

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

(1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งทำให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องปิดให้บริการโรงแรมหลายแห่งในต่างประเทศเป็นการชั่วคราวตามสถานการณ์การแพร่ระบาดในแต่ละประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

(2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ จึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์

แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่บริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา และได้บันทึกขาดทุนจากผลกระทบดังกล่าวจำนวน 4,118 ล้านบาท และจำนวน 3,271 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามลำดับ

(3) หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5 เกี่ยวกับการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกันซึ่ง เดิมบริษัทบันทึกเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยละสาม (“กิจการร่วมค้าโรงภาษี”) (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงคส์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด”) เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเนื่องจากบริษัท มีอำนาจควบคุมในกิจการร่วมค้าโรงภาษี อย่างไรก็ตามในปัจจุบันบริษัทได้ทำการทบทวนเงื่อนไขและเอกสารของกิจการร่วมค้าโรงภาษี จึงพบว่ากิจการร่วมค้าโรงภาษี ไม่ได้จัดตั้งขึ้นเป็นหน่วยงานแยกต่างหาก และเป็นไปตามนิยามของการร่วมการงานประเภทการดำเนินงานร่วมกัน ดังนั้นบริษัทจึงได้ปรับปรุงรายการบัญชีย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยผลสะสมของการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกันดังกล่าวแสดงเป็นรายการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และทำการปรับปรุงรายการที่เกี่ยวข้องในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.1 เกี่ยวกับธุรกรรมการขายทรัพย์สินในทวีปยุโรป

(5) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.2 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่าง ไตรมาสหนึ่งของปี 2563

(ข) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เลื่อนนันทกุล 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 และ

เฉพาะของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่อการเงิน 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

(ค) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล 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 และมีข้อสังเกตต่อการเงิน 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) เกี่ยวกับคดีความซึ่งบริษัท ย่อยแห่งหนึ่งได้ยื่นคำร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้หน่วยงานราชการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามและพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญา เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ที่ดินออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดและปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,520,596,851	2,767,041,167	2,796,805,073	2,489,184,139	1,441,720,538	1,154,796,310
เงินลงทุนชั่วคราว	-	102,090,432	1,542,562,477	-	-	1,428,615,892
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	306,451,016	-	-	203,340,359	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	461,640,029	760,741,238	830,890,037	36,449,197	56,858,221	281,169,050
รายได้ค้างรับ	-	-	47,984,549	-	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	102,000,000	1,077,694,450	-	102,000,000	1,077,694,450	-
สินค้าย่อยเหลือ	45,118,139	61,332,475	51,664,200	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4,859,172,632	991,679,500	991,679,500	224,197,065	302,600,000	302,600,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	467,195,529	421,334,412	329,007,558	58,053,328	44,120,386	23,142,810
	9,762,174,196	6,181,913,674	6,590,593,394	3,113,224,088	2,922,993,595	3,190,324,062
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	7,294,496,319	1,639,068,902	-	-	271,323,425	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	17,056,670,515	7,820,982,576	6,590,593,394	3,113,224,088	3,194,317,020	3,190,324,06
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	180,688,007	263,628,829	194,133,790	67,738,341	153,562,715	75,280,819
เงินในบัญชีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	2,348,548,078	6,524,360,615	5,905,802,422	17,045,386,694	19,799,424,882	18,580,059,244
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,812,576,791	110,798,329	-	1,812,576,791	110,798,329
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	15,288,199,803	15,490,103,601	16,340,713,306
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	53,684,462	60,680,903	64,355,939	49,999,970	49,999,970	49,999,970
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,484,981,944	2,690,113,312	3,042,963,656	1,470,995,000	2,363,082,000	2,686,082,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	81,033,800	154,568,425	-	81,033,800	154,568,425
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	145,914,842	-	-	145,914,842	-	-
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	5,096,066,141	3,969,759,644	3,969,759,644	505,156,150	953,242,669	953,242,669
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,623,869,595	7,023,628,619	8,792,125,664	901,990,798	967,715,455	157,281,342
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15,962,943,104	16,832,532,275	19,141,449,132	430,500,762	151,249,301	107,865,827
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6,842,665,486	-	-	630,293,562	-	-
สิทธิการเช่า	-	2,145,586,534	2,319,412,983	-	-	68,141,370
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	563,278,273	1,316,122,558	791,191,431	13,151,486	9,021,948	7,963,451
เงินมัดจำ	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000	-
ค่าความนิยม	2,273,385,310	2,861,022,898	2,783,784,290	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	160,066,512	64,183,593	81,206,911	-	-	-

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

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,697,585	14,993,011	17,783,692	4,780,541	3,198,799	3,196,478
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	45,787,789,339	45,710,223,382	47,369,336,308	36,604,107,949	41,884,211,931	39,295,193,230
รวมสินทรัพย์	62,844,459,854	53,531,205,958	53,959,929,702	39,717,332,037	45,078,528,951	42,485,517,292
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบัน						
การเงิน	65,864,704	33,731,050	36,610,048	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	985,500,603	1,231,918,487	1,006,284,199	32,711,384	56,129,600	141,486,314
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	72,000,000	-	-	72,000,000	2,255,302,581	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	34,023,746	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน						
การเงิน	2,400,813,924	1,144,418,905	870,377,661	747,216,653	739,208,959	512,010,667
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	74,017,348	77,659,722	-	2,319,715	2,233,235
หนี้สินตามสัญญาเช่า	750,304,677	-	-	9,972,785	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	251,303,772	258,851,847	180,942,795	3,899,538	70,859,319	5,443,700
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	24,977,854	68,768,425	69,801,757	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	50,666,537	95,656,387	192,200,372	20,089,159	23,845,487	15,320,947
	4,601,432,071	2,907,362,449	2,467,900,300	885,889,519	3,147,665,661	676,494,863
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	7,496,887,616	1,410,165,857	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,098,319,687	4,317,528,306	2,467,900,300	885,889,519	3,147,665,661	676,494,863
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,115,586,258	5,025,376,438	5,026,890,520	5,115,586,258	5,025,376,438	5,026,890,520
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	1,152,466,933	-	1,102,067,359	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน						
การเงิน	12,212,130,085	9,684,950,775	11,408,973,731	4,150,234,653	5,575,425,660	7,071,962,191
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1,632,758,614	1,787,411,366	-	5,213,056	7,529,942
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,016,930,542	-	-	632,160,486	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	218,033,517	83,192,804	45,259,283	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	98,599,741	125,947,369	115,926,864	34,859,283	38,203,868	24,921,025
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,704,924,438	1,900,995,499	2,360,895,901	484,329	-	1,871,564

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

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	270,542,559	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	210,027,754	217,707,102	226,604,134	16,794,150	14,856,264	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	26,728,699,268	18,670,928,601	22,344,571,717	9,950,119,159	10,659,075,286	12,133,175,242
รวมหนี้สิน	38,827,018,955	22,988,456,907	24,812,472,017	10,836,008,678	13,806,740,947	12,809,670,105
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162						
หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 10,290,722,067						
หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	32,930,310,615	32,930,310,615	32,930,310,615	32,930,310,615	32,930,310,615	32,930,310,615
	44,900,151,133	44,900,151,133	44,900,151,133	44,900,151,133	44,900,151,133	44,900,151,133
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162						
หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 5,613,717,564 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	17,963,896,205	17,963,896,205	17,963,894,272	17,963,896,205	17,963,896,205	17,963,894,272
(31 ธันวาคม 2561: หุ้นสามัญ 5,613,716,960 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)						
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	1,691	1,691	-	1,691	1,691	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ						
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	(741,162,013)	(741,162,013)	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตาม						
กฎหมาย	125,021,039	-	-	125,021,039	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(5,797,625,498)	1,314,666,096	(565,066,605)	(436,074,630)	2,153,797,721	(265,373,857)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
หุ้น	(358,030,892)	(823,264,224)	(339,233,107)	(199,451)	(74,586,118)	7,486,254
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	23,903,103,063	30,425,140,286	29,029,435,078	28,881,323,359	31,271,788,004	29,675,847,187
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	114,337,836	117,608,765	118,022,607	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24,017,440,899	30,542,749,051	29,147,457,685	28,881,323,359	31,271,788,004	29,675,847,187
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	62,844,459,854	53,531,205,958	53,959,929,702	39,717,332,037	45,078,528,951	42,485,517,292

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	3,051,299,626	7,611,699,393	6,008,947,053	-	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	233,894,678	192,402,563	105,119,989	287,217,710	285,180,234	127,729,626
รายได้ค่าเช่า	289,711,821	324,105,373	282,182,516	59,354,218	32,398,641	-
ดอกเบี้ยรับ	491,004,885	357,779,539	299,175,258	1,061,667,861	894,934,457	738,669,205
เงินปันผลรับ	726,869	452,400	449,863	222,326,868	460,442,030	218,454,863
รายได้อื่น						
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	8,302,369	25,105,113	53,869,291	912,045	24,637,407	52,224,942
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	822,232,714	1,559,040,209	-	250,015,740	1,775,929,371	52,617,651
ในบริษัทย่อยและการร่วมค้า						
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	51,883,393	-	14,023,072	-	-
รายได้ค่าปรับจากการบอกเลิก	199,824,831	-	-	-	-	-
สัญญา						
กำไรจากการซื้อกิจการในราคา	-	-	29,671,502	-	-	-
ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม						
อื่นๆ	554,230,314	370,919,436	196,771,572	69,913,445	17,037,487	24,206,240
รวมรายได้	5,651,228,107	10,493,387,419	6,976,187,044	1,965,430,959	3,490,559,627	1,213,902,527
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนกิจการโรงแรม	1,511,170,241	3,081,847,380	2,247,590,586	-	-	-
ต้นทุนการให้บริการ	178,757,558	217,732,324	183,546,420	3,245,070	1,764,631	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	305,979,176	528,550,978	466,903,320	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,835,464,714	3,362,012,847	2,581,049,665	297,353,891	369,636,783	352,963,651
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,697,590,838	730,853,533	683,754,002	41,920,083	19,401,261	10,354,336
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	418,104,647	-	165,587,137	-	1,201,659	33,199,891
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงิน	-	-	-	1,006,443,869	329,657	12,001,025
ลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า						
ขาดทุนจากการด้อยค่าของ	4,117,652,909	-	355,003,946	2,264,471,954	964,819	368,505,350
สินทรัพย์						
ขาดทุนจากการตัดจำหน่าย	172,508,284	-	-	19,539,221	-	-
สินทรัพย์						
รวมค่าใช้จ่าย	10,237,228,367	7,920,997,062	6,683,435,076	3,632,974,088	393,298,810	777,024,253
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรม	(4,586,000,260)	2,572,390,357	292,751,968	(1,667,543,129)	3,097,260,817	436,878,274
ดำเนินงาน						
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงิน	(4,811,483)	(3,419,043)	3,523,591	-	-	-
ลงทุนในบริษัทร่วม						
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงิน	(1,134,420,169)	295,412,637	23,443,889	-	-	-
ลงทุนในการร่วมค้า						
ต้นทุนทางการเงิน	(1,306,872,628)	(871,117,636)	(909,831,432)	(559,113,457)	(669,788,675)	(628,392,804)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(7,032,104,540)	1,993,266,315	(590,111,984)	(2,226,656,586)	2,427,472,142	(191,514,530)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
ภาษีเงินได้	418,081,951	(126,326,111)	(43,007,428)	(484,329)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(6,614,022,589)	1,866,940,204	(633,119,412)	(2,227,140,915)	2,427,472,142	(191,514,530)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก	387,423,490	(401,571,025)	(271,009,665)	-	-	-
การแปลงค่างบการเงินที่เป็น						
เงินตราต่างประเทศ						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัด	-	(82,460,092)	320,863,147	-	(82,072,372)	319,725,528
มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อ						
ขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของ	387,423,490	(484,031,117)	49,853,482	-	(82,072,372)	319,725,528
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	(1,660,150)	-	-	(1,660,150)	-	-
เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ	33,579,571	(1,028,607)	5,144,291	8,597,373	(8,300,564)	1,495,345
การตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วน	31,919,421	(1,028,607)	5,144,291	6,937,223	(8,300,564)	1,495,345
ของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	419,342,911	(485,059,724)	54,997,773	6,937,223	(90,372,936)	321,220,873
สำหรับปี						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(6,194,679,678)	1,381,880,480	(578,121,639)	(2,220,203,692)	2,337,099,206	129,706,343
สำหรับปี						
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(6,610,751,660)	1,867,354,046	(634,082,035)	(2,227,140,915)	2,427,472,142	(191,514,530)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี	(3,270,929)	(413,842)	962,623			
อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย						
	(6,614,022,589)	1,866,940,204	(633,119,412)			

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(6,191,408,749)	1,382,294,322	(579,084,262)	(2,220,203,692)	2,337,099,206	129,706,343
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	(3,270,929)	(413,842)	962,623			
อำนาจควบคุมของบริษัทฯ	(6,194,679,678)	1,381,880,480	(578,121,639)			
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(1.3242)	0.1860	(0.2595)	(0.5433)	0.2858	(0.1807)

งบกระแสเงินสด
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(7,032,104,540)	1,993,266,315	(590,111,984)	(2,226,656,586)	2,427,472,142	(191,514,530)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
จากกิจกรรมดำเนินงาน						-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	4,811,483	3,419,043	(3,523,591)	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,134,420,169	(295,412,637)	(23,443,889)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,697,590,838	730,853,533	683,754,002	41,920,083	19,401,261	10,354,336
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	639,399,834	10,586,672	(267,069,251)	58,007,071	79,604,296	29,610,070
ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	2,379,247	(6,086,202)	1,677,768	-	-	-
ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,698,592,423	964,819	13,501,404
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย						
และกิจการร่วมค้า	-	-	-	1,006,443,869	329,657	12,001,025
ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	4,117,652,909	-	355,003,946	565,879,531	-	355,003,946
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(8,302,369)	(267,748)	(31,679,447)	(912,045)	(43,913)	(30,047,400)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์						
ทางการเงินระยะสั้น	(3,758,075)	(28,690,945)	(22,177,941)	(2,421,647)	(24,593,494)	(22,177,941)
กำไรจากการซื้อกิจการ	-	-	(29,671,502)	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	172,508,284	7,145,285	6,375,394	19,539,221	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	(822,232,714)	(1,559,040,209)	-	(250,015,740)	(1,775,929,371)	(52,617,651)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18,532,142	24,454,218	15,768,015	6,744,901	6,193,514	3,311,703
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	500,000	800,000	-	-	-
เงินปันผลรับ	(726,869)	(452,400)	(449,863)	(222,326,868)	(460,442,030)	(218,454,863)
ดอกเบี้ยรับ	(491,004,885)	(357,779,390)	(299,175,258)	(1,061,667,861)	(894,934,457)	(738,669,205)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,306,872,628	843,291,184	887,261,054	559,113,456	642,138,778	605,822,426
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ						
หนี้สินดำเนินงาน	736,038,082	1,365,786,719	683,337,453	192,239,808	20,161,202	(223,876,680)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	313,062,726	443,414,121	(159,192,275)	24,398,838	313,312,055	(9,401,245)
สินค้าคงเหลือ	24,146,946	(2,317,341)	(1,037,396)	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(4,238,671)	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(24,290,803)	(79,253,160)	(118,293,104)	945,737	(6,133,655)	(5,405,891)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,899,436	1,596,965	14,933,965	(1,580,371)	(2,321)	502,280
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)						-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(270,574,644)	(486,468,088)	93,829,545	(48,747,222)	(19,703,761)	59,008,674
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	(17,919,642)	(23,393,253)	18,410,691	(66,959,782)	(584,381)	(1,108,525)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(75,451,794)	(16,738,135)	(24,966,242)	(111,706,272)	8,524,536	10,524,439
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(14,333,550)	(5,471,523)	(2,369,949)	(1,492,113)	(1,211,235)	(48,150)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	39,848,214	10,708,021	88,814,630	1,937,888	14,856,263	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	720,186,300	1,207,864,326	593,467,318	(10,963,489)	329,218,703	(169,805,098)
จ่ายดอกเบี้ย	(1,008,649,818)	(873,060,184)	(921,846,510)	(331,129,510)	(643,652,859)	(607,727,159)
จ่ายภาษีเงินได้	(48,133,907)	(130,895,923)	(173,421,773)	(13,197,979)	(14,843,922)	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(336,597,425)	203,908,219	(501,800,965)	(355,290,978)	(329,278,078)	(777,532,257)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(199,665,211)	1,482,982,603	(1,321,635,101)	(200,000,000)	1,447,291,392	(1,349,998,961)
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	85,955,665	(72,714,604)	(40,636,201)	96,169,992	(91,142,512)	(26,674,699)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,208,537,438	(571,475,218)	(773,429,518)	163,454,776	(1,519,768,787)	(2,117,392,531)
เงินสดจ่ายจากการรับโอนสิทธิเรียกร้องหนี้เงินให้กู้ยืม						
ในการร่วมค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(1,734,597,775)	-	-	(1,734,597,775)	-	-
เงินสดรับจากการโอนสิทธิเรียกร้องหนี้เงินให้กู้ยืม						
ในการร่วมค้าให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,075,485,593	-	-	1,075,485,593	-	-
ดอกเบี้ยรับ	383,807,449	289,072,265	263,195,833	467,706,517	592,555,471	618,543,559
เงินมัดจำจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	66,000,000	-	-	66,000,000	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,000,000)	(835,445,163)	-	(474,000,000)	(6,241,970)	(2,500,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย						
และบริษัทร่วมและรับชำระจากลูกหนี้						-
จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	3,037,360,382	1,300,000,000	1,058,000,000	3,035,000,000	1,300,000,000	1,815,500,000
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อยและเงินคืนทุน						
ของการร่วมค้า	1,290,536,186	180,000,000	50,000,000	1,290,536,186	180,000,000	2,199,762,500
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(349,016)	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการเพิ่มทุนในการร่วมค้า	(500,000,000)	(495,813)	(120,000,000)	(500,000,000)	-	(120,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	69,086,300	-	-	69,086,300	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	(138,954,163)	(4,491,317)	-	(138,954,163)	(4,491,317)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	664,600,400	-	-	664,600,400
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและโครงการพัฒนา	-	(50,000,000)	(16,260,717)	-	(50,000,000)	(15,669,969)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,923,433,662)	(1,331,457,939)	(344,177,525)	(9,129,300)	(819,692,832)	(240,750)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(529,667,631)	(382,767,778)	(1,112,914,746)	(291,904,330)	(49,087,772)	(3,024,068)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	79,851,840	24,198,539	36,816,608	126,716	44,140	506,327
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(11,127,713)	(19,419,748)	(7,219,338)	(4,906,979)	(2,865,589)	(562,517)
เงินสดจ่ายตามประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	(43,508,883)	-	-	-
เงินปันผลรับ	165,726,868	413,934,811	283,449,863	222,326,868	514,307,030	488,454,863
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	2,356,901,566	487,920,638	(1,424,068,341)	3,066,400,401	1,556,907,254	(346,195,846)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	28,045,458	482,261	(43,819,365)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	-	-	-	(302,000,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(5,050,360,695)	-	-	(5,050,360,695)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(32,040,000)	(29,027,776)	(31,890,061)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	979,983,345	1,043,594,650	1,060,952,564	-	454,362,084	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,746,486,454)	(1,734,843,510)	(2,643,216,785)	(1,655,197,984)	(1,392,840,249)	(2,391,841,395)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(671,109,827)	(87,267,984)	(533,445,058)	(8,447,838)	(2,230,407)	(2,602,023)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิใน						
ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	3,624	563,844	-	3,624	563,844
เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน	-	-	9,694,582,693	-	-	9,694,582,693
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,441,607,478)	(807,058,735)	2,453,367,137	(1,663,645,822)	(940,704,948)	1,948,342,424
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น	199,162,463	313,846,871	510,754,830	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	777,859,126	198,616,993	1,038,252,661	1,047,463,601	286,924,228	824,614,321
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,767,041,167	2,796,805,073	1,383,008,369	1,441,720,538	1,154,796,310	330,181,989

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

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย						
ณ วันซื้อกิจการ	13,716,093	50,372,315	375,544,043	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย						
ณ วันขายกิจการ	-	(203,925,280)	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่						
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายปลายปี	(112,847,469)	(74,827,934)	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่						
ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายต้นปี	74,827,934	-	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	3,520,596,851	2,767,041,167	2,796,805,073	2,489,184,139	1,441,720,538	1,154,796,310

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

ซื้อเงินลงทุนบริษัทย่อยด้วยการกู้ยืมเงินจากกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน

	-	-	-	2,402,166,816	-
จ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยการหักกลบหนี้	-	-	101,601,000	-	-
โอนที่ดินและโครงการรอพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	19,508,131	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	883,185	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	196,808	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	29,270,159	-	-
ซื้ออุปกรณ์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	82,742,061	18,000,926	-	12,365,200
สินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า	29,972,493	-	-	2,729,148	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยยังไม่ได้ชำระ	2,469,512	15,435,921	-	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทสิทธิการใช้เป็นค่าเช่าค้างจ่าย	-	66,509,993	-	-	66,509,993
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	3,020,000,000	-	-	3,020,000,000
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	-	-	-	254,000,000
หักกลบยอดเงินกู้ยืมระยะยาวระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย	-	-	-	2,656,033,145	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นเงิน					
กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	172,546,732	-	-
ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเพื่อรับโอนกิจการทั้งหมดของ					
บริษัท 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

			2563	2562	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง	สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	1.41	1.81	2.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เงินสดเงินฝากธนาคาร+เงินลงทุนระยะสั้น+ลูกหนี้การค้า)/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	0.35	0.84	2.10
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	เท่า	(0.04)	0.06	(0.20)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	ยอดขายรวม/ลูกหนี้เฉลี่ย	เท่า	9.84	15.14	12.39
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนลูกหนี้	วัน	37.09	24.11	29.46
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ต้นทุนขาย/สินค้าคงเหลือเฉลี่ย	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	วัน	n.a.	n.a.	n.a.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	ต้นทุนขาย/เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	เท่า	3.53	9.98	7.01
ระยะเวลาชำระหนี้	365วัน/อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	วัน	103.29	36.59	52.06
วงจรเงินสด	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย-ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	(66.20)	(12.48)	(22.61)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น/ขายสุทธิ	%	52.73	59.41	61.99
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	กำไรจากการดำเนินงาน/ขายสุทธิ	%	(54.66)	2.55	3.65
อัตรากำไรอื่น	รายได้อื่น/รายได้รวม	%	36.74	22.54	8.31
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/กำไรจากการดำเนินงาน	%	17.23	98.41	(214.99)
อัตรากำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ/รายได้รวม	%	(117.04)	17.79	(9.08)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท/ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	%	(24.34)	6.28	(2.71)

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	%	(9.84)	5.33	0.68
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)/สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย	%	(16.04)	8.90	0.17
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	รายได้รวม/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	เท่า	0.10	0.20	0.15

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	เท่า	1.62	0.76	0.85
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / ดอกเบี้ยจ่าย	เท่า	(4.38)	3.29	0.35
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล/กำไรสุทธิ	เท่า	-	-	-

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

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินรวม

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านมา ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

14.1.1 ผลการดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2562 ² (ปรับปรุงใหม่)	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2563	ไตรมาส 3 ปี 2563	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	3,574.9	8,128.2	(56.0%)	668.7	1,054.2	(36.6%)
รายได้อื่น	2,076.3	2,365.2	(12.2%)	1,294.2	123.4	948.8%
รายได้รวม	5,651.2	10,493.4	(46.1%)	1,963.0	1,177.6	66.7%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(1,689.9)	(3,299.6)	(48.8%)	(344.7)	(412.8)	(16.5%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ¹	(2,141.4)	(3,890.6)	(45.0%)	(485.6)	(510.1)	(5%)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์	(4,290.2)	-	n.a.	(4,144.8)	(0.1)	n.a.
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	(2,888.4)	3,303.2	n.a.	(3,019.9)	191.3	n.a.
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,306.9)	(871.1)	50.0%	(433.6)	(301.4)	43.9%
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(1,139.2)	292.0	n.a.	(237.2)	(233.2)	(1.8%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(6,614.0)	1,866.9	n.a.	(3,844.0)	(750.3)	(412.4%)
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	52.7%	59.4%		48.4%	60.8%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	(51.1%)	31.5%		(153.8%)	16.2%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) ¹	46.9%	20.8%		169.4%	24.2%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(117.0%)	17.8%		(195.8%)	(63.7%)	

¹ไม่รวมกำไร/(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน และการด้อยค่าของสินทรัพย์

²ปรับปรุงใหม่ เนื่องจากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2563 จำนวน 5,651 ล้านบาท ลดลง 4,842 ล้านบาทหรือร้อยละ 46.1 จากปีก่อนที่ 10,493 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 4,560 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 59.9) มาอยู่ที่ 3,051 ล้านบาท เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) (ii) รายได้อื่น ๆ ที่ลดลงจำนวน 289 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 12.2) จากปีก่อนหน้า (iii) รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 34 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 10.6) เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน หักกลับด้วย (iv) รายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 41 ล้านบาทจากปีก่อน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6) มาอยู่ที่ 234 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2563 เพิ่มขึ้น 2,316 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.2) จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ 10,237 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก (i) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น 967 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ

132.3) จากการนำ TFRS16 มาถือปฏิบัติ (ii) ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 418 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนจากการแปลงค่าเงินกู้สกุลต่างประเทศเป็นเงินบาท หักกลับด้วยผลกำไรจากการขายชำระคืนเงินกู้ (iii) ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์รวมจำนวน 4,290 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงจากผลกระทบของ COVID-19 หักกลับด้วยการดำเนินนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการรับมือ COVID-19 ของบริษัทฯ โดยสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวมเป็นจำนวน 3,359 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 46.7) จากปีก่อนหน้า

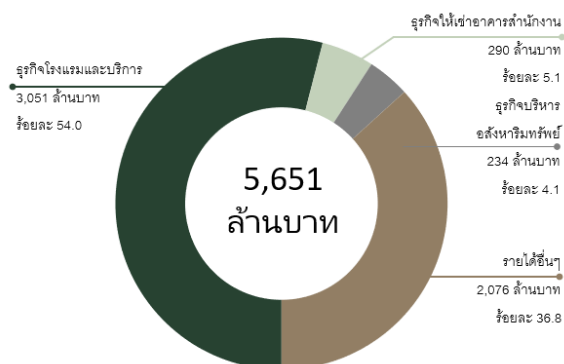
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่ 1,139 ล้านบาท ลดจากปีก่อนที่มีส่วนแบ่งผลกำไร 292 ล้านบาท โดยมาจาก (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริและโนเบิลจำนวน 901 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก UBM JV จำนวน 119 ล้านบาท และ (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน 119 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2563 อยู่ที่ 1,307 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.0 หรือ 436 ล้านบาทจากปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ (จำนวน 456 ล้านบาท) เป็นผลจากการนำ TFRS16 มาถือปฏิบัติ หักกลับด้วยการชำระคืนเงินกู้สุทธิ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ

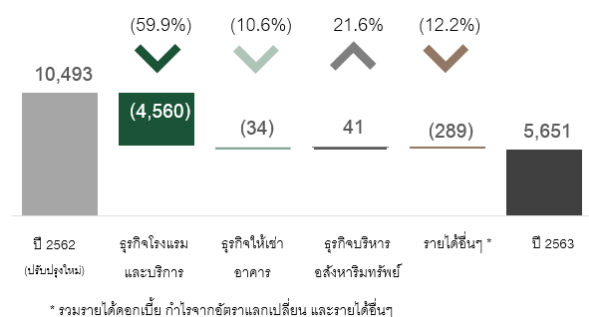
ขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2563 อยู่ที่ 6,614.0 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ (117.0) เปรียบเทียบกับร้อยละ 17.8 ในปี 2562

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2563



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2563



สำหรับปี 2563 ธุรกิจโรงแรมและบริการ มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 54.0 ของรายได้ทั้งหมด ตามมาด้วยรายได้อื่น ๆ ร้อยละ 36.8 ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานร้อยละ 5.1 และรายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 4.1

สำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการ รายได้ลดลง 4,560 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.9 จากปีก่อนหน้าเป็น 3,051 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์ของ COVID-19 โดยโรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ได้ทยอยปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและได้ทยอยเปิดโรงแรมเกือบทั้งหมดในเดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตาม โรงแรมในทวีปยุโรปจำเป็นต้องปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนพฤศจิกายน 2563 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคใหม่ COVID-19 ในขณะที่โรงแรมในประเทศไทยยังคงเปิดให้บริการได้ตามปกติ อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากอุตสาหกรรมยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ของ COVID-19 ดังกล่าว

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานนั้นลดลง 34 ล้านบาท เป็น 290 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.6 จากปีก่อนหน้า ซึ่งส่วนใหญ่มาจากรายได้จากสินทรัพย์ในต่างประเทศ รายได้ค่าบริหารจัดการ เพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.6 จากปีก่อน

รายได้อื่น ๆ ลดลง 289 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.2 จากปีก่อนหน้า เป็น 2,076 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 822 ล้านบาทในปี 2563 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีรายได้พิเศษจากการขายหุ้นหมอบิตแลนด์จำนวน 1,559 ล้านบาท และ (ii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 52 ล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่ในปีนี้เป็นผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน หักลบด้วย (iii) รายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น 133 ล้านบาท และ (iv) รายได้ค่ารับจากการบอกเลิกสัญญาบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปจำนวน 200 ล้านบาท

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการเข้าพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ปี 2563	ปี 2562	+/-	ปี 2563	ปี 2562	+/-	ปี 2563	ปี 2562	+/-	ปี 2563	ปี 2562	+/-
เป็นเจ้าของ	3,967	3,961	6	2,469	2,541	(72)	28.7%	68.4%	(39.7%)	710	1,738	(1,028)
มีสัญญาเช่า	3,347	3,251	96	2,982	3,194	(212)	33.6%	73.6%	(40.0%)	1,002	2,352	(1,350)
ดำเนินงาน												
รับบริหาร	3,257	4,537	(1,280)	2,418	3,242	(824)	34.9%	76.9%	(42.0%)	845	2,492	(1,647)
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	10,571	11,749	(1,178)	2,659	2,931	(272)	31.6%	72.1%	(40.5%)	840	2,114	(1,274)
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	15,898	20,037	(4,139)									
รวมทั้งสิ้น	26,469	31,786	(5,317)									

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

ในปี 2563 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วสุทธิลดลง 1,178 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่ลดลงมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องที่รับบริหาร 1,280 ห้อง ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการยกเลิกสัญญาบริหารโรงแรม 6 แห่ง ได้แก่ Vienna House Dream Castle Paris, Vienna House Magic Circus Paris, Angelo by Vienna House Prague, Marriott Minsk Hotel, U Sukhumvit และ U Zenmaya Phuket หักกลับด้วย (ii) 96 ห้องที่เพิ่มขึ้นจากโรงแรม Vienna House Kronberg ประเทศเยอรมนี ซึ่งเปิดใหม่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในปี 2563 ลดลง 272 บาทต่อคืนเป็นผลมาจาก (i) การยกเลิกสัญญาบริหารโรงแรม 2 แห่งในปารีส ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักสูงกว่าอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักรวมในปี 2562 (ii) อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักโดยรวมที่ลดลงเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ของ COVID-19 หักกลับด้วย (iii) การอ่อนค่าของเงินบาท (ปี 2562 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 34.75 บาทต่อยูโร อ่อนค่าลงเป็น 35.68 บาทต่อยูโร ในปี 2563) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ รับรายได้เป็นเงินสกุลยูโร

อัตราการเข้าพักโดยรวมลดลงร้อยละ 40.5 จากปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์ของ COVID-19 โดยโรงแรมส่วนใหญ่ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและรับบริหารต่างทยอยปิดชั่วคราวตั้งแต่ครึ่งหลังของเดือนมีนาคม 2563 และได้ทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตามในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2563 เกิดการระบาดรอบใหม่ในทวีปยุโรป ส่งผลให้หลายประเทศดำเนินมาตรการควบคุมโรคระบาดอย่างจริงจังอีกครั้งโดยมีการจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ ดังนั้น ณ สิ้นปี 2563 โรงแรมในทวีปยุโรปเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องปิดให้บริการอีกครั้ง โดยคาดว่าจะทยอยกลับมาเปิดให้บริการได้ทั้งหมดภายในเดือนเมษายนปี 2564 ส่วนโรงแรมในประเทศไทยยังคงเปิดให้บริการตามปกติ ด้วยเหตุดังกล่าวส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2563 ลดลง 1,274 บาทต่อคืนเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

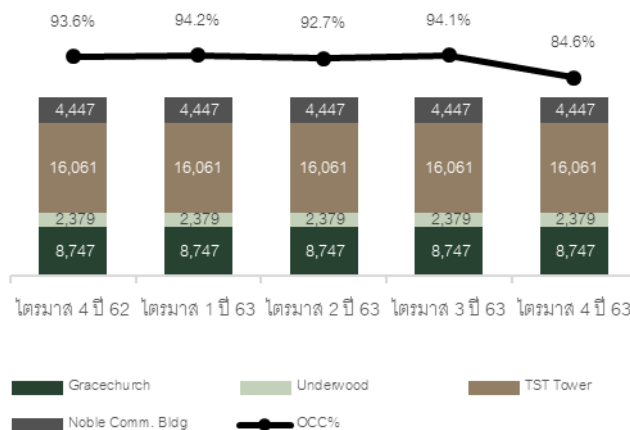
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตมีจำนวน 15,898 ห้อง ลดลงสุทธิ 4,139 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่ลดลงนี้เป็นผลมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องที่มีแผนรับบริหารสุทธิ 2,726 ห้อง (ii) การลดลงของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน 1,317 ห้อง และ (iii) โรงแรมที่ได้เปิดให้บริการแล้วในปี 2563 จำนวน 96 ห้อง

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

พื้นที่เช่าสุทธิ (NFA) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

(หน่วย: ตารางเมตร)



อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) โดยรวม ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 84.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 9.5 เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนอาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) และอาคารสำนักงาน ทีเอสที (กรุงเทพฯ) ได้สิ้นสุดลงตามกำหนดสัญญาในไตรมาสนี้ ในขณะที่อาคารสำนักงาน Underwood (ลอนดอน) และอาคารพาณิชย์โนเบิล เฟลนิจยังคงมีอัตราการใช้พื้นที่เท่ากับไตรมาสก่อน ที่ร้อยละ 41 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 8,995 ตารางเมตร มีอัตราการใช้พื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 61 ล้านบาทต่อปี

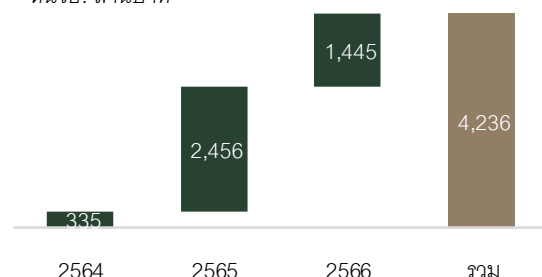
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอโอนในปี 2564

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริและโนเบิล

โครงการ	รายได้จากห้อง รอการโอน (ล้านบาท)
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	199
เดอะ เบส สะพานใหม่	136
รวม	335

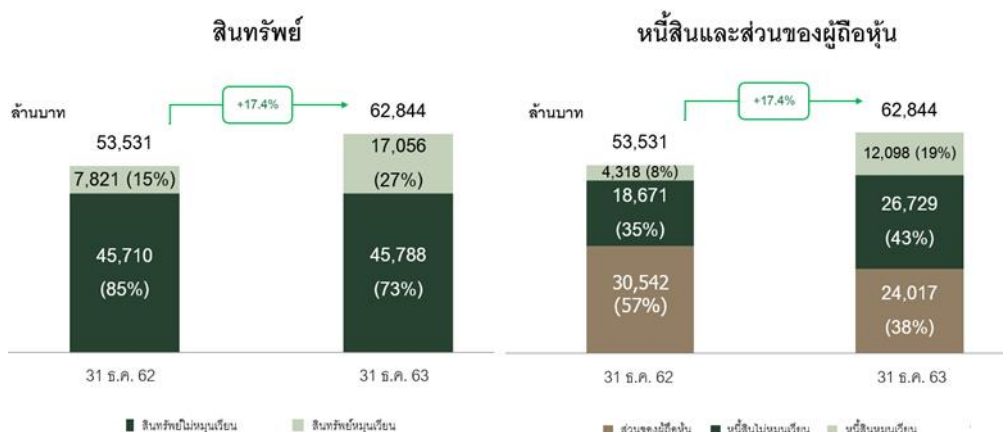
หน่วย: ล้านบาท



โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ มีรายได้รอการโอน (Backlog) ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 3,199 ล้านบาท จาก 2 โครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่ที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี 2564 ถึง 2566 ได้แก่ (i) คุณ บาย ยูทองหล่อ และ (ii) เดอะ เบส สะพานใหม่ โดยในไตรมาส 4 ปี 2563 โครงการเดอะโมโนเมนต์ทองหล่อ ได้มีการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้วทั้งโครงการ

โครงการร่วมทุนกับโนเบิล มีรายได้รอการโอน (Backlog) ณ สิ้นปี 2563 จากโครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว จำนวน 1,037 ล้านบาท โดยรายได้รอการโอนทั้งหมดคาดว่าจะโอนในปี 2566

14.1.2 ฐานะการเงิน



ในปี 2563 บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ โดยบริษัทฯ ได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติต้องบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้ (i) สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 10,978 ล้านบาท (ii) หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 11,309 ล้านบาท และ (iii) ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 331 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ และต่อมา เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปก่อนการนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป บริษัทฯ จะใช้สิทธิเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป เพื่อให้

สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2562) เรื่องสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัท ฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 62,844 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,313 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 17.4 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจาก (i) ผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ (ii) ที่ดินและโครงการรอการพัฒนาที่ได้รับจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไพร้ม แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) (iii) การลงทุนในกองทุนเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue), (iv) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ได้รับจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไพร้ม แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) และบริษัท ไพร้ม แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด” และ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด” ตามลำดับ) และ (v) ผลของการแปลงค่างบการเงินของสินทรัพย์ในต่างประเทศ เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท หักกลบด้วยการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์รวมเป็นจำนวน 4,290 ล้านบาทเนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงจากผลกระทบของสถานการณ์ COVID-19

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 38,827 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.9 หรือคิดเป็นจำนวน 15,839 ล้านบาท จาก 22,988 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจาก (i) ผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ (ii) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไพร้ม แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) บริษัท ไพร้ม แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) และบริษัท ไพร้ม แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) รวมถึงการเบิกเงินกู้สำหรับการก่อสร้างโครงการเดอะ ยูนิคอร์น และเงินกู้ฉุกเฉินจากสถาบันการเงินในทวีปยุโรป และ (iii) ผลของการแปลงค่างบการเงินของหนี้สินในต่างประเทศ เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 24,017 ล้านบาท ลดลง 6,525 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.4 จาก 30,542 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิในปี 2563 และผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 27,786 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,191 ล้านบาท จาก 17,595 ล้านบาทในปี 2562 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าว เกิดจากการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น และผลของการ

แปลงค่าทางการเงินของหนี้สินในต่างประเทศเนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท หักกลับด้วยหนี้สินที่ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้สุทธิ โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.00 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.48 เท่า ในปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 3,746 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว และการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PA12, PA9 และ PA38 (สุทธิจากการจำหน่าย) จากการรวมค่ากับแสนสิริ

กระแสเงินสด



* อื่นๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,521 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นปีที่ 2,767 ล้านบาท ในปี 2563 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 337 ล้านบาท โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน (7,032) ล้านบาท หักกลับด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 7,768 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน (16) ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน (1,009) ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน (48) ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน (337) ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 2,357 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม 3,037 ล้านบาท (ii) การลดลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 1,209 ล้านบาท (iii) เงินสดจ่ายสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน (1,923) ล้านบาท (iv) ซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว จำนวน (139) ล้านบาท (v) ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน (530) ล้านบาท (vi) เงินสดสุทธิจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ (สุทธิจากการจำหน่าย) จำนวน (131) ล้านบาท และ (vii) เงินสดรับจากดอกเบี้ยและเงินปันผล 550 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (1,442) ล้านบาท เกิดจากการชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ (766) ล้านบาท และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน (671) ล้านบาท

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบและมาตรการต่อบริษัท

■ กลุ่มธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ มีธุรกิจโรงแรมและบริการที่ดำเนินงานในหลายประเทศในทวีปยุโรปและทวีปเอเชีย ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงอย่างเหมาะสม อย่างไรก็ตามการระบาดของ COVID-19 เกิดในทุกประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจอยู่ สิ่งสำคัญที่จะทำให้ผู้ให้บริการเลือกกลับมาใช้บริการโรงแรมของบริษัทฯ หลังจากสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายลง คือความน่าเชื่อถือของแบรนด์ โดยบริษัทฯ ยังคงควบคุมมาตรฐานและออกแคมเปญต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อเป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นให้กับผู้ให้บริการ ทั้งนี้บริษัทฯ ปรับใช้กลยุทธ์ทั้งในด้านการปฏิบัติการและด้านการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าจะมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการดำเนินงานในปัจจุบันและในอนาคต

■ กลุ่มอาคารสำนักงานให้เช่า

ธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าระยะยาว ถึงแม้ว่าบางบริษัทจะเริ่มมีการทำงานจากบ้าน (Work From Home) มากขึ้น ซึ่งมาจากพฤติกรรมแบบ New Normal แต่บริษัทฯ เชื่อว่าเป็นเพียงเหตุการณ์ชั่วคราว โดยหลังจากมีการพัฒนาวัคซีนสำเร็จและใช้อย่างแพร่หลาย บริษัทของผู้เช่าและการทำงานในอาคารสำนักงานจะกลับมาดำเนินการในรูปแบบเดิมต่อไป

■ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยชะลอการเติบโตมาตั้งแต่ก่อน COVID-19 เนื่องจากมาตรการ LTV (Loan-to-Value) และกำลังซื้อที่ลดลงของนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งบริษัทฯ ได้ปรับแผนการตลาดและการขายอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ ยังคงดำเนินการตามปกติและได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19

การบริหารค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ ดำเนินมาตรการลดต้นทุนอย่างจริงจังเพื่อรักษาสภาพคล่อง ดังนี้

■ การตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นและมีการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด โดยได้มีการระงับการเดินทางของพนักงาน การว่าจ้างที่ปรึกษา การฝึกอบรม การใช้จ่ายทางด้านการตลาดและการโฆษณา และดริบพนักงานใหม่

- บริหารค่าใช้จ่ายพนักงาน โดยนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และลดค่าใช้จ่ายค่าล่วงเวลา
- การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจเพื่อขอส่วนลด และ/หรือผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระเงิน เปรียบเทียบกับผู้ให้ทั่วโลก โดยเฉพาะโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าบริหารในทวีปยุโรป เพื่อขอลดหรือหยุดการจ่ายค่าเช่า
- การเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอลดหรือหยุดการชำระดอกเบี้ยจ่ายและเงินกู้ยืม

มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้บริการอาคารและพนักงาน โดยจัดให้มีการตรวจวัดอุณหภูมิก่อนเข้าอาคาร จุดบริการน้ำยาฆ่าเชื้อ การจำกัดจำนวนผู้โดยสารในลิฟท์ กำหนดให้สวมหน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่เข้าใช้บริการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการนำแนวทางปฏิบัติงานที่ปลอดภัยมาใช้ เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่น ลดการติดต่อทางกายภาพระหว่างพนักงาน การประชุมเสมือนจริง จัดหาอุปกรณ์ฆ่าเชื้อ รวมถึงการทำความสะอาดสำนักงานอย่างสม่ำเสมอ

แผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ

นับตั้งแต่การแพร่ระบาดช่วงต้นปี 2563 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจเพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงาน และเพื่อให้สามารถเชื่อมั่นได้ว่าธุรกิจจะยังคงดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักภายหลังวิกฤติได้ผ่านพ้นไป โดยหลายมาตรการได้ถูกกำหนดเป็นมาตรฐานใหม่ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท มีมาตรการหลักที่ดำเนินการ ดังนี้

- จัดทำรายงานการทดสอบภาวะวิกฤติ (Stress Test) เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อการดำเนินงาน ผลประกอบการ และฐานะการเงินของกิจการ
- ประเมินผลกระทบที่ส่งผลให้ธุรกิจหยุดชะงัก ระบุกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความสำคัญและจำเป็นเมื่อธุรกิจกลับมาดำเนินงานตามปกติ
- ทบทวนและปรับแผนการพัฒนารุกลูกอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ เพื่อปรับให้เข้ากับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน
- นำมาตรการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มาใช้ และนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อสนับสนุนการทำงาน
- มีกลยุทธ์การสื่อสาร การให้ข้อมูลข่าวสารกับพนักงาน คู่ค้า และลูกค้าอย่างทันทั่วถึง

ผลกระทบต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในส่วนที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ การตั้งสำรอง ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ต่อเนื่องจากปี 2563 ถึง ปัจจุบัน สถานการณ์ของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบอย่างย่ำแย่ต่อสังคมและเศรษฐกิจโลก และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ ซึ่งมีธุรกิจหลักคือธุรกิจโรงแรมและบริการอื่น ๆ แม้ว่าจะมีความพยายามในการควบคุมการระบาด มีความคืบหน้าของการผลิตวัคซีน และเริ่มเห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในหลาย ๆ ประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมและการบริการยังคงเป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและรุนแรง เนื่องจากการลดลงของการเดินทางทั้งในรูปแบบการท่องเที่ยวและการเดินทางเชิงธุรกิจทั้งในและต่างประเทศสืบเนื่องจากการปิดประเทศ รวมถึงมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) ทั้งนี้ การแพร่ระบาดรอบใหม่ช่วงปลายปี 2563 ทำให้หลายประเทศในทวีปยุโรปกลับมาใช้มาตรการปิดเมืองอีกครั้ง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบินตัวของทั้งอุตสาหกรรม และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อใดและอย่างไร

ธุรกิจโรงแรมและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โรงแรมในประเทศไทยเปิดให้บริการตามปกติ ส่วนโรงแรมส่วนใหญ่ในยุโรปปิดให้บริการชั่วคราว โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ทั้งหมดภายในเดือนเมษายนปี 2564 ภาครัฐของประเทศต่าง ๆ อาทิ ออสเตรเลีย เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ โปแลนด์ และสาธารณรัฐเช็ก ได้มีมาตรการให้ความช่วยเหลือในรูปแบบเงินสมทบช่วยเหลือในส่วนขอเงินเดือนพนักงาน และการผ่อนปรนทางภาษี

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าระยะยาว อย่างไรก็ดีตามผู้เช่าบางรายอาจได้รับผลกระทบทางการเงิน และจึงส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะไม่ได้รับค่าเช่าภายในช่วงเวลาหรือเงื่อนไขที่เคยกำหนดไว้ ในระยะยาวมีความเป็นไปได้ที่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะได้รับผลกระทบหากธุรกิจต่าง ๆ ดำเนินนโยบายการทำงานจากบ้านเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การประเมินสถานการณ์ในอนาคตในเรื่องดังกล่าวยังไม่สามารถทำได้อย่างแม่นยำ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครในไตรมาส 3 ปี 2563 โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 937 ล้านบาท มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 8,995 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 100

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 27 โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยละสาม การก่อสร้างคืบหน้าไปตามแผน ส่วนโครงการโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซนั้น การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ภายในกำหนดแล้วทั้ง 2 เฟส โดยโรงเรียนได้เปิดภาคการศึกษาแรกแล้วตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563

จากสถานการณ์ของ COVID-19 ที่ยังไม่รู้ทิศทางที่ชัดเจน ความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ และความจำเป็นที่จะต้องบริหารให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต และลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ จึงเห็นถึงความจำเป็นในการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วนที่มีใช้ทรัพย์สินหลักและไม่สร้างกระแสเงินสดในปัจจุบัน และได้พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป (รายละเอียดตามหนังสือแจ้งมติเลขที่ U.SET 022/2563)

อนึ่ง การปรับโครงสร้างการลงทุนที่ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบันและตามแผนที่วางไว้ จะช่วยให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคตภายหลังวิกฤต COVID-19

14.2.1 ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

-