคุณภาพต่อเนื่องในไตรมาส 1/2569 พอร์ตโรงแรมและคอมเมอรัลเชียลขยายตัวแข็งแกร่ง หนุนกำไรสุทธิสร้างสถิติสูงสุดใหม่ 1,986 ล้านบาท และเสริมศักยภาพการเติบโตระยะยาว สนับสนุนประเทศไทยสู่จุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก

- AWC รายงานผลประกอบการ รายได้รวมไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ 6,776 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 (YoY) และกำไรสุทธิ 1,986 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 (YoY) สร้างสถิติสูงสุดใหม่จากการเติบโตของพอร์ตธุรกิจโรงแรมและคอมเมอรัลเชียลคุณภาพ พร้อมการขยายตัวของ BU EBITDA ในทั้งสองกลุ่ม กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเติบโตร้อยละ 12.0 (YoY) จากติมาณด้นักท่องเที่ยวคุณภาพสูงในจุดหมายปลายทางหลัก โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักของโรงแรมเดิม (Same-store RevPAR) ทำสถิติสูงสุดที่ 5,230 บาทต่อคืน ขณะที่กลุ่มธุรกิจคอมเมอรัลเชียลเติบโตร้อยละ 10.3 (YoY) จากแรงสนับสนุนของโมเดล AWC's Lifestyle Destination และการเติบโตต่อเนื่องของเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น เดินหน้าต่อยอดพอร์ตทรัพย์สินคุณภาพมูลค่า 221,357 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 (YoY) พร้อมรักษาความแข็งแกร่งของโครงสร้างทางการเงินที่ IBD/E เพียง 0.87 เท่า ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม เพื่อรองรับการเติบโตระยะยาว พร้อมสร้างผลตอบแทนต่อเนื่องแก่ผู้ถือหุ้นผ่านเงินปันผล 0.080 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 (YoY)
- กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีรายได้รวม 4,078 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 (YoY) และมีกำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) 1,625 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 (YoY) จากการเติบโตของพอร์ตโรงแรมคุณภาพในจุดหมายปลายทางสำคัญทั่วประเทศ ควบคู่กับการต่อยอดประสบการณ์ด้านไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวเพื่อยกระดับศักยภาพการสร้างรายได้ การเติบโตดังกล่าวได้รับแรงสนับสนุนจากผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของโรงแรมเดิม โดยเฉพาะกลุ่มโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมี RevPAR เดิมโต ร้อยละ 26 (YoY) จากการฟื้นตัวของติมาณด้นักท่องเที่ยวคุณภาพสูง เช่นเดียวกับกลุ่มรีสอร์ทลักซ์ชัวรีในจังหวัดกระบี่และเกาะสมุยที่ยังคงรักษาระดับการเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยโรงแรมบ้านยันทรี่ เกาะสมุย สามารถสร้าง ADR สูงสุดถึง 33,000 บาทต่อคืนในเดือนมกราคม 2569 ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักของโรงแรมเดิม (Same-store RevPAR) ของบริษัทเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดที่ 5,230 บาทต่อคืน สะท้อนศักยภาพของพอร์ตโรงแรมเดิมในการสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทเริ่มเห็นการต่อยอดการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ไปสู่การสร้างรายได้และกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องผ่านการทยอยรับรู้อยู่ได้จากโรงแรมใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2568 ได้แก่ โรงแรม มีเดีย พัทยา โฮเต็ล ประเทศไทย โรงแรม จูบิลี่ เพรสทีจ ริชดาภิเษก และพัทยา แมริออท ริสอร์ท แอนด์ สปา โดยพัทยา แมริออท ริสอร์ท แอนด์ สปา ทำอัตราการเข้าพักสูงสุดที่ร้อยละ 74 และโรงแรม มีเดีย พัทยา โฮเต็ล ประเทศไทย ทำอัตราการเข้าพักสูงสุดที่ร้อยละ 83 ในไตรมาส 1/2569 พร้อม RevPAR ที่เติบโตต่อเนื่องทุกไตรมาสนับตั้งแต่เปิดดำเนินการ ช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตของพอร์ตโรงแรมในระยะยาว ขณะเดียวกัน AWC ยังเดินหน้าต่อยอดธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์ด้านการท่องเที่ยว การพักผ่อน และไลฟ์สไตล์เข้าด้วยกัน ส่งผลให้พอร์ตธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีรายได้รวม 1,222 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 (YoY) นำโดย 'เอ-ญา' ภูเก็ต แอท ดี เอ็มโพร ที่สร้างรายได้สูงสุดกว่า 158 ล้านบาทในไตรมาสนี้ และยังคงเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางด้านอาหารและไลฟ์สไตล์สำคัญของกรุงเทพฯ รวมถึงร้านอาหารและประสบการณ์ใหม่ที่ช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้กับระบบนิเวศด้านไลฟ์สไตล์ของบริษัท
- กลุ่มธุรกิจคอมเมอรัลเชียลมีรายได้รวม 2,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 (YoY) และมีกำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) 2,239 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 (YoY) โดยหากไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรายได้เติบโตร้อยละ 16.3 (YoY) สู่ 1,175 ล้านบาท และ BU EBITDA เดิมโตร้อยละ 15.0 (YoY) สู่ 781 ล้านบาท สะท้อนการเติบโตที่แท้จริงของทั้งกลุ่มศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน หนึ่งในแรงขับเคลื่อนสำคัญคือโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ซึ่งยังคงสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการพัฒนาโมเดลประสบการณ์ด้านไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยว โดยมีรายได้ค่าเช่าเติบโตร้อยละ 15 (YoY) และกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) เดิมโตร้อยละ 21 (YoY) จากอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 (YoY) สู่ระดับร้อยละ 81 ค่าเช่าเฉลี่ยที่สูงขึ้นร้อยละ 5 (YoY) และทราฟฟิกผู้ใช้บริการเฉลี่ยต่อวันเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 (YoY) จากความสำเร็จของโครงการ Jurassic World: The Experience และ SkyFlyers: Wings of Garuda ที่ช่วยดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ในส่วนของกลุ่มศูนย์การค้า โดยรวม BU EBITDA เดิมโตร้อยละ 35 (YoY) และอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 (YoY) จากร้อยละ 73 เป็นร้อยละ 77 พร้อมทราฟฟิกผู้ใช้บริการที่เติบโตร้อยละ 6 (YoY) ขณะที่กลุ่มอาคารสำนักงานยังคงรักษาความแข็งแกร่งของกระแสเงินสด โดยมี BU EBITDA เดิมโตร้อยละ 2 (YoY) จากการพัฒนาอาคารภายใต้แนวคิด Lifestyle Workplace นำโดยโครงการดี เอ็มโพร ภายใต้แนวคิด "The Empire Reimagined" ซึ่งยังคงเป็นหนึ่งในแลนด์มาร์กสำคัญที่ช่วยเสริมศักยภาพของพอร์ตสำนักงาน รวมถึงการรับรู้อยู่ได้จากอาคารสำนักงานใหม่ จูบิลี่ เพรสทีจ ทาวเวอร์ บนทำเลศักยภาพย่านรัชดา ที่ช่วยเสริมความแข็งแกร่งของพอร์ตในระยะยาว พร้อมกันนี้ AWC ยังเดินหน้าเปิดตัว "Better World Better Future" แลนด์มาร์กใหม่ด้าน Edutainment ณ Hatch Dome เพื่อยกระดับเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น สู่จุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวและประสบการณ์ระดับโลก ผ่านการผสมผสานความบันเทิง เทคโนโลยี และการเรียนรู้ด้านความยั่งยืนเข้าด้วยกัน เพื่อสร้างประสบการณ์ที่มีความหมายให้แก่ผู้มาเยือนในทุกกลุ่มอายุ พร้อมสนับสนุนศักยภาพการเติบโตระยะยาวของโครงการ

## เหตุการณ์สำคัญ

### ม.ค. 2569

- วันที่ 28 มกราคม 2569: ร่วมมือกับ แมริออท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ เปิดตัวแบรนด์ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เป็นครั้งแรกในเมืองพัทยา ภายใต้โครงการ Aquatique Pattaya พร้อมยกระดับการพัฒนา เซอร์เวอริ่ง เกาะสมุย เป็น โรงแรมแมริออท เกาะสมุย ภายใต้แบรนด์แมริออท เพื่อเสริมสร้างศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของสองจุดหมายปลายทางริมทะเลสำคัญของประเทศ

### ก.พ. 2569

- วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569: AWC ได้รับการจัดอันดับ “Top 1% S&P CSA Score” ในรายงาน S&P Global Sustainability Yearbook 2026 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 และได้รับคะแนนสูงสุดอันดับ 1 ในกลุ่มอุตสาหกรรมโรงแรม รีสอร์ท และเรือสำราญ
- วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569: AWC ได้รับ 5 รางวัลเกียรติยศจากเวที Future Trends Awards 2026 ได้แก่ The Leader Awards: Leader of Leader (คุณวัลลภา ไตรโสรัส), The Leader Awards: Leader of Business (คุณวัลลภา ไตรโสรัส), The Most Trend Setter Product, The Most Impactful และ The Better World Corporate Awards: Leading of ESG

### มี.ค. 2569

- วันที่ 24 มีนาคม 2569: จับมือกับ ปัญัญบุรี (PAÑPURI) ร่วมสร้างสวรรค์ลักซ์วีเวลเนสแห่งแรก ณ ลานนาทีก เดสติเนชั่น จังหวัดเชียงใหม่ โดยผสานวัฒนธรรมท้องถิ่นและการออกแบบร่วมสมัยเข้าด้วยกัน เพื่อนำเสนอประสบการณ์ที่สร้างคุณค่าให้กับทั้งผู้มาเยือนและชุมชน พร้อมร่วมสนับสนุนจังหวัดเชียงใหม่สู่จุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก

### เม.ย. 2569

- วันที่ 20 เมษายน 2569: ย้ำความมุ่งมั่นด้านการสร้างมาตรฐานความยั่งยืนและสุขภาวะ ด้วยการสร้างบรรทัดฐานใหม่ระดับภูมิภาค ผ่าน พอร์ตโฟลิโอที่ได้รับการรับรองระดับโลก โดยโรงแรม มีเลีย พัทยา ไฮเทล ประเทศไทย ได้สร้างประวัติศาสตร์ในฐานะโรงแรมแห่งแรกในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน WELL Certified™ ระดับ Platinum ทั้ง โรงแรม มีเลีย พัทยา ไฮเทล ประเทศไทย และ อินเทอร์เน็ตคอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิ๊ง ไฮเทล ต่างได้รับมาตรฐาน WELL Health-Safety Rating ในส่วนของอาคารสำนักงาน ดี เอ็มไพร์, แอทินี ทาวเวอร์, อาคาร 208 แบงค็อก และ อินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ บางนา ได้สร้างสถิติเป็นอาคารสำนักงาน 4 แห่งแรกในประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน WELL Core Certified™ ระดับ Platinum นอกจากนี้ทั้ง 6 อาคาร ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED Gold สะท้อนความเป็นผู้นำในการพัฒนาโครงการที่มุ่งเน้นสุขภาวะและความมุ่งมั่นด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนและรอบด้าน
- วันที่ 29 เมษายน 2569: เดินหน้าสร้างประสบการณ์ Edutainment ต่อเนื่องใน “Better World Better Future” ณ โครงการ เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น เปิดประสบการณ์ 9D แบบอิมเมอร์ซีฟ ด้วย Liminal Space ใหญ่ที่สุดในเอเชีย พร้อม Immersive Wearable Glasses เทคโนโลยีแว่นอัจฉริยะต้นแบบ เต็มเต็มมิติของการเรียนรู้และความยั่งยืน

### พ.ค. 2569

- วันที่ 6 พฤษภาคม 2569: ได้รับรางวัลและการยกย่องระดับนานาชาติจาก Asia Pacific Property Awards 2025–2026 หลายสาขา ได้แก่ รางวัลด้าน Leisure Architecture และ Leisure Development ที่ 'เอ-ญา' ภูเก็ต แอท ดี เอ็มไพร์ รางวัล Commercial Development ที่ ดี เอ็มไพร์ รวมถึงรางวัลด้านการบริหารจัดการโรงแรมสำหรับ โรงแรม เลอ เมอริเดียน แบงค็อก และ โรงแรม เชียงใหม่ แมริออท ไฮเทล สะท้อนความเป็นเลิศของ AWC ในด้านการออกแบบ การพัฒนาโครงการ การบริหารธุรกิจโรงแรม และการสร้างจุดหมายปลายทางระดับโลกที่มอบประสบการณ์คุณภาพอย่างยั่งยืนแก่ทุกภาคส่วน

## ผลประกอบการทางการเงิน

### ผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

	1Q/2568	4Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	QoQ	YoY
รายได้	3,642	3,717	4,078	9.7%	12.0%
ค่าใช้จ่าย <sup>1</sup>	2,145	2,396	2,453	2.4%	14.4%
กำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA)	1,497	1,321	1,625	23.0%	8.6%

<sup>1</sup> เป็นค่าใช้จ่ายก่อนหักรายการระหว่างกันของกลุ่มธุรกิจ

### รายได้กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ในไตรมาส 1/2569 อุตสาหกรรมท่องเที่ยวยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ แม้เผชิญความท้าทายรอบด้าน ทั้งวิกฤตภูมิรัฐศาสตร์ เศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว และการแข่งขันในภูมิภาค ส่งผลให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่ประเทศไทยอยู่ที่ 9.31 ล้านคน ลดลงร้อยละ 2.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เดินหน้าขับเคลื่อนการเติบโตด้วยกลยุทธ์ความร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลก เสริมศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยวคุณภาพจากทั่วโลก ควบคู่กับการพัฒนาโครงการคุณภาพใหม่ทำเลศักยภาพ และยกระดับประสบการณ์การท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในไตรมาส 1/2569 รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเติบโตมาอยู่ที่ 4,078 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) อยู่ที่ 4,934 บาทต่อคืน ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโรงแรมใหม่ทั้ง 3 แห่งที่เปิดดำเนินการในปี 2569 ได้แก่ โรงแรม มิเลีย พัทยา โฮเทล ประเทศไทย โรงแรม จูบิลี เพรสทีจัน รัชดาภิเษก และพัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา อยู่ในช่วงระยะดำเนินการเริ่มต้น หากเทียบกับโรงแรมเดิมในปี 2568 รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) อยู่ที่ 5,230 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หลายจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวสำคัญมีผลการดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) โดยเฉพาะโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่มีการเติบโตโดดเด่นถึงร้อยละ 26 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ด้วยรายได้เติบโตร้อยละ 25 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนโรงแรมในกลุ่มรีสอร์ท ระดับลักซ์วรี ในจังหวัดกระบี่และเกาะสมุย RevPAR เติบโตร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งโรงแรมบันยันทีรี เกาะสมุย สร้างรายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) นิวไฮที่ 33,000 บาทต่อคืน ในเดือน มกราคม 2569 นอกจากนี้ โรงแรมในพัทยาทั้ง 2 แห่งที่เปิดดำเนินการในปีที่แล้วซึ่งอยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้เติบโตร้อยละ 25 จากไตรมาสก่อน พัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา มีอัตราการเข้าพักสูงสุดที่ร้อยละ 74 และโรงแรม มิเลีย พัทยา โฮเทล ประเทศไทย มีอัตราการเข้าพักสูงสุดที่ร้อยละ 83 ในไตรมาส 1/2569 ทั้งนี้ บริษัทยังเดินหน้าขับเคลื่อนไลฟ์สไตล์โมเดลเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้า สร้างการเติบโตของพอร์ตโฟลิโออาหารและเครื่องดื่มอย่างโดดเด่น ส่งผลให้ในไตรมาส 1/2569 บริษัทมีรายได้จากพอร์ตโฟลิโออาหารและเครื่องดื่ม 1,221 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 14.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จาก 'เอ-ญา' รูฟทอป แอท ดี เอ็มโพร ที่สามารถสร้างรายได้สูงสุดกว่า 158 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ รวมทั้งร้านอาหารใหม่ อาทิ เลย์ บีช คลับ ริมชายหาดพัทยา และร้านอาหาร Fossil and Flame ภายใต้โครงการ Jurassic World: The Experience



### ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการอยู่ที่ 2,453 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการเปิดดำเนินการของโรงแรมใหม่ในปีที่ผ่านมา ทำให้มีค่าใช้จ่ายโดยรวมสูงขึ้น

### กำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการอยู่ที่ 1,625 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากพิจารณาทรัพย์สินที่เปิดดำเนินการปกติ กำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเปิดดำเนินการของโรงแรมใหม่ 3 แห่งในปี 2568 รวมทั้งผลการดำเนินงานที่เติบโตของโรงแรมเดิม โดยเฉพาะโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มรีสอร์ท ระดับลักซ์วรี และโรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ ส่งผลให้มีอัตราส่วนอัตรากำไรได้ไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ร้อยละ 39.9 อย่างไรก็ตาม หากเทียบกับโรงแรมเดิมในปี 2568 ด้วยการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทยังสามารถรักษาอัตราส่วนอัตรากำไรได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการอยู่ที่ร้อยละ 41.6

### ผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

	1Q/2568	4Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	QoQ	YoY
รายได้	2,386	2,609	2,632	0.9%	10.3%
ค่าใช้จ่าย	331	437	393	-10.1%	18.8%
กำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA)	2,055	2,172	2,239	3.1%	8.9%

<sup>1</sup> เป็นผลการดำเนินงานก่อนหักรายการระหว่างกันของกลุ่มธุรกิจ

### รายได้กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

อุตสาหกรรมค้าปลีกในไตรมาส 1/2569 เผชิญความท้าทายจากต้นทุนสินค้าและค่าขนส่งที่สูงขึ้น จากวิกฤตพลังงานที่ได้รับผลกระทบจากความขัดแย้งในตะวันออกกลาง รวมถึงกำลังซื้อผู้บริโภคที่ลดลงและการชะลอการใช้จ่ายในสินค้าที่ไม่จำเป็น ส่งผลให้ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกสินค้าไลฟ์สไตล์มียอดขายลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ด้วยแนวคิด AWC's Lifestyle Destination ที่มุ่งเพิ่มประสบการณ์แบบครบวงจรทั้งร้านค้าช้อปปิ้ง พื้นที่พักผ่อน ร้านอาหาร และกิจกรรมไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายในศูนย์การค้า เพื่อตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า ส่งผลให้ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลของบริษัทสามารถสร้างการเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้อยู่ที่ 2,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลอยู่ที่ 1,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะการเติบโตจากกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าที่ในไตรมาส 1/2569 จากอัตราการเช่าพื้นที่เติบโตร้อยละ 4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากร้อยละ 73 เป็น 77 พร้อมด้วยทราฟฟิกของลูกค้าที่เติบโตกว่าร้อยละ 6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ความสำเร็จจากการเปิด Jurassic World: The Experience และเครื่องเล่น SkyFlyers: Wings of Garuda ที่โครงการ เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ในปี 2568 สามารถดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการที่โครงการ เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากทั้งอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนสู่ระดับร้อยละ 81 รวมทั้งรายได้ค่าเช่าเฉลี่ยที่สูงขึ้นร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ เอเชียทีคสามารถดึงดูดทราฟฟิกลูกค้าเฉลี่ยต่อวันเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 16 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะเดียวกันการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดของศูนย์การค้าให้ตอบโจทย์ของทั้งผู้เช่าและลูกค้าที่หลากหลาย ได้สร้างความสำเร็จให้ทั้งกลุ่ม

คอมมูนิตี้ มาร์เก็ต ซึ่งประกอบด้วย ลาซาล อเวนิว มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สู่ระดับร้อยละ 90 และกลุ่มคอมมูนิตี้ ซอปปิงมอลล์ ที่มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยไฮไลท์สำคัญคือ พันธุ์ทิพย์ แอท งามวงศ์วาน ที่มีรายได้ค่าเช่าเฉลี่ยเติบโตร้อยละ 4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สู่ระดับสูงสุดในไตรมาสนี้ที่ 1,046 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน

ธุรกิจอาคารสำนักงานสามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างแข็งแกร่ง ในไตรมาส 1/2569 มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเดินหน้าปรับปรุงและพัฒนาอาคารอย่างต่อเนื่อง พร้อมยกระดับประสบการณ์ไลฟ์สไตล์ให้ตอบโจทย์ทั้งองค์กรและพนักงาน ผ่านแนวคิด “The Empire Reimagined” ที่ดี เอ็มไพร์ ซึ่งผสานการทำงาน สุขภาพ อาหาร ศิลปะ และบริการไว้อย่างครบวงจร เสริมด้วย “The Empire Residence” พื้นที่ Co-Living อันทันสมัย และ ‘เอ-ญา’ รูฟทอป แอท ดี เอ็มไพร์ ที่เติมเต็มประสบการณ์จุดหมายปลายทางด้านอาหารระดับโลก รวมถึงการรับรู้รายได้จากอาคารสำนักงาน จูบิลี่ เพอร์สทีจ ทาวน์เวอร์ บนทำเลศักยภาพย่านรัชดา ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าในไตรมาส 1/2569 เติบโตร้อยละ 1.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน



**ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล**

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลอยู่ที่ 393 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการเปิดดำเนินการ Jurassic World: The Experience ในไตรมาส 3/2568 และเครื่องเล่น Skyflyers: Wings of Garuda ในไตรมาส 4/2568 ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายโดยรวมสูงขึ้น

**กำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) ของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล**

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลมีกำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) 2,239 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) ของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลอยู่ที่ 781 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้ามีกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) เติบโตร้อยละ 35.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลการดำเนินงานของ Jurassic World: The Experience และเครื่องเล่น Skyflyers: Wings of Garuda ที่โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ทำให้เอเชียทีคมีกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) เติบโตร้อยละ 21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รวมทั้งการปรับตำแหน่งทางการตลาดของศูนย์การค้าทำให้มีลูกค้าเข้าใช้บริการเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้กลุ่มคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต ซึ่งประกอบด้วย ลาซาล อเวนิว มีกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) เติบโตร้อยละ 28 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และกลุ่มคอมมูนิตี้ ซอปปิงมอลล์ ซึ่งมีโครงการที่เติบโตโดดเด่นคือ พันธุ์ทิพย์ แอท งามวงศ์วาน มีกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) เติบโตร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ขณะเดียวกัน กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานได้รักษาความสามารถในการแข่งขัน ด้วยกลยุทธ์การพัฒนาอาคารสำนักงานสู่จุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์ ครบวงจร และการรับรู้ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานใหม่ จูบิลี่ เพอร์สทีจ ทาวน์เวอร์ ทำให้มีกำไรจากการดำเนินงาน (BU EBITDA) เติบโตร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนศักยภาพการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท

	1Q/2568	4Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	QoQ	YoY
รายได้	6,191	6,471	6,776	4.7%	9.5%
ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจ <sup>1</sup>	2,528	2,883	2,882	0.0%	14.0%
ค่าใช้จ่ายบริหาร	286	262	426	62.4%	48.8%
กำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA)	3,417	3,408	3,531	3.6%	3.3%
กำไรสุทธิ	1,969	1,866	1,986	6.5%	0.9%

<sup>1</sup> เป็นค่าใช้จ่ายก่อนหักรายการระหว่างกันของกลุ่มธุรกิจ

รายได้รวม

ไตรมาส 1/2569 บริษัทมีรายได้รวม 6,776 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 9.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการร้อยละ 60 และจากกลุ่มธุรกิจคอมเมิร์เชี่ยลร้อยละ 40 การเติบโตดังกล่าวเป็นผลจากการขับเคลื่อนกลยุทธ์ Sustainable Growth-Led Strategy ที่มุ่งเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้จากสินทรัพย์ที่ดำเนินงานควบคู่กับกระจายความเสี่ยงของพอร์ตโฟลิโอ ส่งผลให้บริษัทมีรายได้ที่แข็งแกร่งและเติบโตอย่างต่อเนื่อง การเติบโตดังกล่าวมาจากทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการซึ่งมีการรับรู้รายได้ของ 3 โรงแรมใหม่ที่เปิดดำเนินการในปี 2568 รวมทั้งการเติบโตของรายได้โรงแรมเดิมในเมืองท่องเที่ยวสำคัญ เช่น เชียงใหม่ หัวหิน เกาะสมุย และกระบี่ รวมถึงธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่ยังเติบโตต่อเนื่อง และจากธุรกิจคอมเมิร์เชี่ยลมีพัฒนาการโดดเด่น จากการเปิด Jurassic World: The Experience และ Skyflyers: Wings of Garudapterus รวมถึงการปรับตำแหน่งทางการตลาดของศูนย์การค้า ทั้งนี้ บริษัทมีการรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในไตรมาส 1/2569 จำนวน 1,522 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจ

ไตรมาส 1/2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจอยู่ที่ 2,882 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับทิศทางของรายได้ที่ปรับเพิ่มขึ้นในทุกกลุ่มธุรกิจ ทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการที่มีการเปิดดำเนินงานของโรงแรมใหม่ และกลุ่มธุรกิจคอมเมิร์เชี่ยลที่มีการเปิดตัว Jurassic World: The Experience และเครื่องเล่น Skyflyers: Wings of Garudapterus ที่โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น

กำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA)

ไตรมาส 1/2569 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) 3,531 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 3.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลการดำเนินงานที่เติบโตทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ ซึ่งได้รับแรงหนุนจากการเปิดโรงแรมใหม่ 3 แห่งในปี 2568 รวมถึงการเติบโตของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มรีสอร์ตระดับลักซ์วรี และโรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ ขณะเดียวกัน กลุ่มธุรกิจคอมเมิร์เชี่ยลยังสร้างเติบโตต่อเนื่อง จากการเปิด Jurassic World: The Experience และ Skyflyers: Wings of Garudapterus ที่โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น รวมถึงการปรับกลยุทธ์ศูนย์การค้าที่ช่วยเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งการรับรู้รายได้จากอาคารสำนักงานใหม่ จูบิลี่ เพรสทีจ ทาวน์เวอร์ ซึ่งช่วยเสริมการเติบโตโดยรวมของบริษัท

กำไรสุทธิ

ไตรมาส 1/2569 บริษัทมีกำไรสุทธิ 1,986 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพของบริษัท โดยมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,522 ล้านบาท

## สถานะการเงิน

	2568	ณ 31 มี.ค. 2569	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	YoY
สินทรัพย์	204,197	205,849	0.8%
หนี้สิน	108,459	108,030	-0.4%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	95,739	97,819	2.2%
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	0.87	-2.2%

### สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่า 205,849 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินดำเนินงานมูลค่าทรัพย์สินถาวร ประกอบด้วย ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่ารวม 196,160 ล้านบาท โดยจัดเป็นกลุ่มทรัพย์สินดำเนินงานเท่ากับ 196,025<sup>1</sup> ล้านบาท ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่า 9,675 ล้านบาท โดยทรัพย์สินกลุ่มนี้รวมกลุ่มทรัพย์สินหมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติ และทรัพย์สินไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 108,030 ล้านบาท ลดลง 429 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2568 ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) จำนวน 85,133 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 22,897 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 97,819 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,080 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.2 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2568 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลการดำเนินงานที่เป็นบวกและยังไม่จัดสรร

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 0.87 เท่า แสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างทางการเงิน สนับสนุนความสามารถในการกู้ยืม และสอดคล้องกับแผนการลงทุนเพื่อสร้างการเติบโตของทรัพย์สินดำเนินงาน

<sup>1</sup> มูลค่าทรัพย์สินถาวร ที่ไม่รวมทรัพย์สินที่ใช้ในส่วนการบริหารส่วนกลาง ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 จำนวน 135 ล้านบาท

## ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน และแนวโน้มธุรกิจในปี 2569

### กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ปรับคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2569 มาอยู่ที่ 30-34 ล้านคน พร้อมคาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยจะสร้างรายได้รวมประมาณ 2.58 ล้านล้านบาท หากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางคลี่คลายภายใน 1-3 เดือนข้างหน้า ท่ามกลางความท้าทายจากปัจจัยภายนอก ทั้งภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวและต้นทุนการเดินทางที่มีความผันผวน ส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์จากการมุ่งเน้นปริมาณนักท่องเที่ยว ไปสู่การสร้างมูลค่าและความยั่งยืนในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภาคการท่องเที่ยวของไทยยังมีปัจจัยสนับสนุนในหลายด้าน เช่น จากการบินตัวของนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นตลาดหลัก การเติบโตอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวอินเดีย มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาครัฐ ตลอดจนบทบาทของประเทศไทยในการเป็นเจ้าภาพจัดอีเวนต์ระดับนานาชาติหลายรายการในปี 2569 อาทิ งานประชุมและจัดแสดงเทคโนโลยีนานาชาติด้านก๊าซธรรมชาติ LNG พลังงานไฮโดรเจน เทคโนโลยีภูมิอากาศ และปัญญาประดิษฐ์ (Gastech) 2026 ระหว่างวันที่ 15-18 กันยายน 2569 การประชุมประจำปีสภาผู้ว่าการกองทุนการเงินระหว่างประเทศ(IMF) และกลุ่มธนาคารโลก (World Bank) ระหว่างวันที่ 12-18 ตุลาคม 2569 ณ กรุงเทพมหานคร และเทศกาลดนตรีระดับโลก Tomorrowland ระหว่างวันที่ 11-13 ธันวาคม 2569 ณ จังหวัดชลบุรี ซึ่งเอื้อให้บริษัทได้รับประโยชน์จากการจัดงานดังกล่าว เนื่องจากมีโรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่จัดงาน นอกจากนี้ ในปี 2569 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทยังรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีจากโรงแรมที่เปิดให้บริการในปี 2568 ได้แก่ โรงแรม มีเลีย พัทยา ไฮเต็ล ประเทศไทย โรงแรมจุฬาลิ เพรสทีจ รัชดาภิเษก และพัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมทั้งการเปิดโรงแรมใหม่ โรงแรมแฟร์มอนท์ แบงคอก สุขุมวิท ในเดือนมิถุนายน 2569 ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่อง

### กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลซึ่งประกอบด้วย กลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานยังสร้างการเติบโตอย่างแข็งแกร่งให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2569 บริษัทจะรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีของโครงการ Jurassic World: The Experience และเครื่องเล่น Skyflyers: Wings of Garudapterus ที่โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ซึ่งประกอบด้วยรายได้ทั้งในส่วนของค่าตั๋วและค่าของที่ระลึกลิขสิทธิ์ที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีจากการเปิดดำเนินงานในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งการเปิด “Better World Better Future” อย่างเต็มรูปแบบ ณ Hatch Dome เพิ่มประสบการณ์ Edutainment ด้านความยั่งยืนแบบ Immersive สอดคล้องกับแนวคิด AWC’s Lifestyle Destination ที่มุ่งสร้างประสบการณ์พิเศษใหม่ๆ ให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้าของบริษัท นอกจากนี้ ในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทจะรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีของ อาคารสำนักงานแห่งใหม่ใจกลางรัชดา จุฬาลิ เพรสทีจ ทาวน์เวอร์ ซึ่งจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งของพอร์ตอาคารสำนักงาน เพื่อกระแสเงินสดที่มั่นคงในระยะยาว

## กลยุทธ์องค์กรรวมเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทมุ่งสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนผ่านโมเดลธุรกิจที่เป็นเอกลักษณ์ โดยเน้นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินคุณภาพและเสริมศักยภาพของพอร์ตโฟลิโอ สอดคล้องกับกลยุทธ์ Sustainable Growth-led Strategy ที่มุ่งสร้างการเติบโตจาก 2 รูปแบบคือ (1) การเติบโตจาก Organic Growth และ (2) การเติบโตจาก Inorganic Growth เพื่อเสริมสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง สะท้อนผ่านผลการดำเนินงานของบริษัทที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

### 1) การเติบโตจาก Organic Growth

บริษัทมุ่งบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดมูลค่าเพิ่มอย่างต่อเนื่อง ด้วยความสามารถในการเร่งพัฒนาทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นการดำเนินงาน (Ramp Up) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (Repositioning) ให้เข้าสู่ระดับการดำเนินงานปกติ (BAU)

### 2) การเติบโตจาก Inorganic Growth

บริษัทมุ่งขยายพอร์ตโฟลิโออย่างต่อเนื่อง ผ่านการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึงการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อเสริมสร้างโอกาสในการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ผ่าน 4 แนวทางหลัก ได้แก่

2.1) การเร่งพัฒนาทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (Developing Asset) เป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (Operating Asset): บริษัทมีศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้น จากเปิดดำเนินการทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมีเป้าหมายที่จะขยายพอร์ตโฟลิโอกว่าเท่าตัวจากปี 2562 ทั้งในส่วนของจำนวนโรงแรมและจำนวนห้องพัก สำหรับธุรกิจโรงแรมและการบริการ รวมทั้งการขยายพื้นที่เช่า สำหรับธุรกิจคอมเมอร์เชียล

2.2) ความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อยกระดับศักยภาพในการดำเนินงาน: บริษัทมีศักยภาพในการปรับปรุงทรัพย์สิน ด้วยความได้เปรียบทั้งในด้านต้นทุนต่อ ตร.ม. และต้นทุนเฉลี่ยต่อโครงการที่ต่ำกว่าคู่แข่งในพื้นที่เดียวกัน ส่งผลให้โครงการที่เปิดดำเนินการแล้วสามารถสร้างรายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) เพิ่มขึ้น

2.3) สิทธิในการเข้าซื้อทรัพย์สินคุณภาพสูงภายใต้ข้อตกลง ROFR Agreement: บริษัทมีศักยภาพในการเติบโตผ่าน (1) แผนการลงทุนภายใต้ข้อตกลง GRANT OF RIGHT (GOR) Agreement ในการเข้าถึงทรัพย์สินศักยภาพสูงของกลุ่ม TCC เพื่อเสริมการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และ (2) โมเดลกองทุนเพื่อการเติบโต (AWC GROWTH FUND) ที่บริษัทสามารถเข้าลงทุนทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่กำหนดไว้ โดยมีความยืดหยุ่นในระยะเวลาการลงทุน ไม่เกิดภาระเงินกู้ช่วงระหว่างการพัฒนา ทำให้บริษัทสามารถสร้างการเติบโตของกระแสเงินสด และเสริมสร้างพอร์ตโฟลิโอคุณภาพอย่างยั่งยืน

2.4) การเข้าลงทุนซื้อกิจการเชิงกลยุทธ์ เพื่อขยายโอกาสในการเติบโต: บริษัทมีศักยภาพในการลงทุนเข้าซื้อโครงการขนาดใหญ่ที่มีโอกาสในการพัฒนาโรงแรมและสร้างเพิ่มมูลค่าในระยะยาว นับตั้งแต่ปี 2564 ถึงปัจจุบัน บริษัทได้ลงทุนเข้าซื้อ 6 โครงการ เพื่อพัฒนาเป็นแบรนด์โรงแรมที่มีมูลค่าสูงขึ้น ทำให้จำนวนห้องพักในพอร์ตโฟลิโอเพิ่มขึ้นมากกว่า 1,500 ห้อง

## การดำเนินงานด้านความยั่งยืน

ความยั่งยืนเป็นหัวใจสำคัญของการดำเนินงาน การตัดสินใจ และการเติบโตระยะยาวของ AWC ภายใต้พันธกิจ “สร้างสรรค์อนาคตที่ดีกว่าให้ทุกคน” บริษัทฯ ขับเคลื่อนกลยุทธ์ผ่านกรอบแนวคิด 3BETTERs ซึ่งประกอบด้วย BETTER PLANET, BETTER PEOPLE และ BETTER PROSPERITY เพื่อสร้างคุณค่าอย่างสมดุลให้แก่ธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

### 1) การสร้างคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อม (BETTER PLANET): ยกระดับประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อม

AWC เดินหน้าพัฒนาประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องในไตรมาส 1/2569 ผ่านการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการดำเนินโครงการด้านสภาพภูมิอากาศทั่วทั้งพอร์ตโฟลิโอ โดยบริษัทฯ สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ 419.87 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (tCO2e) จากการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานและการเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน อีกทั้งลดการใช้พลังงานได้ 1,610 กิโลวัตต์ชั่วโมง (kWh) จากการเข้าร่วมกิจกรรม Earth Hour ในโครงการของ AWC ด้านการบริหารจัดการของเสีย บริษัทฯ สามารถนำ ร้อยละ 71 ของของเสียจากงานก่อสร้างกลับมาใช้ประโยชน์และหลีกเลี่ยงการฝังกลบ ตามแนวทางเศรษฐกิจหมุนเวียน นอกจากนี้ การใช้น้ำลดลง 14,250 ลูกบาศก์เมตรต่อปี ภายหลังจากการดำเนินมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำ ซึ่งช่วยเสริมประสิทธิภาพการดำเนินงานโดยรวมของพอร์ตโฟลิโอ

### 2) BETTER PEOPLE: เสริมสร้างคุณค่าแก่ผู้คนและชุมชน

ร้อยละ 47 ของตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงและผู้บริหารอาวุโสเป็นสตรี สะท้อนความก้าวหน้าอย่างต่อเนื่องด้านความสมดุลทางเพศในระดับผู้นำ ขณะที่ร้อยละ 61 ของพนักงานใหม่ได้รับการจ้างงานจากชุมชนท้องถิ่น สนับสนุนการสร้างงานอย่างทั่วถึงและการกระจายโอกาสทางเศรษฐกิจสู่ท้องถิ่น บริษัทฯ ดำเนินโครงการด้านการมีส่วนร่วมของชุมชนและกิจกรรมสร้างผลกระทบเชิงสังคมมากกว่า 100 โครงการ ครอบคลุมพื้นที่ดำเนินงานของ AWC เพื่อสร้างผลลัพธ์เชิงบวกแก่ชุมชนโดยรอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการ ประเมินผู้จัดหาหลักที่เกี่ยวข้องจากร้อยละ 66 ในประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน ภายใต้กระบวนการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD) เพื่อส่งเสริมแนวปฏิบัติทางธุรกิจอย่างรับผิดชอบตลอดห่วงโซ่อุปทาน

### 3) การสร้างคุณค่าด้านเศรษฐกิจ (BETTER PROSPERITY): ขับเคลื่อนนวัตกรรมและคุณค่าร่วมทางเศรษฐกิจ

AWC ยึดมั่นในการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการกำกับติดตามอย่างมีประสิทธิภาพ โดย ร้อยละ 71 ของคณะกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ สะท้อนโครงสร้างการกำกับดูแลที่เข้มแข็งและโปร่งใส ขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีรายได้จากสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนมากกว่า 1.5 ล้านบาท จากการดำเนินงานผ่าน THE GALLERY และความร่วมมือกับชุมชนที่ร่วมสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ยังสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจกว่า 76 ล้านบาท ผ่านการจัดซื้อวัตถุดิบอาหารและเครื่องดื่มของธุรกิจโรงแรมมาจากแหล่งท้องถิ่น ซึ่งช่วยเสริมความยืดหยุ่นของห่วงโซ่อุปทาน พร้อมสนับสนุนผู้ประกอบการและเศรษฐกิจในพื้นที่ และรักษามาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยข้อมูลและการกำกับดูแลอย่างเข้มแข็ง โดยไม่พบเหตุการณ์ข้อมูลรั่วไหลในไตรมาสที่ผ่านมา รวมทั้งได้มีการวางแผนจัดอบรมด้าน AI และการตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยในไซเบอร์ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถด้านดิจิทัล ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีอย่างรับผิดชอบ และเสริมความยืดหยุ่นในการดำเนินงาน

### การดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในไตรมาส 1/2569

บริษัทฯ กระตุ้นการกำกับดูแลกิจการเพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างคุณค่าในระยะยาว โดยคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและให้ความเห็นชอบต่อการยกระดับกลไกด้านการกำกับดูแลที่สำคัญของบริษัท ได้แก่ เอกสารกฎบัตรและนโยบายระดับองค์กร อาทิ จรรยาบรรณธุรกิจ ตลอดจนขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ พร้อมทั้งอนุมัติการประกาศใช้นโยบายธรรมาภิบาลด้านภาษี เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใสและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในการดำเนินงานควบคู่กันนี้ บริษัทฯ ได้เพิ่มประสิทธิภาพของกรอบการกำกับดูแลกิจการผ่านการจัดให้นโยบายระดับองค์กรทั้งหมดอยู่ภายใต้โครงสร้างนโยบายในรูปแบบเดียวกัน และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและแนวทางด้านความยั่งยืน การปรับปรุงดังกล่าวช่วยเสริมสร้างความชัดเจน ความสม่ำเสมอ และประสิทธิผลในการกำกับติดตาม สนับสนุนการบริหารจัดการอย่างรอบคอบ สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย และนำไปสู่ความมั่นคงและความเจริญเติบโตขององค์กรในระยะยาว

## พารามิเตอร์ที่สำคัญในแต่ละกลุ่มธุรกิจ ไตรมาส 1/2569

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ												
ประเภท	โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE)			โรงแรมในกรุงเทพฯ			รีสอร์ท ระดับลักซ์ชัวรี			โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ		
	1Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง YoY	1Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง YoY	1Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง YoY	1Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง YoY
ผลการดำเนินงาน												
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	2,923	3,335	14.1%	1,129	1,131	0.2%	239	239	0.0%	1,842	2,129	15.6%
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	71.3	74.1	2.8%	81.5	84.9	3.4%	84.0	84.6	0.6%	75.5	80.1	4.6%
รายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) (บาท/คืน)	5,818	5,352	-8.0%	4,222	4,011	-5.0%	25,553	26,709	4.5%	6,829	6,593	-3.5%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) (บาท/คืน)	4,148	3,964	-4.4%	3,443	3,405	-1.1%	21,454	22,609	5.4%	5,157	5,280	2.4%
รายได้ (ล้านบาท)	1,762	1,937	9.9%	391	382	-2.4%	543	574	5.7%	965	1,232	27.8%
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	616	667	8.3%	168	161	-4.3%	291	306	5.1%	425	536	26.0%

กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล												
ประเภท	คอมมูนิตี้ ซอปปิงมอลล์			ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว			คอมมูนิตี้ มาร์เก็ต			อาคารสำนักงาน		
	1Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง YoY	1Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง YoY	1Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง YoY	1Q/2568	1Q/2569	เปลี่ยนแปลง YoY
ผลการดำเนินงาน												
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	117,823	118,277	0.4%	33,807	35,235	4.2%	13,194	13,194	0.0%	270,594	292,785	8.2%
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	70.5	74.0	3.5%	76.7	81.0	4.3%	74.8	89.9	15.1%	66.5	64.1	-2.4%
รายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) (บาท/ตร.ม./เดือน)	723	698	-3.5%	1,315	1,378	4.8%	537	535	-0.3%	821	802	-2.3%
รายได้ (ล้านบาท)	234	235	0.2%	152	183	20.2%	24	28	17.0%	560	575	2.7%
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	129	134	3.4%	110	133	21.4%	14	18	28.3%	415	414	-0.1%