

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต่อการการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.2 เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2561

2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1 และข้อ 15.1.4 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับในระหว่างปี 2561 ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38.2 ค) เกี่ยวกับคดีความซึ่งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ยื่นคำร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้หน่วยงานราชการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลศรีรัชสามและพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญา เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปีนับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดและปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ข) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่อง

อื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.2 เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป โดยชำระค่าตอบแทนรวมเบื้องต้น ซึ่งจะถูกรับปรุงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้น การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

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

ค) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.2 ค) เกี่ยวกับปัญหาของการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามจากหน่วยงานราชการให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวส่งมอบพื้นที่และพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาโดยตลอด และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการดังกล่าวต่อศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่า	2,796,805,073	1,383,008,369	310,467,372	1,154,672,545	330,058,529	143,589,165
เงินสด						
เงินลงทุนชั่วคราว	1,542,562,477	163,974,998	309,813,520	1,428,615,892	51,110,025	13,681,182
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	830,890,037	709,219,012	152,909,482	281,102,761	1,914,580	1,524,414
รายได้ค้างรับ	47,984,549	-	-	-	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	276,994,796	-	-	276,994,796	-
สินค้าคงเหลือ	51,664,200	47,936,279	12,949,550	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	991,679,500	1,611,503,736	3,938,109,345	302,600,000	922,424,236	921,396,501
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	329,007,558	158,945,621	60,497,053	23,056,559	17,651,078	17,912,578
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,590,593,394	4,351,582,811	4,784,746,322	3,190,047,757	1,600,153,244	1,098,103,840
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	194,133,790	70,794,546	55,492,080	27,047,002	823,288	327,775
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	5,905,802,422	855,416,315	50,418,853	19,220,914,147	10,579,189,280	5,539,071,148
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	110,798,329	829,423,510	-	110,798,329	829,423,510	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	16,340,713,306	14,389,630,421	15,589,985,459
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	64,355,939	60,667,290	54,863,360	49,999,970	49,999,970	49,999,970
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,047,136,282	-	-	2,686,082,000	5,000,000	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	154,568,425	193,422,050	501,936,811	154,568,425	193,422,050	501,936,811
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	3,969,759,644	2,049,155,501	2,657,829,874	953,242,669	937,572,700	936,499,200
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,792,125,664	7,626,643,386	7,209,173,200	157,281,342	157,040,592	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19,141,449,132	18,306,070,243	6,864,961,046	17,787,026	24,165,551	20,924,360
สิทธิการเช่า	2,319,412,983	1,958,039,003	1,658,317,179	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	791,191,431	870,319,312	14,327,212	7,963,451	7,872,518	8,170,520
ค่าความนิยม	2,736,999,315	2,820,270,368	1,286,851,755	-	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ประมาณการผลต่างของต้นทุน ที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ ได้รับ	46,784,975	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด บัญชี	81,206,911	44,006,015	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17,783,692	26,538,271	9,635,503	3,196,478	3,698,758	3,519,615
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	47,373,508,934	35,710,765,810	20,363,806,873	39,729,594,145	27,177,838,638	22,650,434,858
รวมสินทรัพย์	53,964,102,328	40,062,348,621	25,148,553,195	42,919,641,902	28,777,991,882	23,748,538,698
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	36,610,048	252,976,145	3,537,736,105	-	-	3,537,736,105
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-	306,795,254	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,006,284,199	834,966,672	214,374,142	40,454,059	36,962,905	75,691,857
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้าง หนี้	34,023,746	31,890,060	18,928,738	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	870,377,661	569,530,790	-	512,010,667	188,018,453	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	77,659,722	522,202,796	225,328	2,233,235	-	225,328
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	180,942,795	158,171,972	72,876,914	5,443,700	6,552,225	6,670,253
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	69,801,757	38,600,097	4,547,160	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	192,200,372	168,931,102	68,926,140	12,081,971	2,662,280	3,658,986
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,467,900,300	2,577,269,634	3,917,614,527	572,223,632	540,991,117	3,623,982,529
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,026,890,520	-	-	5,026,890,520	-	-
หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้	1,102,067,359	1,136,091,106	1,167,981,166	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	11,408,973,731	13,611,967,671	-	7,071,962,191	10,058,388,541	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,787,411,366	1,961,858,090	-	7,529,942	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	45,259,283	38,282,248	-	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของ พนักงาน	115,926,864	64,828,048	30,947,288	24,921,025	23,152,817	16,555,647

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
หนี้สินภายใต้การควบคุม	2,360,895,901	2,345,835,049	851,605,231	1,871,564	117,806	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	270,542,559	313,251,442	320,504,960	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	226,604,134	154,532,546	4,152,567	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	22,344,571,717	19,626,646,200	2,375,191,212	12,133,175,242	10,081,659,164	16,555,647
รวมหนี้สิน	24,812,472,017	22,203,915,834	6,292,805,739	12,705,398,874	10,622,650,281	3,640,538,176
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นบุริมสิทธิ (31	11,969,840,518	-	-	11,969,840,518	-	-
ธันวาคม 2561:						
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)						
หุ้นสามัญ 10,290,722,067 หุ้น	32,930,310,615	861,413,132,646	861,413,132,646	32,930,310,615	861,413,132,646	861,413,132,646
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)						
(31 ธันวาคม 2559:						
หุ้นสามัญ 861,413,132,646 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
	44,900,151,133	861,413,132,646	861,413,132,646	44,900,151,133	861,413,132,646	861,413,132,646
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นบุริมสิทธิ	11,969,840,518	-	-	11,969,840,518	-	-
(31 ธันวาคม 2561:						
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)						
หุ้นสามัญ 5,613,716,960 หุ้น	17,963,894,272	561,362,298,976	561,362,298,976	17,963,894,272	561,362,298,976	561,362,298,976
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)						
(31 ธันวาคม 2559:						
หุ้นสามัญ 561,362,298,976 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	-	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	-	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(560,893,979)	(9,830,460,999)	(8,848,018,929)	273,021,984	(9,493,339,516)	(7,763,613,113)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(339,233,107)	(389,086,589)	(257,537,336)	7,486,254	(312,239,274)	(89,306,756)
หุ้น						
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	29,033,607,704	17,741,372,803	18,855,364,126	30,214,243,028	18,155,341,601	20,108,000,522

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	118,022,607	117,059,984	383,330	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	29,151,630,311	17,858,432,787	18,855,747,456	30,214,243,028	18,155,341,601	20,108,000,522
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	53,964,102,328	40,062,348,621	25,148,553,195	42,919,641,902	28,777,991,882	23,748,538,698

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

การดำเนินงานต่อเนื่อง
กำไรขาดทุน:
รายได้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	6,008,947,053	3,867,713,574	1,027,064,708	-	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริหารจัดการ	387,302,505	161,984,559	62,786,068	127,729,626	-	-
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับ	449,863	5,966,375	22,185,655	218,454,863	5,966,375	22,185,655
ดอกเบี้ยรับ	299,175,258	59,842,129	6,218,373	763,633,314	318,999,808	147,263,126
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	53,869,291	47,860,558	447,645	52,224,942	46,856,041	448,470
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	-	184,626,275	-	52,617,651	-	-
กำไรจากการซื้อกิจการในราคา ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	29,671,502	-	-	-	-	-
อื่น ๆ	196,771,572	126,030,701	46,058,099	24,198,720	675,832	24,330,925
รวมรายได้	6,976,187,044	4,454,024,171	1,164,760,548	1,238,859,116	372,498,056	194,228,176

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	2,247,590,586	1,436,813,950	363,441,942	-	-	-
ต้นทุนค่าเช่าและบริหารจัดการ	183,546,420	29,511,818	3,068,613	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริการ	466,903,320	321,920,737	113,057,522	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,746,636,802	1,675,209,800	630,897,045	353,244,571	366,972,618	239,049,671
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย	683,754,002	452,578,529	214,119,288	6,181,349	3,997,105	4,358,670
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	12,001,025	247,912,681	111,015,269
ขาดทุนจากการด้อยค่าของ สินทรัพย์	355,003,946	781,474,278	-	368,505,350	708,403,940	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	421,248,720	-
รวมค่าใช้จ่าย	6,683,435,076	4,697,509,112	1,324,584,410	739,932,295	1,748,535,064	354,423,610

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่ง						
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน						
ในบริษัทร่วมและการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ	292,751,968	(243,484,941)	(159,823,862)	498,926,821	(1,376,037,008)	(160,195,434)
ภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน	3,523,591	2,842,159	9,267,015	-	-	-
บริษัทร่วม						
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก	27,616,515	(3,980,923)	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า						
กำไร (ขาดทุน) ก่อน	323,892,074	(244,623,705)	(150,556,847)	498,926,821	(1,376,037,008)	(160,195,434)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ						
ภาษีเงินได้						
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(909,831,432)	(621,332,977)	(130,635,494)	(628,392,804)	(352,590,626)	(52,707,597)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(585,939,358)	(865,956,682)	(281,192,341)	(129,465,983)	(1,728,627,634)	(212,903,031)
ภาษีเงินได้	(43,007,428)	(99,894,997)	(23,619,485)	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปีจากการ	(628,946,786)	(965,851,679)	(304,811,826)	(129,465,983)	(1,728,627,634)	(212,903,031)
ดำเนินงานต่อเนื่องการ						
ดำเนินงานที่ยกเลิก						
ขาดทุนสำหรับปีจากการ	-	(17,362,553)	(16,752,702)	-	-	-
ดำเนินงานที่ยกเลิก						
ขาดทุนสำหรับปี	(628,946,786)	(983,214,232)	(321,564,528)	(129,465,983)	(1,728,627,634)	(212,903,031)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วน	(271,009,665)	90,914,074	(168,427,819)	-	-	-
ของกำไรหรือขาดทุนใน						
ภายหลังผลต่างของอัตรา						
แลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบ						
การเงินที่เป็นเงินตรา						
ต่างประเทศ						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัด	320,863,147	(222,463,327)	(91,620,597)	319,725,528	(222,932,518)	(91,475,071)
มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เพื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วน	49,853,482	(131,549,253)	(260,048,416)	319,725,528	(222,932,518)	(91,475,071)
ของกำไรหรือขาดทุนใน						
ภายหลัง						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วน	5,144,291	(7,614,680)	-	1,495,345	(1,098,769)	-
ของกำไรหรือขาดทุนใน						
ภายหลังกำไร (ขาดทุน) จาก						
การประมาณการตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิ						
จากภาษีเงินได้						

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2559
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วน ของกำไรหรือขาดทุนใน ภายหลัง	5,144,291	(7,614,680)	-	1,495,345	(1,098,769)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี	54,997,773	(139,163,933)	(260,048,416)	321,220,873	(224,031,287)	(91,475,071)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	(573,949,013)	(1,122,378,165)	(581,612,944)	191,754,890	(1,952,658,921)	(304,378,102)
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ						
ขาดทุนจากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง	(629,909,409)	(957,464,837)	(304,754,849)	(129,465,983)	(1,728,627,634)	(212,903,031)
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ ยกเลิก	-	(17,362,553)	(16,752,702)	-	-	-
	(629,909,409)	(974,827,390)	(321,507,551)	(129,465,983)	(1,728,627,634)	(212,903,031)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัท ย่อย						
กำไร (ขาดทุน) จากการ ดำเนินงานต่อเนื่อง	962,623	(8,386,842)	(56,977)			
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ ยกเลิก	-	-	-			
	962,623	(8,386,842)	(56,977)			
	(628,946,786)	(983,214,232)	(321,564,528)			
การแบ่งปันกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจาก การดำเนินงานต่อเนื่อง	(574,911,636)	(1,096,628,770)	(564,803,265)	191,754,890	(1,952,658,921)	(304,378,102)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจาก การดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(17,362,553)	(16,752,702)	-	-	-
	(574,911,636)	(1,113,991,323)	(581,555,967)	191,754,890	(1,952,658,921)	(304,378,102)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่ผู้อำนวยการควบคุมของบริษัทย่อย						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	962,623	(8,386,842)	(56,977)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-			
	962,623	(8,386,842)	(56,977)			
	(573,949,013)	(1,122,378,165)	(581,612,944)			
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.258801)	(0.173654)	(0.000573)	(0.169655)	(0.307934)	(0.000379)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.258801)	(0.170561)	(0.000543)	(0.169655)	(0.307934)	(0.000379)

งบกระแสเงินสด
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
ขาดทุนก่อนภาษี	(585,939,358)	(865,956,682)	(281,192,341)	(129,465,983)	(1,728,627,634)	(212,903,031)
บวก ขาดทุนก่อนภาษีจากส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(17,362,553)	(16,752,702)	-	-	-
ขาดทุนก่อนภาษี	(585,939,358)	(883,319,235)	(297,945,043)	(129,465,983)	(1,728,627,634)	(212,903,031)
รายการปรับกระทบยอด						
ขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(3,523,591)	(2,842,159)	(9,267,015)	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(27,616,515)	3,980,923	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	683,754,002	452,587,815	214,172,342	6,181,349	3,997,105	4,358,670
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	800,000	1,000,000	14,929,938	-	-	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	1,677,768	-	-	-	-	(518,470)
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(267,069,251)	240,658,291	(213,642)	29,690,097	36,016,796	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15,768,015	10,820,778	6,700,124	3,311,703	5,498,401	2,491,448
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	12,001,025	247,912,681	111,015,269
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	13,501,404	705,531,277	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาว	355,003,946	-	-	355,003,946	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินอาคารและอุปกรณ์	-	781,474,278	-	-	2,872,663	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(31,679,447)	(1,428,397)	(447,644)	(30,047,400)	(1,291,281)	(448,469)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(184,626,275)	-	(27,827,651)	421,248,720	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	(24,790,000)	-	-

งบกระแสเงินสด (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	(29,671,502)	-	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(22,177,941)	(1,387,358)	(20,316,331)	(22,177,941)	(519,957)	(17,434,041)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	(45,044,803)	(5,257,900)	-	(45,044,803)	(5,257,900)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,375,394	2,004,605	3,547,125	-	-	-
เงินปันผลรับ	(449,863)	(5,966,375)	(22,185,655)	(218,454,863)	(5,966,375)	(22,185,655)
ดอกเบี้ยรับ	(299,175,258)	(59,842,129)	(6,304,498)	(763,633,314)	(318,999,807)	(147,263,126)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	887,261,054	618,834,915	128,675,172	605,822,426	341,594,390	50,722,940
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	683,337,453	926,904,874	6,086,973	(190,885,202)	(335,777,824)	(237,422,365)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(116,645,529)	(60,526,509)	(99,615,326)	(9,400,625)	(407,365)	(206,773)
รายได้ค้างรับ	(42,546,746)	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	(1,037,396)	3,221,310	1,022,582	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	(38,306,474)	(1,274,704,474)	-	(3,850,398)	(15,578,622)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(118,293,104)	(128,480,051)	1,591,715	(5,405,481)	261,500	7,865,593
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14,933,965	(6,540,878)	2,409,673	502,280	(179,143)	597,927
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	93,829,545	255,835,632	63,264,541	3,491,154	(38,728,952)	42,500,265
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	18,410,691	14,692,086	44,331,188	(1,108,525)	(118,028)	(3,896,074)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(24,966,242)	(112,176,779)	10,556,986	9,419,700	(996,707)	(1,404,023)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาว	(2,369,949)	-	-	(48,150)	-	4,096,583
ของพนักงาน						
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	88,814,630	(17,344,318)	(933,040)	-	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	593,467,318	837,278,893	(1,245,989,182)	(193,434,849)	(379,796,917)	(203,447,489)
จ่ายดอกเบี้ย	(921,846,510)	(631,166,234)	(127,748,676)	(607,727,159)	(348,428,376)	(50,286,834)
จ่ายภาษีเงินได้	(173,421,773)	(96,666,008)	(22,402,682)	-	-	(2,149,192)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	690,450	2,954,938	-	-	2,954,938
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(501,800,965)	110,137,101	(1,393,185,602)	(801,162,008)	(728,225,293)	(252,928,577)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรม						
ลงทุน						
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น)	(1,321,635,101)	148,398,874	922,315,962	(1,349,998,961)	(36,319,857)	1,117,319,463
ลดลง						
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(40,636,201)	(4,112,119)	(426,752)	(26,223,714)	(495,513)	80,417
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(773,429,518)	(2,123,815)	-	(2,120,001,116)	(6,113,916,970)	(2,563,221,513)
ดอกเบี้ยรับ	263,195,833	23,884,826	7,293,770	643,507,668	57,289,230	217,264,033
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนใน	-	(6,415,510,554)	(3,439,084,979)	(2,500,000,000)	(1,030,171,500)	(3,562,299,999)
บริษัทย่อย						
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนใน	(349,016)	-	-	-	-	-
บริษัทร่วม						
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(120,000,000)	-	-	(120,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการลดทุนของ	50,000,000	-	-	2,199,762,500	-	-
บริษัทย่อยและการร่วมค้า						
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,285,475,473	-	757,500,000	1,285,475,473	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	130,105,823	33,856,280	-	130,105,823	33,856,280
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	664,600,400	-	64,002,159	664,600,400	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการพัฒนา	(16,260,717)	(1,514,875)	(1,410,463,586)	(15,669,969)	(1,073,500)	(247,320,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(344,177,525)	(313,055,431)	(72,234,356)	(240,750)	(157,040,592)	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,112,914,746)	(194,736,970)	(28,539,543)	(2,201,131)	(7,091,352)	(593,452)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	36,816,608	6,828,358	1,232,912	506,327	1,598,131	1,226,488
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	-	(315,274,955)	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,219,338)	(2,849,688)	(2,502,909)	(562,517)	(155,792)	(403,345)
เงินสดจ่ายตามประมาณการหนี้สินระยะยาว	(43,508,883)	(10,579,398)	-	-	-	-
เงินปันผลรับ	283,449,863	5,966,375	22,185,655	488,454,863	5,966,375	22,185,654
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,482,068,341)	(5,659,098,076)	(3,902,365,387)	(1,380,566,400)	(5,865,830,044)	(4,981,905,974)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,058,000,000	-	-	1,058,000,000	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(43,819,365)	147,905,000	3,537,300,000	-	-	3,537,300,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-	(302,000,000)	302,000,000	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5,050,360,695)	-	-	(5,050,360,695)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(31,890,061)	(18,928,738)	(10,161,782)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,060,952,564	6,522,411,544	-	-	6,478,750,029	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,643,216,785)	(189,935,180)	-	(2,391,841,395)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(533,445,058)	(43,492,259)	(1,975,920)	(2,602,023)	(225,328)	(1,352,400)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	563,844	-	-	563,844	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน	9,694,582,693	-	-	9,694,582,693	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,511,367,137	6,417,960,367	3,525,162,298	3,006,342,424	6,780,524,701	3,535,947,600
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	510,754,830	(77,591,613)	(1,296,391)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,038,252,661	791,407,779	(1,771,685,082)	824,614,016	186,469,364	(1,698,886,951)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,383,008,369	310,467,372	2,082,152,454	330,058,529	143,589,165	1,842,476,116
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	375,544,043	281,709,270	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ	-	(576,052)	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,796,805,073	1,383,008,369	310,467,372	1,154,672,545	330,058,529	143,589,165

งบกระแสเงินสด (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม						
รายการที่ไม่ใช่เงินสด						
จ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	101,601,000	-	-	-	-	-
ด้วยการหักกลบหนี้						
รับคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจาก	-	-	-	-	-	1,991,900,000
บริษัทย่อยด้วยการหักกลบการ						
เพิ่มทุน						
โอนเงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงิน	-	-	619,633,526	-	-	619,633,526
ลงทุนระยะยาวอื่น						
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	157,277,242	-	-	-	-
ระหว่างการพัฒนาเป็น						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่ง	-	-	275,880,000	-	-	-
ปลูกสร้างเป็นโครงการ						
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา						
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่ง	-	-	-	-	-	275,880,000
ปลูกสร้างเป็นเงินให้กู้ยืมแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
โอนเงินมัดจำเป็นที่ดินโครงการ	-	-	12,000,000	-	-	-
รอพัฒนา						
โอนที่ดินและโครงการรอพัฒนา	19,508,131	-	-	-	-	-
เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์						
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ	29,270,159	-	-	-	-	-
ลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและ						
อุปกรณ์						
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็น	-	-	185,228	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์						
ซื้ออุปกรณ์ภายใต้สัญญาเช่า	18,000,926	-	-	12,365,200	-	-
การเงิน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง						
สมมติฐานของ						
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	2,325,880	61,508,060	-	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนใน	-	-	-	-	5,000,000	-
บริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการ						
ร่วมค้า						
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท	-	1,071,914,446	-	-	1,071,914,446	-
ย่อยที่ยังไม่ได้รับชำระ						

งบกระแสเงินสด (ต่อ)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วม	-	-	-	254,000,000	-	-
ค้าที่ยังไม่ได้รับชำระ						
โอนเปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืม	172,546,732	3,537,736,105	-	-	3,537,736,105	-
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน						
เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
สถาบันการเงิน						
ออกหุ้นบุริมสิทธิ์เพิ่มทุนเพื่อรับ	2,172,000,000	-	-	2,172,000,000	-	-
โอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยู						
นิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด						
ชำระค่าตอบแทนการรับโอน						
กิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิ						
คอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด						
โดยการรับโอนหนี้เงินกู้จาก	10,074,360,694	-	-	10,074,360,694	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง

			2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	2.67	1.69	1.10
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เงินสดเงินฝากธนาคาร+เงินลงทุนระยะสั้น+ลูกหนี้การค้า)/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	2.10	0.88	0.20
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	เท่า	(0.20)	0.03	(0.67)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	ยอดขายรวม/ลูกหนี้เฉลี่ย	เท่า	12.39	14.75	20.63
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนลูกหนี้	วัน	29.46	24.75	17.69
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ต้นทุนขาย/สินค้าคงเหลือเฉลี่ย	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	วัน	n.a.	n.a.	n.a.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	ต้นทุนขาย/เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	เท่า	7.01	6.46	6.05
ระยะเวลาชำระหนี้	365วัน/อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	วัน	52.06	56.53	60.28
วงจรเงินสด	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย-ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	(22.61)	(31.79)	(42.59)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น/ขายสุทธิ	%	61.99	63.61	66.37
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	กำไรจากการดำเนินงาน/ขายสุทธิ	%	1.06	2.82	(21.54)
อัตรากำไรอื่น	รายได้อื่น/รายได้รวม	%	8.31	9.53	6.43
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/กำไรจากการดำเนินงาน	%	(739.92)	96.90	n.a.
อัตรากำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ/รายได้รวม	%	(9.02)	(22.07)	(27.61)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท/ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	%	(2.69)	(5.33)	(1.68)

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	%	0.69	(0.75)	(0.64)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)/สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย	%	0.18	(2.38)	(0.76)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	รายได้รวม/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	เท่า	0.15	0.14	0.05

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/ส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.85	1.25	0.33
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษี)/ดอกเบี้ยจ่าย	เท่า	0.36	(0.39)	(1.15)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/ (การจ่ายชำระหนี้สิน+รายจ่ายลงทุนซื้อหุ้น+ซื้อสินทรัพย์+เงินปันผลจ่าย)	เท่า	(0.05)	0.01	(0.28)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล/กำไรสุทธิ	เท่า	-	-	-

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

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินรวม

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านมา ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

14.1.1 ผลการดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม

บริษัทฯ รายงานรายได้รวมในปี 2561 จำนวน 6,976 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 56.6 หรือ 2,522 ล้านบาท จาก 4,454 ล้านบาทในปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินช่วงเดียวกันของปีก่อน ภายหลังการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ซึ่งได้มาจากเวียนนา เฮาส์ และหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ รวมถึงการวัดค่าความนิยมแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 ที่ผ่านมา โดยการเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.4 หรือ 1,852 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 4,600 ล้านบาท (ii) การรับรู้รายได้จากสินทรัพย์ที่มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 จำนวน 423 ล้านบาท และ (iii) รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.7 หรือ 156 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 580 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2561 จำนวน 6,683 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,921 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 40.3 จากปีก่อน ในปีนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 355 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการประเมินมูลค่าการลงทุนในตราสารทุนใหม่ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การรวมค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มปี (เทียบกับการรวมค่าใช้จ่าย 7 เดือนในปี 2560) (ii) การรวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE และ (iii) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ แต่การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายบางส่วนถูกลดทอนด้วย (iv) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ลดลง 426 ล้านบาท

บริษัทฯ รายงานส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม จำนวน 31 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 1.1 ล้านบาท ในปีก่อน การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (i) ส่วนแบ่งกำไรจากเวียนนา เฮาส์ จำนวน 27 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก UBM JV ซึ่งเข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2561 เพื่อดำเนินการตามสัญญาเช่าดำเนินงานและบริหารจัดการกิจการโรงแรม 2 แห่ง ในกรุงมิวนิค ประเทศเยอรมนี, (ii) ส่วนแบ่งกำไรจาก AHS จำนวน 11 ล้านบาท, (iii) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม MHG ซึ่งบริหารจัดการอาคารชุด (Serviced Apartments) ใกล้โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ แต่การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมบางส่วนถูกลดทอนด้วยส่วนแบ่งขาดทุนจากโครงการร่วมทุนระหว่างบีทีเอสและแสนสิริ (Sansiri JV) และ คีย์สโตน (Keystone JV) เป็นผลมาจากการแบกรับต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการขาย การตลาด และ/หรือการพัฒนาโครงการ

ในส่วน of ค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 910 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 63.6 จากปีก่อน หรือ 354 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (i) การรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มปี และ (ii) การรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 86.1 ของรายได้ทั้งหมด

รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในปี 2561 มีสัดส่วนรายได้มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 86.1 ของรายได้รวม หรือเท่ากับ 6,009 ล้านบาท เติบโต 2,141 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน ปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานและการรวมงบการเงินแบบเต็มปีของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป โดยเติบโตร้อยละ 67.4 หรือ 1,852 ล้านบาท จากปีก่อน เป็น 4,600 ล้านบาท (ii) การรวมงบการเงินจากโรงแรมอีก 4 แห่งที่ได้รับมาภายหลังจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (โรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ , โรงแรมยู เชียงใหม่, โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี และโรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ รีสอร์ท กรุงเทพฯ ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561) ซึ่งมีรายได้รวม 222 ล้านบาท และ (iii) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมในประเทศ 3 แห่ง (โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร, โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา และโรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์) ซึ่งมีรายได้รวม 1,187 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 5.9 หรือ 67 ล้านบาท จากปีก่อน

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)			อัตราการใช้พักร (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)		
	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-
เป็นเจ้าของ	3,961	3,550	411	2,788	2,878	(90)	66.3%	72.9%	(6.6)	1,850	2,098	(248)
มีสัญญาเช่า												
ดำเนินงาน	1,295	963	332	3,430	3,594	(164)	74.1%	80.0%	(5.9)	2,542	2,744	(202)
รับบริหาร*	4,619	2,509	2,110	3,420	3,039	381	74.2%	72.7%	1.5	2,536	2,209	327
จำนวนห้องที่เปิด												
ดำเนินการแล้ว	9,875	7,022	2,853	3,001	3,096	(95)	68.8%	75.3%	(6.5)	2,065	2,331	(266)
จำนวนห้องที่รอเปิด												
ให้บริการในอนาคต	17,122	1,253	15,869									
รวมทั้งสิ้น	26,997	8,275	18,722									

* รวมโรงแรมที่ร่วมทุนกับ UBM แต่ไม่รวมอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) อัตราการใช้พักร (Occupancy) และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) ของโรงแรมที่บริหารจัดการโดย AHS

จำนวนห้องทั้งหมดที่เปิดดำเนินการแล้วในปี 2561 อยู่ที่ 9,875 ห้อง เพิ่มขึ้น 2,853 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่เปิดดำเนินการแล้ว เพิ่มขึ้น 411 ห้อง เป็น 3,961 ห้อง ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการรับโอนโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ รีสอร์ท (เดิมในช่วงการทำธุรกรรมการรับโอนกิจการจาก UE โครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างก่อสร้าง แต่ปัจจุบันได้เปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561) และโรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี ในขณะที่จำนวนห้องที่บริษัทฯ มีสัญญาเช่าดำเนินการที่เปิดดำเนินการแล้ว เพิ่มขึ้น 332 ห้อง เป็นผลมาจากการรับโอนโรงแรม ยู สาทร กรุงเทพฯ และโรงแรม ยู เชียงใหม่ รวมถึงการเปิดโรงแรม VHE Leipzig

จำนวนห้องที่บริษัท รับผิดชอบ เพิ่มขึ้น 2,110 ห้อง เป็นผลมาจากการรับโอนกิจการจาก UE ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหุ้นของ AHS ในสัดส่วน 50%

นอกจากนี้ บริษัท ยังมีจำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตจำนวน 17,122 ห้อง เพิ่มขึ้น 15,869 ห้อง เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดย AHS และโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานใหม่ภายใต้เวียนนา เอ้าส์ โดยรวมแล้วบริษัท มีจำนวนห้องทั้งหมด 26,997 ห้อง

ในปีนี้อัตราเฉลี่ยราคาห้องอยู่ที่ 3,001 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพักร้อยละ 68.8 และรายได้เฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 2,065 บาทต่อคืน โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ลดลง 266 บาท จากเดิมที่ 2,331 บาทต่อคืน ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการควบคุมการเงินแบบเต็มปีของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป (งบการเงินของปีก่อนยังไม่รวมผลประกอบการไตรมาส 1 ปี 2560 ซึ่งเป็นช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season)) การปรับปรุงโรงแรมในประเทศโปแลนด์และสาธารณรัฐเช็ก รวมถึงการชะลอตัวของธุรกิจไมซ์ (Meetings, Incentive Travels, Conventions and Exhibitions - MICE) ในประเทศโปแลนด์

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเสริมรายได้ร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมด

ในปี 2561 บริษัท ได้มีอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มเติมอีก 1 แห่ง คือ อาคารทีเอสที ในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2561

บริษัท ได้มีการบันทึกรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.2 หรือ 120 ล้านบาท จากปีก่อน เป็น 282 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารทีเอสที จำนวน 96 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จากอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street โดยเติบโต ร้อยละ 13 หรือ 20 ล้านบาท จากปีก่อน อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้บางส่วนถูกหักลบกับการลดลงของรายได้จำนวน 4 ล้านบาท จากอาคารสำนักงาน Underwood Street (เทียบกับรายได้จำนวน 6 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า) เนื่องจากอาคารถูกดงกล่าวยังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงในปี 2561 ปัจจุบัน อาคาร Underwood Street ปรับปรุงเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้วตั้งแต่ช่วงต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งในขณะนี้บริษัท กำลังอยู่ในระหว่างเจรจากับผู้เช่าใหม่ของอาคารถูกดงกล่าว ทั้งนี้ ในไตรมาส 4 ปี 2561 พอร์ตอาคารสำนักงานของบริษัท (ไม่รวมอัตราเช่าพื้นที่อาคาร Underwood Street) มีอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมทั้งหมด ร้อยละ 99 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อน จากการครบกำหนดสัญญาของผู้เช่าเก่าของอาคารที เอส ที (คาดว่าจจะรวมอัตราการเช่าพื้นที่อาคารถูกดงกล่าวตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นต้นไป)

รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการ

ในปี 2561 บริษัท มีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการ จำนวน 105 ล้านบาท

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

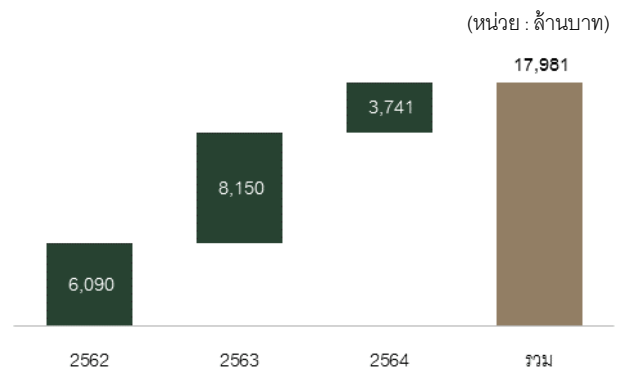
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายได้จากการโอนตามสัดส่วนของบริษัทฯ จำนวน 17,981 ล้านบาท จากโครงการที่จะโอนทั้งหมดระหว่างปี 2562 - 2564

ในปี 2561โครงการร่วมทุนกับแสนสิริมีการโอนห้องในโครงการเดอะ ไกลน์ วงศ์สว่าง (คอนโดพร้อมเช่าอยู่), เดอะ ไกลน์ ราชเทวี, เดอะ ไกลน์ อโศก-รัชดา และ เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9 และในระหว่างปี ทางโครงการได้เปิดตัว เดอะ ไกลน์ วงศ์สว่าง เดอะ เบส สะพานใหม่ และ เดอะ ไกลน์ พหลโยธิน ปาร์ค รวมจำนวน 2,988 ห้อง มูลค่าโครงการรวมกว่า 12.7 พันล้านบาท

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2562

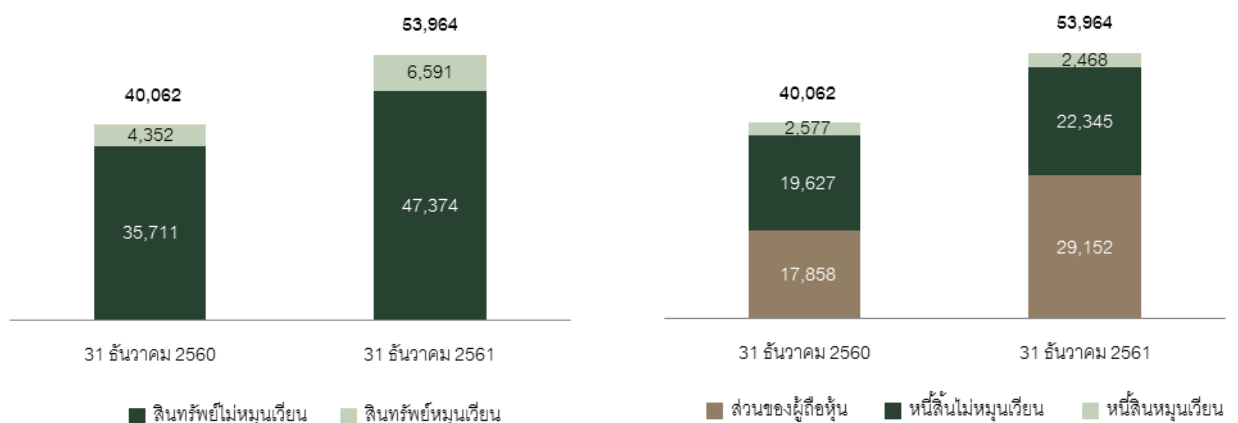
โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ ไกลน์ ราชเทวี	40
เดอะ ไกลน์ อโศก-รัชดา	781
เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9	561
เดอะ ไกลน์ วงศ์สว่าง	42
เดอะ ไมเนนส์ ทองหล่อ	1,191
เดอะ ไกลน์ สุขุมวิท 101	2,158
เดอะ ไกลน์ พหลฯ - ประติพจน์	588
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	196
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	532
รวม	6,090

รายได้จากการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ



13.1.2 ฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท



สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 53,964 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,902 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากรายการต่าง ๆ ดังนี้

การเพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

- (i) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 5,050 ล้านบาท
- (ii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 3,047 ล้านบาท จากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ AHS และ คีย์สโตน
- (iii) การเพิ่มขึ้นของที่ดินและโครงการรอพัฒนา จำนวน 1,921 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากที่ดินที่ได้รับโอนมา
- (iv) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,165 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานที่ได้รับโอนมา
- (v) การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 835 ล้านบาท
- (vi) การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่า จำนวน 361 ล้านบาท จากโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้รับโอนมา

การเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในไตรมาส 1 ปี 2561

- (vii) การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,414 ล้านบาท
- (viii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,379 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการบริหารเงินสด

การเพิ่มขึ้นจากเหตุผลอื่น ๆ

- (ix) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 170 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย และจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE
- อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นบางส่วนของสินทรัพย์รวมถูกหักกลับด้วย
- (x) การลดลงของลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งในส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและเกินกว่าหนึ่งปี จำนวน 996 ล้านบาท จากการรับชำระหนี้จากการขายบริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณบางกระเจ้าในปีก่อน และ
 - (xi) การลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 620 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 24,813 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,609 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 5,027 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการหนี้คงค้างที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (ii) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 171 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นบางส่วนของหนี้สินถูกชดเชยด้วย (iii) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,902 ล้านบาท (iv) การลดลง

ในส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 619 ล้านบาท และ (v) การลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 216 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 29,152 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,294 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.2 โดยในไตรมาส 4 ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกรรมที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ได้แก่ การเพิ่มทุนของบริษัทฯ บางส่วนเพื่อไม่ให้เกิดเศษหุ้นหลังจากการรวมหุ้น การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้นและการลดทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ธุรกรรมนี้ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2561 การลดทุนดังกล่าวเพื่อล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ และส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น พร้อมทั้งปรับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิเป็น 3.20 บาทต่อหุ้น จากการปรับโครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ส่งผลให้มี (i) การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้ว สุทธิจากส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 11,293 ล้านบาทและ (ii) การเพิ่มขึ้นของส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ย่อยจำนวน 1 ล้านบาท

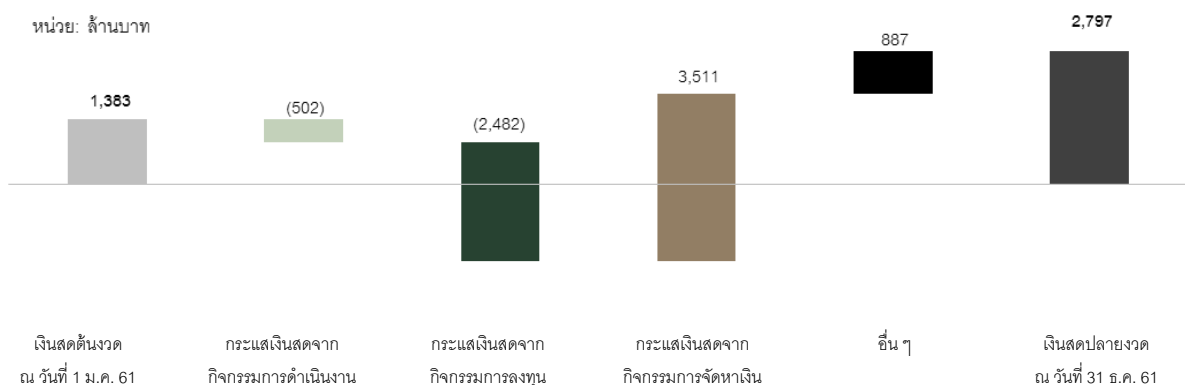
โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ บันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 20,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 หรือ 2,257 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่มาจากการประมาณหนี้สินคงค้างจากการรับโอนกิจการของ UE โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.55 เท่า ดีขึ้นจาก 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น จากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในไตรมาสแรก

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 ยู ซิตี้ มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน จำนวน 1,480 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 190.2 หรือ 970 ล้านบาท จากปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนไม่รวมส่วนของเงินลงทุนหรือเงินกู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบันทึกอยู่ภายใต้เงินลงทุน

กระแสเงินสด

การเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561



สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,797 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102.2 หรือ 1,414 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 502 ล้านบาท มาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 586 ล้านบาทหักลบด้วย (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 1,269 ล้านบาท และ (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวนติดลบ 90 ล้านบาท และหลังจากที่บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 922 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 173 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 502 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 2,482 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,322 ล้านบาท (ii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ จำนวน 1,113 ล้านบาท (iii) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 773 ล้านบาท (iv) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 344 ล้านบาท และ (v) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 120 ล้านบาท ซึ่งชดเชยด้วย (vi) เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 665 ล้านบาท (vii) เงินปันผลรับ จำนวน 283 ล้านบาท และ (viii) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 263 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 3,511 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 9,695 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,061 ล้านบาท และ (iii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,058 ล้านบาทหักลบด้วย (iv) เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 5,050 ล้านบาท (v) เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,643 ล้านบาท และ (vi) เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 533 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.7 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วและอัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสดเท่ากับ 2.67 เท่า 2.1 เท่า และ -0.20 เท่า ตามลำดับ

13.2.1 ข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

-