

## ภาพรวมธุรกิจ ไตรมาส 2 ปี 2564

- รายได้รวม 1,070 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 101.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยปัจจัยหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศที่สามารถกลับมาเปิดให้บริการได้มากขึ้น กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากการขยายการลงทุน
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) อยู่ที่ 499 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 608 ล้านบาทจากไตรมาส 2 ปี 2563 ส่วนอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) อยู่ที่ร้อยละ 46.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2563 เช่นกัน การปรับตัวดีขึ้นของ EBITDA และ EBITDA Margin สาเหตุหลักมาจากเพิ่มขึ้นของรายได้และการลดลงของต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ผลขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 102 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2563 ที่มีผลขาดทุน 1,213 ล้านบาท ผลขาดทุนที่ลดลงมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ การลดลงของต้นทุน ค่าใช้จ่าย ค่าเสื่อมราคา และต้นทุนทางการเงินจากมาตรการการปรับโครงสร้างการลงทุน โดยการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปบางส่วน และการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าที่ลดลง
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 58,743 ล้านบาท ลดลง 4,102 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.5 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปบางส่วน
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net IBD to Equity) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 อยู่ที่ 0.22 เท่า ลดลงจาก 1.00 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2564

การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

8 มิถุนายน 2564 Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้จำหน่ายหุ้นใน Underwood Street Limited (“Underwood”) ให้แก่ WRE Underwood Limited ภายใต้เงื่อนไขตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 อนุมัติ ทั้งนี้ Underwood มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานในประเทศอังกฤษ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของ Underwood แล้วเสร็จ บริษัทย่อยดังกล่าวได้สิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 014/2564)

29 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 ได้มีมติการอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญร้อยละ 5.1 ใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.9) ให้แก่ Asia Hong Kong Engineering Limited (“ASHK”) ทั้งนี้ VIA เป็นบริษัทที่ลงทุนในบริษัทที่ประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าทางการเงินโดยตรงในโรงแรมจำนวน 5 แห่งในประเทศเยอรมนี

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 015/2564)

29 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 ได้มีมติอนุมัติการได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“FTD”) และรับโอนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดย FTD จากการใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ และบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“NOBLE”) โดยธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ภายหลังจากการทำธุรกรรมซื้อขายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ FTD จะเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 016/2564)

## โครงสร้างเงินทุน

### การลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียน

25 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกราย ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ระหว่างวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 ถึง 21 พฤษภาคม 2564 จำนวนรวมทั้งสิ้น 22,464,877,128 หุ้น และได้รับเงินเพิ่มทุนสุทธิ 15,725,163,629.60 บาทหลังหักค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 29,933,736,723.20 บาท เป็นจำนวน 101,821,343,532.80 บาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 101,821,343,532.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 26,205,452,290 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท

31 พฤษภาคม 2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันเริ่มซื้อขายหุ้นเพิ่มทุนของ U-P ตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2564

สำหรับรอบระยะเวลาวันที่ 25 พฤษภาคม ถึง 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ นำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระคืนหนี้เงินกู้ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ และนำไปลงทุนในโครงการ จำนวน 10,198 ล้านบาท และ 1,155 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนคงเหลือจำนวน 4,373 ล้านบาท

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 012/2564 และ U.SET 017/2564)

## ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2564

## ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำไตรมาส 2 ปี 2564

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2563 <sup>2</sup> (ปรับปรุงใหม่)	% YoY	ไตรมาส 1 ปี 2564	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	427.3	366.5	16.6%	350.9	21.8%
รายได้อื่น	642.6	164.5	290.8%	223.9	187.0%
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,069.9</b>	<b>530.9</b>	<b>101.5%</b>	<b>574.8</b>	<b>86.1%</b>
ต้นทุนการดำเนินงาน	(170.2)	(226.6)	(24.9%)	(149.1)	14.2%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร <sup>1</sup>	(400.2)	(410.7)	(2.6%)	(391.0)	2.4%
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์	(0.6)	(2.7)	(77.8%)	-	n.a.
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัด จำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)</b>	<b>498.9</b>	<b>(109.0)</b>	<b>n.a.</b>	<b>34.7</b>	<b>1337.8%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(201.8)	(309.5)	(34.8%)	(230.8)	(12.6%)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(113.7)	(430.4)	73.6%	(87.8)	(29.5%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(102.0)</b>	<b>(1,213.1)</b>	<b>91.6%</b>	<b>(345.8)</b>	<b>70.5%</b>
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	60.2%	38.2%		57.5%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	46.6%	(20.5%)		6.0%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) <sup>1</sup>	21.4%	(32.2%)		(13.8%)	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(9.5%)	(228.5%)		(60.2%)	

<sup>1</sup> ไม่รวมกำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์ และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

<sup>2</sup> ปรับปรุงใหม่ เนื่องจากการจัดประเภทการสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

บริษัท มีรายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2564 จำนวน 1,070 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 539 ล้านบาทหรือร้อยละ 101.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ 531 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปบางส่วนจำนวน 172 ล้านบาท (ii) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 61 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.5) มาอยู่ที่ 277 ล้านบาท เนื่องจากสามารถกลับเปิดให้บริการโรงแรมได้ทั้งหมดเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่อยู่ระหว่างมาตรการปิดเมืองเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 (iii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 236 ล้านบาท (iv) รายได้อื่นจำนวน 199 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นจำนวน 158 ล้านบาท หรือร้อยละ 377.9) จากปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2 ปี 2564 อยู่ที่ 833 ล้านบาท ลดลง 186 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 18.3) เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาสาเหตุหลักมาจาก (i) การดำเนินนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการรับมือ COVID-19 ของบริษัทฯ โดยสามารถลดต้นทุนในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการขาย การบริการ และการบริหารได้ถึง 69 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 10.8) จากปีก่อนหน้า (ii) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ลดลง 117 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 30.9) เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปบางส่วน

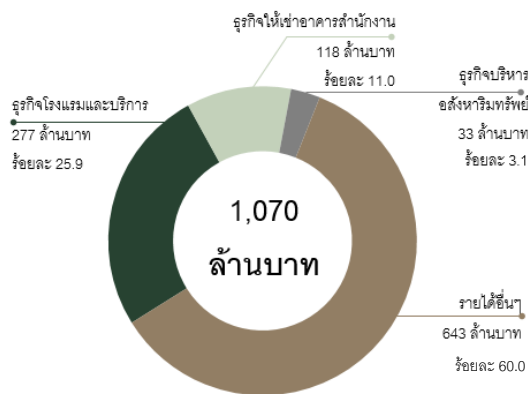
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่ที่ 114 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุน 430 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนมาจาก (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริและโนเบิล จำนวน 79 ล้านบาท และ (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน 35 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน อยู่ที่ 202 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.8 หรือ 108 ล้านบาทจากไตรมาส 2 ของปี 2563 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้สุทธิจำนวน 4,356 ล้านบาทในเดือนมิถุนายน ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ

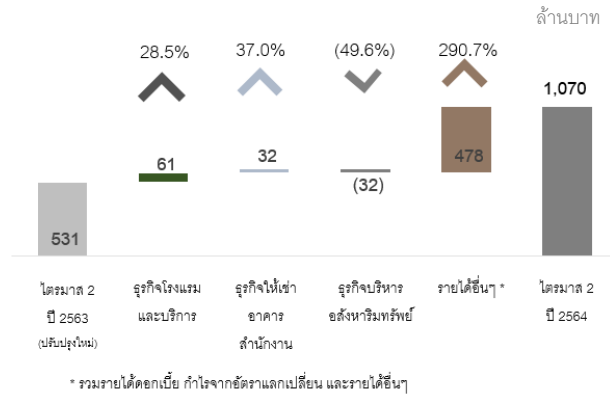
บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในไตรมาส 2 ปี 2564 จำนวน 102 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิที่ร้อยละ 9.5 ดีขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2563 ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิ (ปรับปรุงใหม่) ที่ร้อยละ 228.5

## ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

### สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจไตรมาส 2 ปี 2564



### การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจไตรมาส 2 ปี 2564



ในไตรมาส 2 ปี 2564 ธุรกิจโรงแรมและบริการ มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 25.9 ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานร้อยละ 11.0 รายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 3.1 และรายได้อื่นๆ ร้อยละ 60.0 ของรายได้ทั้งหมด

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น รายได้เพิ่มขึ้นสุทธิ 61 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.5 จากปีก่อนหน้าเป็น 277 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการสามารถกลับมาเปิดโรงแรมได้จากการคลี่คลายมาตรการปิดเมือง จึงทำให้อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ปรับลดลงบางส่วนเนื่องจากการหายไปของรายได้จากผลของการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป

สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นั้นเพิ่มขึ้น 32 ล้านบาท เป็น 118 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.0 จากปีก่อนหน้า

รายได้ค่าบริการจัดการ ลดลงมาอยู่ที่ 32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 49.6 จากปีก่อน

รายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น 478 ล้านบาท หรือร้อยละ 290.7 จากปีก่อนหน้า เป็น 643 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 172 ล้านบาท (ii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 236 ล้านบาท และ (iii) รายได้อื่นๆ จำนวน 199 ล้านบาท หักลบด้วย (iv) การลดลงของดอกเบี้ยรับมาอยู่ที่ 33 ล้านบาท และ (v) กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ลดลง

## ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

## ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการเข้าพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2563	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2563	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2563	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2563	+/-
เป็นเจ้าของ	3,967	3,969	-2	2,112	2,359	-247	18.3%	8.6%	9.7%	386	202	184
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	684	3,347	-2,663	2,397	2,692	-295	33.8%	14.6%	19.2%	809	394	415
รับบริหาร	4,168	3,768	400	1,950	2,514	-564	27.9%	11.3%	16.6%	544	285	259
จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการแล้ว	8,819	11,084	-2,265	2,133	2,548	-415	22.2%	11.3%	10.9%	474	288	186
จำนวนห้องพักที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	16,202	20,068	-3,866									
รวมทั้งสิ้น	25,021	31,152	-6,131									

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

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีจำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการ 8,819 ห้อง ลดลง 2,265 ห้องจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจาก (i) การจำหน่ายโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในทวีปยุโรป จำนวน 2,665 ห้องพัก หักลบด้วย (ii) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักที่รับบริหาร 400 ห้องพัก

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 2,133 บาทต่อคืน ลดลง 415 บาทต่อคืนเป็นผลมาจาก (i) การลดราคาห้องพักเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 (ii) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนราคาห้องพัก เนื่องจากการจำหน่ายโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในทวีปยุโรป จำนวน 23 แห่ง หักลบด้วย (iii) การอ่อนค่าของเงินบาท (ไตรมาส 2 ปี 2563 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 37.03 บาทต่อยูโร อ่อนค่าลงเป็น 38.18 บาทต่อยูโร ในไตรมาส 2 ปี 2564) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ รับรายได้เป็นเงินสกุลยูโร

อัตราการเข้าพักโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 22.2 รายได้เฉลี่ยต่อห้องโดยรวมอยู่ที่ 474 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 และ 186 บาทต่อคืนตามลำดับ หลังจากการดำเนินการฉีดวัคซีนเป็นไปด้วยดีและส่งผลให้มีการติดเชื้อลดลง รัฐบาลยุโรปจึงได้ยกเลิกข้อจำกัดด้านการเดินทางและมาตรการควบคุมทางสังคมบางส่วน ซึ่งนำไปสู่การฟื้นตัวทั้งทางธุรกิจและการเดินทางของนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ถึงแม้หลายประเทศยังคงดำเนินมาตรการควบคุมและติดตามโรคระบาดอย่างใกล้ชิด ส่งผลให้ยังคงมีการจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ แต่คาดว่าหลายสถานที่ในทวีปยุโรปจะลดมาตรการลงอย่างเป็นระยะๆ ในอีกไม่กี่เดือนข้างหน้า แม้โรงแรมเกือบทั้งหมดของบริษัทฯ เปิดให้บริการ แต่ก็มีขอบเขตการบริการที่จำกัด

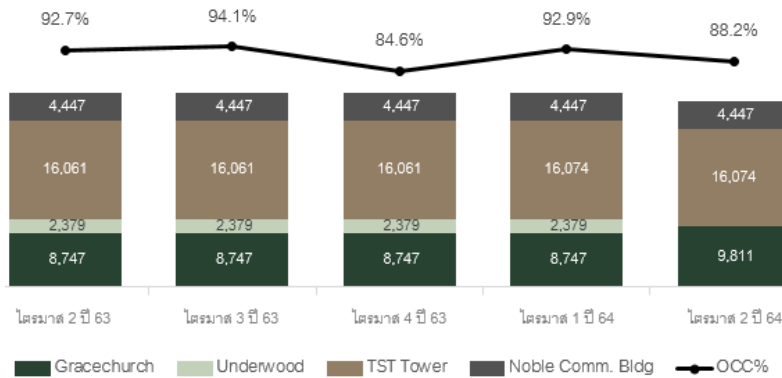
จำนวนห้องพักที่รอเปิดให้บริการในอนาคตนั้นมีจำนวน 16,202 ห้อง ลดลงสุทธิ 3,866 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องพักที่ลดลงนี้เป็นผลมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องพักที่มีแผนรับบริหารสุทธิ 4,657 ห้อง (ii) การลดลงของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน 1,304 ห้อง และ (iii) โรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้ออกมาเปิดให้บริการแล้ว จำนวน 2,095 ห้อง

## ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

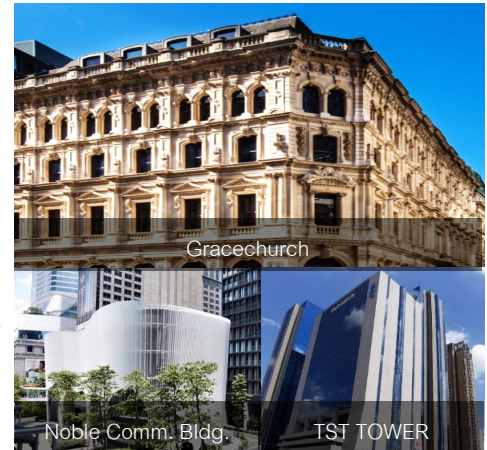
### ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

#### พื้นที่เช่าสุทธิ (NFA) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

(หน่วย: ตารางเมตร)



#### อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ



พื้นที่ให้เช่ารวมในไตรมาส 2 ปี 2564 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผลของการขายอาคารสำนักงาน Underwood Street (ลอนดอน) ซึ่งบริษัทฯ ได้บรรลุข้อตกลงและจำหน่ายไปให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2564 ส่วนอาคารสำนักงาน Gracechurch Street (ลอนดอน) นั้น บริษัทฯ ได้มีการนำพื้นที่ชั้นใต้ดินบางส่วนออกมาให้เช่าเพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) โดยรวมลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 4.7 เนื่องจากสัญญาเช่าบางส่วน of อาคารสำนักงาน Gracechurch Street (ลอนดอน) ได้สิ้นสุดลงตามกำหนดสัญญาในไตรมาสนี้ ในขณะที่อาคารพาณิชย์โนเบิลและอาคารสำนักงานทีเอสที (กรุงเทพฯ) ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม โดยรวมแล้วอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) สำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 88.2

## ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

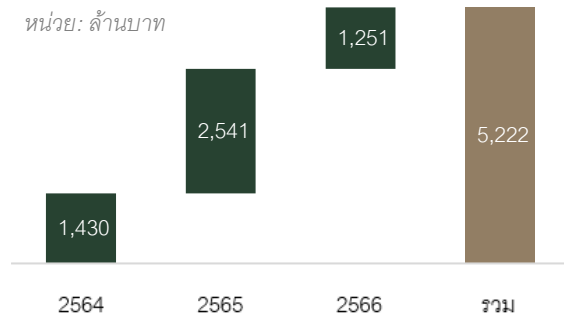
กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 9,173 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 61 ล้านบาทต่อปี

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

### โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2564

โครงการ	รายได้จากห้อง รอการโอน (ล้านบาท)
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	430
เดอะ เบล สะพานใหม่	591
เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค	409
รวม	1,430

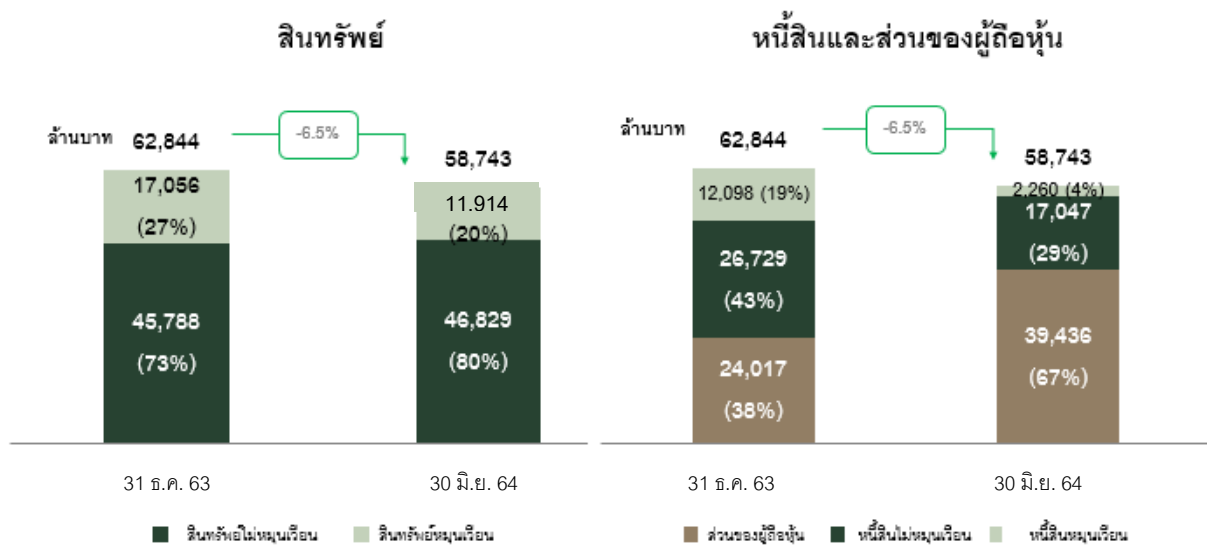
### รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และโนเบิล



โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 3 โครงการ ได้แก่ (i) คุณ บาย ยู (ii) เดอะ เบล สะพานใหม่ และ (iii) เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค โดยเป็นโครงการพร้อมเข้าอยู่ 2 โครงการ คือ คุณ บาย ยู และเดอะ เบล สะพานใหม่ โดยมีเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจะเริ่มโอนในไตรมาส 4 ปี 2564 ทั้งนี้คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ของทั้ง 3 โครงการในระหว่างปี 2564 ถึง 2566 มีจำนวน 4,118 ล้านบาท

โครงการร่วมทุนกับโนเบิล มีรายได้รอการโอน (Backlog) จากโครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว จำนวน 1,104 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนได้ทั้งหมดในปี 2566

## ฐานะทางการเงิน



**สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 58,743 ล้านบาท ลดลง 4,101 ล้านบาทจากสิ้นปี 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 6.5 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงสุทธิของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปและการจำหน่ายอาคาร

สำนักงาน Underwood Street (ii) การลดลงของสิทธิในการใช้สินทรัพย์ของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าบริหารในทวีปยุโรป ประกอบกับ (iii) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลง ในขณะที่ (iv) มีการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ที่มีสาเหตุหลักจากเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ

**หนี้สินรวม** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 19,307 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 50.3 หรือคิดเป็นจำนวน 19,520 ล้านบาท จาก 38,827 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปบางส่วน และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงาน Underwood Street และ (ii) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากการจ่ายชำระคืนก่อนกำหนด

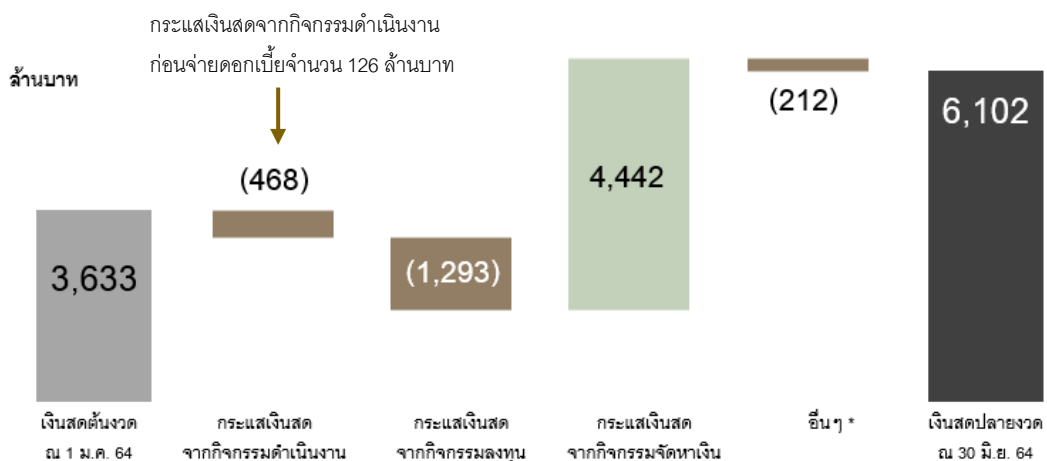
**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 อยู่ที่ 39,436 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15,419 ล้านบาท หรือร้อยละ 64.2 จาก 24,017 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ

### โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 15,298 ล้านบาท ลดลง 12,488 ล้านบาท จาก 27,786 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งการลดลงดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้สุทธิตั้งที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.22 เท่า ลดลงอย่างมากจาก 1.00 เท่า ณ สิ้นปี 2563

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 482 ล้านบาท (หกเดือนของปี 2564 เท่ากับ 862 ล้านบาท) โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

### กระแสเงินสด



\* อื่น ๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทฯย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 6,102 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นปีที่ 3,633 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน 468 ล้านบาท โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 606 ล้านบาท หักกลับด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 527 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินหมุนเวียน จำนวน 232 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย



จำนวน 594 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 27 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 468 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน** จำนวน (1,293) ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดจ่ายสำหรับก่อสร้างหาร์มทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 724 ล้านบาท (ii) เงินสดจ่ายชดเชยให้แก่ผู้ซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 199 ล้านบาท และ (iii) ลงทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 136 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน** จำนวน 4,442 ล้านบาท เกิดจาก (i) เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 15,725 ล้านบาท หักกลับด้วย (ii) ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ (6,173) ล้านบาท (iii) ชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (5,024) ล้านบาท และ (iv) ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน (86) 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 การใช้จ่ายทางการตลาดและการโฆษณา และงดรับพนักงานใหม่
- บริหารค่าใช้จ่ายพนักงาน โดยนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และลดค่าใช้จ่ายค่าล่วงเวลา

- การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจเพื่อขอส่วนลด และ/หรือผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระเงิน เสร็จจากกับผู้เช่าทั่วโลก โดยเฉพาะโรงแรม ภายใต้สัญญาเช่าบริหารในทวีปยุโรป เพื่อขอลดหรือหยุดการจ่ายค่าเช่า
- การเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอลดหรือหยุดการชำระดอกเบี้ยจ่ายและเงินกู้ยืม

### มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทฯ ดำเนินการถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้บริการอาคารและพนักงาน โดยจัดให้มีการตรวจวัดอุณหภูมิก่อนเข้าอาคาร จุดบริการ น้ำยาฆ่าเชื้อ การจำกัดจำนวนผู้โดยสารในลิฟท์ กำหนดให้สวมหน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่ใช้บริการ

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

### แผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ

นับตั้งแต่การแพร่ระบาดช่วงต้นปี 2563 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจเพื่อลดผลกระทบต่อการทำงาน และเพื่อให้สามารถเชื่อมั่นได้ว่าธุรกิจจะยังคงดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักภายหลังวิกฤติได้ผ่านพ้นไป 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

### การปรับโครงสร้างการลงทุนและการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วน

การปรับโครงสร้างการลงทุนและการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วนซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งจะช่วยให้อายุการใช้งานที่มีความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคตภายหลังวิกฤติ COVID-19 นั้น มีความคืบหน้าตามแผน

### ผลกระทบต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

สถานการณ์ COVID-19 มีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ การตั้งสำรอง ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

## แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างยิ่งต่อสังคมและเศรษฐกิจโลก และยังคงส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ยู ซิตี้ ซึ่งมีธุรกิจหลักคือธุรกิจโรงแรมและบริการ อนึ่ง แม้ว่าจะมีความพยายามในการควบคุมการระบาด มีความคืบหน้าของการผลิตวัคซีน และเริ่มเห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในหลาย ๆ ประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมและบริการยังคงเป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและรุนแรงอยู่ในทวีปยุโรปและอังกฤษ การระบาดของ COVID-19 ยังคงดำเนินอยู่แต่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น เนื่องจากผลของการฉีดวัคซีนและมาตรการทางการเงินการคลังที่ช่วยเหลือแก่ภาคเอกชนอย่างต่อเนื่อง ส่วนในประเทศไทยนั้น การแพร่ระบาดรอบใหม่ในช่วงต้นปี 2564 ยังคงไม่คลี่คลายและส่งผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจและเกือบทุกกลุ่มอุตสาหกรรม

จากที่กล่าวไปข้างต้นถึงปัจจัยบวกที่สนับสนุนการฟื้นตัวของธุรกิจ **ธุรกิจโรงแรมและบริการ** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โรงแรมในประเทศไทยและในยุโรปเกือบทั้งหมดเปิดให้บริการตามปกติ หลายประเทศในทวีปยุโรปยกเลิกข้อกำหนดการเดินทางทั้งหมด โดยที่นักท่องเที่ยวชาวยุโรปเริ่มกลับมาท่องเที่ยวในช่วงวันหยุดฤดูร้อน ในขณะเดียวกัน ภาครัฐของประเทศต่าง ๆ ในทวีปยุโรป อาทิ ออสเตรเลีย เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ โปแลนด์ และสาธารณรัฐเช็ก ได้มีมาตรการให้ความช่วยเหลือในรูปแบบเงินสมทบช่วยเหลือในส่วนของเงินเดือนพนักงาน และการผ่อนปรนทางภาษี

**ธุรกิจอาคารสำนักงานและห้องชุดเพื่อการค้าพาณิชย์** ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าระยะยาวและยังคงมีความสามารถในการชำระค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามผู้เช่าบางรายอาจได้รับผลกระทบทางการเงิน และอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะไม่ได้รับค่าเช่าภายในช่วงเวลาหรือเงื่อนไขที่เคยกำหนดไว้ ในระยะยาว มีความเป็นไปได้ที่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะได้รับผลกระทบหากธุรกิจต่าง ๆ ดำเนินนโยบายการทำงานจากบ้านเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การประเมินสถานการณ์ในอนาคตในเรื่องดังกล่าวยังไม่สามารถทำได้อย่างแม่นยำ

**โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 **โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น** ก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 47 **โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม** การก่อสร้างคืบหน้าไปตามแผน

อนึ่ง การบริหารสภาพคล่องโดยการลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วนที่มีใช้ทรัพย์สินหลักและไม่สร้างกระแสเงินสดในปัจจุบัน และการปรับโครงสร้างการลงทุน จะช่วยให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการรับมือกับสถานการณ์ของ COVID-19 ที่ยังไม่รู้ทิศทางที่ชัดเจน และสามารถลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคตภายหลังวิกฤต COVID-19

.....

(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน