

## ภาพรวมธุรกิจในปี 2564

- รายได้รวม 6,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากกำไรที่ยังไม่มีการรับรู้จากการลงทุนใน JMART และการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่า หักลบด้วยผลการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศที่มีการจำหน่ายออกไป
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) อยู่ที่ 2,206 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจำนวน 2,888 ล้านบาท ในปี 2563 ส่วนอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) อยู่ที่ร้อยละ 33.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ร้อยละ (51.1) การปรับตัวดีขึ้นของ EBITDA และ EBITDA Margin สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการขาดทุนจากการด้อยค่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ และการลดลงของต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ผลกำไรสุทธิอยู่ที่ 92 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ 6,614 ล้านบาท ผลขาดทุนที่ลดลงมีปัจจัยหลักมาจาก EBITDA ที่ปรับตัวดีขึ้น การลดลงของค่าเสื่อมราคาและต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการการปรับโครงสร้างการลงทุนโดยการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปบางส่วน การเพิ่มทุน การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน รวมถึงส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าที่ลดลง
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 77,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14,224 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.6 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการลงทุนใน A LIFE, JMART และ SINGER
- อัตราสวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 0.37 เท่า ลดลงจาก 1.00 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## เหตุการณ์สำคัญในปี 2564

### การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุน

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 โดยนอกเหนือจากวาระปกติแล้ว ยังมีวาระสำคัญที่เกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินและการเพิ่มทุน ซึ่งบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นเป็นอย่างสูงว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นประโยชน์และจะสร้างผลตอบแทนอย่างยั่งยืน โดยการขายทรัพย์สินที่ไม่ทำกำไรและจ่ายชำระคืนเงินกู้เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่าย จะช่วยให้ผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น การเพิ่มทุนจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุน ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมสำหรับการลงทุนที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติทั้งหมด

### โครงสร้างเงินทุน

16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ ดังนี้

- I. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย ซึ่งเหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (U-W1) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (U-W2) ที่หมดอายุแล้ว
- II. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และหุ้นสามัญเพิ่มทุน

## III. การออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราจัดสรรเดียวกันคือ 1 หุ้นสามัญเดิมหรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 3 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน
2. การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
3. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (U-W3) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4)

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 002/2564](#))

**31 มีนาคม 2564** ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ได้มีมติอนุมัติ (1) การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ (2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และหุ้นสามัญเพิ่มทุน และ (3) การออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 005/2564](#))

**7 เมษายน 2564** ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 3/2564 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้นตั้งแต่วันที่ 12 ถึง 21 พฤษภาคม 2564

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 009/2564](#))

**25 พฤษภาคม 2564** บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ผ่าน Rights Offering ระหว่างวันที่ 12 - 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 และบริษัทในเครือและนำไปลงทุนในโครงการ 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](#))

#### การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

**13 มกราคม 2564** ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติเปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมรายละเอียดของการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยเป็นการเปลี่ยนแปลงราคาและแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) และการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปก่อนการนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 022/2563](#) และ [U.SET 001/2564](#))

16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นการเพิ่มเติม ได้แก่ ที่ดินเปล่าในอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 002/2564](#))

10 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้เผยแพร่รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 27 รายการ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ \(1/2\)](#) และ [ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ \(2/2\)](#))

22 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในกรุงเทพมหานครเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ทั้งหมดมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 9,173 ตารางเมตร และมีผู้เช่าเต็มพื้นที่ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมจนถึงปัจจุบันประมาณ 937 ล้านบาท

6 พฤษภาคม 2564 Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่าน Vienna House Capital GmbH) ได้ดำเนินการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปให้ HRG แล้วเสร็จบางส่วนภายใต้เงื่อนไขตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 อนุมัติ ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปให้ HRG (สำหรับแต่ละบริษัทย่อยที่จำหน่ายหุ้น) แล้วเสร็จ บริษัทฯ ย่อยดังกล่าวจะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 011/2564](#))

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

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 014/2564](#))

29 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 ได้มีมติอนุมัติ

- I. ให้จำหน่ายหุ้นสามัญร้อยละ 5.1 ใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.9) ให้แก่ Asia Hong Kong Engineering Limited (“ASHK”) ทั้งนี้ VIA เป็นบริษัทที่ลงทุนในบริษัทที่ประกอบกิจการโรงแรมซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าทางการเงินโดยตรงในโรงแรมจำนวน 5 แห่งในประเทศไทย

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 015/2564](#))

- II. การได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“FTD”) และรับโอนตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดย FTD จากการใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ และโนเบิล โดยธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ FTD จะเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 016/2564](#))

18 สิงหาคม 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลงในอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา พื้นที่รวม 38 ไร่ 2 งาน 78 ตารางวา โดยมีมูลค่าซื้อขายจำนวน 36,760,250 บาท

20 สิงหาคม 2564 Vienna House Capital GmbH (“VHC”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ LEH ได้เข้าลงนามข้อกำหนดและเงื่อนไขเบื้องต้นของสัญญาซื้อขายหุ้นบางส่วนของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์

26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ ที่รับบริหารกิจการโรงแรมให้แก่ HRG München Holdings GmbH (“HRG”) หรือผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก HRG (รวมเรียกว่า “HRG Group”) ในราคาขายรวม 6,000,000 ยูโร (หรือประมาณ 233,580,000 บาท) โดยเป็นการจำหน่ายหุ้นสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดในบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (“AHS”) และหุ้นสัดส่วนร้อยละ 9.81 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดใน Absolute Hotel Services Hong Kong Limited (“AHSHK”) ทั้งนี้ ภายหลังจากกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะถือหุ้นใน AHS คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 และถือหุ้นใน AHSHK คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.45 ซึ่ง AHS และ AHSHK จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 019/2564](#))

1 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นของบริษัทฯ พระราม 9 อีโวล्यूชัน จำกัด (“PA9”) ให้แก่โนเบิลแล้วเสร็จ ในราคาขายรวม 209,094,520 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 โดย PA9 มีทรัพย์สินที่สำคัญได้แก่ ที่ดินเปล่า บริเวณห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 แปลง ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จ PA9 จะเปลี่ยนสภาพจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 023/2564](#))

13 ธันวาคม 2564 VHHM ได้จำหน่ายหุ้นสามัญใน KDAG Data GmbH (“KDAG”) (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศออสเตรเลียที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ) ในสัดส่วนที่ VHHM ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่ Amber Privatstiftung และ Bocca Privatstiftung ในราคาขายรวม 2 ยูโร (หรือประมาณ 76.3468 บาท) ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จ KDAG จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 027/2564](#))

15 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ VHC และ LEH ได้เข้าลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ กับ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH, HRG Hotels Sechste Management GmbH, HR Zehnte Hotel Estate Holdings GmbH และ ALL Beteiligungsgesellschaft mBH โดยสัญญาดังกล่าว ประกอบด้วยการขายหุ้นสามัญทั้งหมดใน VIA, VHHM, Vienna House Real Estate GmbH (“VHRE”), VHE Bratislava s.r.o., Vienna House Easy Bucharest s.r.l. และ VHE Cracow Sp. Z o.o. รวมถึงภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทที่จะจำหน่ายและบริษัทย่อยของบริษัทที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ในราคาขายรวมประมาณ 137,577,436.24 ยูโร (หรือประมาณ 5,229,524,717.64 บาท)

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 027/2564](#))

28 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดในบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BMP”) และหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ในบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“MHG”) รวมถึงภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ BMP และ MHG มีต่อบริษัทฯ ให้แก่บริษัท ที.เอ.เอส. แอสเซ็ท จำกัด (“TAS”) ในราคาขายรวม 30,000,000 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่สำคัญของ BMP และ MHG ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และที่ดินพร้อมสิ่ง

ปลูกสร้างอาคารคอนกรีตพังกาศูนย์นันทรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีทส์ โดยภายหลังจากธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จ BMP จะสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ MHG จะสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 002/2565](#))

#### การปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจ

26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 มีมติอนุมัติ

- I. การเข้าลงทุนในบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“JMART”) โดยการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JMART และการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JMART คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,129,459,910.82 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน JMART ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 9.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ JMART
- II. การเข้าลงทุนในบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“SINGER”) โดยการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SINGER และการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SINGER คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,155,144,219.15 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน SINGER ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SINGER
- III. การเข้าลงทุนในบริษัท แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ หุ้นกู้ด้อยสิทธิ และซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนเดิมคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,222,295,139.59 บาท ซึ่งส่งผลให้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน A LIFE ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ A LIFE

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 020/2564](#))

27 สิงหาคม 2564 นายกวิน กาญจนพาสณ์ ในฐานะตัวแทนคณะกรรมการบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศการทบทวนทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว ซึ่งบริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์ที่จะยุติการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน เพื่อให้สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้นในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต อนึ่ง การเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่นี้ บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์จากการร่วมมือกับพันธมิตรภายใต้กลยุทธ์ของหน่วยธุรกิจ MATCH (จากเครือข่าย MOVE, MIX, และ MATCH หรือ “กลยุทธ์ 3M” ของกลุ่มบีทีเอส)

## ผลการดำเนินงานประจำปี 2564

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์เชิงงบกำไรขาดทุนประจำปี 2564

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2563 <sup>2</sup> (ปรับปรุงใหม่)	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2564	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	2,692.8	3,574.9	(24.7)%	1,089.8	824.8	32.1%
รายได้อื่น	3,879.2	2,076.3	86.8%	2,643.9	368.7	617.1%
<b>รายได้รวม</b>	<b>6,571.9</b>	<b>5,651.2</b>	<b>16.3%</b>	<b>3,733.7</b>	<b>1,193.5</b>	<b>212.8%</b>
ต้นทุนการดำเนินงาน	(1,176.2)	(1,689.9)	(30.4)%	(551.0)	(305.9)	80.1%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร <sup>1</sup>	(1,840.6)	(2,141.4)	(14.0)%	(617.4)	(432.1)	42.9%
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์	(1,349.5)	(4,290.2)	(68.5)%	(1,303.6)	(45.3)	2,780.8%
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)</b>	<b>2,205.6</b>	<b>(2,888.4)</b>	<b>n.a.</b>	<b>1,261.8</b>	<b>410.2</b>	<b>207.6%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(670.1)	(1,306.9)	(48.7)%	(125.2)	(112.3)	11.5%
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(351.6)	(1,139.2)	69.1%	(27.6)	(122.5)	77.5%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>91.7</b>	<b>(6,614.0)</b>	<b>n.a.</b>	<b>903.1</b>	<b>(363.6)</b>	<b>n.a.</b>
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	56.3%	52.7%		49.4%	62.9%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	33.6%	(51.1)%		33.8%	34.4%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) <sup>1</sup>	109.3%	46.9%		249.4%	22.0%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	1.4%	(117.0)%		24.2%	(30.5)%	

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

<sup>2</sup>ปรับปรุงใหม่ เนื่องจากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

บริษัทฯ มี**รายได้รวม**ในปี 2564 จำนวน 6,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 921 ล้านบาทหรือร้อยละ 16.3 จากปีก่อนที่ 5,651 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น จำนวน 1,803 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 86.8 จากปีก่อน เป็น 3,879 ล้านบาท (ii) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จำนวน 144 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.7 เป็น 434 ล้านบาท และ (iii) รายได้จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 171 ล้านบาท จากการควบรวมงบการเงินของ A LIFE ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของรายได้บางส่วนถูกหักลบด้วยการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปที่มีการจำหน่ายออกไป

**ค่าใช้จ่ายรวม**ในปี 2564 อยู่ที่ 5,280 ล้านบาท ลดลง 4,957 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของขาดทุนจากการด้อยค่า จำนวน 2,941 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 69) จากปีก่อน (ii) การลดลงของค่าเสื่อมราคา จำนวน 784 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 46.2) จากปีก่อน เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป (iii) ต้นทุนกิจการโรงแรมที่ลดลง จำนวน 672 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 44.5) จากปีก่อน และ (iv) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ลดลง จำนวน 418 ล้านบาท หักลบกับการเริ่มบันทึกต้นทุนของธุรกิจประกัน จำนวน 164 ล้านบาท จากการควบรวมงบการเงินของ A LIFE ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564

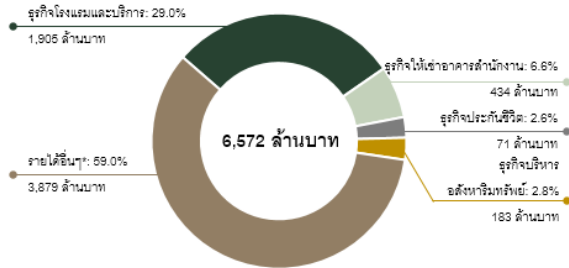
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่ที่ 352 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน 1,139 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนที่ลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของกลุ่มคอนโดมิเนียม

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน อยู่ที่ 670 ล้านบาท ลดลง 637 หรือร้อยละ 48.7 ล้านบาทจากปี 2563 จากการเพิ่มทุนและการชำระคืนเงินกู้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างเงินทุนที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเป็นสาระสำคัญ

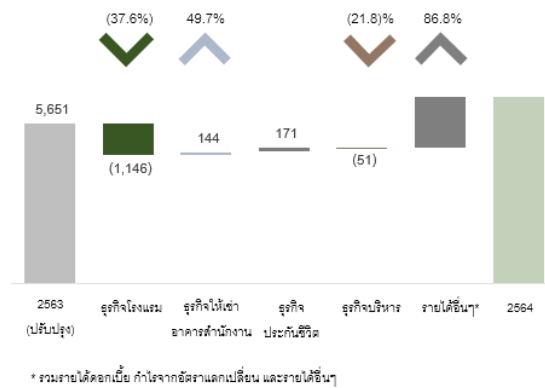
บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิในปี 2564 จำนวน 92 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 1.4 ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ (ปรับปรุงใหม่) ที่ 6,614 ล้านบาท

## ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

### สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2564



### การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2564



ในปี 2564 ธุรกิจโรงแรมและบริการมีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 29.0 ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีสัดส่วนร้อยละ 6.6 รายได้จากธุรกิจบริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นสัดส่วนร้อยละ 2.8 รายได้จากธุรกิจประกันชีวิตมีสัดส่วนร้อยละ 2.6 และรายได้อื่น ๆ อยู่ที่ร้อยละ 59.0 ของรายได้ทั้งหมด

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น รายได้ลดลงสุทธิ 1,146 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.6 จากปีก่อนเป็น 1,905 ล้านบาท ซึ่งการลดลงเป็นผลมาจากการหายไปของรายได้จากผลของการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป

สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นั้นเพิ่มขึ้น 144 ล้านบาท เป็น 434 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.7 จากปีก่อน จากการฟื้นตัวของธุรกิจให้เช่าและกลับสู่ภาวะปกติได้ในปี 2564 จากที่เคยมีการยกเว้น และ/หรือ ลดค่าเช่าในปี 2563

รายได้ค่าบริการจัดการ ลดลง 51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.8 จากปีก่อน เป็น 183 ล้านบาท

บริษัทฯ เริ่มบันทึกรายได้จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 171 ล้านบาท จากการครบวงมงบการเงินของ A LIFE ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564

รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1,803 ล้านบาท หรือร้อยละ 86.8 จากปีก่อนหน้า เป็น 3,879 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรที่ยังไม่มีการรับรู้จากการลงทุนใน JMART จำนวน 2,339 ล้านบาท (ii) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 404 ล้านบาท และ (iii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 209 ล้านบาท หักลบกับการไม่มีการบันทึก (iv) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 822 ล้านบาท (v) รายได้ค่าบริการจากการยกเลิกสัญญาบริหารโรงแรมในทวีปยุโรป จำนวน 200 ล้านบาท ซึ่งเคยบันทึกไปแล้วในปี 2563 และรายได้ดอกเบี้ยรับที่ลดลง จำนวน 301 ล้านบาท

## ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

### ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการเข้าพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ปี 2564	ปี 2563	+/-	ปี 2564	ปี 2563	+/-	ปี 2564	ปี 2563	+/-	ปี 2564	ปี 2563	+/-
เป็นเจ้าของ	3,983	3,967	16	1,419	2,352	(933)	29.3%	30.3%	(3.3)%	416	713	(297)
มีสัญญาเช่า	684	3,347	(2,663)	1,299	2,264	(965)	49.6%	43.9%	13.0%	644	994	(350)
ดำเนินงาน												
รับบริหาร	4,929	3,257	1,672	3,760	2,418	1,342	36.1%	34.9%	3.4%	1,359	845	514
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินงาน	9,596	10,571	(975)	2,718	2,659	59	31.3%	31.6%	(0.9)%	851	840	11
ดำเนินการแล้ว												
จำนวนห้องที่รอเปิด	14,798	15,898	(1,100)									
ให้บริการในอนาคต												
รวมทั้งสิ้น	24,394	28,469	(4,075)									

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

ในปี 2564 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการ 9,596 ห้อง ลดลงสุทธิ 975 ห้อง จากปีก่อนหน้า เนื่องจาก (i) การจำหน่ายโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในทวีปยุโรป จำนวน 2,663 ห้องพัก ชดเชยกับ (ii) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องที่รับบริหาร 1,672 ห้องพัก และ (iii) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องที่เป็นเจ้าของ 16 ห้องพักของโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร และโรงแรมอีสติน ธนาชาติ กอล์ฟ รีสอร์ท

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในปี 2564 เท่ากับ 2,718 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น 59 บาทต่อคืนเป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มราคาห้องพักเนื่องจากสามารถกลับมาเปิดโรงแรมได้ใกล้เคียงกับสถานการณ์ปกติก่อนการแพร่ระบาด และ (ii) การอ่อนค่าของเงินบาท (ปี 2563 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 35.68 บาทต่อยูโร อ่อนค่าลงเป็น 37.65 บาทต่อยูโร ในปี 2564) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ยังคงรับรายได้เป็นเงินสกุลยูโร

อัตราการเข้าพักโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 31.3 (ลดลงร้อยละ 0.9 จากปีก่อน) ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการระบาดของสายพันธุ์เดลต้าในช่วงครึ่งแรกของปี

การเปลี่ยนแปลงของอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักดังกล่าวส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องโดยรวมอยู่ที่ 851 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น 11 บาทต่อคืนจากปี 2563

จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตนั้นมีจำนวน 14,798 ห้อง ลดลงสุทธิ 1,100 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่ลดลงนี้เป็นผลมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องที่มีแผนรับบริหารสุทธิ 1,114 ห้อง ซึ่งถูกชดเชยบางส่วนด้วย (ii) การเพิ่มขึ้นของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน 13 ห้อง

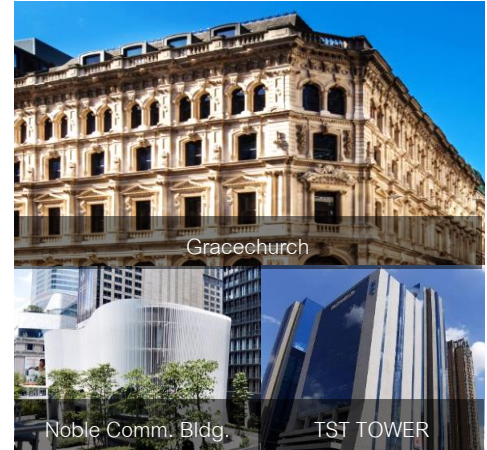
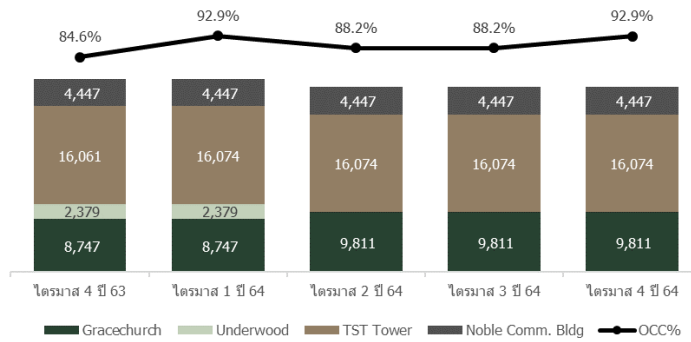


## ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน  
พื้นที่เช่าสุทธิ (NFA) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ

(หน่วย: ตารางเมตร)



พื้นที่ให้เช่ารวมและอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2564 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากพื้นที่บริเวณชั้นใต้ดินของอาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) ที่เพิ่มขึ้นเพื่อสร้างรายได้เพิ่ม ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) สำหรับปีนี้อยู่ที่ร้อยละ 92.9 โดยอาคารสำนักงาน Gracechurch มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 77.9 สำหรับอาคารพาณิชย์โนเบิลและอาคารสำนักงานทีเอสที (กรุงเทพฯ) ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม

## ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 15,824 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2564 อันเนื่องมาจากการซื้อ โนเบิล รีมิทซ์ หักกลบกับการขาย ไอดีโอ มอร์ฟ 38 อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่รวมยังอยู่ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 70.9 ล้านบาทต่อปี

## ธุรกิจประกันชีวิต

บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (UGH) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนรวมจำนวน 2,200 ล้านบาท (หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75) ใน A LIFE เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ทั้งนี้ A LIFE เป็นบริษัทประกันชีวิตที่นำเสนอผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตแก่ผู้บริโภคผ่านตัวแทนและนายหน้าแบบดั้งเดิม การบริหารความมั่งคั่ง การขายผ่านทางโทรศัพท์และทางออนไลน์ นอกจากนี้ A LIFE ยังได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจอื่น ๆ นอกเหนือจากธุรกิจประกันชีวิต อาทิ (i) การเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ลูกค้าผ่านช่องทางการบริหารความมั่งคั่งภายใต้ใบอนุญาตในการเป็นตัวแทนขายกองทุนรวม (LBDU) และ (ii) การให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อกรมธรรม์ และสินเชื่อจำนองให้แก่ลูกค้า

ด้านการรับรู้ผลประกอบการ บริษัทฯ ได้เริ่มควรวงรวมการเงินของ A LIFE ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2564 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีการบันทึกรายได้จาก A LIFE ในปี 2564 จำนวน 228 ล้านบาท และกำไรสุทธิ จำนวน 17 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากเบี้ยประกันและรายได้จากการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์รวมจาก A LIFE จำนวน 1,269 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวสุทธิแก่ลูกค้า และหนี้สินรวมจำนวน 5,584 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากหนี้สินระยะยาวสุทธิตามสัญญาประกันและสัญญาลงทุน สำหรับอัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (CAR ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ร้อยละ 325 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

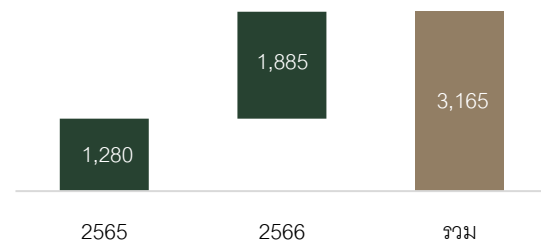
### ธุรกิจสงฆ์ทรัพย์สินเชิงที่อยู่อาศัย

#### โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2565

โครงการ	รายได้จากห้อง รอการโอน (ล้านบาท)
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	273
เดอะ เบส สะพานใหม่	32
เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค	976
รวม	1,280

#### รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และโนเบิล

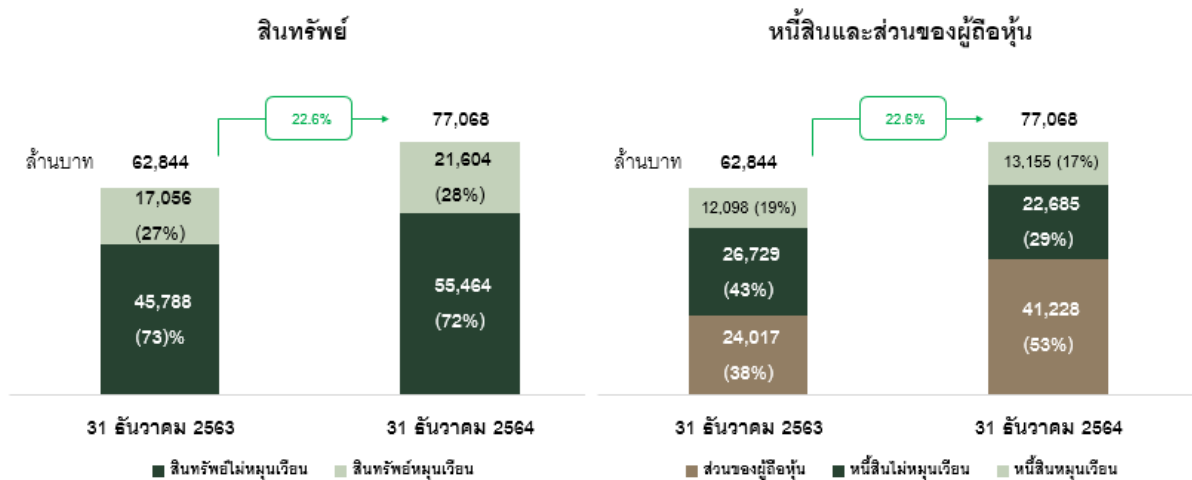
หน่วย: ล้านบาท



**โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ** ปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 3 โครงการ โดยเป็นโครงการพร้อมเข้าอยู่ 2 โครงการ คือ คุณ บาย ยู และเดอะ เบส สะพานใหม่ ส่วนเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค ได้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ทั้งนี้คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ของทั้ง 3 โครงการในระหว่างปี 2564 ถึง 2566 มีจำนวน 4,066 ล้านบาท

**โครงการร่วมทุนกับโนเบิล** ปัจจุบัน มีรายได้รอการโอน (Backlog) จากโครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว จำนวน 1,136 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนได้ในปี 2566

## ฐานะทางการเงิน



**สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 77,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14,224 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 22.6 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ (i) เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว (ii) เงินลงทุนในบริษัทร่วม จากการลงทุนใน SINGER และ (iii) สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย หักลบบางส่วนกับการลดลงของ (iv) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ (v) สิทธิในการใช้สินทรัพย์ของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าบริหารในทวีปยุโรป

**หนี้สินรวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 35,841 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.7 หรือคิดเป็นจำนวน 2,986 ล้านบาท จาก 38,827 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนในทวีปยุโรป และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงาน Underwood Street และ (ii) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากการจ่ายชำระคืนก่อนกำหนด

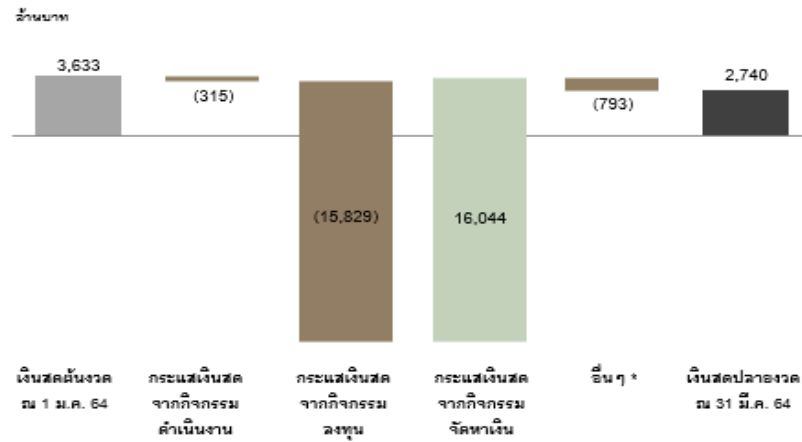
**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 41,228 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17,210 ล้านบาท หรือร้อยละ 71.7 จาก 24,017 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนโดยการขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนใหม่ของบริษัทฯ

## โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,163 ล้านบาท ลดลง 9,623 ล้านบาท จาก 27,786 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งการลดลงดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้สุทธิตั้งที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า ลดลงอย่างมากจาก 1.00 เท่า ณ สิ้นปี 2563

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 16,109 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในบริษัทร่วม สินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

## กระแสเงินสด



\*อื่น ๆ - รวมยอดค่าจากการแปลงค่าใบการเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมทั้งเงินสมทบบริษัทที่จัดประเภทเป็นค่าดำเนินงานที่ออกแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,740 ล้านบาท ลดลงจากต้นปี 3,633 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 481 ล้านบาท โดยมาจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 270 ล้านบาท หักกลับด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 49 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 162 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 743 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 53 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 315 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน** จำนวน 15,829 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 7,155 ล้านบาท จากการลงทุนใน SINGER (ii) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว จำนวน 4,707 ล้านบาท จากการลงทุนใน JMART (iii) เงินสดจ่ายสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,260 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในโครงการเดอะ ยูนิคอรัน และ (iv) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,500 ล้านบาท จากการลงทุนใน A LIFE

**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน** จำนวน 16,044 ล้านบาท เกิดจาก (i) เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 15,932 ล้านบาท หักกลับด้วย (ii) ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ 7,069 ล้านบาท และ (iii) ชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 5,024 ล้านบาท

## แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

แม้ว่าการแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอน ตั้งแต่ปลายปี 2564 อาจส่งสัญญาณเชิงลบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กำลังปรับตัวดีขึ้นในภาพรวม แต่เราเชื่อว่าการระบาดในครั้งนี้อาจไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม เนื่องจากผลกระทบจากอาการเจ็บป่วยที่รุนแรงนั้นมีน้อยกว่าการระบาดในครั้งก่อน ๆ นอกจากนี้ ด้วยอัตราการฉีดวัคซีนทั่วโลกที่เพิ่มขึ้น ผู้เชี่ยวชาญบางคนมองว่าการแพร่ระบาดของโควิด-19 มีแนวโน้มที่จะสิ้นสุดในช่วง 1 - 2 ปีข้างหน้า และอาจกลายเป็นโรคประจำถิ่น ทั้งนี้ เราคาดว่า เมื่อการแพร่ระบาดจบลง การใช้ชีวิตแบบ “ปกติ” อาจจะกลับมาในไม่ช้า และเราเชื่อว่าผู้คนจะค่อย ๆ ปรับตัวให้เข้ากับสิ่งที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงมีการรับรู้และยอมรับว่าการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ในโลกหลังผ่านวิกฤติการระบาดของโควิด-19 เป็นเรื่องปกติ

ในฐานะบริษัท เรายังต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่องให้เข้ากับโลกที่กำลังเปลี่ยนแปลง ยู ซิตี้ ที่เคยเป็นผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลาย (ครอบคลุมธุรกิจโรงแรมและบริการ, ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย) ปัจจุบัน ได้ทำการทบทวนกลยุทธ์และกำลังเปลี่ยนทิศทางการดำเนินงานในระยะยาว โดยเน้นการจัดสรรเงินลงทุนและทรัพยากรต่าง ๆ ของบริษัทฯ มุ่งสู่ “ธุรกิจบริการทางการเงิน (Financial Services)” ซึ่งคาดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่า โดยในเบื้องต้นบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (1) ธุรกิจประกันชีวิตสำหรับรายย่อย (ไมโครอินชัวร์รันส์) ผ่านการลงทุนใน A LIFE และ (2) การลงทุนใน JMART และ SINGER และคาดว่าจะมีธุรกรรมอื่น ๆ ตามมาอีกในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยคาดว่าจะการขายธุรกิจกลุ่มโรงแรม Vienna House จะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2565 และตั้งเป้าที่จะทยอยจำหน่ายทรัพย์สินที่เหลือให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรวม 26,000 ล้านบาทไปลงทุนในธุรกิจบริการทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นและสร้างผลตอบแทนที่แข็งแกร่ง โดยภายในธุรกิจบริการทางการเงินนี้ ยู ซิตี้ กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษामลิตภัณฑ์และบริการที่ “แปลกใหม่และสร้างสรรค์” เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในวิถีชีวิตของผู้คนและเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในปัจจุบัน ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ จะยังสามารถใช้ประโยชน์จากความพร้อมของแพลตฟอร์ม 3M (MOVE, MIX และ MATCH) ของกลุ่มบีทีเอสเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

อนึ่ง ในส่วนของโครงการที่กำลังพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการ เดอะ ยูนิคอนก่อนก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 62 ในขณะที่งานก่อสร้างโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาชีร้อยชักสามแล้วเสร็จไปกว่าร้อยละ 7

.....

(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน