



ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

นโยบายการลงทุน

BUILDING
BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand

T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966

Tax ID: 0107561000412

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

นโยบายการลงทุน บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

1. วัตถุประสงค์

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ดำเนินธุรกิจภายใต้ต้นนโยบายการเป็นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างยั่งยืน และในขณะเดียวกันยังเป็นบริษัทที่ได้รับการสนับสนุนจากบุคคลภายนอก ดังพันธกิจขององค์กร “Building Better Future for All” ดังนั้น นโยบายการลงทุนจึงถูกจัดทำขึ้น เพื่อใช้กำกับและสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ กลยุทธ์องค์กร และการสร้างมูลค่าในระยะยาวอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

นโยบายการลงทุนของบริษัทฯ จัดทำขึ้นเพื่อ 3 วัตถุประสงค์หลัก ดังต่อไปนี้

1. เพื่อผลตอบแทนสูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15
2. เพื่อการเติบโตที่แข็งแกร่งและยั่งยืน โดยมีการเติบโตของอัตรากำไรจากการดำเนินงานของบริษัทก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย) เฉลี่ยสะสม 5 ปี ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15
3. เพื่อการพัฒนาไปเป็นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการสนับสนุนจากทั้งผู้ถือหุ้น และบุคคลภายนอก กับการเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนและพัฒนา เศรษฐกิจ, การท่องเที่ยว, ไลฟ์สไตล์, ความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทย เพื่อให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายการท่องเที่ยวชั้นนำระดับโลก นอกจากนี้ การลงทุนของเราจะสร้างมูลค่าที่ยั่งยืนในระยะยาวแก่บุคคลภายนอกทั้งหมด รวมถึงชุมชนโดยรอบ ตามค่านิยมหลักและความมุ่งมั่นของเรา “Building Better Future for All”

BUILDING
BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand
T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966
Tax ID: 0107561000412

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

2. ขอบเขตการบังคับใช้นโยบาย

นโยบายการลงทุนนี้ให้ใช้บังคับกับบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทที่บริษัท มีอำนาจควบคุม และ/หรือโครงการลงทุนที่บริษัท มีอำนาจกำกับดูแล การตัดสินใจด้านการลงทุน ทั้งในระดับพอร์ตโฟลิโอและระดับโครงการ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ การนำนโยบายการลงทุนนี้ไปใช้จะต้องสอดคล้องกับโครงสร้างการกำกับดูแล อำนาจหน้าที่ และข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องของแต่ละนิติบุคคล

3. หลักการกำกับดูแล

นโยบายการลงทุนนี้ มุ่งเน้นที่จะรักษาสมดุลของการลงทุนและพัฒนาโครงการ ในเรื่องจำนวนเงินลงทุน เวลา และความเสี่ยง (ผลกระทบต่อตลาด, พฤติกรรมลูกค้า, การเงิน, ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือ) และเป้าหมายผลตอบแทนนโยบายการลงทุนนี้จะแบ่งออกเป็น 2 หลักเกณฑ์ใหญ่ ซึ่งประกอบไปด้วย (1) หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุนระดับพอร์ตโฟลิโอ และ (2) หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุนรายโครงการ ซึ่งจะถูกแบ่งออกเป็น 4 หลักเกณฑ์ย่อย ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุนระดับพอร์ตโฟลิโอ

1. เพิ่มผลตอบแทนที่สูงที่สุดเพื่อคุณค่างระยะยาว

หลักเกณฑ์การพิจารณา

- มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์ตามแผนธุรกิจ 5 ปี
- สร้างการเติบโตที่ชัดเจนด้วยวินัยการลงทุนบนพื้นฐานความเข้าใจจากการศึกษาและวิเคราะห์ตลาดมหภาค และจุลภาค

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

- ใช้ความสามารถในการลงทุนด้วยสัดส่วนของหนี้สินที่อยู่ภายใต้เป้าหมายโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ
- พัฒนาระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งเพื่อเพิ่มความสามารถในการลงทุน (Cash Cushion)
- จัดลำดับความสำคัญในการปรับปรุงกลยุทธ์ของสินทรัพย์ที่มีอยู่ก่อนที่จะพิจารณาลงทุนในสินทรัพย์ใหม่

กรอบการทำงานและตัวชี้วัด (สำหรับแผนธุรกิจ 5 ปี)

- เป้าหมายอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15
- เป้าหมายอัตราเติบโตเฉลี่ยสะสมของอีบีทิด้า (EBITDA CAGR) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15
- เป้าหมายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน (D/E) ไม่เกิน 1.2 เท่า
- เป้าหมายอัตราส่วนหนี้สินต่ออีบีทิด้า (Debt/EBITDA) ไม่เกิน 4 เท่า
- เป้าหมายอัตราการเติบโตของอีบีทิด้ายิลด์ (EBITDA Yield) ของทรัพย์สินเป็นบวก

*เป้าหมาย หมายถึง aspirational target ไม่ใช่ budget target

2. การจัดสรรทุนและการกระจายการลงทุนเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

หลักเกณฑ์การพิจารณา

- การจัดสรรสัดส่วนการลงทุนที่เหมาะสมที่สุดระหว่างทรัพย์สินที่ดำเนินการอยู่และทรัพย์สินเพื่อการพัฒนา เพื่อก้าวผ่านวัฏจักรต่างๆ ของตลาดอสังหาริมทรัพย์

BUILDING
BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand
T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966
Tax ID: 0107561000412

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

- การรักษาความสมดุลของอภิตด้าที่ได้จากธุรกิจที่ผันแปรตามฤดูกาล และธุรกิจที่มีรายได้จากค่าเช่าระยะยาว
- การบริหารความเสี่ยงด้วยการกระจายสถานที่ตั้ง กลุ่มลูกค้า ช่องทางการจัดจำหน่าย เครือข่ายพันธมิตร ฯลฯ
- ดำเนินการวิเคราะห์สถานการณ์จำลอง เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากตลาดการเงินและพอร์ตโฟลิโอ ภายในขอบเขตความเสี่ยงที่ยอมรับได้

กรอบการทำงานและตัวชี้วัด

- มีสัดส่วนทรัพย์สินในพอร์ตโฟลิโอ ระหว่างทรัพย์สินที่ดำเนินการอยู่ และทรัพย์สินเพื่อการพัฒนาที่เหมาะสม
- มีความสมดุลของกระแสเงินสด ระหว่างกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ กลุ่มศูนย์การค้าและธุรกิจค้าส่ง และกลุ่มอาคารสำนักงาน
- ทำเลที่ตั้ง
- กลุ่มลูกค้า
- กลุ่มคู่ค้าทางธุรกิจ

BUILDING
BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand

T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966

Tax ID: 0107561000412

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุนรายโครงการ

3. มีศักยภาพสูงและโอกาสในการเป็นผู้นำตลาด

หลักเกณฑ์การพิจารณา

- เลือกลงทุนในโครงการที่มีทำเลศักยภาพสูงหรือมีความต้องการจากลูกค้าที่จะช่วยสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่งเพื่อผลตอบแทนรวมที่ดีที่สุด
- พัฒนาโครงการที่มีจุดขายชัดเจน (เช่น การริเริ่มธุรกิจใหม่ในตลาดเป็นรายแรก) เพื่อดึงดูดความต้องการที่กำลังเติบโต
- การรวบรวมศักยภาพของทำเลที่ตั้งกับสินทรัพย์ที่มีอยู่ หรือ ROFR และการร่วมมือกับคู่ค้าต่าง ๆ (เช่น การจัดการทรัพยากรบุคคล, สายงานปฏิบัติการ, การขนส่ง, การจัดซื้อ ฯลฯ)
- ยกระดับคุณภาพอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาตำแหน่งสูงสุดในตลาดและเพื่อให้ได้เปรียบในการแข่งขัน

กรอบการทำงานและตัวชี้วัด

- มีทำเลที่โดดเด่น
- มีศักยภาพในการเป็นผู้นำตลาด
- เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ถือครองกรรมสิทธิ์ หรือ เป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ไม่ต่ำกว่า 30 ปี
- ผนึกกำลังกับพอร์ตการลงทุน/สินทรัพย์/พันธมิตรทางธุรกิจ

BUILDING
BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand

T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966

Tax ID: 0107561000412

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

4. ตอบสนองเป้าหมายผลตอบแทนที่ปรับตามความเสี่ยง

หลักเกณฑ์การพิจารณา

- สามารถเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุดบนความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- สามารถระบุขอบเขตความเสี่ยงที่เป็นไปได้ด้วยแผนการติดตามและบริหารผลกระทบที่ชัดเจน

กรอบการทำงานและตัวชี้วัด

- อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10
- เป้าหมายผลตอบแทนอีบีทิด้า (EBITDA Yield) (ณ ปีที่ 5 ของการดำเนินงาน) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

*เป้าหมาย หมายถึง aspirational target ไม่ใช่ budget target

4. การดำเนินงานตามนโยบาย

บริษัทฯ กำหนดให้นโยบายการลงทุนนี้เป็นกรอบเชิงกำกับดูแล เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนในระดับองค์กรและระดับโครงการ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง จะทำหน้าที่กำกับติดตามเชิงนโยบาย และในขณะเดียวกันคณะผู้บริหารมีหน้าที่นำนโยบายไปถ่ายทอดสู่กระบวนการพิจารณาและบริหารการลงทุนให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ

BUILDING
BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand
T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966
Tax ID: 0107561000412

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

5. การติดตามและการวัดผล

บริษัทฯ ต้องจัดให้มีกลไกในระดับกำกับดูแล เพื่อรองรับการรายงาน การทบทวน และการกำกับติดตามผลการดำเนินงานด้านการลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนเป็นไปตามนโยบาย เป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของบริษัท และกรอบความเสี่ยงที่กำหนด

6. การสื่อสาร การรายงาน และการสร้างการมีส่วนร่วม

บริษัทฯ ต้องส่งเสริมความโปร่งใสและความรับผิดชอบในการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนนี้ให้แก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอก โดยการเปิดเผยข้อมูลและการรายงานด้านการลงทุนต้องดำเนินการผ่านช่องทางที่เหมาะสม ตามแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ต้องสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลด้านการลงทุน เพื่อสนับสนุนการพัฒนาและการทบทวนนโยบายการลงทุนให้สอดคล้องกับบริบททางธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัท

7. การกำกับดูแลนโยบาย

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบสูงสุดในการกำกับดูแลนโยบายการลงทุนของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายดังกล่าวสอดคล้องกับทิศทางเชิงกลยุทธ์ของบริษัท กรอบบริหารความเสี่ยง และการสร้างมูลค่าในระยะยาวอย่างยั่งยืน

ฝ่ายบริหารระดับสูง (ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่และฝ่ายบริหารระดับสูง) มีหน้าที่นำนโยบายไปดำเนินการกำหนดกลยุทธ์ กรอบการกำกับดูแล และกระบวนการบริหารจัดการที่เหมาะสม รวมถึงการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

8. การปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐาน

การลงทุนของบริษัทฯ ต้องเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมาตรฐานและแนวปฏิบัติที่เป็นที่ยอมรับตามความเหมาะสม

9. บทบาทและความรับผิดชอบ

9.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบสูงสุดในการกำกับดูแลนโยบายการลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร การอบริหารความเสี่ยง และการสร้างมูลค่าในระยะยาวอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

9.2 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารมีหน้าที่นำนโยบายการลงทุนไปถ่ายทอดสู่กระบวนการพิจารณาการลงทุน การพัฒนาโครงการ และการบริหารพอร์ตการลงทุน รวมถึงการติดตามผลการดำเนินงานและการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง

10. การทบทวน แก้ไข

นโยบายการลงทุนฉบับนี้ต้องได้รับการทบทวนอย่างน้อยปีละครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐานที่เกี่ยวข้อง หรือบริบททางธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ การแก้ไขปรับปรุง หรือยกเลิกนโยบายต้องได้รับการเสนอโดยคณะผู้บริหาร และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนประกาศใช้

BUILDING
BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand

T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966

Tax ID: 0107561000412

ชื่อเอกสาร : นโยบายการลงทุน
รหัสเอกสาร : AWC/CIO/AWCCENTER/2026/Policy00001
วันที่เริ่มบังคับใช้ : 4 ธันวาคม 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561)
แก้ไขครั้งที่ : 3 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569)

11. วันที่มีผลบังคับใช้

นโยบายการลงทุนนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาและอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2561 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

ครั้งที่ 1 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

ครั้งที่ 2 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565

ครั้งที่ 3 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

.....
(นายบุญทักษ์ หวังเจริญ)

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

**BUILDING
BETTER FUTURE**

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand

T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966

Tax ID: 0107561000412