



บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ประจำไตรมาส 2 ปี 2569



บทสรุปผู้บริหาร



รายได้รวม
5,502
ล้านบาท

▲ 5.6% YoY



EBITDA
2,850
ล้านบาท

▲ 4.6% YoY



กำไรสุทธิ
1,468
ล้านบาท

▲ 4.6% YoY



มูลค่าทรัพย์สินคุณภาพ
224,100
ล้านบาท

▲ 5.4% YoY



IBD/E
0.92
เท่า

ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม

ก้าวสำคัญในการสร้างการเติบโต



กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ รักษาการเติบโตต่อเนื่องอย่างมีคุณภาพ

รายได้ **+6% YoY** | EBITDA **+10% YoY**

- จากการเติบโตของโรงแรมในต่างจังหวัด และการฟื้นตัวของกลุ่มโรงแรมในกรุงเทพฯ รวมทั้งการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ
- รายได้และ EBITDA ต่อตร.ม. เติบโตระดับ Mid- to High- Single Digit



กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล ขับเคลื่อนการเติบโตอย่างโดดเด่น

รายได้ **+13% YoY** | EBITDA **+13% YoY**

- จากผลการดำเนินงานของเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ที่ประสบความสำเร็จจากการเปิด Jurassic World: The Experience และเครื่องเล่น SkyFlyers: Wings of Garudaapterus
- รายได้และ EBITDA ต่อตร.ม. เติบโตโดดเด่นระดับ Double Digit

ต่อยอดศักยภาพธุรกิจผ่านพันธมิตรระดับโลก



ร่วมมือกับ Universal Destinations & Experiences สร้างประสบการณ์ใหม่ นำเสนอ "Kung Fu Panda" บนพื้นที่ใจกลางเขาวราช และ "DreamWorks" Water Park ริมชายหาดพัทยา



ร่วมมือกับ EMM Williams Productions เตรียมเปิดตัว Avatar: Guardians of EYWA, THE MAGIC WALK™ ณ เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ในปี 2570



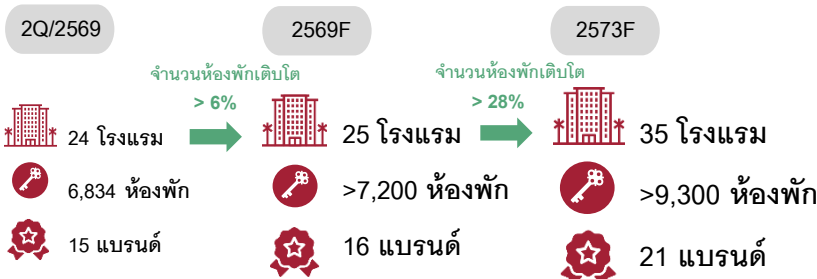
ร่วมมือครั้งประวัติศาสตร์ระดับโลกในการพัฒนา "เคเบิลคาร์รักษ์โลก ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา กรุงเทพมหานคร" และ "MONA Bangkok" พิพิธภัณฑ์ศิลปะ ภายใต้ความร่วมมือกับ MONA จากประเทศออสเตรเลีย



ร่วมมือเชิงกลยุทธ์กับ Marriott International เปิดตัว "Moxxy Pattaya The Aquatique" สู่อุทยานเมกะโปรเจกต์ Aquatique พัทยา

ขยายการลงทุนและต่อยอดโครงการคุณภาพอย่างมีวินัย เพื่อสร้างการเติบโตในระยะยาวอย่างยั่งยืน

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ



กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล¹



¹ ไม่รวมธุรกิจค้าส่ง และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ผลประกอบการรวมของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	2Q/2569	1Q/2569	2Q/2568	%Change YoY	%Change QoQ	6M/2569	6M/2568	%Change YoY
รายได้รวม	5,502	6,776	5,211	5.6%	-18.8%	12,278	11,401	7.7%
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ¹	2,460	2,882	2,344	5.0%	-14.6%	5,342	4,871	9.7%
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	2,850	3,531	2,723	4.6%	-19.3%	6,381	6,140	3.9%
อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin)	51.8%	52.1%	52.3%	-0.5%	-0.3%	52.0%	53.9%	-1.9%
กำไรสุทธิ	1,468	1,986	1,404	4.6%	-26.1%	3,455	3,374	2.4%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	26.7%	29.3%	27.0%	-0.3%	-2.6%	28.1%	29.6%	-1.5%
ตัวชี้วัดที่สำคัญของกลุ่มธุรกิจโรงแรม								
จำนวนห้องพัก	6,834	6,834	6,547	4.4%	0.0%	6,834	6,547	4.4%
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	60.98	78.09	59.99	1.0%	-17.1%	69.49	67.10	2.4%
รายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) (บาท/คืน)	5,204	6,318	5,125	1.5%	-17.6%	5,827	5,942	-1.9%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) (บาท/คืน)	3,173	4,934	3,075	3.2%	-35.7%	4,049	3,987	1.6%
ตัวชี้วัดที่สำคัญของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล								
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	459,490	459,490	460,608	-0.2%	0.0%	459,490	448,013	2.6%
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	67.93	68.69	68.39	-0.5%	-0.8%	68.31	68.73	-0.4%
รายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) (บาท/ตร.ม./เดือน)	805	815	803	0.2%	-1.3%	810	812	-0.3%

¹ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเป็นรายการก่อนหักรายการระหว่างกันของกลุ่มธุรกิจ และเป็นรายการของกลุ่มธุรกิจเท่านั้น

รายได้รวม

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,502 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 5.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ และกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลในสัดส่วนร้อยละ 50 เท่ากัน สะท้อนโครงสร้างพอร์ตธุรกิจที่มีความสมดุลและสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการดำเนินกลยุทธ์การเติบโตอย่างยั่งยืน (Sustainable Growth-Led Strategy) ที่มุ่งยกระดับศักยภาพการสร้างรายได้จากสินทรัพย์ที่เปิดดำเนินการ ควบคู่กับการลงทุนอย่างมีวินัยและการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน

การเติบโตในไตรมาสนี้ได้รับแรงสนับสนุนจากทั้งสองกลุ่มธุรกิจ โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการฟื้นตัวของกลุ่มโรงแรมในกรุงเทพฯ และผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของโรงแรมในเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ เชียงใหม่ เกาะสมุย และหัวหิน รวมถึงการรับรู้ผลการดำเนินงานของโรงแรมใหม่ในพื้ที่ที่เปิดให้บริการในปี 2568 ขณะที่ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มยังคงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่อง

ด้านกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลมีผลการดำเนินงานโดดเด่น โดยได้รับแรงหนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า ภายหลังการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและการต่อยอดโครงการเอเซียทีเค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ผ่านการเปิด Jurassic World: The Experience และ SkyFlyers: Wings of Garudapterus ในช่วงปลายปี 2568 ซึ่งช่วยเพิ่มจำนวนผู้เข้าใช้บริการและสนับสนุนการเติบโตของรายได้อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,545 ล้านบาท



ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มธุรกิจจำนวน 2,460 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ในทุกกลุ่มธุรกิจ เป็นผลจากการขยายตัวของการดำเนินงานทั้งในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ และกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 2,850 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการขยายตัวของผลการดำเนินงานในทั้งสองกลุ่มธุรกิจ โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของกลุ่มโรงแรมในกรุงเทพฯ ควบคู่กับผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของกลุ่มรีสอร์ทระดับลักซ์วรีและโรงแรมในเมืองท่องเที่ยวสำคัญนอกกรุงเทพฯ ขณะที่กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลยังคงมีผลการดำเนินงานที่โดดเด่น จากทั้งธุรกิจศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยเฉพาะความสำเร็จของการยกระดับโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ผ่านการเปิด Jurassic World: The Experience และ SkyFlyers: Wings of Garudapterus ในปี 2568 รวมถึงการเดินหน้าปรับกลยุทธ์และยกระดับประสบการณ์ของศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้และความสามารถในการทำกำไร

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 1,468 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนการเติบโตของผลการดำเนินงานในทั้งสองกลุ่มธุรกิจ ควบคู่กับการบริหารต้นทุนและการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ



ผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ								
หน่วย: ล้านบาท	2Q/2569	1Q/2569	2Q/2568	%Change YoY	%Change QoQ	6M/2569	6M/2568	%Change YoY
รายได้	2,761	4,077	2,612	5.7%	-32.3%	6,838	6,254	9.3%
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ¹	2,019	2,453	1,936	4.3%	-17.7%	4,472	4,080	9.6%
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	742	1,625	676	9.7%	-54.3%	2,367	2,173	8.9%
อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin)	26.9%	39.8%	25.9%	1.0%	-13.0%	34.6%	34.8%	-0.1%
จำนวนห้องพัก	6,834	6,834	6,547	4.4%	0.0%	6,834	6,547	4.4%
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	60.98	78.09	59.99	1.0%	-17.1%	69.49	67.10	2.4%
รายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) (บาท/คืน)	5,204	6,318	5,125	1.5%	-17.6%	5,827	5,942	-1.9%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) (บาท/คืน)	3,173	4,934	3,075	3.2%	-35.7%	4,049	3,987	1.6%
ตัวชี้วัดที่สำคัญแยกตามประเภท								
กลุ่มโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE)								
จำนวนห้องพัก	3,335	3,335	3,335	0.0%	0.0%	3,335	3,335	0.0%
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	60.69	74.06	61.56	-0.9%	-13.4%	67.34	66.06	1.3%
รายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) (บาท/คืน)	4,764	5,352	4,705	1.3%	-11.0%	5,086	5,262	-3.3%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) (บาท/คืน)	2,891	3,964	2,896	-0.2%	-27.1%	3,425	3,476	-1.5%
กลุ่มโรงแรมในกรุงเทพฯ								
จำนวนห้องพัก	1,131	1,131	1,131	0.0%	0.0%	1,131	1,131	0.0%
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	69.76	84.89	62.82	6.9%	-15.1%	77.28	72.13	5.2%
รายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) (บาท/คืน)	3,455	4,011	3,573	-3.3%	-13.9%	3,758	3,938	-4.6%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) (บาท/คืน)	2,410	3,405	2,245	7.4%	-29.2%	2,905	2,840	2.3%
กลุ่มรีสอร์ทระดับลักซ์วรี								
จำนวนห้องพัก	239	239	239	0.0%	0.0%	239	239	0.0%
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	74.00	84.65	70.87	3.1%	-10.7%	79.29	77.38	1.9%
รายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) (บาท/คืน)	19,147	26,709	18,941	1.1%	-28.3%	23,161	22,508	2.9%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) (บาท/คืน)	14,169	22,609	13,423	5.6%	-37.3%	18,365	17,416	5.5%
กลุ่มโรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ								
จำนวนห้องพัก	2,129	2,129	1,842	15.6%	0.0%	2,129	1,842	15.6%
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	55.32	80.08	54.00	1.3%	-24.8%	67.63	64.35	3.3%
รายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) (บาท/คืน)	5,035	6,593	4,750	6.0%	-23.6%	5,953	5,923	0.5%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) (บาท/คืน)	2,785	5,280	2,565	8.6%	-47.2%	4,026	3,811	5.6%

¹ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเป็นรายการก่อนหักรายการระหว่างกันของกลุ่มธุรกิจ



รายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ในไตรมาส 2/2569 ภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยยังคงมีความแข็งแกร่ง แม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะชะลอตัวเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ โดย ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา 15.9 ล้านคน ลดลงร้อยละ 3.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีหลังยังมีทิศทางที่ดีขึ้น จากปัจจัยสนับสนุนหลายด้าน ได้แก่ มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ การเพิ่มเที่ยวบินจากประเทศจีน รวมถึงการจัดประชุมและอีเวนต์ระดับนานาชาติ ซึ่งช่วยสนับสนุนการเดินทางของนักท่องเที่ยวและกลุ่มลูกค้าคุณภาพเข้าสู่ประเทศไทย

ด้วยปัจจัยสนับสนุนดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าขับเคลื่อนการเติบโตผ่านการร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลก ควบคู่กับการดำเนินกลยุทธ์การเติบโตอย่างยั่งยืน (Sustainable Growth-Led Strategy) เพื่อยกระดับศักยภาพของสินทรัพย์และขยายฐานลูกค้าคุณภาพ ส่งผลให้ในไตรมาส 2/2569 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีรายได้ 2,761 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะทรัพย์สินที่เปิดดำเนินงานตามปกติ รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) อยู่ที่ 3,173 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของกลุ่มโรงแรมในกรุงเทพฯ ควบคู่กับการเติบโตของกลุ่มรีสอร์ทระดับลักซ์ชัวรีและโรงแรมในเมืองท่องเที่ยวสำคัญนอกกรุงเทพฯ

กลุ่มโรงแรมในกรุงเทพฯ กลับมาฟื้นตัวอย่างชัดเจน โดยมี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และกลับมาเติบโตเป็นบวกเป็นครั้งแรกในรอบ 12 เดือน ขณะที่พอร์ตโรงแรมในต่างจังหวัดมี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นำโดยโรงแรมในพัทยา มี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 169 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการรับรู้ผลการดำเนินงานของโรงแรมใหม่ทั้ง 2 แห่งที่เปิดให้บริการในปี 2568 ประกอบกับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นจากทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ

นอกจากนี้ โรงแรมในเชียงใหม่มี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการขยายตัวของอุปสงค์นักท่องเที่ยวระยะใกล้ (Short-haul) โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน ขณะที่โรงแรมในเกาะสมุยและหัวหินมี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และร้อยละ 3 ตามลำดับ สะท้อนความแข็งแกร่งของพอร์ตโรงแรมในแหล่งท่องเที่ยวหลักของบริษัทฯ

บริษัทฯ เดินหน้าพัฒนาและต่อยอดไลฟ์สไตล์โมเดลอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับประสบการณ์ของลูกค้าและเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้รายได้ของพอร์ตธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สู่ระดับ 900 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 โดย “เอ-ญา” รูฟทอป แอท ดี เอ็มโพร” มีรายได้จำนวน 116 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้สัดส่วนรายได้จากพอร์ตธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 32

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ในไตรมาส 2/2569 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายจำนวน 2,019 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากการเปิดดำเนินงานของโรงแรมใหม่ในปี 2568 ส่งผลให้จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบอาหารที่ปรับเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่อรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการอยู่ที่ร้อยละ 73.1 ลดลงจากร้อยละ 74.1 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนและการดำเนินงานที่ดีขึ้น



กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ในไตรมาส 2/2569 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 742 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะทรัพย์สินที่เปิดดำเนินงานตามปกติ จะมี EBITDA เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของกลุ่มโรงแรมในกรุงเทพฯ ควบคู่กับการเติบโตของกลุ่มรีสอร์ทระดับลักซ์วรีและโรงแรมในเมืองท่องเที่ยวสำคัญนอกกรุงเทพฯ ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) อยู่ที่ร้อยละ 26.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนการเติบโตของรายได้ควบคู่กับการบริหารต้นทุนและการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

ผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล ¹								
หน่วย: ล้านบาท	2Q/2569	1Q/2569	2Q/2568	%Change YoY	%Change QoQ	6M/2569	6M/2568	%Change YoY
รายได้	2,517	2,510	2,219	13.4%	0.3%	5,027	4,515	11.3%
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	380	372	332	14.5%	2.1%	753	643	17.1%
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	2,137	2,137	1,887	13.2%	0.0%	4,275	3,872	10.4%
อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin)	84.9%	85.2%	85.0%	-0.1%	-0.3%	85.0%	85.8%	-0.7%
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	459,490	459,490	460,608	-0.2%	0.0%	459,490	448,013	2.6%
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	67.9	68.7	68.4	-0.5%	-0.8%	68.3	68.7	-0.4%
รายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) (บาท/ตร.ม./เดือน)	805	815	803	0.2%	-1.3%	810	812	-0.3%
ตัวชี้วัดที่สำคัญแยกตามประเภท								
กลุ่มคอมมูนิตี้ ชอปมอลล์								
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	118,277	118,277	117,823	0.4%	0.0%	118,277	117,823	0.4%
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	73.2	74.0	73.7	-0.4%	-0.8%	73.6	72.9	0.7%
รายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) (บาท/ตร.ม./เดือน)	693	698	698	-0.7%	-0.7%	695	703	-1.1%
กลุ่มศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว								
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	35,235	35,235	33,807	4.2%	0.0%	35,235	33,807	4.2%
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	77.8	81.0	76.0	1.8%	-3.2%	79.4	76.4	3.1%
รายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,299	1,378	1,222	6.3%	-5.7%	1,340	1,269	5.6%
กลุ่มคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต								
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,194	13,194	13,194	0.0%	0.0%	13,194	13,194	0.0%
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	89.9	89.9	76.7	13.3%	0.1%	89.9	75.7	14.2%
รายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) (บาท/ตร.ม./เดือน)	552	535	524	5.4%	3.2%	544	530	2.5%
กลุ่มอาคารสำนักงาน								
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	292,785	292,785	295,784	-1.0%	0.0%	292,785	283,189	3.4%
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	63.6	64.1	65.1	-1.4%	-0.5%	63.9	65.7	-1.9%
รายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) (บาท/ตร.ม./เดือน)	800	802	808	-1.0%	-0.2%	801	814	-1.6%

¹ ผลการดำเนินงานเป็นรายการก่อนหักรายการระหว่างกันของกลุ่มธุรกิจ ซึ่งไม่รวมธุรกิจค้าส่ง และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา



รายได้ของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

ในไตรมาส 2/2569 ภาคธุรกิจค้าปลีกยังเผชิญความท้าทายจากต้นทุนการดำเนินงานที่อยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะต้นทุนด้านพลังงานและโลจิสติกส์ อันเป็นผลจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ขณะที่กำลังซื้อภายในประเทศยังได้รับแรงกดดันจากค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูง แม้ได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ “ไทยช่วยไทยพลัส” ซึ่งเริ่มดำเนินการในเดือนมิถุนายน 2569

ท่ามกลางสภาวะตลาดดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าขับเคลื่อนการเติบโตของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลผ่านกลยุทธ์ “AWC's Lifestyle Destination” โดยมุ่งยกระดับสินทรัพย์ให้เป็นจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์ที่ตอบโจทย์ทั้งลูกค้าในประเทศและนักท่องเที่ยวต่างชาติ ควบคู่กับการยกระดับประสบการณ์ของผู้ใช้บริการและการคัดสรรผู้เช่าคุณภาพ ส่งผลให้กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลมีรายได้ 2,517 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

หากไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าดีพริวิตีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลมีรายได้ 1,136 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของทั้งอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และรายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate: ARR) ของธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งผลักดันให้รายได้ค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

เอเชียทีค เดอะ วิลเลอร์พาร์ค เอสทีเอ็นเอ็น ยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการเติบโต จากการต่อยอดโครงการสู่การเป็นจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์ระดับโลก ผ่าน Jurassic World: The Experience และ SkyFlyers: Wings of Garuda ซึ่งช่วยยกระดับประสบการณ์ของผู้มาเยือน ส่งผลให้จำนวนผู้เข้าใช้บริการ (Traffic) เพิ่มขึ้นร้อยละ 36 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีรายได้ค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 และร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ

ลาซาล อเวนิว มีผลการดำเนินงานเติบโตต่อเนื่องจากการปรับตำแหน่งทางการตลาดของโครงการ (Repositioning) และการพัฒนาส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) ส่งผลให้สามารถขยายฐานลูกค้าและดึงดูดผู้เช่าคุณภาพรายใหม่ โดยอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 และรายได้ค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนประสิทธิภาพของการบริหารสินทรัพย์และการยกระดับศักยภาพของโครงการ

กลุ่มอาคารสำนักงานมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ตลาดอาคารสำนักงานยังมีการแข่งขันสูง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการบริหารสินทรัพย์เชิงรุก การยกระดับประสบการณ์ด้านไลฟ์สไตล์ และการดึงดูดพร้อมรักษาระดับผู้เช่าคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

ในไตรมาส 2/2569 กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายจำนวน 380 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการลงทุนเพื่อยกระดับศักยภาพของโครงการและรองรับการเติบโตของธุรกิจ โดยมีปัจจัยหลักจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ Jurassic World: The Experience และเครื่องเล่น SkyFlyers: Wings of Garuda รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นตามการขยายพื้นที่เช่าและฐานผู้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้

กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

ในไตรมาส 2/2569 กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 2,137 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าดีพริวิตีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน EBITDA อยู่ที่ 756



ด้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และรายได้ค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate: ARR) ของธุรกิจศูนย์การค้า ควบคู่กับการบริหารต้นทุนและการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

ธุรกิจศูนย์การค้ายังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนการเติบโตของกลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลมี EBITDA เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเอเชียทีค เดอะ รีเวอร์พรีนท์ เดสติเนชั่น มี EBITDA เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากความสำเร็จในการยกระดับโครงการสู่การเป็นจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์ระดับโลก

กลุ่มคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต และคอมมูนิตี้ ชอปिंगมอลล์ มี EBITDA เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.9 และร้อยละ 2.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ มีปัจจัยหลักจากการปรับตำแหน่งทางการตลาด (Repositioning) ควบคู่กับการพัฒนาส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) ซึ่งช่วยขยายฐานลูกค้าและเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้

กลุ่มอาคารสำนักงานยังคงสร้างการเติบโตของผลการดำเนินงาน แม้อยู่ท่ามกลางการแข่งขันที่สูงในตลาด โดยมี EBITDA เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการบริหารสินทรัพย์เชิงรุก การยกระดับประสิทธิภาพด้านไลฟ์สไตล์ และการดึงดูดพร้อมรักษากรฐานผู้เช่าคุณภาพอย่างต่อเนื่อง



งบฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ณ 31 ธ.ค. 2568	ณ 30 มิ.ย. 2569	เปลี่ยนแปลง	%Change
สินทรัพย์รวม	204,197	208,338	4,141	2.0%
หนี้สินรวม	108,459	111,788	3,329	3.1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	95,739	96,550	811	0.8%
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	0.92	0.03	3.4%

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 208,338 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,141 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.0 จาก ณ สิ้นปี 2568 จากการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขยายพอร์ตสินทรัพย์คุณภาพตามแผนการลงทุนของบริษัทฯ

สินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า รวมมูลค่า 198,423 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์อื่นมีมูลค่า 9,915 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนที่เปลี่ยนแปลงตามการดำเนินธุรกิจตามปกติ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 111,788 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,329 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.1 จาก ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการลงทุนในโครงการระหว่างการพัฒนาและการขยายพอร์ตสินทรัพย์คุณภาพ โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt: IBD) จำนวน 88,652 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 23,136 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 96,550 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 811 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีปัจจัยหลักจากการรับรู้กำไรสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้จัดสรรเป็นเงินปันผล

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-Bearing Debt to Equity Ratio: IBD/E) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ 0.92 เท่า สะท้อนฐานะการเงินที่มั่นคงและการบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างมีวินัย ซึ่งช่วยรักษาศักยภาพในการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการลงทุนและการขยายพอร์ตสินทรัพย์ในอนาคต



ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน และแนวโน้มธุรกิจในปี 2569

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ภายหลังสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้น ค่าสุดการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2569 ไว้ที่ 33 ล้านคน สร้างรายได้รวมประมาณ 2.68 ล้านล้านบาท โดยมุ่งเน้นการเพิ่มสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่ใช้จ่ายสูงให้มากขึ้น มุ่งเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีวัตถุประสงค์เฉพาะเจาะจงในการเดินทางมากขึ้น อาทิ กลุ่มเฮลท์และเวลเนส กลุ่มการท่องเที่ยวเชิงกีฬา กลุ่มธุรกิจ การค้า และการลงทุน เป็นต้น ซึ่งมีการใช้จ่ายที่สูงกว่ากลุ่มนักท่องเที่ยวทั่วไป โดยรัฐบาลตั้งเป้าจะเพิ่มสัดส่วนกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพนี้ให้มากขึ้น ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10-15 นอกจากนี้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2569 ภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยยังได้รับปัจจัยสนับสนุนในหลายด้าน ทั้งจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นตลาดหลัก มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาครัฐ เช่น โครงการไทยเที่ยวไทย พลัส เพื่อกระตุ้นตลาดท่องเที่ยวในช่วงไฮซีซั่นของปี และมาตรการยกเว้นวีซ่า (Free Visa) ให้ชาวอินเดียเดินทางเข้าประเทศไทยและพำนักได้ ไม่เกิน 30 วัน เพื่อกระตุ้นยอดนักท่องเที่ยวอินเดีย 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 ซึ่งส่งผลเชิงบวกต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจากมีโรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่จัดงาน นอกจากนี้ ในปี 2569 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัทฯ ยังรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีจากโรงแรมที่เปิดให้บริการในปี 2568 ได้แก่ โรงแรม มิเลียม พัทยา ไฮเต็ล ประเทศไทย โรงแรมจูบิลี เพรสทีจ รัชดาภิเษก และพัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมทั้งการเปิดโรงแรมใหม่ โรงแรม แฟร์มอนท์ แบงคอก สุขุมวิท ในเดือนสิงหาคม 2569 นี้ ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียล

กลุ่มธุรกิจคอมเมอร์เชียลซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานยังสร้างการเติบโตอย่างแข็งแกร่งให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2569 บริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีของโครงการ Jurassic World: The Experience และเครื่องเล่น SkyFlyers: Wings of Garudapterus ที่โครงการเอเชียทรีด เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น ซึ่งประกอบด้วยรายได้ทั้งในส่วนของการเช่าตัวและค่าของที่ระลึกลิขสิทธิ์ที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีจากการเปิดดำเนินงานในปีที่ผ่านมา พร้อมทั้งการเปิด “Better World Better Future” อย่างเต็มรูปแบบ ณ Hatch Dome เพิ่มประสบการณ์ Edutainment ด้านความยั่งยืนแบบ Immersive สอดคล้องกับแนวคิด AWC's Lifestyle Destination ที่มุ่งสร้างประสบการณ์พิเศษใหม่ๆ ให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะสร้างประสบการณ์พิเศษใหม่ต่อเนื่องด้วยการเปิดตัว Avatar: Guardians of Eywa ประสบการณ์อิมเมอร์ซีฟ ในรูปแบบความบันเทิงใหม่ล่าสุด The Magic Walk™ Experience ซึ่งจะนำเสนออยู่ภายใน Blue Dome at Asiatique Destination พร้อมเปิดให้บริการในปี 2570 ส่วนในด้านกลุ่มอาคารสำนักงาน บริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีของอาคารสำนักงานแห่งใหม่ใจกลางรัชดา จูบิลี เพรสทีจ ทาวน์เวอร์ ซึ่งจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งของพอร์ตอาคารสำนักงาน เพื่อกระแสเงินสดที่มั่นคงในระยะยาว



กลยุทธ์องค์รวมเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ มุ่งสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนผ่านโมเดลธุรกิจที่เป็นเอกลักษณ์ โดยเน้นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินคุณภาพและเสริมศักยภาพของพอร์ตโฟลิโอ สอดคล้องกับกลยุทธ์ Sustainable Growth-Led Strategy ที่มุ่งสร้างการเติบโตจาก 2 รูปแบบคือ (1) การเติบโตจาก Organic Growth และ (2) การเติบโตจาก Inorganic Growth เพื่อเสริมสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง สะท้อนผ่านผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

1) การเติบโตจาก Organic Growth

บริษัทฯ มุ่งบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดมูลค่าเพิ่มอย่างต่อเนื่อง ด้วยความสามารถในการเร่งพัฒนาทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นการดำเนินงาน (Ramp Up) และทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (Repositioning) ให้เข้าสู่ระดับการดำเนินงานปกติ (BAU)

2) การเติบโตจาก Inorganic Growth

บริษัทฯ มุ่งขยายพอร์ตโฟลิโออย่างต่อเนื่อง ผ่านการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึงการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อเสริมสร้างโอกาสในการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ผ่าน 4 แนวทางหลัก ได้แก่

2.1) การเร่งพัฒนาทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (Developing Asset) เป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (Operating Asset): บริษัทฯ มีศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้น จากเปิดดำเนินการทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะขยายพอร์ตโฟลิโอกว่าเท่าตัวจากปี 2562 ทั้งในส่วนของจำนวนโรงแรมและจำนวนห้องพัก สำหรับธุรกิจโรงแรมและการบริการ รวมทั้งการขยายพื้นที่เช่า สำหรับธุรกิจคอมเมอร์เชียล

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

2.3) สิทธิในการเข้าซื้อทรัพย์สินคุณภาพสูงภายใต้ข้อตกลง ROFR Agreement: บริษัทฯ มีศักยภาพในการเติบโตผ่าน (1) แผนการลงทุนภายใต้ข้อตกลง GRANT OF RIGHT (GOR) Agreement ในการเข้าถึงทรัพย์สินศักยภาพสูงของกลุ่ม TCC เพื่อเสริมการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และ (2) โมเดลกองทุนเพื่อการเติบโต (AWC GROWTH FUND) ที่บริษัทฯ สามารถเข้าลงทุนทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่กำหนดไว้ โดยมีความยืดหยุ่นในระยะเวลาการลงทุน ไม่เกิดภาระเงินกู้ช่วงระหว่างการพัฒนา ทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างการเติบโตของกระแสเงินสด และเสริมสร้างพอร์ตโฟลิโอคุณภาพอย่างยั่งยืน

2.4) การเข้าลงทุนซื้อกิจการเชิงกลยุทธ์ เพื่อขยายโอกาสในการเติบโต: บริษัทฯ มีศักยภาพในการลงทุนเข้าซื้อโครงการขนาดใหญ่ที่มีโอกาสในการพัฒนารีแบรนด์และสร้างเพิ่มมูลค่าในระยะยาว นับตั้งแต่ปี 2564 ถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ลงทุนเข้าซื้อ 6 โครงการ เพื่อพัฒนาเป็นแบรนด์โรงแรมที่มีมูลค่าสูงขึ้น ทำให้จำนวนห้องพักในพอร์ตโฟลิโอเพิ่มขึ้นมากกว่า 1,500 ห้อง

การดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ขับเคลื่อนกลยุทธ์ผ่านกรอบแนวคิด 3BETTERs ซึ่งประกอบด้วย BETTER PLANET, BETTER PEOPLE และ BETTER PROSPERITY

1) BETTER PLANET: ยกระดับประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ 839.74 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (tCO₂e) จากการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานและการเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน ด้านการบริหารจัดการของเสีย บริษัทฯ สามารถนำร้อยละ 70 ของของเสียจากงานก่อสร้างกลับมาใช้ประโยชน์และหลีกเลี่ยงการฝังกลบ ตามแนวทางเศรษฐกิจหมุนเวียน นอกจากนี้ การใช้น้ำลดลง 67,145 ลูกบาศก์เมตร ภายหลังการดำเนินมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำ นอกจากนี้โครงการ The Ritz-Carlton Phuket Resort and Spa ได้จัดทำ Biodiversity Baseline Assessment แล้วเสร็จเพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการออกแบบโครงการและการวางแผนบริหารจัดการความหลากหลายทางชีวภาพในระยะยาว

2) BETTER PEOPLE: เสริมสร้างคุณค่าแก่ผู้คนและชุมชน

ร้อยละ 50 ของตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงและผู้บริหารอาวุโสเป็นสตรี สะท้อนความก้าวหน้าอย่างต่อเนื่องด้านความสมดุลทางเพศในระดับผู้นำ ขณะที่ร้อยละ 60 ของพนักงานได้รับการจ้างงานจากชุมชนท้องถิ่น สนับสนุนการสร้างงานอย่างทั่วถึงและการกระจายโอกาสทางเศรษฐกิจสู่ท้องถิ่น บริษัทฯ ยังดำเนินโครงการด้านการมีส่วนร่วมของชุมชนและกิจกรรมสร้างผลกระทบเชิงสังคมมากกว่า 180 โครงการ ครอบคลุมพื้นที่ดำเนินงานของ AWC นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน (Human Rights Impact Assessment: HRIA) ครอบคลุมร้อยละ 100 ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของบริษัทฯ เพื่อระบุ ประเมิน และบริหารจัดการประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่มีนัยสำคัญตลอดห่วงโซ่อุปทาน

3) BETTER PROSPERITY: ขับเคลื่อนนวัตกรรมและคุณค่าร่วมทางเศรษฐกิจ

บริษัทฯ ได้รับคะแนนเต็มจากการประเมิน AGM Checklist จากการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในรูปแบบรูปแบบไฮบริด (Hybrid) สะท้อนถึงความมุ่งมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่โปร่งใส พร้อมส่งเสริมการเข้าถึงและการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม ขณะเดียวกัน สร้างรายได้ให้กับชุมชนผ่านสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนมากกว่า 1.99 ล้านบาท จากการดำเนินงานผ่าน THE GALLERY ร่วมสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ยังสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจกว่า 340 ล้านบาท ผ่านการจัดซื้อวัตถุดิบอาหารและเครื่องดื่มของธุรกิจโรงแรมมาจากแหล่งท้องถิ่น และรักษามาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยข้อมูลและการกำกับดูแลอย่างเข้มแข็ง โดยไม่พบเหตุการณ์ข้อมูลรั่วไหลในไตรมาสที่ผ่านมา รวมทั้งได้มีการวางแผนจัดอบรมด้าน AI และการตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยในไซเบอร์ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถด้านดิจิทัล ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีอย่างรับผิดชอบ

การดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในไตรมาส 2/2569

- 1) เสริมความเข้มแข็งในการกำกับดูแลโครงการลงทุนเชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ:** คณะกรรมการได้กำกับดูแลการลงทุนเชิงกลยุทธ์อย่างเข้มงวดเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุน อำนาจอนุมัติตามที่กำหนด (Delegation of Authority) ข้อกำหนดของกฎหมายและหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการครบถ้วนร้อยละ 100
- 2) ยกระดับการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ด้านดิจิทัล:** พัฒนากลยุทธ์ด้านดิจิทัลโดยบูรณาการการใช้ปัญญาประดิษฐ์ (AI) ภายใตกรอบการกำกับดูแลที่รัดกุม พร้อมทั้งรักษามาตรฐานด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยไม่มีเหตุการณ์ด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์หรือการรั่วไหลของข้อมูลส่วนบุคคล
- 3) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย:** ยกระดับความโปร่งใสผ่านการจัดประชุมนักวิเคราะห์และนักลงทุนรายไตรมาส รวมถึงการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในรูปแบบผสม (Hybrid AGM) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 87.87 พร้อมจัดช่วงถาม-ตอบ (Q&A) เพื่อส่งเสริมการสื่อสารและการมีส่วนร่วมกับผู้ลงทุนอย่างต่อเนื่อง
- 4) ส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรมและความพร้อมด้านกฎระเบียบ:** ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่มีจริยธรรมผ่านการอบรมหลักจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) เสริมสร้างความพร้อมในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใหม่เกี่ยวกับรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (MT) และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความเข้าใจและการปฏิบัติที่สอดคล้องกันทั่วทั้งองค์กร