

ภาพรวมธุรกิจในปี 2565

- รายได้รวม 2,360 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ร้อยละ 120.6 จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม และการรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากธุรกิจประกันชีวิต
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) อยู่ที่ 1,061 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 112.6 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงาน เงินปันผลรับ และรายได้อื่น
- บริษัทฯ รายงานผลกำไรสุทธิ 563 ล้านบาท และอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 23.9 ปรับตัวดีขึ้นอย่างโดดเด่นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2564 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ (102) ล้านบาท และอัตรากำไรสุทธิ ที่ร้อยละ (9.5) ผลกำไรสุทธิที่เติบโตมีปัจจัยหลักมาจาก EBITDA ที่ปรับตัวดีขึ้น การลดลงของค่าเสื่อมราคา รวมถึงการรับรู้ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมภายใต้ธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับทิศทางดำเนินงานธุรกิจ โดยการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วน การเพิ่มทุน และการเข้าลงทุนในกลุ่มธุรกิจบริการทางการเงิน
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ 0.35 เท่า ลดลงจาก 0.37 เท่า เมื่อเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2565

4 เมษายน 2565 บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“ยู ซิตี้” หรือ “บริษัทฯ”) ได้จำหน่ายหุ้นร้อยละ 50 ในบริษัท คูต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด (“PG”)) รวมถึงภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ PG มีต่อบริษัทฯ ให้แก่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) ในราคาขายรวม 596,510,443 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 07/2565](#))

25 เมษายน 2565 บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 08/2565](#))

18 พฤษภาคม 2565 บริษัท แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของยู ซิตี้ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น ‘บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)’ (“แรบบิท ไลฟ์”) โดยเป็นส่วนหนึ่งของการปรับกลยุทธ์ เพื่อให้สอดคล้องกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมกับการสร้าง Synergy ร่วมกับกลุ่มบริษัทที่เฮอร์สภายใต้กลยุทธ์ 3M (MOVE MIX และ MATCH)

14 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท มรรค๔ จำกัด จำนวน 4 แปลง ตั้งอยู่ที่จังหวัด นครราชสีมา ในราคาขายรวม 100 ล้านบาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 011/2565](#))

12 กรกฎาคม 2565 บริษัทฯ รายงานผลการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนสุทธิ จำนวน 15,725 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในระหว่างวันที่ 12 – 21 พฤษภาคม 2564 ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีเงินคงเหลือที่ได้รับจากการเพิ่มทุน จำนวน 229 ล้านบาท โดยในรอบระยะเวลาวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 - วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้ในธุรกรรมดังต่อไปนี้

- I. ชำระคืนหนี้เงินกู้ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ จำนวน 10,198 ล้านบาท
- II. เพื่อการลงทุนโครงการ จำนวน 5,299 ล้านบาท

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 012/2565](#) [U.SET 001/2565](#) และ [U.SET 017/2564](#))

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2565

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำไตรมาส 2 ปี 2565

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2564	% YoY	ไตรมาส 1 ปี 2565 (ปรับปรุงใหม่) ²	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	1,570.8	427.3	267.6%	990.7	58.6%
รายได้อื่น	789.4	642.6	22.8%	423.7	86.3%
รายได้รวม	2,360.2	1,069.9	120.6%	1,414.4	66.9%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(591.7)	(170.2)	247.6%	(450.5)	31.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ¹	(543.7)	(400.2)	35.9%	(455.6)	19.3%
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(98.6)	0.0	n.a.	(12.0)	n.a.
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.0	(0.6)	n.a.	0.0	n.a.
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย	1,060.8	498.9	112.6%	409.9	158.8%
ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)					
ต้นทุนทางการเงิน	(236.5)	(201.8)	17.2%	(269.9)	(12.4%)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(64.7)	(113.7)	43.0%	12.3	n.a.
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	563.2	(102.0)	n.a.	(51.9)	n.a.
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	62.3%	60.2%		54.5%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)	44.9%	46.6%		29.0%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย	57.7%	21.4%		25.8%	
ดอกเบี้ย และภาษี (%) ¹					
อัตรากำไรสุทธิ (%)	23.9%	(9.5%)		(3.7%)	

¹ ไม่รวมกำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และผลต่างของการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกในเงินลงทุน

² ปรับปรุงใหม่ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีและการวัดมูลค่ายุติธรรม

บริษัทฯ มี**รายได้รวม**ในไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวน 2,360 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,290 ล้านบาท หรือร้อยละ 120.6 จากปีก่อนที่ 1,070 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ จำนวน 746 ล้านบาท หรือร้อยละ 269.6 เป็น 1,023 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ของทั้งประเทศไทยและยุโรปและการฟื้นตัวของธุรกิจและภาคการท่องเที่ยว (ii) การรับรู้รายได้จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 307 ล้านบาท จากการรวบรวมงบการเงินของแรมบิท ไลฟ์ ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 (iii) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น จำนวน 147 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.8 เป็น 789 ล้านบาท และ (iv) การรับรู้รายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 50 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการขายห้องชุดโครงการ พาร์ค รัมอินทรา

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2 ปี 2565 อยู่ที่ 1,436 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 603 ล้านบาท หรือร้อยละ 72.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก (i) ต้นทุนกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 282 ล้านบาท หรือร้อยละ 215.2 จากปีก่อนหน้า (ii) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขาย การบริการ และการบริหาร 144 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า (iii) การบันทึกต้นทุนของธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 102 ล้านบาท จากการควมรวมงบการเงินของแรบบิท ไลฟ์ ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น และ (iv) ผลขาดทุนจากการอัตราแลกเปลี่ยนเงินจำนวน 65 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมถูกหักลบบางส่วนด้วย (v) การลดลงของค่าเสื่อมราคา จำนวน 125 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.8 จากปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากการจัดประเภททรัพย์สินในยุโรปเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

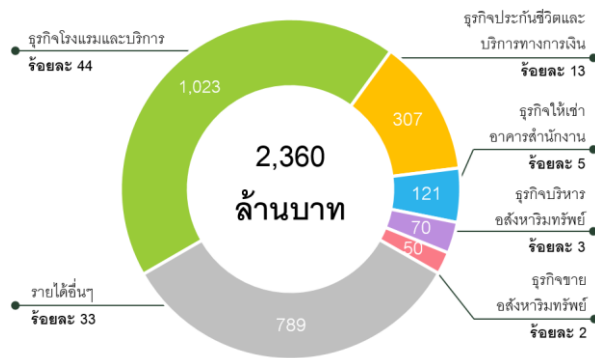
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม อยู่ที่ (65) ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน (114) ล้านบาท โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนในไตรมาสนี้ประกอบด้วย (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริและโนเบิล จำนวน (68) ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน (55) ล้านบาท หักลบด้วย (iii) การรับรู้ส่วนแบ่งผลกำไรจาก SINGER จำนวน 58 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน อยู่ที่ 237 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.2 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจบริการทางการเงิน

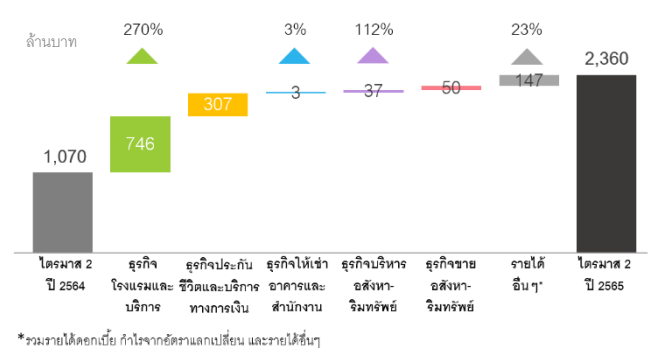
ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 563 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 23.9 ดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2564 ที่มีผลขาดทุนสุทธิที่ (102) ล้านบาท

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจไตรมาส 2 ปี 2565



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจไตรมาส 2 ปี 2565



ในไตรมาส 2 ปี 2565 ธุรกิจโรงแรมและบริการ มีรายได้เพิ่มขึ้นสุทธิ 746 ล้านบาท หรือร้อยละ 269.6 เป็น 1,023 ล้านบาท เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ของทั้งประเทศไทยและยุโรปและการฟื้นตัวของธุรกิจและภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) และ อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) ต่างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ บันทึกรายได้จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 307 ล้านบาท จากแรบบิท ไลฟ์

สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นั้นเพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท เป็น 121 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 จากปีก่อนหน้า

รายได้ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 111.8 จากปีก่อน เป็น 70 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากค่าบริหารจัดการโครงการใหม่จากการร่วมค้า และในไตรมาสนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 50 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายห้องชุดในโครงการ พาร์ค รามอินทรา

รายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น 147 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.8 จากปีก่อนหน้า เป็น 789 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ (i) รายได้อื่นๆ จำนวน 318 ล้านบาท (ii) เงินปันผลรับ จำนวน 146 ล้านบาท และ (iii) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 74 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นถูกหักลบบางส่วนด้วย (iv) การไม่มีการบันทึกกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 236 ล้านบาท ซึ่งเคยบันทึกในไตรมาส 2 ปี 2564 และ (v) การลดลงของกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 153 ล้านบาท

ธุรกิจประกันชีวิตและบริการทางการเงิน



ในไตรมาสนี้ A LIFE ได้ดำเนินการรีแบรนด์ใหม่ โดยเปลี่ยนชื่อเป็น แรบบิทไลฟ์ (“Rabbit Life”) พร้อมทั้งประกาศวิสัยทัศน์ในการเป็นบริษัทที่ “คิดแตกต่าง เพื่อยกระดับชีวิต ด้วยประกันชีวิตที่ตอบโจทย์และเข้าใจง่าย” โดยมีเป้าหมายการเป็นผู้นำในธุรกิจประกันชีวิต ที่เข้าใจทุกความเปลี่ยนแปลงและสามารถตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของรูปแบบการซื้อประกัน และพร้อมเดินเคียงข้าง “ให้คุณกล้าโดดออกไปใช้ชีวิตดี แบบก้าวกระโดด” (Rabbit Life “Level up life”) ซึ่งเราตั้งเป้าในการขึ้นเป็น 1 ใน 10 บริษัทประกันชีวิตชั้นนำของตลาดธุรกิจประกันชีวิตให้ได้ภายใน 3 ปี

ในไตรมาส 2 ปี 2565 กลุ่มบริษัทบันทึกรายได้รวมจากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 373 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจาก (i) เบี้ยประกันภัย จำนวน 306 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (a) เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว จำนวน 189 ล้านบาท (b) เบี้ยประกันภัยปีต่อ จำนวน 78 ล้านบาท และ (c) เบี้ยประกันภัยปีแรก จำนวน 39 ล้านบาท และ (ii) รายได้จากการลงทุน จำนวน 66 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม อยู่ที่ 182 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมส่วนใหญ่มาจาก (i) ผลประโยชน์จ่ายตามกรมธรรม์ประกันภัยและค่าสินไหมทดแทน จำนวน 284 ล้านบาท (ii) ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน จำนวน 48 ล้านบาท และ (iii) ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยอื่น จำนวน 16 ล้านบาท หักกลับบางส่วนด้วย (iv) เงินสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว จำนวน (186) ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการครบกำหนดสัญญาประกันภัย และการวัดมูลค่าปัจจุบันของหนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์รวมจาก แรบบิทไลฟ์ จำนวน 7,388 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 5,256 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ลูกค้า จำนวน 1,177 ล้านบาท **หนี้สินรวม** จำนวน 5,870 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากหนี้สินตามสัญญาประกันระยะยาวสุทธิ จำนวน 4,108 ล้านบาท และสัญญาลงทุนระยะยาวสุทธิ จำนวน 1,673 ล้านบาท สำหรับอัตราส่วนความเสี่ยงของเงินกองทุน (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR ratio) อยู่ที่ร้อยละ 314 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 11 สิงหาคม 2565 ราคาปิดของ JMART และ SINGER ในตลาดอยู่ที่หุ้นละ 50.50 บาทและ 46.25 บาท ตามลำดับ

ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจาก JMART จำนวน 144.3 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจาก SINGER จำนวน 108.4 ล้านบาท รวมเป็นเงินปันผลรับจำนวน 252.7 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการเข้าพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2564	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2564	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2564	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2564	+/-
▪ เจ้าของ	3,899	3,967	(68)	2,663	2,112	551	52.0%	18.3%	33.7%	1,384	386	998
▪ สัญญาเช่าดำเนินงาน	684	684	0	3,686	2,397	1,289	65.0%	33.8%	31.2%	2,395	809	1,586
▪ รับบริหาร	4,356	4,168	188	3,676	1,950	1,726	59.7%	27.9%	31.8%	2,194	544	1,650
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	8,939	8,819	120	3,008	2,133	875	55.0%	22.2%	32.8%	1,654	474	1,180
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	15,692	16,202	(510)									
รวมทั้งสิ้น	24,631	25,021	(390)									

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

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2565 อนึ่ง ตัวเลขและข้อมูลในส่วนนี้จะยังคงรวมกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์อยู่ด้วย

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการ 8,939 ห้อง เพิ่มขึ้นสุทธิ 120 ห้องจากปีก่อนหน้า เนื่องจาก (i) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องที่รับบริหาร ส่วนใหญ่มาจากการรับบริหารโรงแรมอีสตินในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และโรงแรมทราเวลลอคด์ ภูเก็ตทาวน หักกลบบางส่วนด้วย (ii) การลดลงของจำนวนห้องที่รับบริหารในทวีปยุโรป

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 3,008 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น 875 บาทต่อคืน ส่วนใหญ่เป็นผลมาจาก (i) ราคาห้องพักที่ปรับเพิ่มขึ้นจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ของทั้งประเทศไทยและยุโรปและการฟื้นตัวของธุรกิจและภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นถูกหักกลบบางส่วนด้วย (ii) การแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโร (ไตรมาส 2 ปี 2564 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 38.18 บาทต่อยูโร แข็งค่าขึ้นเป็น 37.24 บาทต่อยูโร ในไตรมาส 2 ปี 2565) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ยังคงรับรู้รายได้เป็นเงินสกุลยูโร

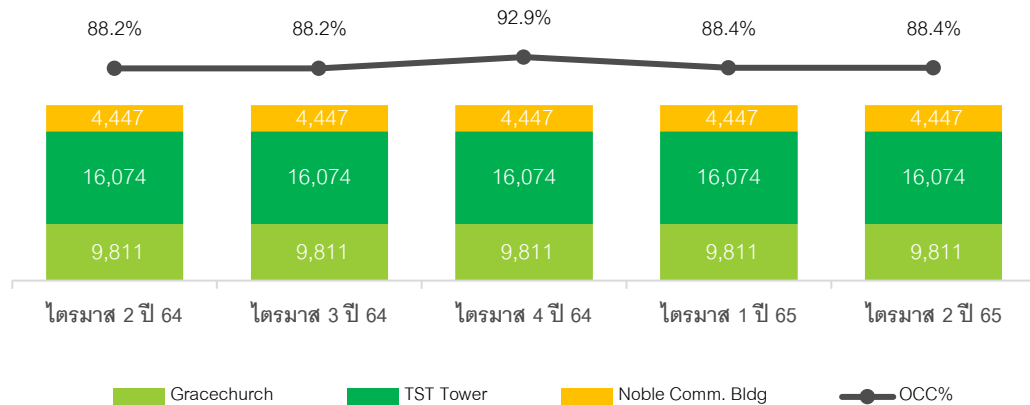
อัตราการเข้าพักโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 55.0 (เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 22.2) ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากสถานการณ์ของโรคโควิด-19 ที่ดีขึ้นและมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น อนึ่ง การเปลี่ยนแปลงของอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักดังกล่าวส่งผลให้ รายได้เฉลี่ยต่อห้องโดยรวมอยู่ที่ 1,654 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น 1,180 บาทต่อคืนจากปีก่อนหน้า

จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตนั้นมีจำนวน 15,692 ห้อง ลดลงสุทธิ 510 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่ลดลงนี้ หลัก ๆ แล้ว เป็นผลมาจากการลดลงของจำนวนห้องที่มีแผนรับบริหารสุทธิ 514 ห้อง โดยเป็นการยกเลิกสัญญาบริหารโรงแรมในต่างประเทศ 405 ห้อง และโรงแรมในประเทศไทย 109 ห้อง

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่เช่าสุทธิ (NFA) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

(หน่วย: ตารางเมตร)



พื้นที่ให้เช่ารวม และ อัตราการเช่าพื้นที่รวม (Occupancy Rate) ในไตรมาส 2 ปี 2565 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสที่แล้ว โดยรวมแล้วอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับไตรมาสนี้ อยู่ที่ร้อยละ 88.4 โดยอาคารพาณิชย์โนเบิลและอาคารสำนักงานทีเอสที ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม ส่วนอาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) นั้น มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 64 ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าเพิ่มเติม

ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

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

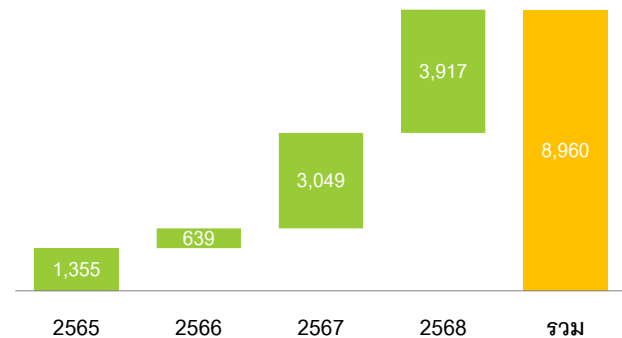
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2565

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	205
เดอะ เบส สะพานใหม่	126
เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค	1,024
รวม	1,355

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และโนเบิล

หน่วย: ล้านบาท

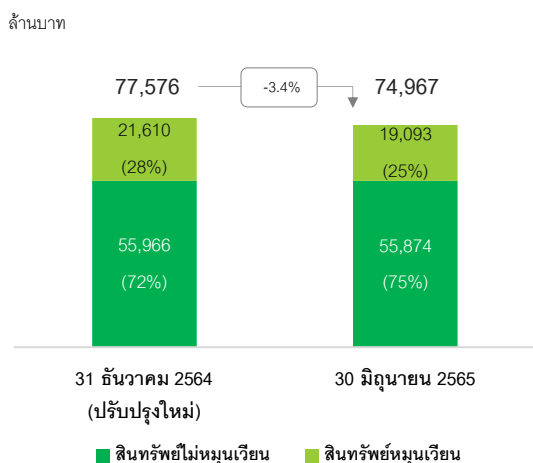


โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพร้อมเข้าอยู่ 3 โครงการ คือ (1) โครงการ คุณ บาย ยู (2) โครงการ เดอะ เบส สะพานใหม่ และ (3) โครงการ เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ เดอะไลน์ สาทร และ (2) โครงการ เดอะไลน์ วัชรวิภา ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ในระหว่างปี 2565 ถึง 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,311 ล้านบาท

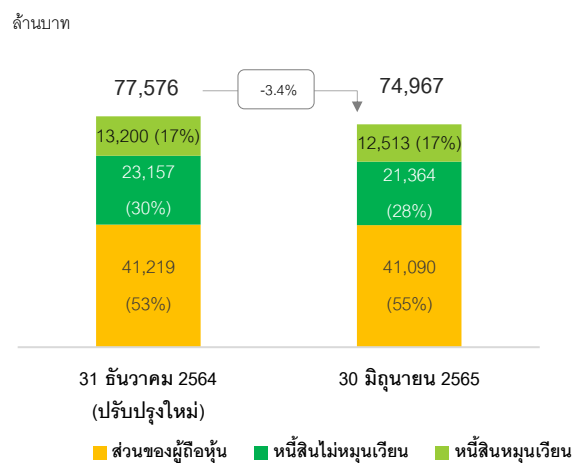
โครงการร่วมทุนกับโนเบิล ปัจจุบัน มีจำนวน 6 โครงการ โดยเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด ได้แก่ (1) โครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว (2) โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 (3) โครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน (4) โครงการโนเบิล เคิร์ฟ (5) โครงการโนเบิล คิวเวท และ (6) โครงการ โนเบิล ครีเอท ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ในระหว่างปี 2565 ถึง 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 6,649 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 74,967 ล้านบาท ลดลง 2,609 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 3.4 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ (i) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ที่มีสาเหตุหลักจากการชำระเงินคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน และการลงทุนต่าง ๆ (ii) สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา

ในเดือนมกราคม 2565 อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (iii) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ (iv) เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 33,877 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.8 หรือคิดเป็นจำนวน 2,480 ล้านบาท จาก 36,357 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ในเดือนมกราคม 2565 (ii) การลดลงจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิหักลบบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ส่วนใหญ่มาจากเงินค่าเช่ารับล่วงหน้าของโครงการ เดอะ ยูนิคอน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ 41,090 ล้านบาท ลดลง 129 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 จาก 41,219 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ส่วนใหญ่มาจากการลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 17,285 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 878 ล้านบาท จาก 18,163 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งการลดลงสุทธิดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินบางส่วนดังที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.35 เท่า ลดจาก 0.37 เท่า ณ สิ้นปี 2564

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 2,399 ล้านบาท (หกเดือนของปี 2565 เท่ากับ 4,291 ล้านบาท) โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และการลงทุนอื่น ๆ

กระแสเงินสด



*กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ จำนวน 1,503 ล้านบาท

** รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่แยกเล็ก และของบริษัทย่อย ณ วันที่ขายกิจการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,656 ล้านบาท ลดลง 1,084 ล้านบาท จากต้นงวดที่ 2,740 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,503 ล้านบาทก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ โดยมาจากผลกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 638 ล้านบาท สมทบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดปรับกระทบกำไรก่อนภาษีให้เป็นเงินสดจำนวน 406 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นสุทธิของเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 459 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 733 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 43 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 727 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 581 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 778 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น (ii) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิ จำนวน 611 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเข้าลงทุนในหุ้นภาคเอกชน (iii) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนและเพิ่มทุนในการร่วมค้า จำนวน 257 ล้านบาท (iv) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 113 ล้านบาท หักลบบางส่วนด้วย (v) การลดลงของเงินสดให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,365 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,084 ล้านบาท เกิดจาก (i) เงินสดจ่ายชำระหนี้กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 782 ล้านบาท และ (ii) เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 301 ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ปี 2565 เป็นปีที่เศรษฐกิจไทยโดยรวมมีแนวโน้มฟื้นตัวเนื่องจากผลกระทบที่น้อยลงของ COVID-19 และการเริ่มเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยว โดยมีการคาดการณ์ว่าอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจปีนี้จะปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้า ซึ่งเป็นปัจจัยที่สนับสนุนการเติบโตทั้งในด้านรายได้ที่เพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าที่ดินของธุรกิจบริการทางการเงินและประกันชีวิตที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ การฟื้นตัวของธุรกิจภายหลังจากแพร่ระบาดของ COVID-19 การเติบโตของ GDP ที่สูงขึ้น การที่ประเทศไทยเริ่มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และความตื่นตัวของการซื้อประกันที่เน้นความคุ้มครองมากขึ้น เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนการฟื้นตัวของเบี้ยประกันชีวิตรวมซึ่งเป็นรายได้หลักของธุรกิจประกันชีวิต ขณะเดียวกันการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยก็เป็นอีกปัจจัยที่สนับสนุนให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนปรับตัวสูงขึ้น มีการตั้งสำรองที่ลดลง และเพิ่มความสามารถให้บริษัทฯ สามารถออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่มีอัตราผลตอบแทนที่น่าสนใจได้มากขึ้น

ในไตรมาสที่ผ่านมา กลุ่มธุรกิจบริการทางการเงินซึ่งรวมทั้งธุรกิจประกันชีวิต สามารถสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ ได้ถึง 238 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการ Rebranding บริษัท แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) หรือ เอไลฟ์ใหม่ โดยได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท แรบบิท ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) หรือ “แรบบิท ไลฟ์” เพื่อปรับภาพลักษณ์ให้ทันสมัยและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าใหม่ พร้อมเข้าร่วมและใช้ประโยชน์จากแพลตฟอร์ม 3M (MOVE MIX และ MATCH) ภายใต้กลุ่มบีทีเอส โดยในปี แรบบิท ไลฟ์ วางแผนจะนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ มากกว่า 8 แพคเกจ ซึ่งเรามั่นใจเป็นอย่างยิ่งว่าผลิตภัณฑ์ใหม่เหล่านี้ จะสร้างแรงดึงดูดและเป็นไฮไลท์สำคัญที่ทำให้แบรนด์ของแรบบิท ไลฟ์ ได้รับความสนใจจากผู้บริโภคอย่างล้นหลาม ยิ่งไปกว่านั้น เรายังตั้งเป้าที่จะขยายส่วนแบ่งทางการตลาดของธุรกิจประกันชีวิตจากปัจจุบันที่ร้อยละ 0.2 เป็นร้อยละ 5 ภายใน 3 ปีข้างหน้า และก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำของอุตสาหกรรมต่อไปในอนาคต

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ยังคงดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินตามแผนที่วางไว้

.....

(นางสาวสรญา เสรีรักษ์)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน