

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

(1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.1.1 และข้อ 16.1.1 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งและไตรมาสที่สามของปี 2562 ตามลำดับ

(2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2.3 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

(ข) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

ดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่อการงบการเงิน ดังนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

(1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.1 เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2561

(2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1 และข้อ 15.1.4 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับในระหว่างปี 2561 ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

(3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38.2 ค) เกี่ยวกับคดีความซึ่งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ยื่นคำร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้หน่วยงานราชการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามและพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญา เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ที่ดินออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปีนับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดและปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

(ค) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภาภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่อการงบการเงิน ดังนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

(1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.2 เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปโดยชำระค่าตอบแทนรวมเบื้องต้น ซึ่งจะถูกรับปรุงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้นการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

(2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.2.ค) เกี่ยวกับคดีความซึ่งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ยื่นคำร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้หน่วยงานราชการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามและพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญา เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ที่ดินออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปีนับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดและปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561	2560
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,767,041,167	2,796,805,073	1,383,008,369	1,441,596,466	1,154,672,545	330,058,529
เงินลงทุนชั่วคราว	102,090,432	1,542,562,477	163,974,998	-	1,428,615,892	51,110,025
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	760,597,502	830,890,037	709,219,012	56,650,549	281,102,761	1,914,580
รายได้ค้างรับ	143,736	47,984,549	-	143,736	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,077,694,450	-	276,994,796	1,077,694,450	-	276,994,796
สินค้าคงเหลือ	61,332,475	51,664,200	47,936,279	-	-	-
โครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา						
พัฒนา	991,679,500	991,679,500	1,611,503,736	302,600,000	302,600,000	922,424,236
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	421,334,412	329,007,558	158,945,621	44,106,494	23,056,559	17,651,078
	6,181,913,674	6,590,593,394	4,351,582,811	2,922,791,695	3,190,047,757	1,600,153,244
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	1,639,068,902	-	-	271,323,425	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,820,982,576	6,590,593,394	4,351,582,811	3,194,115,120	3,190,047,757	1,600,153,244
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	263,628,829	194,133,790	70,794,546	104,873,164	27,047,002	823,288
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง						
กันและดอกเบี้ยค้างรับ	6,524,360,615	5,905,802,422	855,416,315	20,571,684,000	19,220,914,147	10,579,189,280
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย						
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,812,576,791	110,798,329	829,423,510	1,812,576,791	110,798,329	829,423,510
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	15,490,103,601	16,340,713,306	14,389,630,421
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	60,680,903	64,355,939	60,667,290	49,999,970	49,999,970	49,999,970
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,690,113,312	3,042,963,656	-	2,363,082,000	2,686,082,000	5,000,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	81,033,800	154,568,425	193,422,050	81,033,800	154,568,425	193,422,050
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	3,969,759,644	3,969,759,644	2,049,155,501	953,242,669	953,242,669	937,572,700
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,023,628,619	8,792,125,664	7,626,643,386	967,715,455	157,281,342	157,040,592
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16,832,532,275	19,141,449,132	18,306,070,243	13,785,338	17,787,026	24,165,551
สิทธิการเช่า	2,145,586,534	2,319,412,983	1,958,039,003	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,316,122,558	791,191,431	870,319,312	5,521,948	7,963,451	7,872,518
เงินมัดจำ	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
ค่าความนิยม	2,471,874,204	2,783,784,290	2,820,270,368	-	-	-
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่า						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	389,148,694	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	64,183,593	81,206,911	44,006,015	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14,993,011	17,783,692	26,538,271	3,196,499	3,196,478	3,698,758
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	45,710,223,382	47,369,336,308	35,710,765,810	42,466,815,235	39,729,594,145	27,177,838,638
รวมสินทรัพย์	53,531,205,958	53,959,929,702	40,062,348,621	45,660,930,355	42,919,641,902	28,777,991,882

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	33,731,050	36,610,048	252,976,145	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง						
กันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-	-	306,795,254
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,231,918,487	1,006,284,199	834,966,672	31,361,998	40,454,059	36,962,905
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง						
กันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	2,255,302,581	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	34,023,746	31,890,060	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,144,418,905	870,377,661	569,530,790	739,208,959	512,010,667	188,018,453
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	74,017,348	77,659,722	522,202,796	2,319,715	2,233,235	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	258,851,847	180,942,795	158,171,972	70,859,319	5,443,700	6,552,225
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	68,768,425	69,801,757	38,600,097	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	95,656,387	192,200,372	168,931,102	20,525,286	12,081,971	2,662,280
	2,907,362,449	2,467,900,300	2,577,269,634	3,119,577,858	572,223,632	540,991,117
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	1,410,165,857	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,317,528,306	2,467,900,300	2,577,269,634	3,119,577,858	572,223,632	540,991,117
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง						
กันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,025,376,438	5,026,890,520	-	5,025,376,438	5,026,890,520	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	1,102,067,359	1,136,091,106	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9,684,950,775	11,408,973,731	13,611,967,671	5,575,425,660	7,071,962,191	10,058,388,541
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,632,758,614	1,787,411,366	1,961,858,090	5,213,056	7,529,942	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของ						
เงินลงทุนในการร่วมค้า	83,192,804	45,259,283	38,282,248	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	125,947,369	115,926,864	64,828,048	38,203,868	24,921,025	23,152,817
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,900,995,499	2,360,895,901	2,345,835,049	-	1,871,564	117,806
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	270,542,559	313,251,442	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	217,707,102	226,604,134	154,532,546	14,001,000	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	18,670,928,601	22,344,571,717	19,626,646,200	10,658,220,022	12,133,175,242	10,081,659,164
รวมหนี้สิน	22,988,456,907	24,812,472,017	22,203,915,834	13,777,797,880	12,705,398,874	10,622,650,281

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น	11,969,840,518	11,969,840,518	-	11,969,840,518	11,969,840,518	-
มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท						
หุ้นสามัญ	32,930,310,615	32,930,310,615	861,413,132,646	32,930,310,615	32,930,310,615	861,413,132,646
(31 ธันวาคม 2562: หุ้นสามัญ 10,290,722,067 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)						
(31 ธันวาคม 2561: หุ้นสามัญ 10,290,722,067 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)						
(31 ธันวาคม 2560: หุ้นสามัญ 861,413,132,646 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
	44,900,151,133	44,900,151,133	861,413,132,646	44,900,151,133	44,900,151,133	861,413,132,646
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 3.20 บาท	11,969,840,518	11,969,840,518	-	11,969,840,518	11,969,840,518	-
หุ้นสามัญ	17,963,896,205	17,963,894,272	561,362,298,976	17,963,896,205	17,963,894,272	561,362,298,976
(31 ธันวาคม 2562: หุ้นสามัญ 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)						
(31 ธันวาคม 2561: หุ้นสามัญ 5,613,716,960 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)						
(31 ธันวาคม 2560: หุ้นสามัญ 561,362,298,976 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
ส่วนเกินกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	1,691	-	(533,401,378,585)	1,691	-	(533,401,378,585)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้						
การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	(741,162,013)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	1,314,666,096	(565,066,605)	(9,830,460,999)	2,765,142,192	273,021,984	(9,493,339,516)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(823,264,224)	(339,233,107)	(389,086,589)	(74,586,118)	7,486,254	(312,239,274)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	30,425,140,286	29,029,435,078	17,741,372,803	31,883,132,475	30,214,243,028	18,155,341,601
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ						
ควบคุมของบริษัทย่อย	117,608,765	118,022,607	117,059,984	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	30,542,749,051	29,147,457,685	17,858,432,787	31,883,132,475	30,214,243,028	18,155,341,601
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	53,531,205,958	53,959,929,702	40,062,348,621	45,660,930,355	42,919,641,902	28,777,991,882

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561	2560
การดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	7,264,015,408	5,645,636,424	3,867,713,574	-	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริหารจัดการ	516,507,936	387,302,505	161,984,559	317,578,875	127,729,626	-
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับ	452,400	449,863	5,966,375	460,442,030	218,454,863	5,966,375
ดอกเบี้ยรับ	357,552,521	298,989,612	59,842,129	923,229,438	763,603,914	318,999,808
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	51,883,393	-	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	24,817,614	53,869,291	47,860,558	24,637,407	52,224,942	46,856,041
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อยและการร่วมค้า	1,559,040,209	-	184,626,275	1,775,929,371	52,617,651	-
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำ กว่ามูลค่ายุติธรรม	-	29,671,502	-	-	-	-
อื่นๆ	370,919,436	196,615,574	126,030,701	17,037,487	24,198,720	675,832
รวมรายได้	10,145,188,917	6,612,534,771	4,454,024,171	3,518,854,608	1,238,829,716	372,498,056
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	2,974,781,688	2,140,114,706	1,436,813,950	-	-	-
ต้นทุนค่าเช่าและบริหารจัดการ	217,732,324	183,546,420	29,511,818	1,764,631	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	485,011,850	421,494,514	321,920,737	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,272,249,222	2,489,375,838	1,675,209,800	326,805,485	319,964,653	366,972,618
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	726,592,770	645,822,819	452,578,529	17,759,376	6,181,349	3,997,105
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	165,587,137	-	1,344,618	33,279,918	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	329,657	237,792	247,912,681
ขาดทุนจากการด้อยค่าของ สินทรัพย์	-	355,003,946	781,474,278	964,819	368,505,350	708,403,940
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	421,248,720
รวมค่าใช้จ่าย	7,676,367,854	6,400,945,380	4,697,509,112	348,968,586	728,169,062	1,748,535,064
กำไร(ขาดทุน)ก่อนส่วนแบ่ง						
กำไรจากเงินลงทุนในบริษัท ร่วมและการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน						
และภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในบริษัทร่วม	(3,419,043)	3,523,591	2,842,159	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในการร่วมค้า	295,412,637	23,443,889	(3,980,923)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย ทางการเงินและภาษีเงินได้	2,760,814,657	238,556,871	(244,623,705)	3,169,886,022	510,660,654	(1,376,037,008)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(793,263,360)	(834,860,155)	(621,332,977)	(669,788,675)	(628,392,804)	(352,590,626)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,967,551,297	(596,303,284)	(865,956,682)	2,500,097,347	(117,732,150)	(1,728,627,634)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)			
ภาษีเงินได้	(126,275,486)	(42,608,903)	(99,894,997)	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,841,275,811	(638,912,187)	(965,851,679)	2,500,097,347	(117,732,150)	(1,728,627,634)
การดำเนินงานที่ยกเลิก						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	25,664,393	5,792,775	(17,362,553)	323,425	(11,733,833)	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	1,866,940,204	(633,119,412)	(983,214,232)	2,500,420,772	(129,465,983)	(1,728,627,634)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(401,571,025)	(271,009,665)	90,914,074	-	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้	(82,460,092)	320,863,147	(222,463,327)	(82,072,372)	319,725,528	(222,932,518)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(484,031,117)	49,853,482	(131,549,253)	(82,072,372)	319,725,528	(222,932,518)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	(1,028,607)	5,144,291	(7,614,680)	(8,300,564)	1,495,345	(1,098,769)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(1,028,607)	5,144,291	(7,614,680)	(8,300,564)	1,495,345	(1,098,769)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(485,059,724)	54,997,773	(139,163,933)	(90,372,936)	321,220,873	(224,031,287)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,381,880,480	(578,121,639)	(1,122,378,165)	2,410,047,836	191,754,890	(1,952,658,921)
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,841,689,653	(639,874,810)	(957,464,837)	2,500,097,347	(117,732,150)	(1,728,627,634)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	25,664,393	5,792,775	(17,362,553)	323,425	(11,733,833)	-
	1,867,354,046	(634,082,035)	(974,827,390)	2,500,420,772	(129,465,983)	(1,728,627,634)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย						
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(413,842)	962,623	(8,386,842)			
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-			
	(413,842)	962,623	(8,386,842)			
	1,866,940,204	(633,119,412)	(983,214,232)			

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)			
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจาก						
การดำเนินงานต่อเนื่อง	1,356,629,929	(584,877,037)	(1,096,628,770)	2,409,724,411	203,488,723	(1,952,658,921)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจาก						
การดำเนินงานที่ยกเลิก	25,664,393	5,792,775	(17,362,553)	323,425	(11,733,833)	-
	1,382,294,322	(579,084,262)	(1,113,991,323)	2,410,047,836	191,754,890	(1,952,658,921)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจาก						
การดำเนินงานต่อเนื่อง	(413,842)	962,623	(8,386,842)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจาก						
การดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-			
	(413,842)	962,623	(8,386,842)			
	1,381,880,480	(578,121,639)	(1,122,378,165)			
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น						
ของบริษัทฯ	0.186049	(0.259544)	(0.173654)	0.298821	(0.169655)	(0.307934)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น						
ของบริษัทฯ	0.181477	(0.260576)	(0.170561)	0.298763	(0.167564)	(0.307934)

งบกระแสเงินสด
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	1,967,551,297	(596,303,284)	(865,956,682)	2,500,097,347	(117,732,150)	(1,728,627,634)
บวก กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีจากส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก	25,715,017	6,191,300	(17,362,553)	323,425	(11,733,833)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	1,993,266,314	(590,111,984)	(883,319,235)	2,500,420,772	(129,465,983)	(1,728,627,634)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน						
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,419,043	(3,523,591)	(2,842,159)	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(295,412,637)	(23,443,889)	3,980,923	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	730,853,533	683,754,002	452,587,815	17,759,376	6,181,349	3,997,105
ค่าเผื่อน้ำหนักสูญหาย (โอนกลับ)	(6,086,202)	1,677,768	-	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	10,586,672	(267,069,251)	240,658,291	79,747,256	29,690,097	36,016,796
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	964,819	13,501,404	705,531,277
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	329,657	12,001,025	247,912,681
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาว	-	355,003,946	-	-	355,003,946	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	781,474,278	-	-	2,872,663
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(267,748)	(31,679,447)	(1,428,397)	(43,913)	(30,047,400)	(1,291,281)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(28,690,945)	(22,177,941)	(1,387,358)	(24,593,494)	(22,177,941)	(519,957)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	(45,044,803)	-	-	(45,044,803)
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	(29,671,502)	-	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	7,145,285	6,375,394	2,004,605	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,559,040,209)	-	(184,626,275)	(1,775,929,371)	(27,827,651)	421,248,720
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	(24,790,000)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24,454,218	15,768,015	10,820,778	6,193,514	3,311,703	5,498,401
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	500,000	800,000	1,000,000	-	-	-
เงินปันผลรับ	(452,400)	(449,863)	(5,966,375)	(460,442,030)	(218,454,863)	(5,966,375)
ดอกเบี้ยรับ	(357,779,390)	(299,175,258)	(59,842,129)	(923,552,863)	(763,633,314)	(318,999,807)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	843,291,184	887,261,054	618,834,915	642,138,778	605,822,426	341,594,390
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,365,786,718	683,337,453	926,904,874	62,992,501	(190,885,202)	(335,777,824)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	395,573,308	(116,645,529)	(60,526,509)	313,455,826	(9,400,625)	(407,365)
รายได้ค้างรับ	47,840,813	(42,546,746)	-	(143,736)	-	-
สินค้าคงเหลือ	(2,317,341)	(1,037,396)	3,221,310	-	-	-
โครงการลงทุนระหว่างการพัฒนา	-	-	(38,306,474)	-	-	(3,850,398)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(79,253,160)	(118,293,104)	(128,480,051)	(6,205,970)	(5,405,481)	261,500
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,596,965	14,933,965	(6,540,878)	(22)	502,280	(179,143)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)			
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(486,468,088)	93,829,545	255,835,632	(21,952,679)	3,491,154	(38,728,952)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	(23,393,253)	18,410,691	14,692,086	(584,381)	(1,108,525)	(118,028)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(16,738,135)	(24,966,242)	(112,176,779)	8,443,314	9,419,700	(996,707)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(5,471,523)	(2,369,949)	-	(1,211,235)	(48,150)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,708,021	88,814,630	(17,344,318)	14,001,000	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,207,864,325	593,467,318	837,278,893	368,794,618	(193,434,849)	(379,796,917)
จ่ายดอกเบี้ย	(873,060,184)	(921,846,510)	(631,166,234)	(643,652,859)	(607,727,159)	(348,428,376)
จ่ายภาษีเงินได้	(130,895,923)	(173,421,773)	(96,666,008)	(14,843,966)	-	-
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	-	690,450	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	203,908,218	(501,800,965)	110,137,101	(289,702,207)	(801,162,008)	(728,225,293)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,482,982,603	(1,321,635,101)	148,398,874	1,447,291,392	(1,349,998,961)	(36,319,857)
เงินฝากที่มีภาวะผูกพันเพิ่มขึ้น	(72,714,604)	(40,636,201)	(4,112,119)	(77,826,162)	(26,223,714)	(495,513)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(571,475,218)	(773,429,518)	(2,123,815)	(1,622,096,338)	(2,120,001,116)	(6,113,916,970)
ดอกเบี้ยรับ	289,072,265	263,195,833	23,884,826	592,094,825	643,507,668	57,289,230
เงินมัดจำจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	66,000,000	-	-	66,000,000	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(835,445,163)	-	(6,415,510,554)	(6,241,970)	(2,500,000,000)	(1,030,171,500)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,300,000,000	-	1,285,475,473	1,300,000,000	757,500,000	1,285,475,473
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อยและเงินคืน						
ทุนของการร่วมค้า	180,000,000	50,000,000	-	180,000,000	2,199,762,500	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(349,016)	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(495,813)	(120,000,000)	-	-	(120,000,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	130,105,823	-	-	130,105,823
เงินจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(4,491,317)	-	-	(4,491,317)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	664,600,400	-	-	664,600,400	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและโครงการรอพัฒนา	(50,000,000)	-	-	(50,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการรอพัฒนา	-	(16,260,717)	(1,514,875)	-	(15,669,969)	(1,073,500)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและโครงการรอพัฒนา	-	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,331,457,939)	(344,177,525)	(313,055,431)	(819,692,832)	(240,750)	(157,040,592)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(382,767,778)	(1,112,914,746)	(194,736,970)	(1,692,103)	(2,201,131)	(7,091,352)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	24,198,539	36,816,608	6,828,358	44,140	506,327	1,598,131
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	-	-	(315,274,955)	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(19,419,748)	(7,219,338)	(2,849,688)	(365,589)	(562,517)	(155,792)
เงินสดจ่ายตามประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	(43,508,883)	(10,579,398)	-	-	-
เงินปันผลรับ	413,934,811	283,449,863	5,966,375	514,307,030	488,454,863	5,966,375
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	487,920,638	(2,482,068,341)	(5,659,098,076)	1,517,331,076	(1,380,566,400)	(5,865,830,044)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน						
ในบริษัทย่อย	-	1,058,000,000	-	-	1,058,000,000	-
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	482,261	(43,819,365)	147,905,000	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	-	-	(302,000,000)	302,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(5,050,360,695)	-	-	(5,050,360,695)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(29,027,776)	(31,890,061)	(18,928,738)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,043,594,650	1,060,952,564	6,522,411,544	454,362,084	-	6,478,750,029
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,734,843,510)	(2,643,216,785)	(189,935,180)	(1,392,840,249)	(2,391,841,395)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(87,267,984)	(533,445,058)	(43,492,259)	(2,230,407)	(2,602,023)	(225,328)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	3,624	563,844	-	3,624	563,844	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน	-	9,694,582,693	-	-	9,694,582,693	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(807,058,735)	3,511,367,137	6,417,960,367	(940,704,948)	3,006,342,424	6,780,524,701
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	313,846,872	510,754,830	(77,591,613)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,796,805,073	1,383,008,369	310,467,372	1,154,672,545	330,058,529	143,589,165
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	50,372,315	375,544,043	281,709,270	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ	(203,925,280)	-	(576,052)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของของบริษัทย่อยที่						
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(74,827,934)	-	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,767,041,167	2,796,805,073	1,383,008,369	1,441,596,466	1,154,672,545	(330,058,529)
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม						
รายการที่ไม่ใช่เงินสด						
หักกลบการเพิ่มทุนในบริษัทย่อยกับยอดชำระคืน						
เงินกู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
โอนเงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-
ซื้อเงินลงทุนบริษัทย่อยด้วยการกู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	2,402,166,816	-	-
จ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยการหักกลบหนี้	-	101,601,000	-	-	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	157,277,242	-	-	-
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	-	-	-	-
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)			
โอนที่ดินและโครงการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคาร						
และอุปกรณ์	-	19,508,131	-	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มี						
ตัวตน	883,185	-	-	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์						
เพื่อการลงทุน	196,808	-	-	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคาร						
และอุปกรณ์	-	29,270,159	-	-	-	-
ซื้ออุปกรณ์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	82,742,061	18,000,926	-	-	12,365,200	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยยังไม่ได้ชำระ	15,435,921	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการ						
เปลี่ยนแปลงสมมติฐานของ						
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	2,325,880	-	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทสิทธิการเช่าเป็นค่าเช่าค้างจ่าย	66,509,993	-	-	-	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงิน						
ลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	5,000,000
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้รับชำระ	3,020,000,000	-	1,071,914,446	3,020,000,000	-	1,071,914,446
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	-	-	-	254,000,000	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน						
การเงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	172,546,732	3,537,736,105	-	-	3,537,736,105
ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเพื่อรับโอนกิจการทั้งหมด						
ของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	-	2,172,000,000	-	-	2,172,000,000	-
ชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ						
บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด						
โดยการรับโอนหนี้เงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	10,074,360,694	-	-	10,074,360,694	-

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง

			2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง	สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	1.81	2.67	1.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เงินสดเงินฝากธนาคาร+เงินลงทุนระยะสั้น+ลูกหนี้การค้า)/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	0.84	2.10	0.88
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	เท่า	0.06	(0.20)	0.03
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	ยอดขายรวม/ลูกหนี้เฉลี่ย	เท่า	14.49	11.69	14.75
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนลูกหนี้	วัน	25.19	31.23	24.75
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ต้นทุนขาย/สินค้าคงเหลือเฉลี่ย	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	วัน	n.a.	n.a.	n.a.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	ต้นทุนขาย/เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	เท่า	9.65	6.70	6.46
ระยะเวลาชำระหนี้	365วัน/อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	วัน	37.82	54.47	56.53
วงจรเงินสด	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย-ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	(12.62)	(23.24)	(31.79)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น/ขายสุทธิ	%	58.97	61.48	63.61
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	กำไรจากการดำเนินงาน/ขายสุทธิ	%	1.34	2.53	2.82
อัตรากำไรอื่น	รายได้อื่น/รายได้รวม	%	23.31	8.77	9.53
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/กำไรจากการดำเนินงาน	%	195.77	(328.87)	96.90
อัตรากำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ/รายได้รวม	%	18.40	(9.57)	(22.07)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท/ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	%	6.28	(2.71)	(5.33)

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	%	5.14	0.51	(0.75)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)/สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย	%	8.89	0.04	(2.38)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	รายได้รวม/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	เท่า	0.19	0.14	0.14

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	เท่า	0.76	0.85	1.25
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / ดอกเบี้ยจ่าย	เท่า	3.48	0.29	(0.39)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล/กำไรสุทธิ	เท่า	-	-	-

14. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis : MD&A)

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินรวม

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านมา ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

14.1.1 ผลการดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำปี 2562

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2561 ¹	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 4 ปี 2561	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	7,780.5	6,032.9	29.0%	2,205.3	2,201.7	0.2%
รายได้อื่น	2,364.7	579.6	308.0%	1,903.8	229.2	730.6%
รายได้รวม	10,145.2	6,612.5	53.4%	4,109.1	2,430.9	69.0%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(3,192.5)	(2,323.7)	37.4%	(937.8)	(873.9)	7.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ²	(3,757.3)	(2,910.9)	29.1%	(1,054.8)	(1,028.4)	2.6%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (EBITDA)	3,195.4	857.4	272.7%	2,116.5	438.8	382.3%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(793.3)	(834.9)	(5.0%)	(194.2)	(204.6)	(5.1%)
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	292.0	27.0	982%	99.4	(69.00)	244.1%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,866.9	(633.1)	394.9%	1,752.2	(40.2)	4,458.7%
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น ต่อยอดขาย (%)	59.0%	61.5%		57.5%	60.3%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)²	31.5%	13.0%		51.5%	18.1%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)³	20.4%	22.8%		19.7%	24.0%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	18.4%	(9.6%)		42.6%	(1.7%)	

¹ ปรับปรุงเนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อปันส่วนราคาซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation) ของกลุ่มเวียนนา เฮาส์, UBM JV และการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE)

² ไม่รวมส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

³ ไม่รวมกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนและการด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทฯ รายงานรายได้รวมในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2562 จำนวน 10,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,533 ล้านบาทหรือร้อยละ 53.4 จากปีก่อน ซึ่งการเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 1,618 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากปีก่อนหน้า) มาอยู่ที่ 7,264 ล้านบาท ในปี 2562 (2) รายได้อื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น 1,785 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 308 จากปีก่อนหน้า) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการกำไรจากการขายหุ้นหมวดอิตีแลนซ์ จำนวน 1,559 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมปี 2562 ที่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 1,275 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 จากปีก่อนหน้า) มาอยู่ที่ 7,676 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากการขยายธุรกิจโรงแรมซึ่งส่งผลให้ (i) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 869 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 จากปีก่อนหน้า) (ii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ เพิ่มขึ้น 846 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 จากปีก่อนหน้า) และ (iii) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น 81 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 จากปีก่อนหน้า) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีการด้อยค่าของสินทรัพย์ในปี 2562

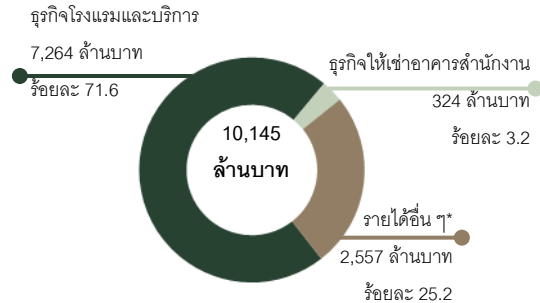
ทั้งนี้ บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่ที่ 292 ล้านบาท เทียบกับ 27 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นนี้มาจาก (i) ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ จำนวน 306 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งกำไรจาก UBM JV จำนวน 17 ล้านบาท (iii) ส่วนแบ่งกำไรจาก Absolute Hotel Services (AHS) จำนวน 11 ล้านบาท โดยบางส่วนหักกลับกับส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน 42 ล้านบาท

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2562 อยู่ที่ 793 ล้านบาท ลดลง 41.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 จากปี 2561 โดยการลดลงเป็นผลมาจากการชำระคืนตามกำหนดและการชำระคืนเงินกู้ล่วงหน้า โดยบางส่วนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2562 อยู่ที่ 1,867 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 18.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ (9.6) ในปี 2561

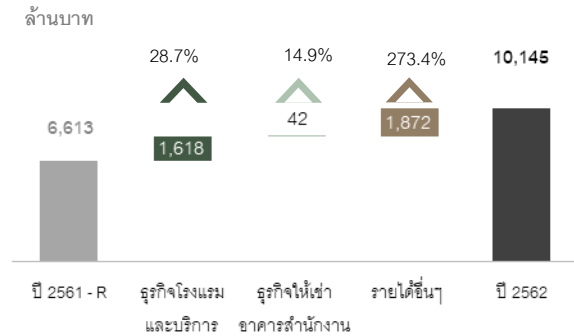
ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2562



*รวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2562



โดยในปี 2562 ธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 71.6 ของรายได้ทั้งหมด ตามมาด้วยรายได้อื่น ๆ (รวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ที่ร้อยละ 25.2 และ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานที่ร้อยละ 3.2 ในส่วนของธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น รายได้มีการเติบโตขึ้น 1,618 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.7 จากปีก่อนหน้าเป็น 7,264 ล้านบาท โดย เป็นผลมาจากการขยายธุรกิจโรงแรมจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรม arcona ในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากโรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้ง 17 แห่ง ในปี 2562 เช่นเดียวกับรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากโรงแรมที่ปรับปรุงใหม่ทั้ง 4 แห่ง ที่กลับมาเปิดดำเนินการตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562

สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานนั้นเพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท เป็น 324 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 จากปีก่อน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานโนเบิล เพลินจิต โดยสามารถสร้างรายได้ประมาณ 15 ล้านบาทต่อไตรมาส ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2562 เป็นต้นมา

สำหรับรายได้อื่น ๆ นั้นเติบโตขึ้น 1,872 ล้านบาท หรือร้อยละ 273.4 จากปีก่อนหน้า เป็น 2,557 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรจากการขายหุ้นมอชิตแลนด์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 1,559 ล้านบาท (ii) รายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท (iii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 52 ล้านบาท และ (iv) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ๆ จำนวน 174 ล้านบาท

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก* (บาท/คืน)			อัตราการเข้าพัก* (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง* (บาท/คืน)		
	ปี 2562	ปี 2561	+/-	ปี 2562	ปี 2561	+/-	ปี 2562	ปี 2561	+/-	ปี 2562	ปี 2561	+/-
เป็นเจ้าของ	3,961	3,961	0	2,541	2,788	(247)	68.4%	66.3%	2.1%	1,738	1,850	(112)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,251	1,295	1,956	3,194	3,430	(236)	73.6%	74.1%	(0.5%)	2,352	2,542	(190)
รับบริหาร	4,537	4,619	(82)	3,242	3,420	(178)	76.9%	74.2%	2.7%	2,492	2,536	(44)
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	11,749	9,875	1,874	2,931	3,001	(70)	72.1%	68.8%	3.3%	2,114	2,065	49
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	20,037	17,122	2,915									
รวมทั้งสิ้น	31,786	26,997	4,789									

* ไม่รวมรวมอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) ของโรงแรมที่บริหารจัดการโดย AHS

ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วสุทธิเพิ่มขึ้น 1,874 ห้องจากปีก่อนหน้า โดยจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,024 ห้องนั้น (i) 1,792 ห้องมาจากโรงแรม 17 แห่งตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้รับจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรม arcona (ii) 164 ห้องมาจากโรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw ที่เปิดใหม่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ปี 2562 (iii) 68 ห้องมาจากโรงแรม 3 แห่งที่ปรับปรุงแล้วเสร็จในปี 2562 อนึ่ง จำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นถูกหักกลบด้วยจำนวนห้องพักที่ลดลงจำนวน 126 ห้อง จากการยกเลิกสัญญาการบริหารโรงแรม Vienna House Drovak Karlovy Vary (Czech Republic)

โดยมีอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในปี 2562 ลดลง 70 บาทต่อคืนเป็นผลของการแปลงค่าเงินและการแข็งค่าของเงินบาท (ปี 2561 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 38.15 บาท/ยูโร แข็งค่าขึ้นเป็น 34.75 บาท/ยูโร ในปี 2562) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ รับรายได้เป็นเงินสกุลยูโร สำหรับอัตราการเข้าพักโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากปีก่อนหน้า โดยมีโรงแรม VHE Bad Oeynhausen (เยอรมนี), VHE Chopin Cracow (โปแลนด์), VH Amber Baltic (โปแลนด์), และ VHE Bratislava (สโลวาเกีย) เป็นตัวผลักดันให้อัตราการเข้าพักโดยรวมเพิ่มขึ้น โดยอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นนี้ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2562 เพิ่มขึ้น 49 บาท/คืน

สำหรับจำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตในปี 2562 นั้นมีจำนวน 20,037 ห้อง เพิ่มขึ้นสุทธิ 2,915 ห้องจากปี 2561 โดยจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นนี้ 4,733 ห้องมาจากโรงแรมในรูปแบบรับบริหารที่รอเปิดให้บริการ

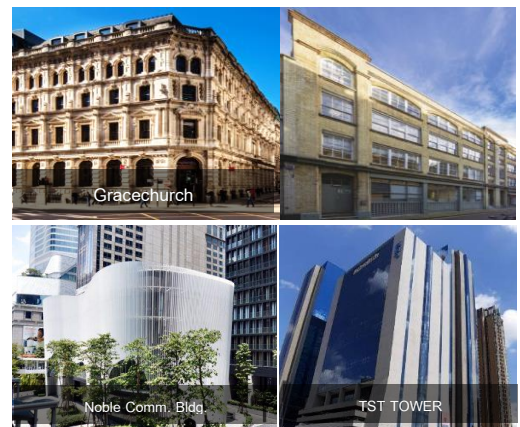
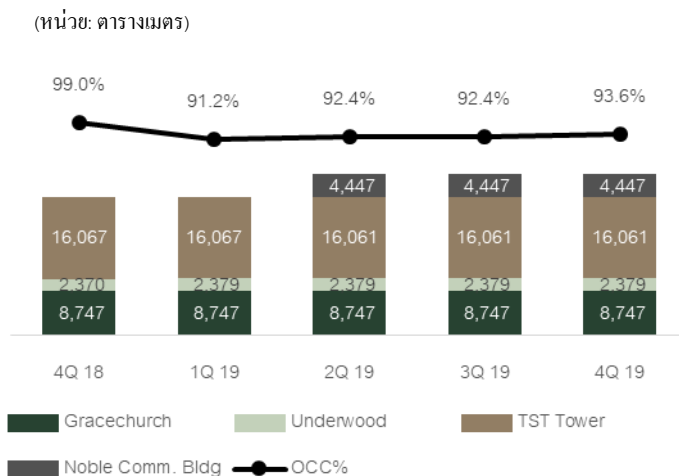
จำนวน 18 โรงแรม ส่วนอีก 827 ห้องมาจาก 2 โรงแรมที่มีแผนการก่อสร้างเพิ่ม อนึ่ง การเพิ่มขึ้นบางส่วนถูกหัก
กลบด้วยจำนวนห้องที่ลดลง 2,645 ห้อง จาก 15 โรงแรมที่บริษัทยกเลิกแผนการบริหารในอนาคต

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

พื้นที่รวม (NFA) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ



บริษัทฯ ได้เข้าซื้ออาคารพาณิชย์โนเบิล เฟลนิจิต ในไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งทำให้พื้นที่เช่าสุทธิของ
บริษัทฯ เพิ่มขึ้น 4,447 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์โนเบิล เฟลนิจิตนี้สร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ประมาณ 15 ล้าน
บาทต่อไตรมาส และมีอัตราเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562

สำหรับอาคารสำนักงาน Underwood ที่กรุงลอนดอนนั้น ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯ ได้บรรลุ
ข้อตกลงกับผู้เช่าพื้นที่ 1 ราย โดยผู้เช่าตัดสินใจเช่าชั้น 3 ทั้งชั้น (คิดเป็นพื้นที่ 547 ตารางเมตร จากพื้นที่ใช้สอย
ทั้งหมดของอาคาร 2,379 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 23) ซึ่งทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ใน
ภาพรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากไตรมาสที่แล้ว

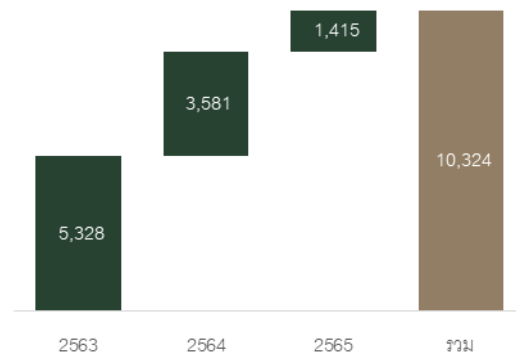
สำหรับอาคารสำนักงานทีเอสที (กรุงเทพฯ) และ อาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) ยังคงมี
อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2563

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ (ล้านบาท)

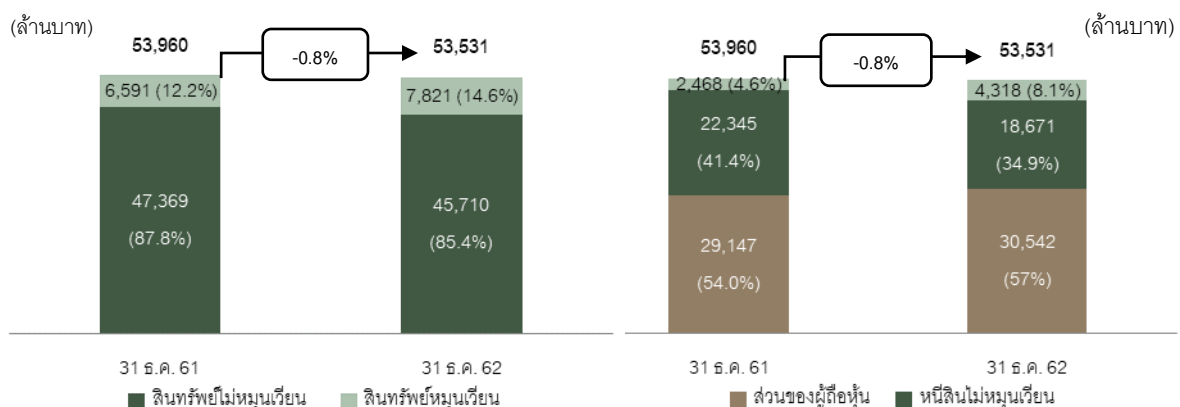
โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ โมนูเมนต์ทองหล่อ	123
เดอะ โกลด์ วงศ์สว่าง	163
เดอะ โกลด์ สุขุมวิท 101	1,320
เดอะ โกลด์ พหลฯ - ประดิพัทธ์	1,571
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	428
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	1,280
เดอะ เบส สะพานใหม่	443
รวม	5,328



รายได้รอการโอนตามสัดส่วนของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 10,324 ล้านบาท จาก 9 โครงการคอนโดมิเนียมที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดภายในปี 2563 ถึง 2565 ในปี 2562 มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการ ได้แก่ (i) เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9, (ii) เดอะ โกลด์ ราชเทวี และ (iii) เดอะ โกลด์ อโศก - รัชดา

ในปี 2562 โครงการคอนโดมิเนียมที่พร้อมเข้าอยู่มีทั้งหมด 6 โครงการ ได้แก่ (i) เดอะ โกลด์ วงศ์สว่าง, (ii) เดอะ โมนูเมนต์ทองหล่อ, (iii) เดอะ โกลด์ สุขุมวิท 101, (iv) เดอะ โกลด์ พหลฯ - ประดิพัทธ์, (v) เดอะ เบส เพชรเกษม 29, และ (vi) คุณ บาย ยู ทองหล่อ

13.1.2 ฐานะการเงิน



เนื่องจากบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”) และบริษัทย่อยของบุญบารมีเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบุญบารมีและบริษัทย่อย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของบุญบารมีและบริษัทย่อยเป็น “กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีฐานะการเงินเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

สินทรัพย์รวม จำนวน 53,531 ล้านบาท ลดลง 429 บาทจากปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 1 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากผลของการแปลงค่าเงินของสินทรัพย์ในต่างประเทศ เนื่องจากการแข็งค่าของเงินบาท สินทรัพย์หมุนเวียนนั้นเพิ่มขึ้น 1,230 ล้านบาทเป็น 7,821 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 1,659 ล้านบาท เป็น 45,710 ล้านบาท ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ระยะยาวของบุญบารมีและบริษัทย่อย ที่ได้ถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 1,639 ล้านบาท

หนี้สินรวม จำนวน 22,988 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 หรือคิดเป็นจำนวน 1,824 ล้านบาท จาก 24,812 ล้านบาท โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนนั้นอยู่ที่ 18,671 ล้านบาท ลดลง 3,674 ล้านบาทจาก 22,345 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หนี้สินหมุนเวียนนั้น เพิ่มขึ้นร้อยละ 75 ซึ่งคิดเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้น 1,850 ล้านบาท จาก 2,468 ล้านบาทเป็น 4,318 ล้านบาท ที่มีสาเหตุมาจากหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์จัดประเภทเป็นสินทรัพย์รอการขายของบุญบารมีและบริษัทย่อย อนึ่ง การลดลงของหนี้สินรวมนั้นมีสาเหตุหลักมาจาก การชำระคืนเงินกู้ระยะยาว และการแข็งค่าของเงินบาทที่ส่งผลกระทบต่อหนี้สินจากต่างประเทศของบริษัทฯ

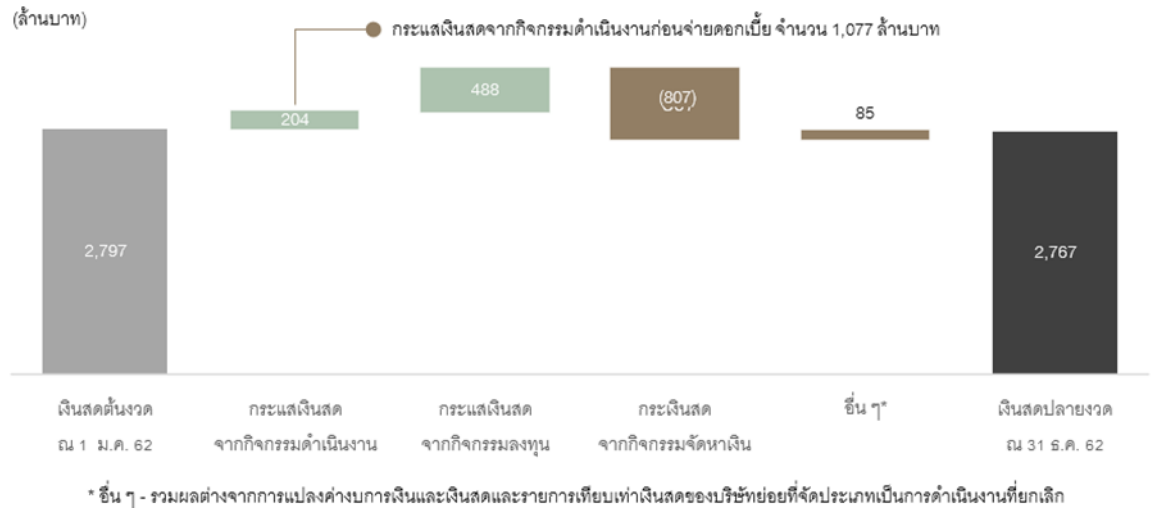
ส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 30,543 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,395 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.8 จาก 29,147 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากผลของการแปลงค่าเงินเนื่องจากเงินบาทแข็งค่าขึ้น

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 17,595 ล้านบาท ลดลง 2,749 ล้านบาท จาก 20,344 ล้านบาทในปี 2561 ซึ่งการลดลงเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ หนี้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่ลดลงตามค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น และหนี้สินที่มีการจัดประเภทบัญชีของบริษัทย่อยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็น “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย” โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.48 เท่า ลดลงจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนที่ 1,784 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

กระแสเงินสด



สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,767 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1 จาก 2,797 ล้านบาท ณ ต้นปี ในปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,208 ล้านบาท โดยมาจากผลกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 1,968 ล้านบาท หักกลบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 602 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 158 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน (873) ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน (131) ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 204 ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 488 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,483 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1,300 ล้านบาท (iii) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน (1,331) ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (807) ล้านบาท เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,044 ล้านบาท ที่บางส่วนหักกลบด้วยการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน (1,735) ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ธุรกิจโรงแรมและบริการจะยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้กับบริษัทฯ ในปี 2563 โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศรวมถึงปรับโครงสร้างธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศเพื่อให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยในปีนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้เต็มปีจากโรงแรม arcona ที่ได้ซื้อมาในปีที่แล้ว

ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงดำเนินไปได้ด้วยดี โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานที่เอสที (กรุงเทพฯ) อาคารสำนักงาน Gracechurch (กรุงลอนดอน) และอาคารพาณิชย์โนเบิล เพลินจิต ที่บริษัทฯ ได้ซื้อในปี 2562 อาคารสำนักงาน Underwood Street (กรุงลอนดอน) ได้เจรจากับผู้เช่าสำเร็จ โดยผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารเป็นระยะเวลา 10 ปี นอกจากนี้ การเปิดให้บริการตึกยูนิคอร์น (อาคารใช้สอยรวมที่มีพื้นที่เช่าในสวนสำนักงาน 22,499 ตารางเมตร) ในปี 2565 ก็จะเป็นอีกหนึ่งช่องทางที่ช่วยเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนามีความคืบหน้าตามแผน การก่อสร้างของโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น มีการก่อสร้างที่คืบหน้าไปตามแผนงาน สำหรับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม การขุดค้นทางโบราณคดีนั้นใกล้แล้วเสร็จ ในส่วนของโครงการโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ที่มีหลักสูตรที่เน้นความถนัดและความต้องการของนักเรียนเป็นหัวใจสำคัญนั้น การก่อสร้างแล้วเสร็จไปกว่าร้อยละ 85 และคาดว่าจะเปิดภาคเรียนแรกได้ในเดือนสิงหาคม ปี 2563

ทั้งนี้ ในปี 2563 การดำเนินงานของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ เช่น การระบาดของไวรัสโคโรนา ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก และความตึงเครียดทางการเมืองระดับภูมิภาคที่ยังดำเนินอยู่ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีความเสี่ยงเกิดขึ้นมากมาย เราเชื่อว่าภายในความเสี่ยงเหล่านี้ยังมีโอกาสสำหรับเรา ซึ่งบริษัทฯ จะปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจอย่างรอบคอบและเหมาะสมเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้

ในระยะยาว บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์โดย (i) การขยายธุรกิจโรงแรมด้วยกลยุทธ์ asset-light โดยการรับบริหารและสัญญาเช่าดำเนินงานในโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ (ii) การเพิ่มรายได้ค่าเช่าและการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ (iii) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงด้วยแนวคิดที่สร้างสรรค์ที่สามารถเพิ่มมูลค่าได้ และ (iv) การจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีความอึดตัวทางธุรกิจและไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ

13.2.1 ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

-