

“ซื้อ” ราคาเหมาะสม 3.23 บาท | ราคาปิด 2.96 บาท
3 กันยายน 2569

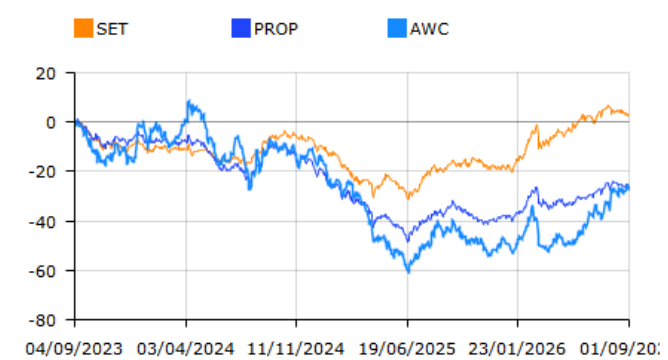
Table with 6 columns: Metric, 66, 67, 68, 69E, 70E. Rows include ESG Rating (AAA), CG Rating (5 stars), Net Profit (Mb), Core Profit, Core EPS (Bt.), EPS Growth (%), P/E (x), DPS (Bt), Yield (%), BVPS (Bt.), and P/BV (x).

Source: Financial Statement and Globlex securities calculated

Table with 2 columns: Metric, Value. Rows include SET Index, Market Cap., Total Shares, Major Shareholders as of May 8, 2026, and % Free Float.

Source: SETSMART

Price Performance



Source: Setsmart

Analyst: Panachai Kritthanachai, IAA
02-672-5997
panachai@globlex.co.th

ปัจจัยเสี่ยง

- i) ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว
ii) ภัยธรรมชาติ/โรคระบาด
iii) ความไม่สงบทางการเมือง
iv) การแข่งขันสูง
v) Supply ของอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น
vi) ภาวะสงครามทางภูมิรัฐศาสตร์

งวด 2Q69 บริษัทมีกำไรสุทธิ 1,468 ลบ.
+5%YoY, -26%QoQ เป็นไปตามคาด
■ งวด 2Q69 มีกำไรจากการดำเนินงาน 232 ลบ. +11%YoY, -70%QOQ
■ ปรับเพิ่มประมาณการกำไรจากการดำเนินงานปี 69-70 ขึ้น 3% และ 10% ตามลำดับเป็น 2.2 พันลบ. +12%YoY และ 2.6 พันลบ.+18%YoY
■ ปรับคำแนะนำจาก “ถือ” เป็น “ซื้อ” ราคาเหมาะสมปี 70 ที่ 3.23 บาท

Investment Highlight

งวด 2Q69 มีกำไรจากการดำเนินงาน 232 ลบ. +11%YoY, -70%QOQ เป็นไปตามคาด
งวด 2Q69 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 3,879 ลบ. +6%YoY, -25%QoQ เป็นไปตามคาด
ปรับเพิ่มประมาณการกำไรจากการดำเนินงานปี 69-70 ขึ้น 3% และ 10% ตามลำดับเป็น 2.2 พันลบ. +12%YoY และ 2.6 พันลบ. +18%YoY ตามลำดับ

ปรับเพิ่มคาดการณ์รายได้จากการดำเนินงานในปี 69-70 ขึ้น 6% และ 12% ตามลำดับเป็น 18.6 พันลบ. +7%YoY และ 20.6 พันลบ. +10%YoY ตามลำดับ
ปรับเพิ่มคำแนะนำจาก “ถือ” เป็น “ซื้อ” ราคาเหมาะสมปี 70 ที่ 3.23 บาท

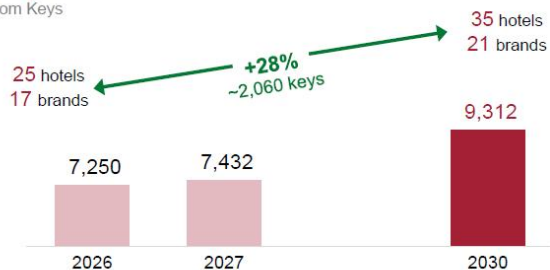
ปรับเพิ่มคำแนะนำจาก “ถือ” เป็น “ซื้อ” ราคาเหมาะสมปี 70 ที่ 3.23 บาท
ปรับใช้เป็นราคาเหมาะสมปี 70 เราประเมินราคาเหมาะสม AWC ด้วยวิธี DCF จิง WACC ที่ 7.1% และ Terminal Growth ที่ 3%

Figure1: AWC Project in Pipeline



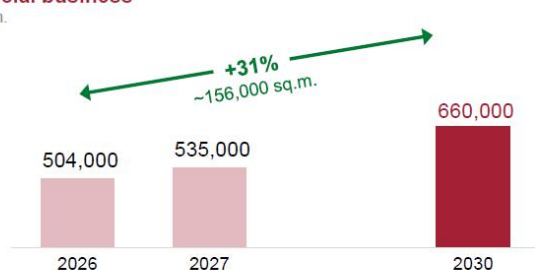
Hospitality business

Unit: Room Keys



Commercial business

Unit: sq.m.



Source: Company Data - EARNINGS CALL (OPPDAY)

ข้อมูลการดำเนินงานด้าน ESG

E: การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

- เป้าหมายหลัก: มุ่งมั่นสู่การบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ภายในปี 2573
- พลังงานและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ: ตั้งเป้าลดการซื้อไฟฟ้ามาใช้ 11% ภายในปี 2573 (ปีฐาน 2562) พร้อมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน
- การจัดการน้ำ: ตั้งเป้าลดการดึงน้ำมาใช้ (Water Withdrawal) ลง 20% ภายในปี 2573 (ปีฐาน 2562) และลงทุนในเทคโนโลยีบำบัดน้ำเสียเพื่อการหมุนเวียนน้ำ
- การจัดการขยะ: ขับเคลื่อนเศรษฐกิจหมุนเวียน โดยมุ่งลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปฝังกลบให้เป็นศูนย์ 100% ภายในปี 2573 และส่งเสริมการนำขยะ/วัสดุเหลือใช้กลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) และรีไซเคิล (Recycle) ผ่านโครงการต่างๆ
- ความหลากหลายทางชีวภาพ: มุ่งมั่นดำเนินการตามแนวทาง No Gross Deforestation ภายในปี 2035
- การวิเคราะห์ด้าน Climate Risk:** เนื่องจากบริษัทประกอบธุรกิจโรงแรม การบริการ และธุรกิจคอมเมอร์เชียลซึ่งมีการกระจายตัวในหลายในหลายจังหวัดของประเทศไทย มีความเสี่ยงที่เคยเกิดขึ้น คือเหตุการณ์น้ำท่วมบางพื้นที่ในจ.เชียงใหม่ ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัท ในด้านของรายได้ที่ลดลง และอาจส่งผลเสียหายต่อตัวอาคารได้ อย่างไรก็ตามบริษัทมีการป้องกันความเสียหายของสินทรัพย์: AWC ระบุถึงการประเมินความเสี่ยงจากน้ำท่วม คลื่นความร้อน และสภาพอากาศรุนแรง พร้อมทั้งดำเนินมาตรการป้องกันน้ำท่วมในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงสูงจำนวน 4 แห่ง เพื่อลดความเสี่ยงจากการหยุดชะงักของธุรกิจและค่าซ่อมบำรุง

S: การจัดการด้านสังคม

- บุคลากรและการปฏิบัติที่เป็นธรรม: สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดี มีการจัดสวัสดิการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD) และส่งเสริมการพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีชั่วโมงอบรมเฉลี่ยที่สูง
- ความรับผิดชอบต่อลูกค้า: มุ่งเน้นการผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อ การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า และตั้งเป้าผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้าไม่น้อยกว่า 80% ในแต่ละธุรกิจ
- ความสัมพันธ์กับชุมชน: ดำเนินโครงการพัฒนาชุมชนและสังคมภายใต้แนวคิด "AWFC Pun Fun" (ปันฝัน), "Pun Dee" (ปันดี), "Pun Sook" (ปันสุข) และ "Pun Rak" (ปันรัก)
- เป้าหมายด้านสังคม: ตั้งเป้าสร้างความผูกพันกับชุมชนใหม่ในพื้นที่โครงการรวม 240 ชุมชน และสร้างผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน (SROI) ที่ร้อยละ 21.5 ภายในปี 2573
- การมีส่วนร่วม: สร้างอาชีพและส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นให้แก่ชุมชน ผ่านการจัดการโครงการต่างๆ เช่น The GALLERY และ Our Art Gallery ซึ่งสร้างรายได้ให้แก่ศิลปินท้องถิ่น

G: การจัดการด้านธรรมาภิบาล

- นโยบายและจรรยาบรรณ: คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติและทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ (CG Policy) และจรรยาบรรณธุรกิจอย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและแนวปฏิบัติที่ดี
- หลักการกำกับดูแล: นำหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG Code) 8 ประการ มาใช้ เพื่อสร้างความโปร่งใสและเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน
- โครงสร้างการกำกับดูแล: มีคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน ทำหน้าที่กำกับดูแลและกลั่นกรองงานด้านธรรมาภิบาล
- การติดตามและควบคุม: มีการติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย CG และจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเคร่งครัดผ่านกระบวนการตรวจสอบภายใน
- ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ: กรรมการบริษัทมีการเข้าร่วมประชุมในอัตราที่สูง แสดงถึงความรับผิดชอบและความใส่ใจในการกำกับดูแลกิจการ

Financial Highlight					
Balance Sheet (Btm)	2566	2567	2568	2569F	2570F
Cash	509	464	379	436	488
Receivables	976	1,259	1,962	1,863	2,176
Other Current Assets	234	456	344	349	364
Current assets	1,719	2,180	2,685	2,648	3,028
Non-current assets	171,179	183,783	201,512	208,875	212,981
Total assets	172,898	185,963	204,197	211,523	216,009
Current liabilities	18,405	43,264	45,723	25,671	25,615
Long-term liabilities	66,835	50,922	62,735	86,058	86,254
Total liabilities	85,240	94,185	108,459	111,729	111,868
Paid-up, prem share & others	71,337	71,351	71,385	71,385	71,385
Retained earnings	14,438	18,688	22,636	26,691	31,037
Equity	87,658	91,778	95,739	99,794	104,140
P&L (Btm)	2566	2567	2568	2569F	2570F
Sales	13,984	15,902	17,356	18,631	20,585
Cost of sales	6,689	7,241	8,328	8,827	9,698
Gross profits	7,295	8,661	9,029	9,804	10,887
Other Revenues	5,026	5,109	5,709	5,920	5,984
Selling & admin exp.	4,247	4,856	4,921	5,738	6,278
Other Expenses	0	0	1	2	3
EBIT	3,095	3,921	4,231	4,236	4,728
Interest exp.	1,686	1,875	1,974	1,737	1,755
EBT	6,388	7,039	7,842	8,248	8,838
Taxes	1,248	1,260	1,456	1,492	1,596
Net profit	5,038	5,850	6,388	6,758	7,244
Core Profit	1,058	1,860	1,944	2,181	2,575
EBITDA	4,820	5,810	6,469	6,676	7,364
EPS (Bt)	0.16	0.18	0.20	0.21	0.23
Core EPS	0.03	0.06	0.06	0.07	0.08
Cashflow projection (Btm)	2566	2567	2568	2569F	2570F
EBIT(1-t)	2,476	3,137	3,385	3,389	3,783
Dep. & Amortization	1,725	1,889	2,238	2,440	2,635
Change in net working capital	(616)	(285)	537	(386)	(55)
Capital expenditure	3,910	7,191	10,160	5,000	7,000
Firm free cashflow	- 326	- 2,450	- 4,000	443	- 637
Financial Ratios	2566	2567	2568	2569F	2570F
Gross profit margin	52.2%	54.5%	52.0%	52.6%	52.9%
Net profit margin	36.0%	36.8%	36.8%	36.3%	35.2%
Current ratio (x)	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Times interest earned (x)	1.8	2.1	2.1	2.4	2.7
Debt to Equity (x)	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1
ROA	0.6%	1.0%	1.0%	1.0%	1.2%
ROE	1.2%	2.1%	2.1%	2.2%	2.5%
Trends (%)	2566	2567	2568	2569F	2570F
Sales growth	46%	14%	9%	7%	10%
Expense growth	29%	11%	10%	10%	10%
EBIT growth	171%	27%	8%	0%	12%
Net Profit	31%	16%	9%	6%	7%
EBITDA	75%	21%	11%	3%	10%
EPS	31%	16%	9%	6%	7%
Quarterly performance (Btm)	2Q68	3Q68	4Q68	1Q69	2Q69
Sales	3,674	4,080	4,968	5,202	3,879
Cost of sales	1,906	2,055	2,356	2,251	2,015
Selling & admin exp.	1,113	1,214	1,333	1,605	1,253
Interest exp.	498	511	504	428	414
Taxes	289	265	414	507	351
Core profit	208	294	694	769	232

Source: Financial Statement and Globlex Research estimated

