

ภาพรวมธุรกิจ ไตรมาส 1 ปี 2561

- รายได้รวมปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 222.5 จากปีก่อน เป็น 1,481 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการรวมงบการเงินของเวียนนา แฮาส์ ซึ่งเป็นธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปที่บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ยู ซิตี้ หรือบริษัทฯ) ได้เข้าซื้อกิจการ รวมไปถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจโรงแรมในประเทศ และการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE)
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 238 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.3 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการรวมงบการเงินของธุรกิจโรงแรมในยุโรป และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร
- ผลขาดทุนสุทธิ (ก่อนหักส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย) จำนวน 132 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากการรวมงบการเงิน และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำของเวียนนา แฮาส์ และการลดลงของกำไรที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำจากการจำหน่ายสินทรัพย์
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 56,866 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16,814 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.0 จากปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการบันทึกสินทรัพย์จากการรวมงบการเงินของธุรกิจโรงแรม การรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE และการออกหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุน
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 อยู่ที่ 0.34 เท่า เทียบกับ 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 3.09 เท่า เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 1.70 เท่า เป็นผลมาจากการเพิ่มทุน

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2561

4 มกราคม 2561: ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ (i) มีการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (บีทีเอส) ให้แก่ ยู ซิตี้ (ii) มีการออกและเสนอขายหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นเดิม และ (iii) จำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน

22 มกราคม 2561: ยู ซิตี้ ได้จัดสรรหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 26,384 ล้านหุ้น ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคารกรุงเทพ) ในราคาเสนอขาย 0.034 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 897 ล้านบาท

28 กุมภาพันธ์ 2561: VHE Bratislava Real Estate s.r.o. (VBRE) บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ทั้งหมด ได้ทำการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรม Vienna House Easy Chopin Bratislava จำนวน 176 ห้อง ในราคา 8.9 ล้านยูโร (หรือประมาณ 347 ล้านบาท) จากบริษัท Hotel AVION s.r.o. ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561 ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ความเสี่ยง ภาวะผูกพันและสิทธิต่าง ๆ ได้ถูกโอนไปยัง VBRE เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ต่อมากรรมสิทธิ์ทางกฎหมายในกิจการโรงแรมมีการโอนเสร็จสมบูรณ์ในวันที่ 19 เมษายน 2561

16 มีนาคม 2561: ยู ซิตี้ ได้ดำเนินการ (i) ออกและเสนอขายหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 63,882.4 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.034 บาท คิดเป็นมูลค่า 2,172.0 ล้านบาท ควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ รุ่นที่ 3 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3) โดยไม่คิดมูลค่า ให้แก่ UE ทั้งนี้ ธุรกรรมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของขั้นตอนการรับโอนกิจการทั้งหมด (ii) ออกและเสนอขายหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 283,791 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่า 8,798 ล้านบาท (iii) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 โดยไม่คิดมูลค่า ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำนวน 13,192 ล้านหน่วย และ (iv) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ รุ่นที่ 4 โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 141,896 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น

27 มีนาคม 2561: ยู ซิตี้ ได้จำหน่ายที่ดินบริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ ในราคา 510 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวเป็นหนึ่งในรายการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

30 มีนาคม 2561: ยู ซิตี้ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ (โครงการพาร์ค อรัญ บูเลอวาร์ด) ตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ในราคา 155 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นหนึ่งในรายการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

27 เมษายน 2561: Vienna International Hotelmanagement AG (VI) ได้เข้าลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) กับ Nakheel PJSC ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่สุดในสหรัฐอเมริกาสำหรับเอมิเรตส์ เพื่อเจรจาถึงความเป็นไปได้ในการร่วมลงทุนโครงการรีสอร์ทแห่งใหม่ภายใต้แบรนด์ของ เวียนนา เอ้าส์ ณ เกาะเต็ยร่า นครดูไบ โดยคาดว่าจะมีมูลค่าโครงการประมาณ 5,000 ล้านบาท ทั้งนี้ หาก VI มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมลงทุน บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี)

30 เมษายน 2561: ยู ซิตี้ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ในที่ประชุมดังกล่าวทุกมติได้รับการรับรองอย่างเป็นเอกฉันท์

10 พฤษภาคม 2561: VI ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เวียนนา เอ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง VI และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิสเซอ จำกัด (AHS) ในสัดส่วนร้อยละ 30:70 เพื่อประกอบกิจการบริหารโรงแรมในประเทศไทย

14 พฤษภาคม 2561: VI ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เวียนนา เอ้าส์ (เอเชีย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง VI และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิสเซอ จำกัด (AHS) ในสัดส่วนร้อยละ 30:70 เพื่อประกอบกิจการบริหารโรงแรมในทวีปเอเชีย (ไม่รวมการบริหารโรงแรมประเทศไทย)

## ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2561

## ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำไตรมาส 1 ปี 2561

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2561	ไตรมาส 1 ปี 2560	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2560	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	1,335.4	334.4	299.3%	1,570.5	(16.7)%
รายได้อื่น	146.1	125.0	16.9%	103.4	41.2%
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,481.5</b>	<b>459.4</b>	<b>222.5%</b>	<b>1,673.9</b>	<b>(11.5)%</b>
ต้นทุนการดำเนินงาน	518.5	105.5	391.5%	589.4	(12.0)%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	734.0	173.5	323.1%	709.2	3.5%
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี*</b>	<b>237.5</b>	<b>178.2</b>	<b>33.3%</b>	<b>371.6</b>	<b>(36.1)%</b>
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม	8.6	(2.2)	N.A.	0.3	N.A.
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	208.1	58.7	254.5%	193.3	7.7%
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิ</b>	<b>(132.4)</b>	<b>26.8</b>	<b>N.A.</b>	<b>0.9</b>	<b>N.A.</b>
<b>อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)</b>	<b>61.2%</b>	<b>68.5%</b>		<b>62.5%</b>	
<b>อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)</b>	<b>16.0%</b>	<b>37.3%</b>		<b>24.3%</b>	
<b>อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)*</b>	<b>17.8%</b>	<b>53.3%</b>		<b>23.7%</b>	
<b>อัตรากำไรสุทธิ (%)</b>	<b>(8.9)%</b>	<b>5.8%</b>		<b>0.1%</b>	

\* ไม่รวมรายได้อื่น การปรับรายการด้วยค่าของสินทรัพย์ และกำไร/ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ยู ซิตี้ รายงานรายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 1,481 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 222.5 หรือ 1,022 ล้านบาท จาก 459 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยหลักของการเติบโตมาจาก (i) การรับรู้รายได้จากการรวมงบการเงินของกิจการโรงแรมในทวีปยุโรป จำนวน 947 ล้านบาท (ii) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในประเทศ 3 แห่ง (ไม่รวมโรงแรมที่ได้รับจากการโอนกิจการทั้งหมด) ที่เติบโตร้อยละ 11.4 หรือ 34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน (iii) การรับรู้รายได้จากการดำเนินงานที่มาจากกำไรสุทธิของ UE เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 จำนวน 22 ล้านบาท และ (iv) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ซึ่งเติบโตร้อยละ 16.9 หรือ 21 ล้านบาทจากปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น ๆ แต่การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นบางส่วนถูกลดทอนด้วยการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ลดลงร้อยละ 73.3 หรือจำนวน 84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน สำหรับไตรมาสนี้ บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินบริเวณถนนเจริญสุขวิเศษและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ โครงการพาร์ค อรัญ ภูเลอวารัด ในราคา 665 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากธุรกรรมดังกล่าว 31 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน บริษัทฯ มีการจำหน่ายบริษัทย่อย 2 บริษัทที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณบางกระเจ้า ในราคา 1,624 ล้านบาท

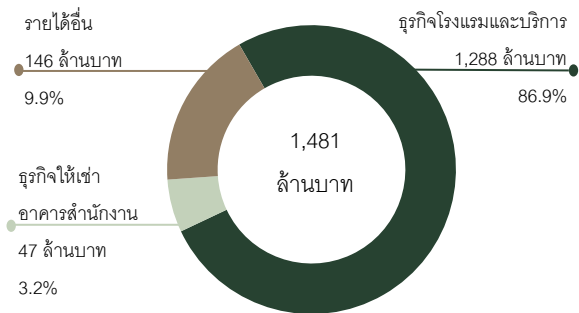
ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 1,441 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,102 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 325.5 จากปีก่อน ส่วนใหญ่มาจาก (i) การรวมค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป (ii) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายทั่วไป อันเนื่องมาจากการขยายตัวของธุรกิจและการรับโอนกิจการจาก UE และ (iii) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม จำนวน 9 ล้านบาท (เทียบกับผลขาดทุนสุทธิจำนวน 2 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน) ภายหลังจากการรับโอนกิจการจาก UE บริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ในโครงการร่วมทุนระหว่างบีทีเอสและแสนสิริ (BTS-Sansiri JVs) และ คีย์สโตน (Keystone JV) ในส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 254.5 หรือเพิ่มขึ้น 149 ล้านบาท เทียบกับปีก่อนหน้า เป็น 208 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปและดอกเบี้ยของหนี้จากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE

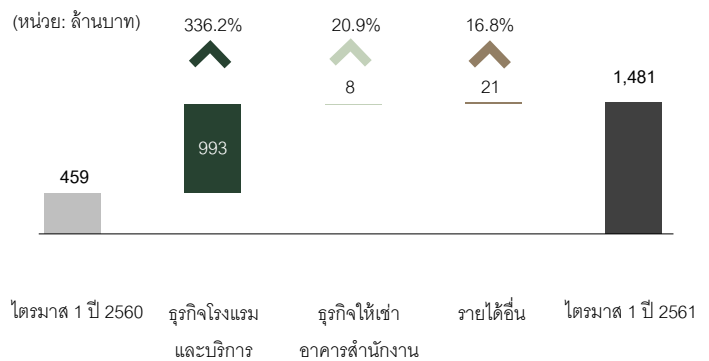
บริษัทฯ รายงานผลขาดทุนสุทธิประจำไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 132 ล้านบาท เทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อนที่มีผลกำไรสุทธิอยู่ที่ 27 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรสุทธิของบริษัทในไตรมาส 1 ปี 2561 อยู่ที่ติดลบร้อยละ 8.9 เทียบกับร้อยละ 5.8 ในไตรมาส 1 ปี 2560

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ  
ในไตรมาส 1 ปี 2561



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ  
ในไตรมาส 1 ปี 2561



รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในไตรมาส 1 ปี 2560 มีสัดส่วนรายได้ใหญ่ที่สุด อยู่ที่ร้อยละ 86.9 ของรายได้รวม ตามด้วยรายได้จากธุรกิจอื่น ๆ (ซึ่งรวมรายได้จากการจัดการอสังหาริมทรัพย์) อยู่ที่ร้อยละ 9.9 และรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงาน อยู่ที่ร้อยละ 3.2 ทั้งนี้ รายได้รวมจากธุรกิจในประเทศคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 และรายได้รวมจากธุรกิจในประเทศคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32

รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) เติบโต 993 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 336.2 จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจาก (i) การรับรู้รายได้จากการรวมงบการเงินของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป จำนวน 962 ล้านบาท (ii) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมในประเทศ 3 แห่ง (โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร, โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ และโรงแรมอวานี ขอนแก่น) ก่อนการรับโอนกิจการทั้งหมด โดยเติบโตร้อยละ 11.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือ 34 ล้านบาท และ (iii) การรวมงบการเงินจากโรงแรมอีก 3 แห่งที่ได้รับมาภายหลังจากการรับโอนกิจการทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นโรงแรมยู สาทร, โรงแรมยู เชียงใหม่และโรงแรมยู อินจันบุรี ซึ่งมีรายได้รวม 13 ล้านบาท ในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน รายได้เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.9 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากรายได้เช่าในอาคารสำนักงานที่เอสที จำนวน 6 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน Gracechurch Street นอกจากนี้รายได้อื่นเติบโตคิดเป็นร้อยละ 16.8 หรือ 21 ล้านบาท จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้ดอกเบี้ยรับและอื่นๆ แต่การเพิ่มขึ้นบางส่วนถูกลดทอนด้วยส่วนแบ่งกำไรที่ลดลงจากการขายสินทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ลดลงร้อยละ 73.3 หรือ 84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน

## ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

## ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)			อัตราการเข้าพัก (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)		
	ไตรมาส 1 ปี	ไตรมาส 1 ปี	+/-	ไตรมาส 1 ปี	ไตรมาส 1 ปี	+/-	ไตรมาส 1 ปี	ไตรมาส 1 ปี	+/-	ไตรมาส 1 ปี	ไตรมาส 1 ปี	+/-
	2561	2560		2561	2560		2561	2560		2561	2560	
เป็นเจ้าของ	4,365	669	3,823	2,672	3,835	(1,163)	60.1%	80.8%	(20.7)	1,606	2,736	(1,130)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	2,343	-	2,216	3,298	N.A.	N.A.	66.2%	N.A.	N.A.	2,182	N.A.	N.A.
รับบริหาร*	12,466	-	12,466	2,767	N.A.	N.A.	64.6%	N.A.	N.A.	2,126	N.A.	N.A.
<b>รวม</b>	<b>19,174</b>	<b>669</b>	<b>18,505</b>	<b>2,800</b>	<b>3,835</b>	<b>(1,035)</b>	<b>62.4%</b>	<b>80.8%</b>	<b>(18.3)</b>	<b>1,747</b>	<b>2,736</b>	<b>(989)</b>
เปิดดำเนินการแล้ว	8,923	669	8,254									

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

จำนวนห้องทั้งหมดในไตรมาส 1 ปี 2561 อยู่ที่ 19,174 ห้อง เพิ่มขึ้น 18,505 ห้องจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน โดยมีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว 8,923 ห้อง เพิ่มขึ้น 8,254 ห้องจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรมในทวีปยุโรปและการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE ส่งผลทำให้จำนวนห้องที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ (รวมทั้งที่มีสัญญาเช่าทางการเงิน) เพิ่มขึ้น 3,823 ห้อง, จำนวนห้องที่บริษัทฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 2,216 ห้อง และจำนวนห้องที่บริษัทฯ รับบริหาร เพิ่มขึ้น 12,466 ห้อง

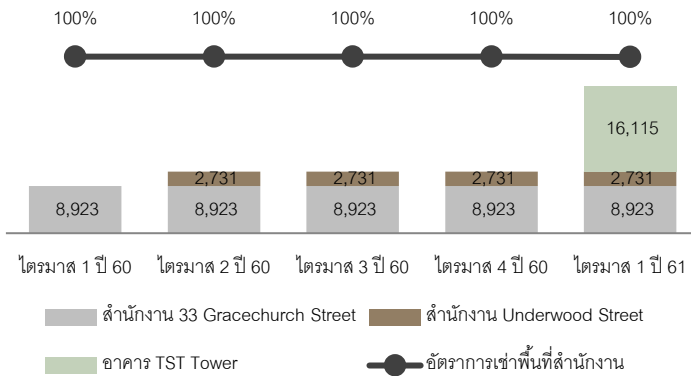
ในไตรมาสนี้ อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักอยู่ที่ 2,800 บาทต่อคืน และมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 62.4 และรายได้เฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 1,747 บาทต่อคืน โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ลดลง 989 บาท จากเดิมที่ 2,736 บาทต่อคืนในไตรมาส 1 ปี 2560 สาเหตุหลักมาจากการรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว จึงทำให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อคืนลดลงจากเดิมที่มีแต่โรงแรมระดับ 5 ดาว ในส่วนของอัตราการเข้าพักนั้นลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 62.4 จากร้อยละ 80.8 ในช่วงเดียวกับของปีก่อน เป็นผลมาจากการรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปซึ่งการรวมนั้นเกิดขึ้นในกิจการช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season)

ธุรกิจอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงาน

พื้นที่รวม (NFA) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

(หน่วย: ตารางเมตร)



สำนักงาน UNDERWOOD STREET ซึ่งอยู่ในระหว่างปรับปรุง และอาคาร TST Tower



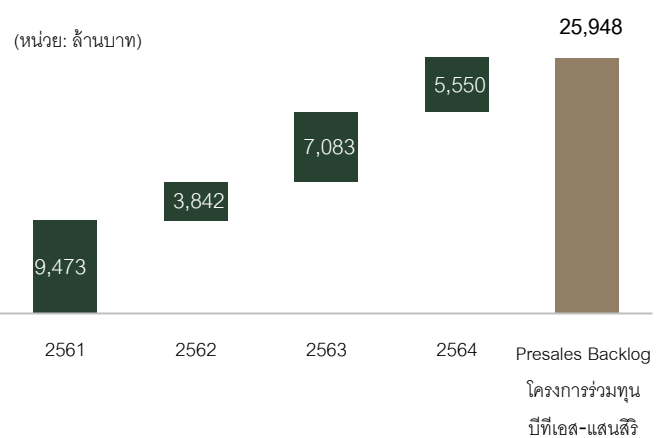
สำหรับไตรมาสนี้ สำนักงาน Underwood Street ยังอยู่ในระหว่างเคลื่อนย้ายผู้เช่าเดิมออกจากพื้นที่และปรับปรุงอาคารซึ่งเริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2561 ที่ผ่านมา โดยคาดว่าจะงานปรับปรุงอาคารนั้นจะแล้วเสร็จภายใน 6 เดือน หรือภายในเดือนกันยายน 2561 ดังนั้น อัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในขณะนี้ที่ร้อยละ 100 จึงยังไม่รวมอัตราการใช้พื้นที่ Underwood Street ที่กำลังปรับปรุงอยู่ นอกจากนี้ จากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 ที่ผ่านมา ทำให้อาคารสำนักงานที่เอสที ได้ถูกโอนย้ายเข้ามาอยู่ในพอร์ตอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ด้วย อาคารดังกล่าวมีพื้นที่รวม 16,115 ตารางเมตร และมีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นเดือนมีนาคม อยู่ที่ร้อยละ 99.7

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2561

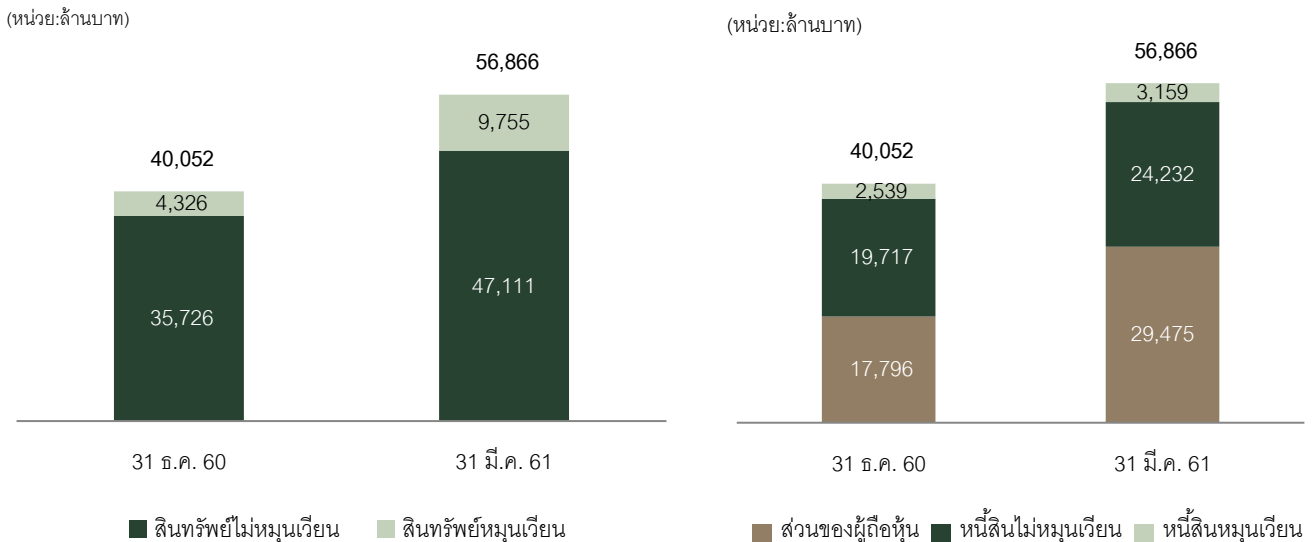
โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ โกลด์ จตุจักร - หมอชิต	1,292
เดอะ โกลด์ ราชเทวี	2,900
เดอะ โกลด์ อโศก - รัชดา	2,396
เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9	1,609
เดอะ โกลด์ วงศ์สว่าง	1,276
<b>รวม</b>	<b>9,473</b>

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ



นับตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2561 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ในโครงการร่วมทุนระหว่างปีที่เอสและแสนสิริซึ่งเป็นหนึ่งในสินทรัพย์ที่ได้จากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ทั้งนี้ ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ คาดว่าจะรับรู้รายได้จากห้องรอการโอนในปี 2561 จำนวน 9,473 ล้านบาท และคาดว่าจะรับรู้รายได้รวมจำนวน 25,948 ล้านบาทในอีก 3 ปีข้างหน้า จาก 5 โครงการตามรายละเอียดด้านบน

ฐานะทางการเงิน



**สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 56,866 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16,814 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.0 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,682 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินสดสุทธิจากการเพิ่มทุน (ii) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 4,358 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเบิกจ่ายหนี้ที่ยังเหลืออยู่จากสินทรัพย์ที่ได้รับมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (iii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 3,137 ล้านบาท จากการร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 50 กับแสนสิริ คีเอส โดน เอสเตท และคีเอส โดน แมเนจเม้นท์ (iv) การเพิ่มขึ้นของที่ดินและโครงการรอพัฒนา จำนวน 1,937 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (v) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,257 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการบริหารเงินสดของบริษัทฯ (vi) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,088 ล้านบาท (vii) การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1,045 ล้านบาท ซึ่งได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE และ (viii) การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่า จำนวน 469 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE อันประกอบไปด้วย 2 สิทธิการเช่าของโรงแรมยู สาทร์ และโรงแรมยู เชียงใหม่ อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นบางส่วนของสินทรัพย์รวมถูกชดเชยด้วยการ (i) ลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1,309 ล้านบาท จากการจำหน่ายที่ดินบริเวณเจริญสนิทวงศ์ และโครงการพาร์ค อรัญ บูเลอวาร์ด และ (ii) ไม่มีการบันทึกลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จากการที่บริษัทฯ ขาย 2 บริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณบางกระเจ้า เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2560

**หนี้สินรวม** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 27,391 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,135 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.1 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 5,025 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการหนี้ค้างที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (ii) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 633 ล้านบาท เป็นผลมาจากการจัดประเภทรายการหนี้สินใหม่ของเวียดนาม เอ๊าส์ อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นบางส่วนของหนี้สินถูกหักกลับด้วยการลดลงของ (i) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 530 ล้านบาท (ii) เงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 178 ล้านบาท และ (iii) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 150 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 29,475 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,680 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.6 การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้วที่มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 11,867 ล้านบาท อันเป็นผลมาจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปข้างต้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นบางส่วนถูกชดเชยด้วยผลขาดทุนสะสมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 129 ล้านบาท จากผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสนี้

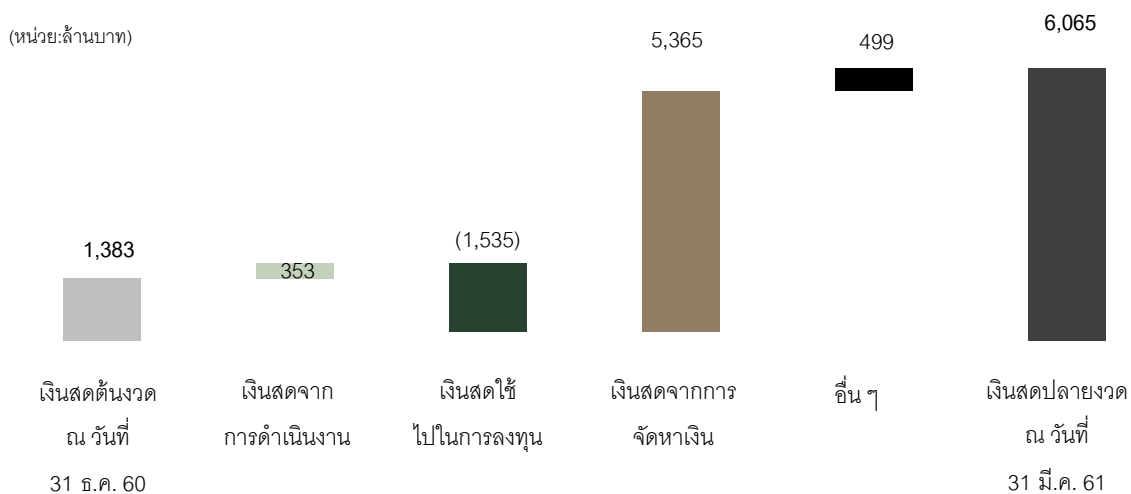
**โครงสร้างเงินทุน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ยู ซิตี้บันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 17,549 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.7 หรือ 479 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จากการจ่ายชำระคืนของเงินเบิกเกินบัญชี โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.34 เท่า ลดจาก 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของยอดหนี้สิน และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว รวมถึงการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น อันเป็นผลมาจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ

รายจ่ายฝ่ายทุนในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 51 ล้านบาท ไม่รวมส่วนที่มาจากกรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ซึ่งบันทึกอยู่ภายใต้เงินลงทุน

**กระแสเงินสด**

การเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2561



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 6,065 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 559.2 หรือ 4,682 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 810 ล้านบาท (เทียบกับเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน 22 ล้านบาท ในงวดสามเดือนแรกของปี 2560) มาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 159 ล้านบาท หักลบด้วย (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 3 ล้านบาท และ (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินหมุนเวียน จำนวน 810 ล้านบาท และหลังจากที่บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 454 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 3 ล้านบาท ทำให้บริษัทมี**เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 353 ล้านบาท

ส่วนของ**เงินสดสุทธิใช้ไปในการลงทุน** จำนวน 1,535 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,226 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการบริหารเงินสดของบริษัทฯ (ii) เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 402 ล้านบาท (iii) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 61 ล้านบาท และ (iv) เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 199 ล้านบาท

ส่วนของ**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน** จำนวน 5,365 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก (i) เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 9,695 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,058 ล้านบาท (iii) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน และ (iv) เงินสดจ่ายชำระหนี้สินระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 5,049 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการชำระหนี้จากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE





**แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต**

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับโอนกิจการทั้งหมดของ ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ (UE) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้ปัจจุบันสินทรัพย์ของบริษัทฯ มีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยสินทรัพย์ที่รับโอนมารวมถึงโรงแรม 4 แห่ง (ยู สาทร ยู เชียงใหม่ ยู อินจันท์รี และ อีสติน ธนาซิตี้) อาคารสำนักงาน ทีเอสที และหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 จากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ธุรกิจนี้ยังรวมไปถึงโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า คีย์สโตน ที่จะทำการพัฒนาและดำเนินการบริหารโรงเรียนนานาชาติ Verso ภายในโครงการธนาซิตี้ โดยคาดว่าจะเปิดในเดือนสิงหาคมปี 2563

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นในการปรับปรุงและพัฒนาสินทรัพย์ โดยเฉพาะเวียนนา แฮ็ส ซึ่งบริษัทฯ จะบริหารความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและหาวิธีการที่เหมาะสมในการลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ทั้งนี้ คาดว่าในปีนี้ เวียนนา แฮ็ส จะเริ่มเปิดให้บริการโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มอีก 2 แห่ง ในเมือง Leipzig ประเทศเยอรมนี และเมือง Warsaw ประเทศโปแลนด์ นอกจากนี้ จากการลงนามในหนังสือเจตจำนงร่วมกับบริษัท นาซีล และก่อตั้งบริษัทร่วมค้าผ่าน AHS ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของยู ซิตี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจของเวียนนา แฮ็ส ในประเทศไทยได้ดียิ่งขึ้นจากพันธสัญญาที่จะกระจายความเสี่ยงจากการผนึกกำลังรวมกันและสร้างจุดแข็งในการขยายธุรกิจทั่วโลก

โครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารชุดแบบผสมผสาน (Mixed Use Building) ตั้งอยู่ในจุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีพญาไท และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ ขณะนี้ความคืบหน้าในการก่อสร้าง ณ สิ้นเดือนมีนาคมที่ผ่านมา อยู่ที่ร้อยละ 7 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3 ปี 2564 นอกจากนี้ในส่วนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริในปีนี้อาจจะมีการเปิดตัวอย่างน้อย 3 โครงการ โดยโครงการแรก โครงการเดอะไลน์ วงศ์สว่าง มูลค่าโครงการอยู่ที่ 4,900 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมเช่าอยู่ ได้เริ่มเปิดขายแล้ว ทั้งนี้ ณ ต้นเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัทฯ คาดว่าจะรับรู้รายได้จากห้องรอโอนในโครงการร่วมทุนแสนสิริสำหรับปี 2561 ทั้งสิ้น 9,500 ล้านบาทและจะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 25,900 ล้านบาท ในปี 2564 โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้เป็น Equity Income และจะช่วยสร้างผลตอบแทนในอนาคตจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

.....  
(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร