

ภาพรวมธุรกิจไตรมาส 1 ปี 2565

- รายได้รวม 1,414 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ร้อยละ 146.1 จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม และการรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากธุรกิจประกันชีวิตจากการควบรวม A LIFE
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) อยู่ที่ 250 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างโดดเด่นร้อยละ 620.6 จากปีก่อนหน้า ส่วน EBITDA Margin อยู่ที่ร้อยละ 17.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2564 ที่ร้อยละ 6.0 การปรับตัวดีขึ้นของ EBITDA และ EBITDA Margin สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงาน รายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่น
- ผลขาดทุนสุทธิ อยู่ที่ (198) ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ (346) ล้านบาท ผลขาดทุนที่ลดลงมีปัจจัยหลักมาจาก EBITDA ที่ปรับตัวดีขึ้น การลดลงของค่าเสื่อมราคา รวมถึงการรับรู้ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับทิศทางการดำเนินธุรกิจ โดยการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วน การเพิ่มทุน และการเข้าลงทุนในกลุ่มธุรกิจบริการทางการเงิน
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 75,944 ล้านบาท ลดลง 1,124 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปัจจัยหลักมาจากการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วน
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 อยู่ที่ 0.37 เท่า คงที่เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2565

4 มกราคม 2565 บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“ยู ซิตี้” หรือ “บริษัทฯ”) รายงานผลการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนสุทธิ จำนวน 15,725 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Rights Offering” หรือ “RO”) ในระหว่างวันที่ 12 – 21 พฤษภาคม 2564 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินคงเหลือที่ได้รับจากการเพิ่มทุน จำนวน 1,282 ล้านบาท โดยในรอบระยะเวลาวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 - วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้ในธุรกรรมดังต่อไปนี้

- I. ชำระคืนหนี้เงินกู้ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ จำนวน 10,198 ล้านบาท
- II. เพื่อการลงทุนโครงการ จำนวน 4,246 ล้านบาท

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 001/2565](#) และ [U.SET 017/2564](#))

28 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดในบริษัท บุญบารมีเมตตา หรือเพอร์ตี จำกัด (“BMP”) และหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ในบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นส์ 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 และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคอนโดมิเนียมอนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีทส์ โดยภายหลังจากธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จ BMP จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ MHG จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

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

10 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2565 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เพื่อพิจารณา ดังนี้

- I. รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- II. อนุมัติรายงานและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- III. อนุมัติการกระจายเงินปันผล สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- IV. การเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ
- V. การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2565
- VI. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 004/2565](#))

11 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการแยกขยะเพื่อสิ่งแวดล้อม เพื่อเชิญชวนให้ผู้เช่าและผู้อยู่อาศัยในสังฆาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของยู ซิตี้ ร่วมกันคัดแยกขยะก่อนทิ้งลงถัง โดยข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 การคัดแยกขยะสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 6,514 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า โครงการดังกล่าวนอกจากจะช่วยลดการใช้พลังงานและลดค่าใช้จ่ายในการจัดการขยะ ยังถือเป็นจุดเริ่มต้นที่ดีในการดำเนินธุรกิจแบบยั่งยืนต่อไป

28 มีนาคม 2565 ยู ซิตี้ เข้าลงทุนสัดส่วนร้อยละ 50 ในบริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด (“MJP”) และรับโอนตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดย MJP จากการใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ และ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) ในราคาซื้อขายรวมจำนวน 1,053.49 ล้านบาท โดยธุรกรรมการลงทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาสังฆาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ MJP ได้กลายมาเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 006/2565](#))

4 เมษายน 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นร้อยละ 50 ในบริษัท คิวต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด (“PG”)) รวมถึงภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ PG มีต่อบริษัทฯ ให้แก่โนเบิล ในราคาขายรวม 596,510,443 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 007/2565](#))

25 เมษายน 2565 บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 008/2565](#))

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2565

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำไตรมาส 1 ปี 2565

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1	ไตรมาส 1	% YoY	ไตรมาส 4	% QoQ
	ปี 2565	ปี 2564		ปี 2564	
รายได้จากการดำเนินงาน	990.7	350.9	182.3%	1,141.1	(13.2%)
รายได้อื่น	423.7	223.9	89.2%	2,592.6	(83.7%)
รายได้รวม	1,414.4	574.8	146.1%	3,733.7	(62.1%)
ต้นทุนการดำเนินงาน	(610.2)	(149.1)	309.2%	(551.0)	10.8%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ¹	(455.6)	(391.0)	16.5%	(617.5)	(26.2%)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	n.a.	(1,303.4)	n.a.
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	250.2	34.7	620.6%	1,261.8	(80.2%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(269.9)	(230.8)	16.9%	(125.2)	115.6%
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในความร่วมมือและบริษัทร่วม	17.9	(87.8)	n.a.	(27.6)	n.a.
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(197.5)	(345.8)	42.9%	903.1	n.a.
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	38.4%	57.5%		51.7%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)	17.7%	6.0%		33.8%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) ¹	9.7%	(13.8%)		33.1%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(14.0%)	(60.2%)		24.2%	

¹ไม่รวมกำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และผลต่างของการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกในเงินลงทุน

บริษัทฯ มี**รายได้รวม**ในไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 1,414 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 839 ล้านบาท หรือร้อยละ 146.1 จากปีก่อนที่ 575 ล้านบาท โดย การเพิ่มขึ้นของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ จำนวน 358 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.2 เป็น 557 ล้านบาท เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ของทั้งประเทศไทยและยุโรป (ii) การรับรู้รายได้จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 229 ล้านบาท จากการครบวงจรมงการเงินของ A LIFE (iii) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น จำนวน 200 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.2 เป็น 424 ล้านบาท และ (iv) การรับรู้รายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 41 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการขายห้องชุดโครงการ พาร์ค ราม อินทรา

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 1 ปี 2565 อยู่ที่ 1,297 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 513 ล้านบาท หรือร้อยละ 65.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก (i) การบันทึกต้นทุนของธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 275 ล้านบาท จากการครบวงจรมงการเงินของ A LIFE ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น (ii) ต้นทุน กิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 152 ล้านบาท หรือร้อยละ 131.0 จากปีก่อนหน้า และ (iii) ผลขาดทุนจากการอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 86 ล้าน บาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมถูกหักกลบบางส่วนด้วย (iv) การลดลงของค่า เสื่อมราคา จำนวน 111 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.5 จากปีก่อน เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปบางส่วน

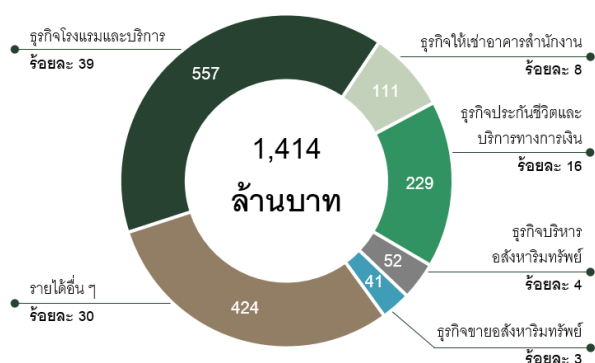
ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม อยู่ที่ 18 ล้านบาท (เทียบกับส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน (88) ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2564) โดยส่วนแบ่งผลกำไรในไตรมาสนี้ประกอบด้วย (i) การรับรู้ส่วนแบ่งผลกำไรจาก SINGER เป็นครั้งแรก นับตั้งแต่การเข้าลงทุนในเดือนธันวาคม 2564 จำนวน 52 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลกำไรจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริและโนเบิล จำนวน 14 ล้านบาท หักกลบบางส่วนด้วย (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน (48) ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน อยู่ที่ 270 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจบริการทางการเงิน

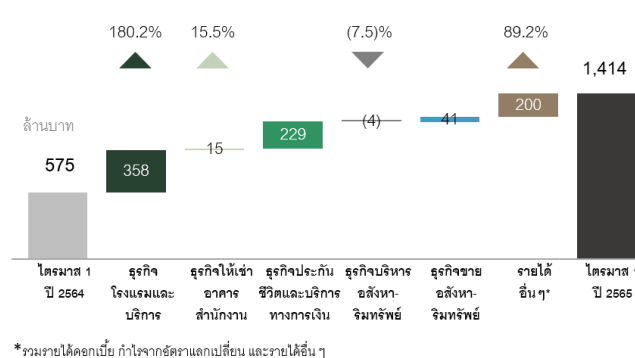
บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน (198) ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิที่ร้อยละ (14.0) ดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่มีผลขาดทุนสุทธิที่ (346) ล้านบาท

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจไตรมาส 1 ปี 2565



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจไตรมาส 1 ปี 2565



ในไตรมาส 1 ปี 2565 ธุรกิจโรงแรมและบริการมีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 39.4 ธุรกิจประกันชีวิตและบริการทางการเงินมีสัดส่วนร้อยละ 16.2 ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีสัดส่วนร้อยละ 7.9 รายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสัดส่วนร้อยละ 3.7 รายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 2.9 และรายได้อื่น ๆ อยู่ที่ร้อยละ 30.0 ของรายได้ทั้งหมด

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น รายได้เพิ่มขึ้นสุทธิ 358 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.2 จากปีก่อนเป็น 557 ล้านบาท เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ของทั้งประเทศไทยและยุโรป ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) และ อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) ต่างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นั้นเพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท เป็น 111 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 จากปีก่อน

ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ บันทึกรายได้จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 229 ล้านบาท จากการควมรอมงบการเงินของ A LIFE ตั้งแต่วันที่ตุลาคม 2564

รายได้ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.5 จากปีก่อน เป็น 52 ล้านบาท และในไตรมาสนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 41 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายห้องชุดในโครงการ พาร์ค รามอินทรา

รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 200 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.2 จากปีก่อนหน้า เป็น 424 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 241 ล้านบาท จากการขายหุ้นทั้งหมดใน BMP และ (ii) รายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น จำนวน 64 ล้านบาท หักกลบบางส่วนกับการไม่มีกำไรบันทึก (iii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 83 ล้านบาท ซึ่งเคยบันทึกในไตรมาส 1 ปี 2564

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการใช้ห้องพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564	+/-	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564	+/-	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564	+/-	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564	+/-
▪ เจ้าของ	3,899	3,967	(68)	2,400	1,763	637	33.6%	16.3%	106.1%	806	288	518
▪ สัญญาเช่าดำเนินงาน	684	843	(159)	2,525	2,179	346	35.8%	17.1%	109.4%	905	373	532
▪ รับบริหาร	4,356	4,168	188	2,532	1,591	941	28.2%	28.2%	0.0%	714	448	266
จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการแล้ว	8,939	8,978	(39)	2,440	1,801	639	32.8%	18.4%	78.3%	800	331	469
จำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในอนาคต	15,688	16,189	(501)									
รวมทั้งสิ้น	24,627	25,167	(540)									

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

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2565 อนึ่ง ตัวเลขและข้อมูลในส่วนนี้จะยังคงรวมกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์อยู่ด้วย

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีจำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการ 8,939 ห้อง ลดลงสุทธิ 39 ห้องจากปีก่อนหน้า เนื่องจาก (i) การจำหน่ายโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในทวีปยุโรป (ii) การลดลงของห้องพักที่บริษัทเป็นเจ้าของ ส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ซดเซยกับ (iii) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักที่รับบริหาร ส่วนใหญ่มาจากการรับบริหารโรงแรมทราเวลลอคด์ ภูเก็ตทาวน์

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 2,440 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น 639 บาทต่อคืน เป็นผลมาจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ของทั้งประเทศไทยและยุโรป และการอ่อนค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโร (ไตรมาส 1 ปี 2564 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 36.48 บาทต่อยูโร อ่อนค่าลงเป็น 37.10 บาทต่อยูโร ในไตรมาส 1 ปี 2565) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ยังคงรับรู้รายได้เป็นเงินสกุลยูโร

อัตราการใช้ห้องพักโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 32.8 (เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 18.4) ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากสถานการณ์ของโรคโควิด-19 ที่ดีขึ้น และมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น อนึ่ง การเปลี่ยนแปลงของอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักและอัตราการใช้ห้องพักดังกล่าวส่งผลให้ รายได้เฉลี่ยต่อห้องโดยรวมอยู่ที่ 800 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น 469 บาทต่อคืนจากปีก่อนหน้า

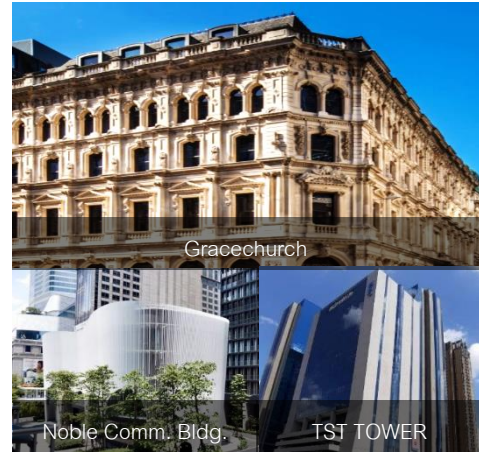
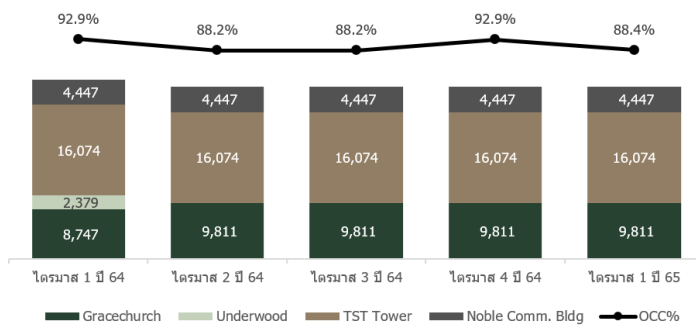
จำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในอนาคตนั้นมีจำนวน 15,688 ห้อง ลดลงสุทธิ 501 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องพักที่ลดลงนี้เป็นผลมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องพักที่มีแผนรับบริหารสุทธิ 514 ห้อง จากการยกเลิกสัญญาบริหารโรงแรมในต่างประเทศ 405 ห้อง และโรงแรมในประเทศไทย 109 ห้อง อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าวด้วย (ii) การเพิ่มขึ้นของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน 13 ห้อง

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
พื้นที่เช่าสุทธิ (NFA) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ

(หน่วย: ตารางเมตร)



ในไตรมาส 1 ปี 2565 **พื้นที่ให้เช่ารวม** ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสที่แล้ว อย่างไรก็ตาม **อัตราการเช่าพื้นที่รวม (Occupancy Rate)** สำหรับไตรมาสนี้ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า อยู่ที่ร้อยละ 88.4 จากอาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเพิ่มเติม ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารพาณิชย์โนเบิลและอาคารสำนักงานทีเอสที ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม

ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 15,824 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100 โดยสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 129.7 ล้านบาทต่อปี

ธุรกิจประกันชีวิตและบริการทางการเงิน



เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2564 บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (UGH) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน A LIFE ในสัดส่วนร้อยละ 75 ทั้งนี้ A LIFE เป็นบริษัทประกันชีวิตที่นำเสนอผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตแก่ผู้บริโภคผ่านตัวแทนและนายหน้าแบบดั้งเดิม การบริหารความมั่งคั่ง การขายผ่านทางโทรศัพท์และทางออนไลน์ นอกจากนี้ A LIFE ยังได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจอื่น ๆ นอกเหนือจากธุรกิจประกันชีวิต อาทิ (i) การเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ลูกค้าผ่านช่องทางการบริหารความมั่งคั่งภายใต้ใบอนุญาตในการเป็นตัวแทนขายกองทุนรวม (LBDU) และ (ii) การให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อกรมธรรม์ และสินเชื่อจำนองให้แก่ลูกค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 UGH มีเงินลงทุนใน A LIFE รวมจำนวน 2,200 ล้านบาท

ตั้งแต่ ยู ซีดี เข้าลงทุนใน A LIFE บริษัทได้มีการพัฒนาสินค้าและบริการใหม่ ๆ รวมทั้งปรับแผนกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยการใช้ประโยชน์จากความพร้อมของแพลตฟอร์ม 3M (MOVE, MIX, MATCH) ภายใต้กลุ่มบีทีเอส เพื่อเข้าถึงตลาดและลูกค้าได้มากขึ้น อาทิเช่น ประกันภัยรายย่อย (Microinsurance) และ MRTA/ MLTA ซึ่งเป็นแบบประกันคุ้มครองสินเชื่อ นอกจากนี้ A LIFE ยังตั้งเป้าเข้าสู่การขายประกันชีวิตผ่านธนาคาร (Bancassurance) ด้วย

ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทบันทึกรายได้รวมจากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 287 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจาก (i) เบี้ยประกันภัย จำนวน 229 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (a) เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว จำนวน 125 ล้านบาท (b) เบี้ยประกันภัยปีต่อ จำนวน 83 ล้านบาท และ (c) เบี้ยประกันภัยปีแรก จำนวน 21 ล้านบาท และ (ii) รายได้จากการลงทุน จำนวน 58 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม อยู่ที่ 314 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมส่วนใหญ่มาจาก (i) ผลประโยชน์จ่ายตามกรมธรรม์ประกันภัยและค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากครบกำหนดสัญญาประกันภัย จำนวน 237 ล้านบาท (ii) ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน จำนวน 36 ล้านบาท และ (iii) ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยอื่น จำนวน 11 ล้านบาท และ (iv) เงินสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว จำนวน 9 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ บันทึก**สินทรัพย์รวม**จาก A LIFE จำนวน 7,055 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 5,327 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ลูกค้า จำนวน 1,165 ล้านบาท **หนี้สินรวม** จำนวน 5,629 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากหนี้สินตามสัญญาประกันระยะยาวสุทธิ จำนวน 4,040 ล้านบาท และสัญญาลงทุนระยะยาวสุทธิ จำนวน 1,495 ล้านบาท สำหรับอัตราส่วนความเสี่ยงของเงินกองทุน (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR ratio) อยู่ที่ร้อยละ 312 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

สำหรับการลงทุนอื่นในธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วย (i) การลงทุนใน JMART (136,119,587 หุ้น ในราคาหุ้นละ 30.3370 บาท) และ (ii) การลงทุนใน SINGER (197,108,696 หุ้นในราคาหุ้นละ 36.3005 บาท) นั้น ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ราคาปิดของ JMART และ SINGER ในตลาดอยู่ที่หุ้นละ 51.25 บาทและ 47.00 บาท ตามลำดับ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 SINGER ได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.55 บาทต่อหุ้น และเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 JMART ได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.06 บาทต่อหุ้น ซึ่ง ยู ซีดี จะได้รับเงินปันผลดังกล่าวรวมจำนวน 252.7 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2565

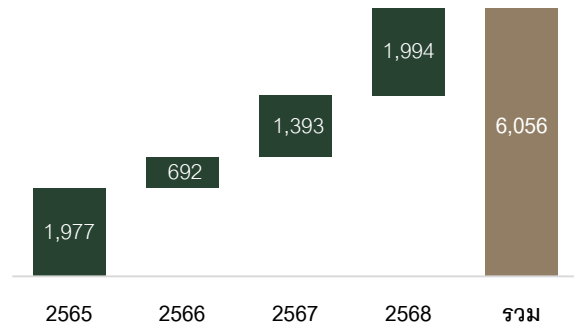
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2565

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	413
เดอะ เบส สะพานใหม่	279
เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค	1,285
รวม	1,977

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และโนเบิล

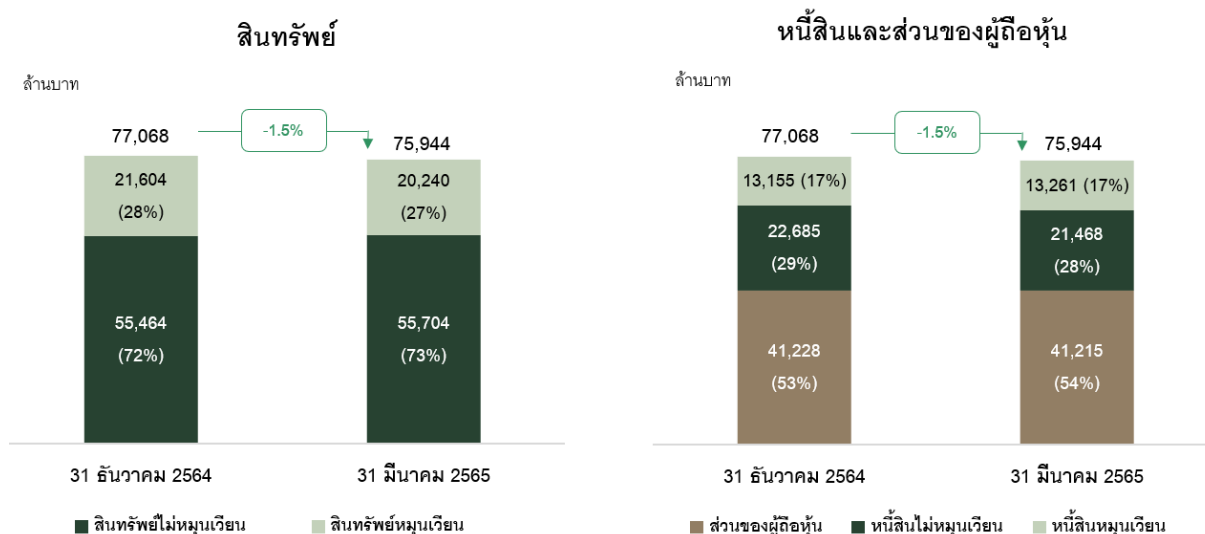
หน่วย: ล้านบาท



โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพร้อมเข้าอยู่ 3 โครงการ คือ โครงการ คุณ บาย ยู โครงการ เดอะ เบส สะพานใหม่ และโครงการ เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เดอะ ไลน์ สาทร และโครงการ เดอะไลน์ ไบรด์ ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ในระหว่างปี 2565 ถึง 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,937 ล้านบาท

โครงการร่วมทุนกับโนเบิล ปัจจุบัน มีจำนวน 5 โครงการ โดยเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 2 โครงการ คือ โครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว และโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 3 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบิล เคิร์ฟ โครงการโนเบิล คิวเรท และโครงการ โนเบิล ศรีเอท ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ในระหว่างปี 2565 ถึง 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 3,119 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 75,944 ล้านบาท ลดลง 1,124 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ (i) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ที่มีสาเหตุหลักจากการชำระเงินคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน และการลงทุนต่าง ๆ (ii) สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ในเดือนมกราคม 2565 อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (iii) เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว ส่วนใหญ่จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ JMART การเข้าลงทุนในหุ้นกู้ภาคเอกชน และ (iv) เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 34,729 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.1 หรือคิดเป็นจำนวน 1,112 ล้านบาท จาก 35,841 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ในเดือนมกราคม 2565 หักลบบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (ii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ส่วนใหญ่มาจากเงินค่าเช่ารับล่วงหน้าของโครงการ เดอะ ยูนิคอร์ตน์

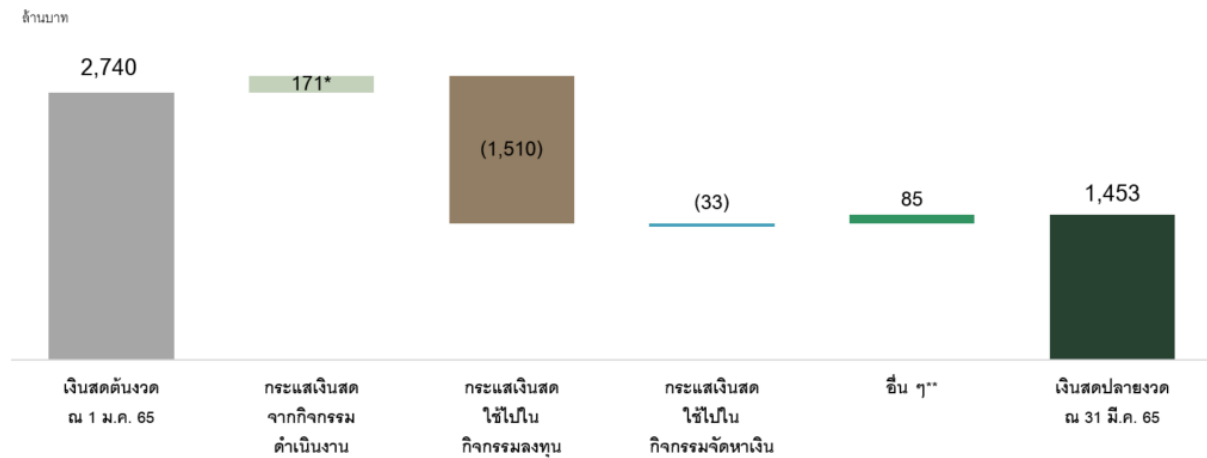
ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 อยู่ที่ 41,215 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 12 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 จาก 41,228 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2565

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,144 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 19 ล้านบาท จาก 18,163 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งการลดลงสุทธิดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินบางส่วนดังที่ได้กล่าวมาแล้ว และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้โครงการระหว่างก่อสร้าง โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า เท่ากับ ณ สิ้นปี 2564

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 1,892 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว การลงทุนต่าง ๆ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

กระแสเงินสด



* กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ จำนวน 433 ล้านบาท

** รวมผลต่างจากการแปลงค่าเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,453 ล้านบาท ลดลงจากต้นปี 2,740 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 433 ล้านบาทก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 135 ล้านบาท หักกบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 115 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินลงทุนหมุนเวียน จำนวน 453 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยสุทธิ จำนวน 255 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 7 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 171 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,510 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิ จำนวน 404 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการเข้าลงทุนในหุ้นกู้ภาคเอกชน (ii) เงินสดจ่ายสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 367 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการลงทุนในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์ต (iii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 62 ล้านบาท และ (iv) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1,053 ล้านบาท จากการลงทุนใน MJP

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 33 ล้านบาท เกิดจาก (i) เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 25 ล้านบาท และ (ii) เงินสดจ่ายชำระหนี้สั้นตามสัญญาเช่า จำนวน 8 ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการปรับเปลี่ยนทิศทางการดำเนินธุรกิจระยะยาว จากที่เคยเป็นผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลาย (ครอบคลุมธุรกิจโรงแรมและบริการ ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย) มุ่งสู่ “ธุรกิจบริการทางการเงิน (Financial Services)” ที่มีความยืดหยุ่นกว่า สามารถลดการพึ่งพาลูกค้าเฉพาะกลุ่ม และให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า ซึ่งบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจบริการทางการเงินร่วมกับการใช้ประโยชน์จากความพร้อมของแพลตฟอร์ม 3M (MOVE MIX และ MATCH) ภายใต้กลุ่มบีทีเอส ซึ่งสามารถเข้าถึงข้อมูลผู้บริโภคได้มากกว่า 30 ล้านข้อมูลพฤติกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ พร้อมทั้งการดำเนินธุรกิจแบบดิจิทัล (Digital Transformation) จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นได้ ซึ่งที่ผ่านมาได้พิสูจน์ว่าได้เดินมาถูกทางแล้ว ทั้งจากการรับรู้กำไรของ A LIFE การรับรู้ส่วนแบ่งกำไรของ SINGER รวมทั้งการบันทึกกำไรจากการลงทุนใน JMART เมื่อสิ้นปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำลังพัฒนาสินค้าและบริการ รวมทั้งปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของ A LIFE เพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ “แปลกใหม่และสร้างสรรค์” สองคล้องกับกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ซึ่งจะช่วยสร้างการเติบโตแบบก้าวกระโดด ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังให้ความสนใจในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริการทางการเงิน อาทิเช่น ธุรกิจโบรกเกอร์ประกันภัย ธุรกิจลีสซิ่ง และธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น เพราะเชื่อมั่นว่า ธุรกิจเหล่านี้จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่แข็งแกร่งแก่ผู้ถือหุ้นได้เช่นกัน โดยการลงทุนในกลุ่มธุรกิจบริการทางการเงินจะดำเนินไปอย่างต่อเนื่องโดยการใช้ทุนที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วน ซึ่งการลงทุนเพิ่มเติมจะมีความชัดเจนมากขึ้นในปี

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ยู ซิตี้ อยู่ในระหว่างการจำหน่ายทรัพย์สินตามแผนที่วางไว้ แต่จะยังคงถือครองทรัพย์สินและดำเนินธุรกิจในบางโครงการที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่เป็นที่น่าพอใจให้กับบริษัท และตั้งอยู่ในทำเลที่ดี หนึ่ง โครงการมารชาโยกลุ่มโรงแรมเวียนนา เข้าสู่ในยุโรป คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2565 ในส่วนของโครงการที่กำลังพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ก่อสร้างแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 70 ในขณะที่งานก่อสร้างโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลรัชชภัฏสาม คืบหน้าไปแล้วร้อยละ 9

อนึ่ง แม้ภาพเศรษฐกิจมหภาคและภูมิรัฐศาสตร์จะยังมีความท้าทายต่าง ๆ จากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมถึงความผันผวนทางการเงินและเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อเป็นวงกว้างทั่วโลก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มองว่าความท้าทายเหล่านี้เป็นธรรมชาติที่ทุกธุรกิจต้องเผชิญและรับมือ และเป็นโอกาสที่จะสามารถขยายธุรกิจไปสู่บริการทางการเงินได้ด้วยศักยภาพและความพร้อมที่มี

.....
(นางสาวสรญา เสรีรักษ์)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน