

ภาพรวมธุรกิจในปี 2563

- **รายได้รวมลดลงร้อยละ 46.1 จากปีก่อน เป็น 5,651 ล้านบาท** โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) และการลดลงของรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน และรายได้อื่น ๆ หักลบด้วยรายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน
- **ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) เท่ากับ (2,888) ล้านบาท ลดลง 6,192 ล้านบาทจากปีก่อน อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) ตีลบร้อยละ 51.1 ลดลงจากปี 2562 ที่ร้อยละ 31.5** สาเหตุหลักมาจากการรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลดลงตามที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์และขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ สืบเนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัท ลดลงจากผลกระทบของ COVID-19 หักลบด้วยการลดลงของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร อันเป็นผลจากมาตรการของบริษัทฯ ในการบริหารค่าใช้จ่ายและลดต้นทุน
- **ผลขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 6,614 ล้านบาท** โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ EBITDA รวมถึงส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้า และค่าเสื่อมราคาและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่า (IFRS16) มาถือปฏิบัติ
- **สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 62,844 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,313 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.4 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562** โดยมีสาเหตุหลักมาจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ย่อยแห่งใหม่จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ การเข้าซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ และผลของการแปลงค้างการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศของบริษัทฯ เนื่องจากเงินบาทอ่อนค่าลง
- **อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net IBD to Equity) ณ สิ้น ปี 2563 อยู่ที่ 1.00 เท่า** เพิ่มขึ้นจาก 0.48 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

เหตุการณ์สำคัญในปี 2563

ธุรกิจโรงแรมและบริการ

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19)

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบอย่างมากต่อเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในการแพร่ระบาดช่วงต้นปี 2563 โรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัทได้ทยอยปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่ครั้งหลังของเดือนมีนาคม 2563 และได้กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงปลายเดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤศจิกายน 2563 เป็นต้นมา เกิดการแพร่ระบาดรอบใหม่ หลายประเทศในทวีปยุโรปได้ดำเนินมาตรการควบคุมโรคระบาดอย่างจริงจังอีกครั้ง ธุรกิจโรงแรมจึงได้รับผลกระทบในทางลบทั้งอุตสาหกรรม โรงแรมของกลุ่มบริษัทเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องปิดให้บริการชั่วคราวอีกครั้ง ส่งผลให้อัตราการเข้าพัก รายได้ กำไร และกระแสเงินสดจากธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง เพื่อเป็นการลดผลกระทบในทางลบที่มีต่อธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ฝ่ายบริหารได้ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงาน นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัททยอยบางส่วน รวมทั้งติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิดเพื่อหาแนวทางและดำเนินมาตรการที่เหมาะสมต่อไป

รายละเอียดเพิ่มเติมอยู่ในหัวข้อ “การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์” และ “การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19): ผลกระทบและมาตรการของบริษัทฯ”

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

การเข้าซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 875 ล้านบาท ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 8,995 ตารางเมตร และปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100

การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

VI Europäische Franchise GmbH

10 มีนาคม 2563 Vienna House Hotelmanagement GmbH (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรียที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Vienna House Capital GmbH และ Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดใน VI Europäische Franchise GmbH (ร้อยละ 33.3) ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคารวม 27,000 ยูโร

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ดังนี้

- การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด (“BSH 15”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากแสนสิริในราคา 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PA12
- การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ไลฟ์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ไฟฟ์ จำกัด ให้แก่แสนสิริในราคารวม 167 ล้านบาท

30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ดังนี้

- การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนรวมจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด (“BSH 13”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) และบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ วัน จำกัด (“BSH 21”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากแสนสิริ ในราคารวม 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PA38 และ PA9
- การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัทร่วมทุนจำนวน 9 บริษัท ให้แก่แสนสิริ ประกอบด้วย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ตรี จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวิร์ฟ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ตรี จำกัด

การจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“NMG”)

22 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อขายหุ้น NMG ทั้งหมดที่บริษัทฯ ถือครองให้แก่ผู้ซื้อซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าซื้อขายจำนวน 69,086,300 บาท หรือคิดเป็นราคาซื้อขายหุ้นละ 0.17 บาท (ซึ่งเป็นราคาซื้อขายสุดท้ายก่อนขึ้นเครื่องหมายห้ามซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนเป็นการชั่วคราว (SP) ของหุ้น NMG)

การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

14 ธันวาคม 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อใดและอย่างไร ดังนั้น เพื่อให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน รวมถึงเตรียมความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ และเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติเปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมรายละเอียดของการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ (รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 022/2563](https://www.set.or.th/SET/SET/001/2564) และ [U.SET 001/2564](https://www.set.or.th/SET/SET/001/2564))

โครงสร้างการจัดการ

การลาออกของกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การแต่งตั้งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และการแต่งตั้งกรรมการ

30 เมษายน 2563 นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เนื่องจากมีความจำเป็นต้องปฏิบัติภารกิจบางประการ จึงทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ต่อไปได้

15 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2563 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน เข้าดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้

14 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ (แทนนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563

การลาออกจากตำแหน่งเลขานุการบริษัท และการแต่งตั้งเลขานุการบริษัท

14 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 รับทราบการลาออกจากตำแหน่งเลขานุการบริษัทของนายสยาม สิวราภรณ์สกุล โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 เป็นต้นไป และได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนางสาวหทัย นุ่นแจ้ง เข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท (แทนนายสยาม สิวราภรณ์สกุล) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563

อื่น ๆ

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

31 กรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (TFRS9) และ ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS16) มาถือปฏิบัติ โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มีความสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ อนึ่ง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติส่งผลให้งบการเงินรวมของบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 10,978 ล้านบาท และหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 11,309 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานประจำปี 2563

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%)	

¹ ไม่รวมกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน และการด้อยค่าของสินทรัพย์

² ปรับปรุงใหม่ เนื่องจากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

ยู ซิตี้ มีรายได้รวมในปี 2563 จำนวน 5,651 ล้านบาท ลดลง 4,842 ล้านบาทหรือร้อยละ 46.1 จากปีก่อนที่ 10,493 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงของรายได้จากรูทิจโรงแรมจำนวน 4,560 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 59.9) มาอยู่ที่ 3,051 ล้านบาท เนื่องจากได้รับผลกระทบจาก COVID-19 (ii) รายได้อื่น ๆ ที่ลดลงจำนวน 289 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 12.2) จากปีก่อนหน้า (iii) รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 34 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 10.6) เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน หักลบด้วย (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 หักลบด้วยผลกำไรจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ (iii) ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์รวมจำนวน 4,290 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงจากผลกระทบของ COVID-19 หักลบด้วยการดำเนินนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการรับมือ COVID-19 ของบริษัทฯ โดยสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวมเป็นจำนวน 3,359 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 46.7) จากปีก่อนหน้า

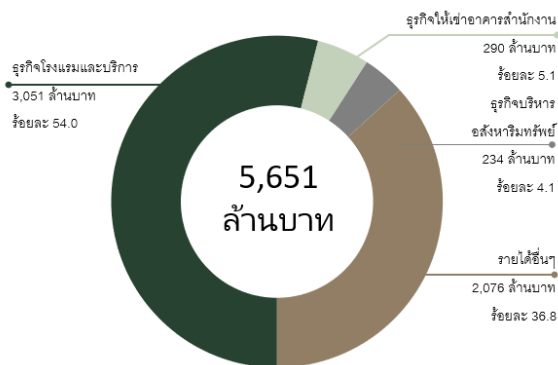
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่ที่ 1,139 ล้านบาท ลดจากปีก่อนที่มีส่วนแบ่งผลกำไร 292 ล้านบาท โดยมาจาก (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริและโนเบิล จำนวน 901 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก UBM JV จำนวน 119 ล้านบาท และ (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น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

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

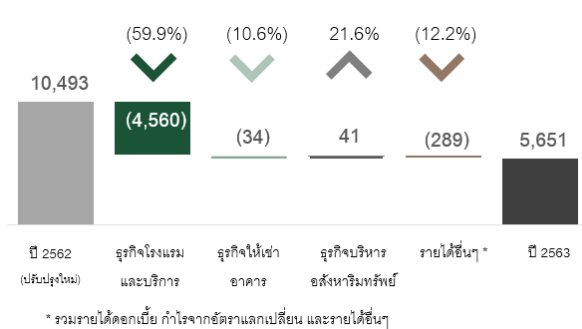
ขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2563 อยู่ที่ 6,614.0 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ (117.0) เปรียบเทียบกับร้อยละ 17.8 ในปี 2562

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2563



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2563



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

ในส่วนของ**ธุรกิจโรงแรมและบริการ**นั้น รายได้ลดลง 4,560 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.9 จากปีก่อนหน้าเป็น 3,051 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยโรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ได้ทยอยปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่วันที่หลังของเดือนมีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและได้ทยอยเปิดโรงแรมเกือบทั้งหมดในเดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตาม โรงแรมในทวีปยุโรปจำเป็นต้องปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนพฤศจิกายน 2563 เนื่องจากการแพร่ระบาดรอบใหม่ของ COVID-19 ในขณะที่โรงแรมในประเทศไทยยังคงเปิดให้บริการได้ตามปกติ อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากอุตสาหกรรมยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ดังกล่าว

สำหรับรายได้จาก**ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน**นั้นลดลง 34 ล้านบาท เป็น 290 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.6 จากปีก่อนหน้า ซึ่งส่วนใหญ่มาจากรายได้จากสินทรัพย์ในต่างประเทศ

รายได้ค่าบริการจัดการ 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 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีรายได้พิเศษจากการขายหุ้นหมดขีดแลนดจำนวน 1,559 ล้านบาท และ (ii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 52 ล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่ปีนี้เป็นผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน หักลบด้วย (iii) รายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น 133 ล้านบาท และ (iv) รายได้ค่าปรับจากการบอกละเมิดสัญญาบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปจำนวน 200 ล้านบาท

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 ดำเนินงาน	3,347	3,251	96	2,982	3,194	(212)	33.6%	73.6%	(40.0%)	1,002	2,352	(1,350)
รับบริหาร	3,257	4,537	(1,280)	2,418	3,242	(824)	34.9%	76.9%	(42.0%)	845	2,492	(1,647)
จำนวนห้องที่เปิด ดำเนินการแล้ว	10,571	11,749	(1,178)	2,659	2,931	(272)	31.6%	72.1%	(40.5%)	840	2,114	(1,274)
จำนวนห้องที่รอเปิด ให้บริการในอนาคต	15,898	20,037	(4,139)									
รวมทั้งสิ้น	26,469	31,786	(5,317)									

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

ในปี 2563 บริษัท 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

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

อัตราการเข้าพัก โดยรวมลดลงร้อยละ 40.5 จากปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจาก COVID-19 โดยโรงแรมส่วนใหญ่ที่บริษัท เป็นเจ้าของและรับบริหารต่างทยอยปิดชั่วคราวตั้งแต่ครึ่งหลังของเดือนมีนาคม 2563 และได้ทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตามในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2563 เกิดการระบาดรอบใหม่ในทวีปยุโรป ส่งผลให้หลายประเทศดำเนินมาตรการควบคุมโรคระบาดอย่างจริงจังอีกครั้งโดยมีการจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ ดังนั้น ณ สิ้นปี 2563 โรงแรมในทวีปยุโรปเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องปิดให้บริการอีกครั้ง โดยคาดว่าจะทยอยกลับมาเปิดให้บริการได้ทั้งหมดภายในเดือนเมษายนปี 2564 ส่วนโรงแรมในประเทศไทยยังคงเปิดให้บริการตามปกติ ด้วยเหตุดังกล่าวส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2563 ลดลง 1,274 บาทต่อคืนเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

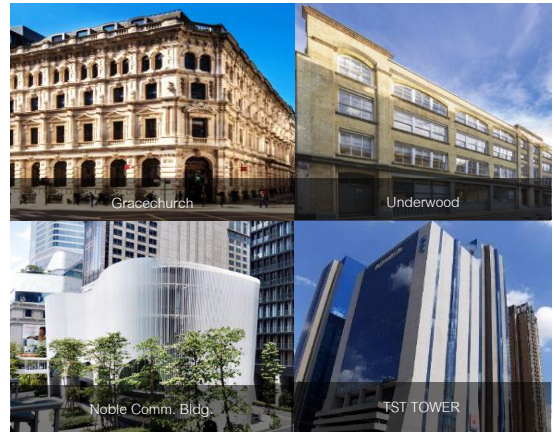
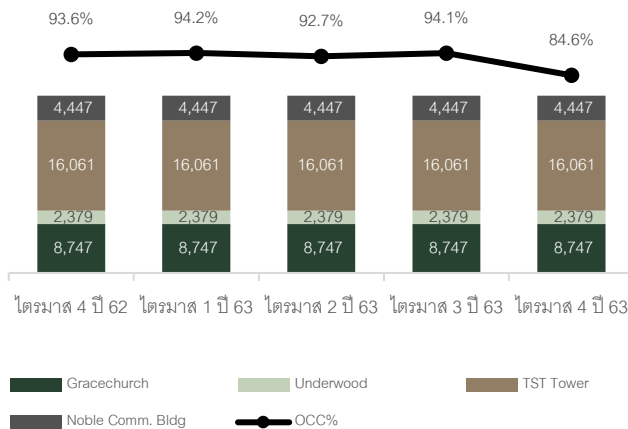
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต นั้นมีจำนวน 15,898 ห้อง ลดลงสุทธิ 4,139 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่ลดลงนี้เป็นผลมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องที่มีแผนรับบริหารสุทธิ 2,726 ห้อง (ii) การลดลงของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน 1,317 ห้อง และ (iii) โรงแรมที่ได้เปิดให้บริการแล้วในปี 2563 จำนวน 96 ห้อง

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

พื้นที่เช่าสุทธิ (NFA) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
(หน่วย: ตารางเมตร)

อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) โดยรวม ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 84.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 9.5 เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) และอาคารสำนักงานทีเอสที (กรุงเทพฯ) ได้สิ้นสุดลงตามกำหนดสัญญาในไตรมาสนี้ ในขณะที่อาคารสำนักงาน Underwood (ลอนดอน) และอาคารพาณิชย์โนเบิล เพลินจิตยังคงมีอัตราการใช้พื้นที่เท่ากับไตรมาสก่อน ที่ร้อยละ 41 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

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

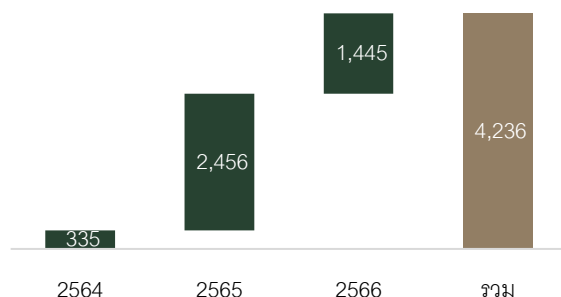
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2564

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

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และโนเบิล

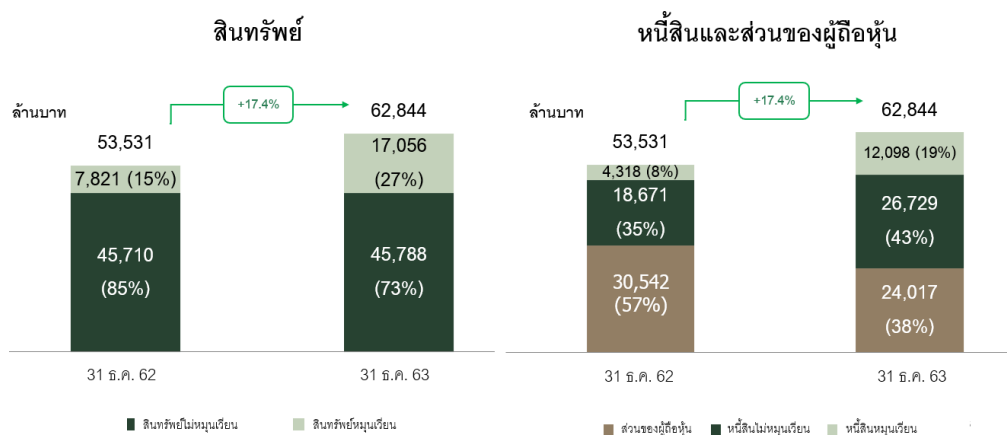
หน่วย: ล้านบาท



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

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

ฐานะทางการเงิน



ในปี 2563 บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ โดยบริษัทฯ ได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติต้องแสดงฐานะทางการเงินรวมของกลุ่มบริษัท 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 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปก่อนการนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป บริษัทฯ จะใช้สิทธิเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2562) เรื่องสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทฯ 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) ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ (ii) ที่ดินและโครงการรอการพัฒนาที่ได้รับจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไพร้ม แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) (iii) การลงทุนในหุ้นชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue), (iv) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ได้รับจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไพร้ม แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) และบริษัท ไพร้ม แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) (เดิมชื่อ

“บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด” และ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เออร์ทีน จำกัด” ตามลำดับ) และ (v) ผลของการแปลงค่าบงการเงินของสินทรัพย์ในต่างประเทศ เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท หักลบด้วยการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์รวมเป็นจำนวน 4,290 ล้านบาทเนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงจากผลกระทบของ 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) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไพร้ม แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) บริษัท ไพร้ม แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) และบริษัท ไพร้ม แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) รวมถึงการเบิกเงินกู้สำหรับการก่อสร้างโครงการเดอะ ยูนิคอร์น และเงินกู้ฉุกเฉินจากสถาบันการเงินในทวีปยุโรป และ (iii) ผลของการแปลงค่าบงการเงินของหนี้สินในต่างประเทศ เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท

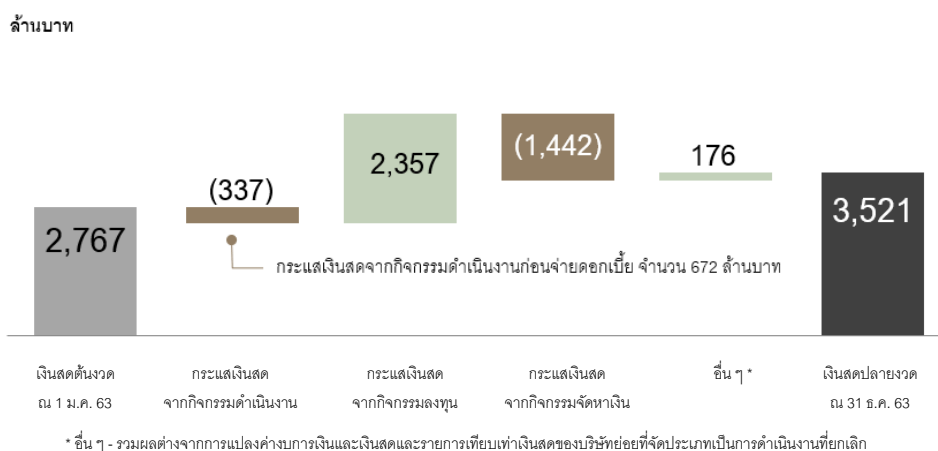
ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 24,017 ล้านบาท ลดลง 6,525 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.4 จาก 30,542 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิในปี 2563 และผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ

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 และผลของการแปลงค่าบงการเงินของหนี้สินในต่างประเทศเนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท หักลบด้วยหนี้สินที่ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้สุทธิ โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.00 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.48 เท่า ในปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 3,746 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว และการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PA12, PA9 และ PA38 (สุทธิจากการจำหน่าย) จากการร่วมค้ากับแอสเสอรี่

กระแสเงินสด



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 หัก

กลบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด 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 เกิดจากการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ (766) ล้านบาท และชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน (671) ล้านบาท

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19): ผลกระทบและมาตรการของบริษัท

กลุ่มธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ มีธุรกิจโรงแรมและบริการที่ดำเนินงานในหลายประเทศในทวีปยุโรปและทวีปเอเชีย ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงอย่างเหมาะสม อย่างไรก็ตามการระบาดของ COVID-19 เกิดในทุกประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจอยู่ สิ่งสำคัญที่จะทำให้ผู้ใช้บริการเลือกกลับมาใช้บริการโรงแรมของบริษัทฯ หลังจากสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายลง คือความน่าเชื่อถือของแบรนด์ โดยบริษัทฯ ยังคงควบคุมมาตรฐานและออกแคมเปญต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อเป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้บริการ 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 การใช้จ่ายด้านการตลาดและการโฆษณา และงดรับพนักงานใหม่
- บริหารค่าใช้จ่ายพนักงาน โดยนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และลดค่าใช้จ่ายค่าล่วงเวลา

- การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจเพื่อขอส่วนลด และ/หรือผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระเงิน เจรจากับผู้ให้เช่าทั่วโลก โดยเฉพาะโรงแรม ภายใต้สัญญาเช่าบริหารในทวีปยุโรป เพื่อขอลดหรือหยุดการจ่ายค่าเช่า
- การเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอลดหรือหยุดการชำระดอกเบี้ยจ่ายและเงินกู้ยืม

มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทฯ ดำเนินความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้บริการอาคารและพนักงาน โดยจัดให้มีการตรวจวัดอุณหภูมิก่อนเข้าอาคาร จุดบริการ น้ำยาฆ่าเชื้อ การจำกัดจำนวนผู้โดยสารในลิฟท์ กำหนดให้สวมหน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่ใช้บริการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการนำแนวทางปฏิบัติงานที่ปลอดภัยมาใช้ เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่น ลดการติดต่อทางกายภาพ ระหว่างพนักงาน การประชุมเสมือนจริง จัดหาอุปกรณ์ฆ่าเชื้อ รวมถึงการทำความสะอาดสำนักงานอย่างสม่ำเสมอ

แผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ

นับตั้งแต่การแพร่ระบาดช่วงต้นปี 2563 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจเพื่อลดผลกระทบต่อการทำงาน และเพื่อให้สามารถเชื่อมั่นได้ว่าธุรกิจจะยังคงดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักภายหลังจากวิกฤติได้ผ่านพ้นไป โดยหลายมาตรการได้ถูกกำหนด เป็นมาตรฐานใหม่ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท มีมาตรการหลักที่ดำเนินการ ดังนี้

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

ผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในส่วนที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโรงแรม ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ การตั้งสำรอง ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณابันทัก ผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ต่อเนื่องจากปี 2563 ถึงปัจจุบัน การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ได้ส่งผลกระทบต่อสังคมและเศรษฐกิจโลก และส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ยู ซิตี้ ซึ่งมีธุรกิจหลักคือธุรกิจโรงแรมและบริการ อนึ่ง แม้ว่าจะมีความพยายามในการควบคุมการระบาด มีความคืบหน้าของการผลิตวัคซีน และเริ่มเห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในหลาย ๆ ประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมและการบริการยังคงเป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและรุนแรง เนื่องจากการลดลงของการเดินทางทั้งในรูปแบบการท่องเที่ยวและการเดินทางเชิงธุรกิจทั้งในและต่างประเทศสืบเนื่องจากการปิดประเทศ รวมถึงมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) ทั้งนี้ การแพร่ระบาดรอบใหม่ช่วงปลายปี 2563 ทำให้หลายประเทศในทวีปยุโรปกลับมาใช้มาตรการปิดเมืองอีกครั้ง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของทั้งอุตสาหกรรม และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อใดและอย่างไร

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

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

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

จากสถานการณ์ของ COVID-19 ที่ยังไม่รู้ทิศทางที่ชัดเจน ความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ และความจำเป็นที่จะต้องบริหารให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต และลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ จึงเห็นถึงความจำเป็นในการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยบางส่วนที่มีใช้ทรัพย์สินหลักและไม่สร้างกระแสเงินสดในปัจจุบัน และได้พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป (รายละเอียดตามหนังสือแจ้งมติเลขที่ [U.SET 022/2563](#))

อนึ่ง การปรับโครงสร้างการลงทุนที่ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบันและตามแผนที่วางไว้ จะช่วยให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคตภายหลังจากวิกฤต COVID-19

.....

(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน