

ภาพรวมธุรกิจไตรมาส 2 ปี 2561

- รายได้รวมปรับตัวดีขึ้น 139.5% จากปีก่อน เป็น 1,791 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการรวมงบการเงินของบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป (เวียนนา เฮ้าส์) ซึ่งเป็นธุรกิจของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ยู ซิตี้ หรือบริษัทฯ) ได้เข้าซื้อกิจการ รวมไปถึงการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (EBT of UE)
- กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี สำหรับไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 387 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 343 ล้านบาท หรือคิดเป็น 774.5% จากปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น
- ผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 254 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการเงิน ซึ่งเกิดจาก (i) การควบรวมงบการเงินแบบเต็มไตรมาสของธุรกิจโรงแรมในยุโรปซึ่งมีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนส่วนใหญ่มาจากการแปลงค่าเงินยูโร และการดำเนินงานในยุโรป และ (ii) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะยาวที่ได้จากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 จำนวน 55,804 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.3% จากปีก่อน หรือคิดเป็น 15,741 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE และการออกหุ้นบริษัทย่อยเพิ่มทุนในไตรมาส 1 ปี 2561 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ได้ที่รับมาเป็นโครงการ Sansiri JV จากการรับโอนกิจการ (EBT of UE)
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 อยู่ที่ 0.57 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 2.81 เท่า เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 1.69 เท่า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนในไตรมาסק่อนหน้านี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2561

10 พฤษภาคม 2561: วางรากฐานสำหรับการขยายธุรกิจเวียนนา เฮ้าส์ ในประเทศไทย: Vienna International Hotelmanagement AG (เวียนนา เฮ้าส์) ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง เวียนนา เฮ้าส์ และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (AHS) ในสัดส่วน 30% ต่อ 70% เพื่อรองรับการขยายกิจการบริหารโรงแรมของเวียนนา เฮ้าส์ในประเทศไทย

30 พฤษภาคม 2561: วางรากฐานสำหรับการขยายธุรกิจเวียนนา เฮ้าส์ ในเอเชีย: เวียนนา เฮ้าส์ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (เอเชีย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างเวียนนา เฮ้าส์ และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส โฮงกง จำกัด ในสัดส่วน 30% ต่อ 70% เพื่อรับรองการขยายกิจการบริหารโรงแรมของเวียนนา เฮ้าส์ในทวีปเอเชีย (ไม่รวมการบริหารโรงแรมประเทศไทย)

1 มิถุนายน 2561: บริษัทฯเปิดตัวเพิ่มอีก 4 บริษัท ภายใต้โครงการ Sansiri JV: ยู ซิตี้ เข้าซื้อหุ้นสามัญใน 4 บริษัทย่อยภายใต้บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (แอสสิริ) ได้แก่ (i) บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด (ii) บริษัท สิริพัฒน์ ทุ จำกัด (iii) บริษัท สิริพัฒน์ ตรี จำกัด และ (iv) บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด ในสัดส่วน 50% มูลค่าลงทุนรวม 75.5 ล้านบาท ทั้งนี้ หลังธุรกรรมดังกล่าว ทั้ง 4 บริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ และแอสสิริ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

27 มิถุนายน 2561: นำโรงแรม ฮิสตัน แกรนด์ สาทร ให้กับบริษัทใหม่: ยู ซิตี้ จัดตั้งบริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยใหม่ของบริษัทฯ เพื่อเข้าถือครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโรงแรม ฮิสตัน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ แทนบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (บีทีเอส แอสเสทส์) ทั้งนี้ บีทีเอส แอสเสทส์ ยังคงเป็นผู้ถือครองที่ดินบริเวณหมอบูต

6 กรกฎาคม 2561: เปิดตัวโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ แห่งใหม่: โรงแรม Vienna House Easy Leipzig จำนวน 205 ห้อง ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของเวียนนา เฮ้าส์ ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้ว

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2561

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 2 ปี 2560	% YoY	ไตรมาส 1 ปี 2561	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	1,642.9	665.4	146.9%	1,335.4	23.0%
รายได้อื่น	148.1	82.5	79.54%	146.1	1.4%
รายได้รวม	1,791.0	747.9	139.5%	1,481.5	20.9%
ต้นทุนการดำเนินงาน	611.3	235.8	159.1%	518.5	17.9%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	767.8	471.3	62.9%	698.9	9.9%
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี*	387.2	44.2	774.5%	272.6	42.1%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(24.7)	3.4	N.A.	8.6	N.A.
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	458.2	113.0	305.5%	208.1	120.2%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(253.7)	(162.5)	56.1%	(80.8)	213.9%
อัตรากำไรขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	62.8%	64.6%		61.2%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	21.6%	5.9%		18.4%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)*	21.6%	5.9%		18.4%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(14.2)%	(21.7)%		(5.5)%	

* ไม่รวมการปรับรายการด้วยค่าของสินทรัพย์ และกำไร/ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำไตรมาส 2 ปี 2561

ยู ซิตี้ รายงานรายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 1,791 ล้านบาท เติบโต 139.5% หรือ 1,043 ล้านบาท จาก 748 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับปรุงย้อนหลังงบแสดงฐานะทางการเงินในช่วงเดียวกันของปีก่อน ภายหลังจากวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ซึ่งได้มาจากเวียดนาม เฮาส์ และหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ รวมถึงการวัดค่าความนิยมที่แล้วเสร็จในไตรมาสนี้ การเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การควบรวมงบการเงินของกิจการโรงแรมในทวีปยุโรปเต็มไตรมาส จำนวน 1,223 ล้านบาท (ii) การรับรู้รายได้จากสินทรัพย์ที่มากจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 ในไตรมาสนี้จำนวน 113 ล้านบาท และ (iii) รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 79.5% หรือ 66 ล้านบาท เป็นจำนวน 148 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จากการบริหารเงินและการควบรวมงบการเงินของกิจการโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มไตรมาส ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 1,551 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 758 ล้านบาท หรือคิดเป็น 95.4% จากปีก่อน การเพิ่มขึ้นมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าเสื่อมราคาซึ่งส่วนใหญ่มาจาก (i) การรวมค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มไตรมาส และ (ii) การรวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE

บริษัทฯ รายงานส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม จำนวน 25 ล้านบาท (เทียบกับส่วนแบ่งกำไรสุทธิ จำนวน 3 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน) การรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการบันทึกมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น (Fair Value Uplift) หลังจากการรับโอนกิจการโครงการร่วมทุนระหว่างแสนสิริ (Sansiri JVs) ในไตรมาสที่ผ่านมา รวมทั้งจำนวนโครงการที่มากขึ้น ซึ่งมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นเช่นกัน ทั้งนี้ ในไตรมาสนี้ Sansiri JVs รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องในโครงการ เดอะไลน์จตุจักร - หมอชิต (โอนกรรมสิทธิ์ห้องทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว) โครงการ เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง และ โครงการ เดอะไลน์ ราชเทวี

ในส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 458 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 305.6% จากปีก่อน หรือ 345 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (i) ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องในธุรกิจโรงแรมที่ยุโรป จำนวน 221 ล้านบาท (ii) การรับรู้ต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกิจการ UE จำนวน 70 ล้านบาท และ (iii) การรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเต็มไตรมาสของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป จำนวน 54 ล้านบาท

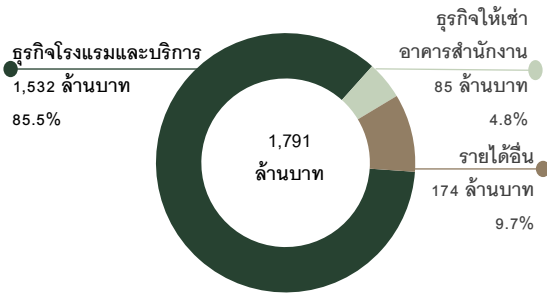
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2561 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561)

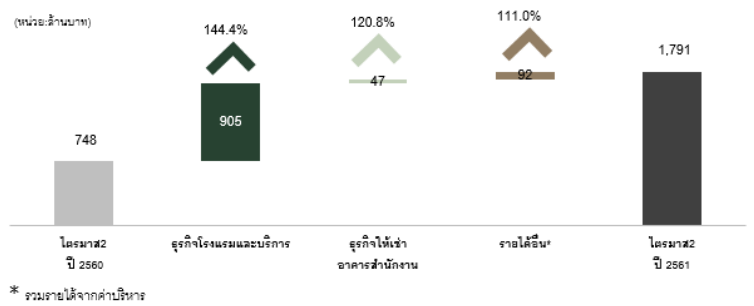
บริษัทฯ รายงานผลขาดทุนสุทธิประจำไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 254 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.2% หรือ 91 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่จำนวน 162 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรสุทธิของบริษัทในไตรมาส 2 ปี 2561 อยู่ที่ติดลบ 14.2% เทียบกับติดลบ 21.7% ในไตรมาส 2 ปี 2560

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ
ในไตรมาส 2 ปี 2561



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ
ในไตรมาส 2 ปี 2561



รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในไตรมาส 2 ปี 2561 มีสัดส่วนรายได้ใหญ่ที่สุด คิดเป็น 85.5% ของรายได้รวม ตามด้วยรายได้จากธุรกิจอื่น ๆ (ซึ่งรวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์) อยู่ที่ 9.7% และรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงาน อยู่ที่ 4.8% ทั้งนี้ รายได้รวมจากธุรกิจในประเทศคิดเป็นสัดส่วน 74% และรายได้รวมจากธุรกิจในประเทศคิดเป็นสัดส่วน 26%

รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) เติบโต 905 ล้านบาท หรือคิดเป็น 144.4% จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจาก (i) การรวมงบการเงินของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มไตรมาส จำนวน 831 ล้านบาท (ii) การรวมงบการเงินจากโรงแรมอีก 3 แห่งที่ได้รับมาภายหลังจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (โรงแรมยู สาทร, โรงแรมยู เชียงใหม่ และโรงแรมยู อินจันท์ กาญจนบุรี) ซึ่งมีรายได้รวม 59 ล้านบาท และ (iii) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมในประเทศ 3 แห่ง (โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร, โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ และโรงแรมอวานี ขอนแก่น) โดยเติบโต 6.6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือ 15 ล้านบาท ในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน รายได้เพิ่มขึ้น 47 ล้านบาท หรือคิดเป็น 120.8% จากช่วงเดียวกันในปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าในอาคารสำนักงานที่เอสที จำนวน 28 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน Gracechurch Street จำนวน 19 ล้านบาท นอกจากนี้รายได้อื่น ๆ (ซึ่งรวมถึงรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่รวมกับรายได้ค่าเช่าในงบการเงิน) เติบโต 111.0% หรือ 92 ล้านบาทจากปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก (i) รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น 66 ล้านบาท จากการบริหารเงินและการควบรวมงบการเงินของกิจการโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มไตรมาส ตามลำดับ (ii) รายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้น จำนวน 26 ล้านบาท เทียบกับในช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ไม่มีรายได้ค่าบริการ

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)			อัตราการเข้าพัก (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)		
	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 2 ปี 2560	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 2 ปี 2560	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 2 ปี 2560	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 2 ปี 2560	+/-
เป็นเจ้าของ	3,794	3,550	244	2,725	2,646	79	69.4%	71.1%	(1.7)	1,892	1,882	10
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,000	963	127	3,560	3,594	(34)	77.4%	83.2%	(5.8)	2,757	2,989	(232)
รับบริหาร*	5,192	2,570	2,622	3,573	3,245	328	75.2%	77.2%	(2.0)	2,687	2,506	181
รวม	10,076	7,083	2,993	3,138	2,932	206	72.6%	75.1%	(2.5)	2,277	2,201	76
เปิดดำเนินการแล้ว	16,229	466	15,763									

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

จำนวนห้องทั้งหมดในไตรมาส 2 ปี 2561 อยู่ที่ 10,076 ห้อง เพิ่มขึ้น 2,993 ห้องจากปีก่อน จากการรับโอนโรงแรม ยู อินจันทีรี กาญจนบุรี และการเข้าซื้อโรงแรม VHE Bratislava (เดิมเป็นโรงแรมที่บริษัท รับบริหาร) และจากจำนวนห้องที่บริษัท เป็นเจ้าของ (รวมทั้งที่มีสัญญาเช่าทางการเงิน) เพิ่มขึ้น 244 ห้อง ในขณะที่จำนวนห้องที่บริษัท มีสัญญาเช่าดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 127 ห้อง เป็นผลมาจากการรับโอนโรงแรมยู สาทร และโรงแรมยู เชียงใหม่ จำนวนห้องที่บริษัท รับบริหาร เพิ่มขึ้น 2,622 ห้อง สาเหตุมาจากการรับโอนกิจการจาก UE รวมถึงการการเข้าซื้อหุ้น ของ AHS ในสัดส่วน 50% ทั้งนี้ บริษัท มีห้องที่เปิดดำเนินการแล้วในไตรมาสนี้รวม 16,229 ห้อง เพิ่มขึ้น 15,763 ห้อง เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจาก (i) การก่อสร้างโครงการเดอะ ยูนิคอน ซึ่ง เป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Building) (ii) โรงแรมในสัญญา ได้แก่ โรงแรม VHE Raunheim (iii) การรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE รวมทั้ง โรงแรมที่ดำเนินการแล้วจากการเข้าซื้อ AHS ในสัดส่วน 50%

ในไตรมาสนี้ อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักอยู่ที่ 3,138 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพัก 72.6% และรายได้เฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 2,277 บาทต่อคืน โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง เพิ่มขึ้น 76 บาท จากเดิมที่ 2,201 บาทต่อคืนในไตรมาส 2 ปี 2560 สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมทั้งในประเทศไทยและในทวีปยุโรป ในส่วนของอัตราการเข้าพักนั้นลดลงมาอยู่ที่ 72.6% จาก 75.1% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากการปรับปรุงโรงแรมในประเทศโปแลนด์และสาธารณรัฐเช็ก ทั้งนี้ ไตรมาส 2 ปี 2561 ได้รวมผลดำเนินงานเต็มไตรมาสของ เวียนนา เฮาส์ ในขณะที่ไตรมาส 2 ปี 2560 ที่รวมไว้เพียง 1 เดือน

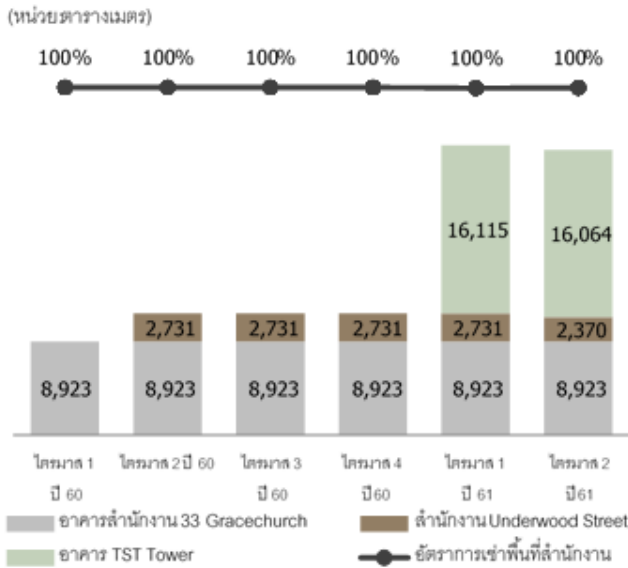
โรงแรมที่อยู่ในระหว่างปรับปรุง



ธุรกิจอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงาน
พื้นที่รวม (NFA) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

อาคาร TST Tower และสำนักงาน Gracechurch Street
มีอัตราการใช้พื้นที่ 100%



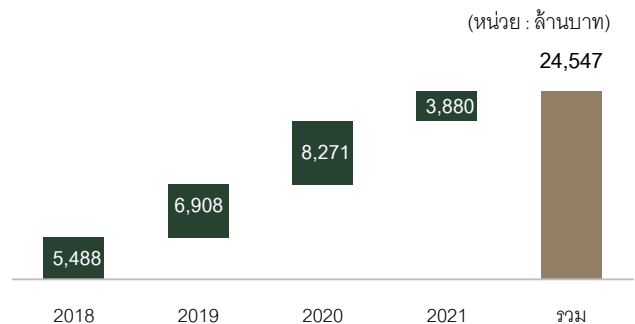
สำนักงาน Underwood Street ยังอยู่ในระหว่างปรับปรุงอาคาร โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2561 ดังนั้น อัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในขณะนี้ 100% ยังไม่รวมอัตราการใช้พื้นที่ที่สำนักงาน Underwood Street ที่กำลังปรับปรุงอยู่ ทั้งนี้ ในไตรมาส 2 ปี 2561 พอร์ตอาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีการใช้พื้นที่เต็มอัตรา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2561

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ โกลด์ ราชนา	2,878
เดอะ โกลด์ อโศก - รัชดา	115
เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9	1,363
เดอะ โกลด์ วงศ์สว่าง	1,131
รวม	5,488

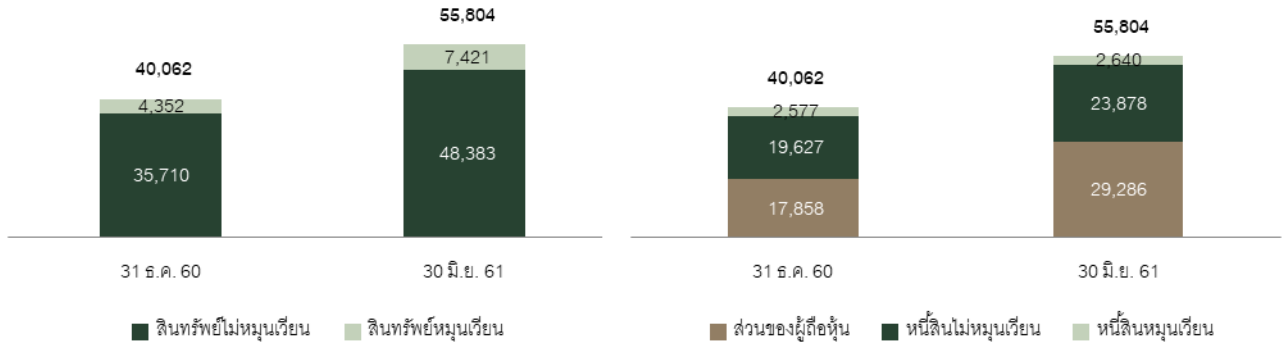


ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากห้องรอการโอนในปี 2561 จำนวน 5,488 ล้านบาท จาก 4 โครงการตามรายละเอียดด้านบน และคาดว่าจะรับรู้รายได้รวมจำนวน 24,547 ล้านบาทภายในปี 2564

ในไตรมาสนี้ โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ (i) สามารถปิดการขายและโอนโครงการเดอะ โกลด์ จตุจักร - หมอชิต ทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (ii) อยู่ระหว่างการโอนห้องในโครงการ เดอะ โกลด์ วงศ์สว่าง และ (iii) เริ่มโอนห้องในโครงการเดอะ โกลด์ ราชนา ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการภายในปี 2561 มูลค่าโครงการรวม 8.4 พันล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย:ล้านบาท)



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 จำนวน 55,804 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15,742 ล้านบาท หรือคิดเป็น 39.3% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจาก

- (i) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,257 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมคงค้างในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ในไตรมาสก่อน
- (ii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 3,211 ล้านบาท จากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และศิย์สโตน ในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ในไตรมาสก่อน
- (iii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 3,158 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการบริหารเงินสดจากการเพิ่มทุนในไตรมาสก่อนและจากรายการรอรับชำระหนี้จากการขายบริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณบางกระเจ้าในปีก่อน
- (iv) การเพิ่มขึ้นของที่ดินและโครงการพัฒนา จำนวน 1,918 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ในไตรมาสก่อน
- (v) การเพิ่มขึ้นของเงินฝากที่มีภาวะผูกพัน จำนวน 1,587 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
- (vi) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,099 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ในไตรมาสก่อน
- (vii) การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 948 ล้านบาท ซึ่งได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ในไตรมาสก่อน
- (viii) การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 716 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินสดสุทธิจากการเพิ่มทุนในไตรมาสก่อน และ
- (ix) การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่า จำนวน 442 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นบางส่วนของสินทรัพย์รวมถูกชดเชยบางส่วนด้วย

- (x) การลดลงของหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 721 ล้านบาท
- (xi) การลดลงของลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 227 ล้านบาท จากรายการรอรับชำระหนี้จากการขายบริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณบางกระเจ้าในปีก่อน และ
- (xii) การลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 620 ล้านบาท

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 จำนวน 26,518 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,314 ล้านบาท หรือคิดเป็น 19.4% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 5,025 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการหนี้คงค้างที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE และ (ii) การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 227 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นบางส่วนของหนี้สินถูกหักกลับด้วย (i) การลดลงของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 818 ล้านบาท และ (ii) การลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 234 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของทั้งสองรายการสาเหตุหลักเกิดจากการชำระหนี้คืน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 จำนวน 29,285 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,427 ล้านบาท หรือคิดเป็น 64.0% การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้วที่มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 11,867 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นบางส่วนถูกชดเชยด้วยผลขาดทุนสะสมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 334 ล้านบาท จากผลขาดทุนสุทธิในครึ่งปีแรก และการเพิ่มขึ้นของรายการอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 107 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

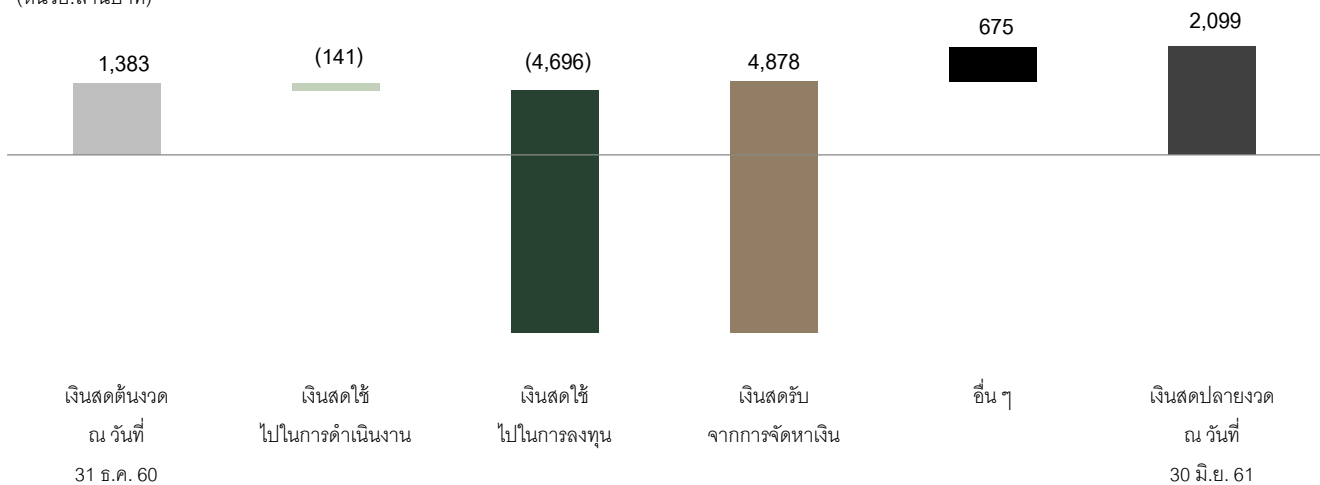
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ยู ซิตี้บันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 22,192 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.7% หรือ 4,106 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จากการประมาณหนี้สินคงค้างจากการรับโอนกิจการของ UE ในไตรมาสก่อน โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.69 เท่า ลดลงจาก 0.94 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น อันเป็นผลมาจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในไตรมาสก่อน

หกเดือนแรกสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 ยู ซิตี้ มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน จำนวน 692 ล้านบาท ไม่รวมส่วนที่มาจาก การรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE และส่วนของเงินกู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบันทึกอยู่ภายใต้เงินลงทุน

กระแสเงินสด

การเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2561

(หน่วย:ล้านบาท)



สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,099 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.8% หรือ 716 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 141 ล้านบาท มาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 331 ล้านบาท หักกลบด้วย (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 451 ล้านบาท และ (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินหมุนเวียน จำนวน 548 ล้านบาท และหลังจากที่บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 635 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 54 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 141 ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 4,696 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 3,121 ล้านบาท (ii) การเพิ่มขึ้นของเงินฝากที่มีภาระผูกพันจำนวน 1,504 ล้านบาท (iii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ จำนวน 568 ล้านบาท และ (iv) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าจำนวน 120 ล้านบาท ซึ่งหักกลบด้วย (v) เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์จำนวน 644 ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 4,878 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) เงินสดรับจากการออกหุ้นบริษัทย่อยเพิ่มทุน จำนวน 9,695 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,058 ล้านบาท (iii) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 170 ล้านบาท หักกลบด้วย (iv) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 5,050 ล้านบาท และ (v) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 882 ล้านบาท



แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับเงินลงทุนและอสังหาริมทรัพย์ในพอร์ต รวมถึงปรับปรุงการบริหารความเสี่ยงและพัฒนาทรัพยากรมนุษย์

ในไตรมาสนี้ ยู ซิตี้ มีบริษัทร่วมทุนภายใต้โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ เพิ่มอีก 4 บริษัท เพื่อรองรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต นับเป็นการตอกย้ำความสำเร็จและต่อยอดการเป็นพันธมิตรระหว่างบริษัทฯ และแสนสิริ โดยบริษัทฯ คาดว่าในปีนี้จะสามารถเปิดตัวโครงการใหม่ได้ 2 โครงการ ในไตรมาส 3 และไตรมาส 4 โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 8.4 พันล้านบาท

บริษัทฯ มุ่งเน้นการเติบโตของธุรกิจโรงแรมในเวียดนาม เอ๊าส์ ผ่านสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นหลัก การเปิดให้บริการโรงแรม VHE Leipzig จำนวน 205 ห้อง ซึ่งเป็นหนึ่งในโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานภายใต้การบริหารของ เวียนนา เอ๊าส์ ถือเป็นอีกหนึ่งกำลังสำคัญของการเติบโตในอนาคต ทั้งนี้ เวียนนา เอ๊าส์ ยังคงประเมินโอกาสทางธุรกิจใหม่ในธุรกิจโรงแรม ไม่เพียงแต่ในประเทศแถบยุโรปเท่านั้น แต่ยังคงมองหาโอกาสไปยังแถบเอเชียด้วย เห็นได้จากความร่วมมือระหว่างเวียดนาม เอ๊าส์ (ประเทศไทย) และ AHS ซึ่งแสดงให้เห็นถึงศักยภาพจากการผนึกกำลังทางธุรกิจของทั้ง 2 แบรินด์ นั่นก็คือ เวียนนา เอ๊าส์ และ AHS

สำหรับโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Building) ที่ตั้งอยู่บนจุดตัดของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ นั้น ณ เดือนกรกฎาคม 2561 การก่อสร้างได้ดำเนินการไปแล้ว 8% ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3 ปี 2564

ในส่วนของงานก่อสร้างโครงการโรงเรียนนานาชาตินั้น ยังคงเป็นไปตามแผนงาน โดย ณ เดือนกรกฎาคม 2561 ได้ดำเนินการไปแล้ว 13% ทั้งนี้ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2563

บริษัทฯ คาดว่าจะมีการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในปีนี้ โดยปัจจุบันมีสินทรัพย์รอจำหน่ายเหลืออยู่ทั้งสิ้น 2.3 พันล้านบาท ประกอบไปด้วยที่ดิน 2 แปลงในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดนครราชสีมา โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ และโรงแรมอวานี ขอนแก่น รวมถึงอาคารห้องชุดพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ และโครงการพาร์ค รามอินทรา คอนโดมิเนียม

บริษัทฯ จะดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการปรับปรุงผลการดำเนินงานและการผลึกกำลัง (Synergy) -ของสินทรัพย์และธุรกิจ โดยใน เวียนนา เอ๊าส์ นั้นจะมุ่งเน้นการบริหารความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเงินและหาวิธีการที่เหมาะสมในการลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ

.....
(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร