## ภาพรวมธุรกิจในไตรมาส 3 ปี 2561

- **รายได้รวมปรับตัวดีขึ้น 13.4% จากปีก่อน เป็น 1,783 ล้านบาท** โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปและสินทรัพย์ที่รับโอนมาภายใต้การรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (EBT of UE)
- **กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 ติดลบ 19 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้น 403 ล้านบาท จากติดลบ 422 ล้านบาทในไตรมาส 3 ของปีก่อน** ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงการลดลงของขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์
- **ผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 388 ล้านบาท** ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการบันทึกการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 355 ล้านบาท หากไม่รวมรายการบันทึกด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวและรายการอื่นจำนวน 43 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิจากรายการที่เกิดขึ้นเป็นประจำอยู่ที่ 10 ล้านบาท (เทียบกับขาดทุนสุทธิจำนวน 64 ล้านบาทในไตรมาส 3 ของปีก่อน)
- **สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 54,361 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14,299 ล้านบาท หรือ 35.7% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560** ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE โดยระดมทุนจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในไตรมาส 1 ปี 2561
- **อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 อยู่ที่ 0.53 เท่า** ลดลงจาก 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 2.42 เท่า เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 1.69 เท่า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุน

## เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2561

**4 กันยายน 2561: เวียนนา เฮ้าส์ ร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้พัฒนาโรงแรมชั้นนำ:** Vienna International Hotelmanagement AG (เวียนนา เฮ้าส์) ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท UBM+VH Hotels GmbH (UBM JV) ในสัดส่วน 50% คิดเป็นมูลค่า 2.65 ล้านยูโร หรือเท่ากับ 101.6 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมกันดำเนินการรับบริหารจัดการโรงแรม

**13 กันยายน 2561: เวียนนา เฮ้าส์ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่และลงนามในสัญญาเช่าดำเนินงานของโรงแรมแห่งใหม่:** เวียนนา เฮ้าส์ จัดตั้งบริษัท REVO München Hotelbetriebs GmbH ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 25,000 ยูโร หรือเท่ากับ 0.96 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สิน และได้ลงนามในสัญญาเช่าดำเนินงานระยะเวลา 20 ปี สำหรับโรงแรมจำนวน 607 ห้อง ในกรุงมิวนิค ประเทศเยอรมนี ภายใต้แบรนด์ใหม่ R.evo

**22 กันยายน 2561: Sansiri JV เปิดตัวโครงการเดอะ เบส สะพานใหม่:** Sansiri JV ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมลำดับที่ 2 ของปีนี้ด้วยมูลค่าโครงการ 2,697 ล้านบาท จำนวน 820 ห้อง ราคาเฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 3.3 ล้านบาท

**12 ตุลาคม 2561: ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างส่วนทุนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ยู ซิตี้ หรือบริษัทฯ):** ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ (i) เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ในอัตราส่วน 100:1, (ii) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ผ่านการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อไม่ให้เกิดเศษหุ้นภายหลังจากการรวมหุ้น และ (iii) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อล้างขาดทุนสะสมและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการ

**5 พฤศจิกายน 2561: หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ เริ่มซื้อขายด้วยมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ใหม่:** การรวมหุ้นมีผลเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 โดยมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นทั้ง 2 ประเภทจาก 1 บาทต่อหุ้น เป็น 100 บาทต่อหุ้น รวมถึงมีการปรับราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิของยู ซิตี้ ครั้งที่ 1 (U-W1) และ ครั้งที่ 4 (U-W4) ใหม่เป็น 6 บาทต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ และอัตราการใช้สิทธิที่ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 0.01 หุ้นสามัญ (จากราคาใช้สิทธิเดิมที่ 0.06 บาทต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ และอัตราการใช้สิทธิเดิมที่ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ)

## ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2561

### ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำไตรมาส 3 ปี 2561

| (หน่วย: ล้านบาท) | ไตรมาส 3 ปี 2561 | ไตรมาส 3 ปี 2560 | % YoY | ไตรมาส 2 ปี 2561 | % QoQ |
|---|---|---|---|---|---|
| รายได้จากการดำเนินงาน | 1,699.5 | 1,459.4 | 16.5% | 1,642.9 | 3.4% |
| รายได้อื่น | 83.0 | 111.9 | (25.8)% | 148.1 | (44.0)% |
| **รายได้รวม** | **1,782.5** | **1,571.3** | **13.4%** | **1,791.0** | **(0.5)%** |
| ต้นทุนการดำเนินงาน | 621.4 | 535.6 | 16.0% | 611.3 | 1.7% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 825.1 | 641.2 | 28.7% | 767.8 | 7.5% |
| ขาดทุนจากการด้อยค่า/ขาย และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์/เงินลงทุน | 355.0 | 816.7 | (56.5)% | - | N.A. |
| **กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี** | (19.0) | (422.2) | **(95.5)%** | **411.9** | **N.A.** |
| ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม | 9.4 | 1.3 | 606.8% | (24.7) | N.A. |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน | 132.5 | 254.8 | (48.0)% | 458.2 | (71.1)% |
| **กำไร(ขาดทุน)สุทธิ** | (387.5) | (880.5) | **(56.0)%** | (253.7) | **52.8%** |
| **กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากรายการที่เกิดขึ้นเป็นประจำ*** | 10.5 | (63.7) | N.A. | (253.7) | N.A. |
| **อัตรากำไรขั้นต้นต่อยอดขาย (%)** | 63.4% | 63.3% | | 62.8% | |
| **อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)** | (1.1)% | (26.9)% | | 23.0% | |
| **อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)**** | 22.3% | 25.1% | | 23.0% | |
| **อัตรากำไรสุทธิ (%)** | (21.7)% | (56.0)% | | (14.2)% | |

* ไม่รวมรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เช่น การด้อยค่าของสินทรัพย์

** ไม่รวมการด้อยค่าของสินทรัพย์ และกำไร/ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ยู ซิตี้ รายงานรายได้รวมในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 1,783 ล้านบาท เติบโต 13.4% หรือ 211 ล้านบาท จาก 1,571 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินในช่วงเดียวกันของปีก่อน ภายหลังการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ซึ่งได้มาจากเวียนนา เฮ้าส์ และหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ รวมถึงการวัดค่าความนิยมที่แล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 ที่ผ่านมา โดยการเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปที่เพิ่มขึ้น 9.4% หรือ 108 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 1,256 ล้านบาท (ii) การรับรู้รายได้จากสินทรัพย์ที่มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 จำนวน 119 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ดี (iii) รายได้อื่น ๆ ลดลง 25.8% หรือ 29 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 83 ล้านบาท การลดลงของรายได้อื่น ๆ ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้อื่นและการลดลงของดอกเบี้ยรับจากธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ซึ่งถูกชดเชยด้วยดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่โครงการร่วมทุนระหว่างบีทีเอสและแสนสิริ และกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 1,977 ล้านบาท ลดลง 179 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.3% จากไตรมาส 3 ของปีก่อน ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 355 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการประเมินมูลค่าการลงทุนในตราสารทุนใหม่ การลดลงของค่าใช้จ่ายรวมมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 462 ล้านบาท (ii) การลดลงของค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป แต่อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายรวมบางรายการเพิ่มขึ้น ได้แก่ (i) การรวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE และ (ii) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

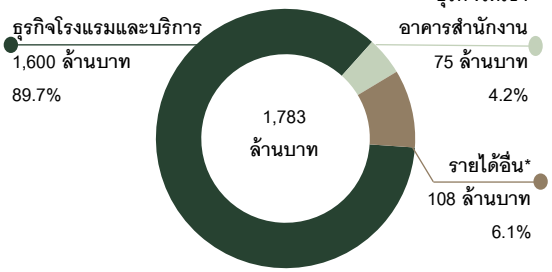
บริษัทฯ รายงานส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม จำนวน 9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากโครงการร่วมทุนระหว่างระหว่างบีทีเอสและแสนสิริ (Sansiri JV) ที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องในโครงการเดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง โครงการเดอะ ไลน์ ราชเทวี โครงการเดอะ ไลน์ อโศก-รัชดา และโครงการเดอะเบส พระราม 9 ในไตรมาสนี้

ในส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 133 ล้านบาท ลดลง 48.0% จากปีก่อน หรือ 122 ล้านบาท การลดลงส่วนใหญ่มาจากการรับรู้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจากเงินกู้ยืมของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป จำนวน 106 ล้านบาท แต่การลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงินบางส่วนถูกลดทอนด้วยการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE

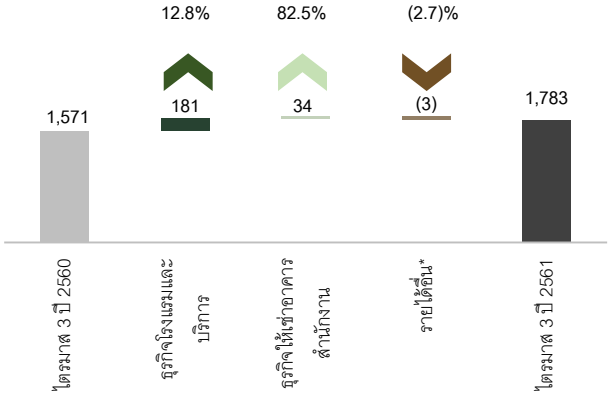
บริษัทฯ รายงานผลขาดทุนสุทธิประจำไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 388 ล้านบาท ลดลง 492 ล้านบาท เมื่อเทียบกับผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่จำนวน 880 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในไตรมาส 3 ปี 2561 อยู่ที่ติดลบ 21.7% เทียบกับติดลบ 56.0% ในไตรมาส 3 ปี 2560 หากไม่รวมขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 355 ล้านบาท และรายการอื่น จำนวน 43 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ จะบันทึกผลกำไรสุทธิจากรายการที่เกิดขึ้นเป็นประจำ จำนวน 10 ล้านบาท (เทียบกับผลขาดทุนสุทธิจากรายการที่เกิดขึ้นเป็นประจำ จำนวน 64 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

## ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

**สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจในไตรมาส 3 ปี 2561**




**การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจในไตรมาส 3 ปี 2561**




*รวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในไตรมาส 3 ปี 2561 มีสัดส่วนรายได้มากที่สุด คิดเป็น 89.7% ของรายได้รวม ตามด้วยรายได้อื่น (ซึ่งรวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์) อยู่ที่ 6.1% และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน อยู่ที่ 4.2% ทั้งนี้ รายได้รวมจากธุรกิจในต่างประเทศคิดเป็นสัดส่วน 73% และรายได้รวมจากธุรกิจในประเทศคิดเป็นสัดส่วน 27%

รายได้จาก**ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)** จำนวน 1,600 ล้านบาท เติบโต 181 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป โดยเติบโต 9.4% หรือ 108 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 1,256 ล้านบาท (ii) การรวมงบการเงินจากโรงแรมอีก 3 แห่งที่ได้รับมาภายหลังจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (โรงแรมยู สาทร, โรงแรมยู เชียงใหม่และโรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี) ซึ่งมีรายได้รวม 64 ล้านบาท และ (iii) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมในประเทศ 3 แห่ง (โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร, โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ และโรงแรมอวานี ขอนแก่น) ซึ่งมีรายได้รวม 280 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโต 3.5% หรือ 10 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในส่วนของ**ธุรกิจอาคารสำนักงาน** รายได้เพิ่มขึ้น 82.5% จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน จาก 34 ล้านบาท เป็น 75 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจาก (i) รายได้ค่าเช่าอาคารทีเอสที จำนวน 30 ล้านบาท และ (ii) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street โดยเติบโต 3.2% หรือ 1 ล้านบาท จากปีก่อน อย่างไรก็ดี ในไตรมาสนี้บริษัทฯ ไม่ได้รับรู้รายได้จากอาคารสำนักงาน Underwood Street (เทียบกับรายได้จำนวน 4 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า) เนื่องจากปัจจุบันอาคารดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการปรับปรุง ในส่วนของ**รายได้อื่น**ลดลง 2.7% หรือ 3 ล้านบาท จากปีก่อน เป็น 108 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้อื่นและดอกเบี้ยรับที่ลดลงจากธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ซึ่งถูกหักกลบด้วยดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่โครงการร่วมทุนระหว่างบีทีเอสและแสนสิริ และกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

## ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

### ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

| | จำนวนห้อง | | | อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน) | | | อัตราการเข้าพัก (%) | | | รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ไตรมาส 3 ปี 2561 | ไตรมาส 3 ปี 2560 | +/- | ไตรมาส 3 ปี 2561 | ไตรมาส 3 ปี 2560 | +/- | ไตรมาส 3 ปี 2561 | ไตรมาส 3 ปี 2560 | +/- | ไตรมาส 3 ปี 2561 | ไตรมาส 3 ปี 2560 | +/- |
| เป็นเจ้าของ | 3,794 | 3,716 | 78 | 2,772 | 2,694 | 78 | 70.5% | 73.3% | (2.8) | 1,955 | 1,974 | (19) |
| มีสัญญาเช่าดำเนินงาน | 1,295 | 963 | 332 | 3,354 | 3,402 | (48) | 78.4% | 83.4% | (5.0) | 2,630 | 2,837 | (207) |
| รับบริหาร* | 4,490 | 2,384 | 2,106 | 3,856 | 3,650 | 206 | 81.9% | 76.8% | 5.1 | 3,157 | 2,803 | 354 |
| จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว | 9,579 | 7,063 | 2,516 | 2,933 | 3,078 | 145 | 72.6% | 76.0% | (3.4) | 2,128 | 2,339 | (211) |
| จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต | 15,583 | 1,253 | 14,330 | | | | | | | | | |
| รวมทั้งสิ้น | **25,162** | **8,316** | **16,846** | | | | | | | | | |

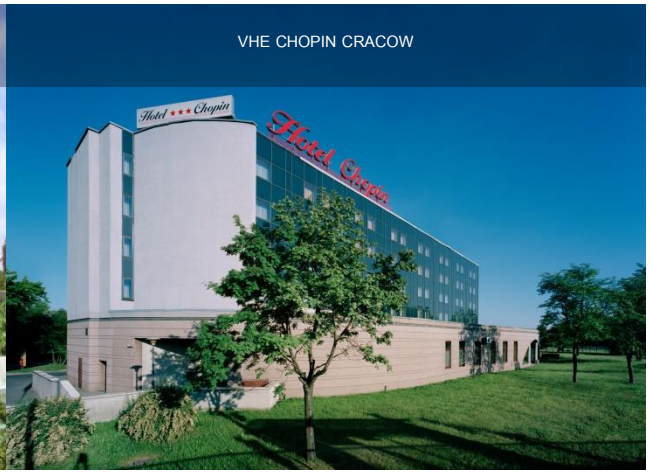
* รวมโรงแรมที่ร่วมทุนกับ UBM แต่ไม่รวมอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) อัตราการเข้าพัก (Occupancy) และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) ของโรงแรมที่บริหารจัดการโดย AHS

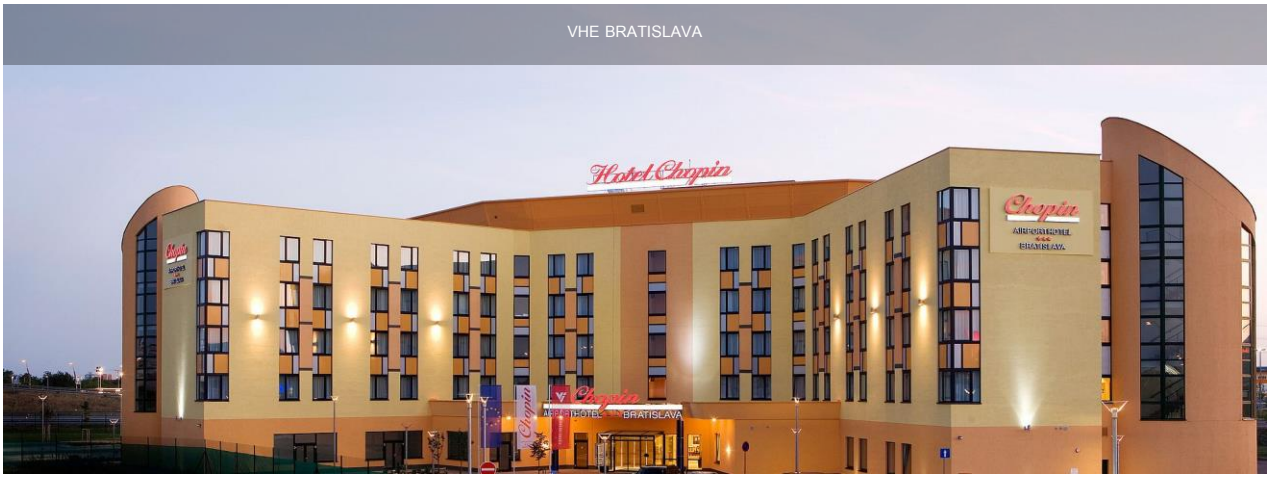
จำนวนห้องทั้งหมดที่เปิดดำเนินการแล้วในไตรมาส 3 ปี 2561 อยู่ที่ 9,579 ห้อง เพิ่มขึ้น 2,516 ห้องจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่จำนวนห้องที่บริษัทฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 332 ห้อง เป็นผลมาจากการรับโอนโรงแรมยู สาทร และโรงแรมยู เชียงใหม่ รวมถึงการเปิดโรงแรม VHE Leipzig จำนวนห้องที่บริษัทฯ รับบริหาร เพิ่มขึ้น 2,106 ห้อง เป็นผลมาจากการรับโอนกิจการจาก UE ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหุ้นของ AHS ในสัดส่วน 50% ปัจจุบันบริษัทฯ มีจำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตจำนวน 15,583 ห้อง เพิ่มขึ้น 14,330 ห้อง เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดย AHS และโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานใหม่ภายใต้เวียนนา เฮ้าส์

ในไตรมาสนี้ อัตราเฉลี่ยราคาห้องอยู่ที่ 2,933 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพัก 72.6% และรายได้เฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 2,128 บาทต่อคืน โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ลดลง 211 บาท จากเดิมที่ 2,339 บาทต่อคืน เป็นผลกระทบจากการปรับปรุงโรงแรมในประเทศโปแลนด์และสาธารณรัฐเช็ก รวมถึงการชะลอตัวของธุรกิจไมซ์ (Meetings, Incentive Travels, Conventions and Exhibitions - MICE) ในประเทศโปแลนด์ ในส่วนของอัตราการเข้าพักนั้นลดลงมาอยู่ที่ 72.6% จาก 76.0% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากปัจจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

**โรงแรม VHE Leipzig ภายใต้การบริหารของเวียนนา เฮ้าส์ เปิดให้บริการแล้วในไตรมาส 3 ปี 2561**

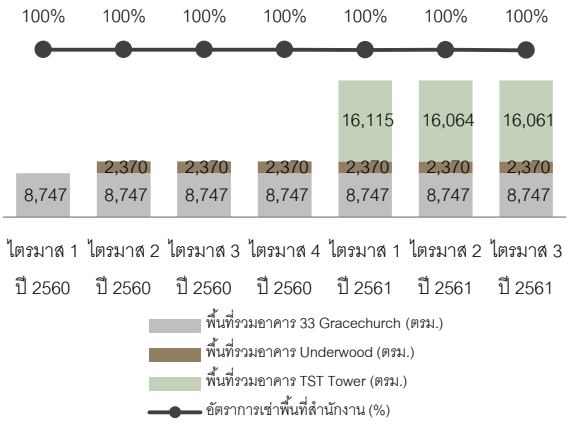
**โรงแรมที่อยู่ในระหว่างปรับปรุง**





## ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

**ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน**




**TST Tower และ 33 Gracechurch Street มีอัตราการเช่าพื้นที่ 100%**

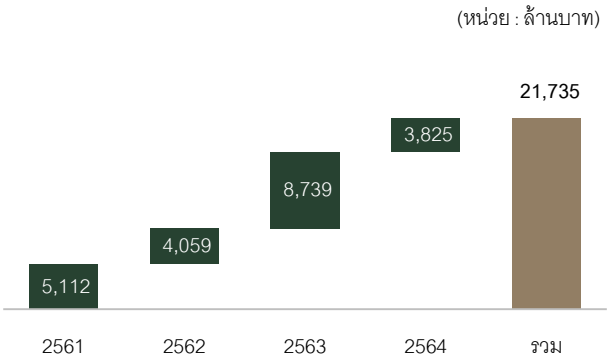
อาคาร Underwood Street ยังอยู่ในระหว่างปรับปรุง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2561 ดังนั้น อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานในขณะนี้ที่ 100% ยังไม่รวมอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร Underwood Street ที่กำลังปรับปรุงอยู่ ทั้งนี้ ในไตรมาส 3 ปี 2561 พอร์ตอาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีการเช่าพื้นที่เต็มอัตรา และบริษัทฯ ได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการคำนวนพื้นที่รวม (NFA) ทั้งในไตรมาสนี้และปรับเปลี่ยนย้อนหลังในไตรมาสก่อนหน้า

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

**โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2561**

| โครงการ | รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท) |
|---|---|
| เดอะ ไลน์ ราชเทวี | 605 |
| เดอะ ไลน์ อโศก – รัชดา | 2,302 |
| เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9 | 1,706 |
| เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง | 386 |
| เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ | 112 |
| **รวม** | **5,111** |

**รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ**

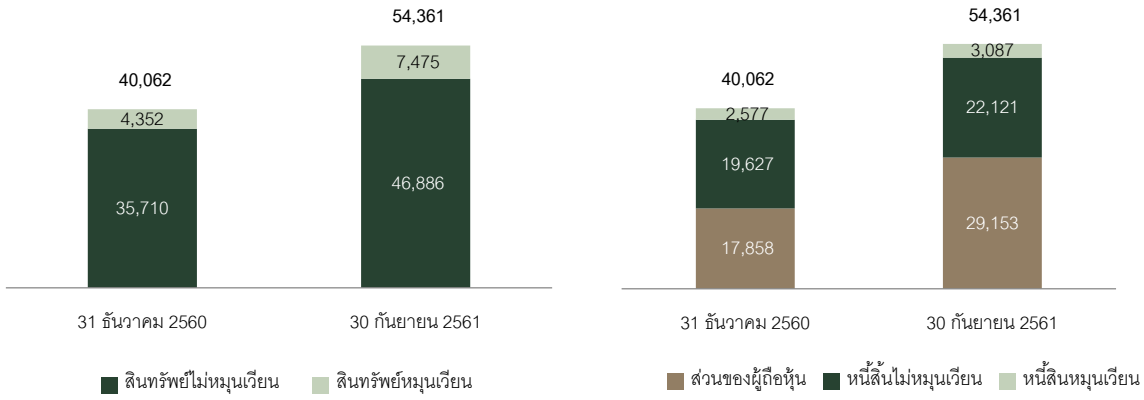



ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีรายได้รอการโอนตามสัดส่วนของบริษัทฯ จำนวน 5,112 ล้านบาท จาก 5 โครงการตามรายละเอียดด้านบน และมีรายได้รอการโอนตามสัดส่วนของบริษัทฯ จำนวน 21,735 ล้านบาท จากโครงการที่จะโอนทั้งหมดภายในปี 2564

ในไตรมาสนี้ โครงการร่วมทุนกับแสนสิริมีการโอนห้องในโครงการเดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง, เดอะ ไลน์ ราชเทวี, เดอะ ไลน์ อโศก-รัชดา และ เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9 และเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2561 ที่ผ่านมา ได้มีการเปิดตัวโครงการ เดอะ เบส สะพานใหม่ จำนวน 820 ห้อง มูลค่าโครงการรวม 2,697 ล้านบาท

## ฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)




**สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 54,361 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14,299 ล้านบาท หรือคิดเป็น 35.7% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากรายการต่าง ๆ ดังนี้

**การเพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ** UE

(i) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,633 ล้านบาท

(ii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 3,005 ล้านบาท จากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และคีย์สโตน

(iii) การเพิ่มขึ้นของที่ดินและโครงการรอพัฒนา จำนวน 1,918 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากที่ดินที่ได้รับโอนมา

(iv) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,101 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานที่ได้รับโอนมา

(v) การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 868 ล้านบาท

(vi) การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่า จำนวน 386 ล้านบาท จากโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้รับโอนมา

**การเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในไตรมาส 1 ปี 2561**

(vii) การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,544 ล้านบาท

(viii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,066 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการบริหารเงินสด

**การเพิ่มของจากเหตุผลอื่น ๆ**

(ix) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 245 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปและจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นบางส่วนของสินทรัพย์รวมถูกหักกลบด้วย

(x) การลดลงของลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งในส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและเกินกว่าหนึ่งปี จำนวน 997 ล้านบาท จากการรับชำระหนี้จากการขายบริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณบางกระเจ้าในปีก่อน และ

(xi) การลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 620 ล้านบาท

**หนี้สินรวม** ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 25,208 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,004 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.5% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 5,026 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการหนี้คงค้างที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (ii) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 398 ล้านบาท และ (iii) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 314 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นบางส่วนของหนี้สินถูกชดเชยด้วย (iv) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,451 ล้านบาท และ (v) การลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 234 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของทั้งสองรายการมีสาเหตุหลักมาจากการชำระหนี้คืน

**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 29,153 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,295 ล้านบาท หรือคิดเป็น 63.2% การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้วที่มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 11,867 ล้านบาท อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นบางส่วนถูกหักกลบด้วย (ii) ผลขาดทุนสะสมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 721 ล้านบาท จากผลขาดทุนสุทธิรอบระยะเวลา 9 เดือน ของปี 2561 และ (iii) การเพิ่มขึ้นของรายการอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 149 ล้านบาท

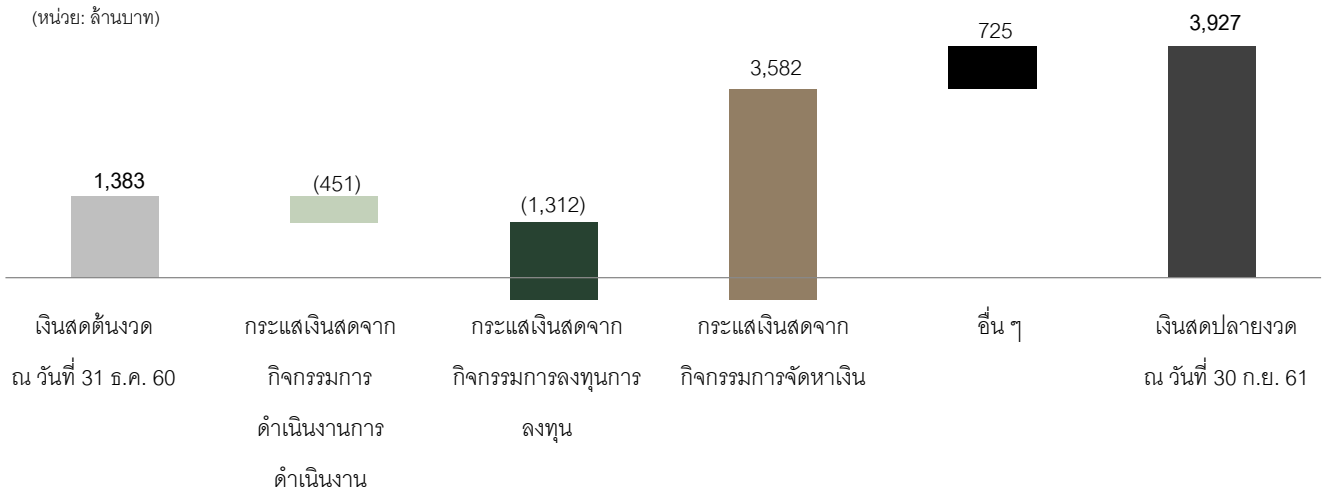
## โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ยู ซิตี้ บันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 20,608 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.9% หรือ 2,521 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่มาจากการประมาณหนี้สินคงค้างจากการรับโอนกิจการของ UE ในไตรมาสแรก โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.53 เท่า ลดลงจาก 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น จากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในไตรมาสแรก

เก้าเดือนแรกสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 ยู ซิตี้ มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน จำนวน 937 ล้านบาท ไม่รวมส่วนที่มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE และส่วนของเงินกู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบันทึกอยู่ภายใต้เงินลงทุน

## กระแสเงินสด

**การเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561**




สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,927 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 183.9% หรือ 2,544 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 451 ล้านบาท มาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 649 ล้านบาท หักกลบด้วย (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 1,202 ล้านบาท และ (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 57 ล้านบาท และหลังจากที่บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 812 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 134 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 451 ล้านบาท

ส่วนของ**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน** จำนวน 1,312 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,021 ล้านบาท (ii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ จำนวน 752 ล้านบาท (iii) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 324 ล้านบาท (iv) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 166 ล้านบาท และ (v) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ซึ่งชดเชยด้วย (vi) เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 665 ล้านบาท (vii) เงินปันผลรับ จำนวน 270 ล้านบาท และ (viii) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 153 ล้านบาท

ส่วนของ**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน** จำนวน 3,582 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 9,695 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,058 ล้านบาท (iii) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 416 ล้านบาท หักกลบด้วย (iv) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 5,050 ล้านบาท (v) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,399 ล้านบาท และ (vi) การลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 60 ล้านบาท

**แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต**

ในปี 2562 บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะเดินหน้าสร้างรากฐานการลงทุนที่แข็งแกร่งเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกลับมาฟื้นตัวได้อีกครั้งหนึ่ง โดยการผลักดันการเติบโตในธุรกิจโรงแรมผ่านโรงแรมเก่าที่มีการปรับปรุงใหม่ และโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานใหม่ ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าเราจะได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งเป็นรายใหญ่ในภูมิภาค โดยการร่วมทุนกับ UBM ซึ่งนับเป็นอีกหนึ่งปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตให้กับ เวียนนา เฮ้าส์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นที่จะขยายพอร์ตด้วยการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มตลาดเฉพาะ (Niche Market) ด้วยการออกแบบที่ทันสมัยจากพันธมิตรที่เปี่ยมไปด้วยประสบการณ์ของเราอย่างแสนสิริ

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 ที่ผ่านมา ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติธุรกรรมต่าง ๆ อาทิ (1) การล้างขาดทุนสะสมผ่านการลดทุน ที่จะช่วยเพิ่มความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในอนาคตได้ และ (2) การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยการรวมหุ้นที่อัตราส่วน 100:1 นั้น จะสามารถเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในระยะยาวได้ ธุรกรรมต่าง ๆ ดังกล่าวจะเป็นกำลังสำคัญในการสร้างแรงดึงดูดให้นักลงทุนที่สนใจ เข้ามาลงทุนในหุ้นของ ยู ซิตี้ ได้ในอนาคต และนำไปสู่การสร้างมูลค่าให้กับหุ้นของบริษัทฯ ในระยะยาว

บริษัทฯ ยังคงแสวงหาช่องทางในการเพิ่มประสิทธิภาพของการลงทุนในต่างประเทศของบริษัทฯ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการหาวิธีการที่เหมาะสมเพื่อลดความเสี่ยงและผลกระทบทางบัญชีที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

สำหรับโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed-Use Building) ที่ตั้งอยู่บนจุดตัดของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ นั้น ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 การก่อสร้างได้ดำเนินการไปแล้ว 8% ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3 ปี 2564 ในส่วนของงานก่อสร้างโครงการโรงเรียนนานาชาตินั้น ยังคงเป็นไปตามแผนงาน โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 ได้ดำเนินการไปแล้ว 14% ทั้งนี้ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2563

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

สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าสร้างแรงบันดาลใจ แรงจูงใจและใส่ใจกับพนักงานของเรา ด้วยการจัดฝึกอบรมต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงร่วมสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เกื้อกูลกัน เพราะเราเชื่อว่าความสัมพันธ์ทางสังคมที่ดีเป็นหัวใจสำคัญของการทำงาน นอกจากนี้ เรายังมุ่งมั่นที่จะตอบแทนสังคมเพื่อให้สามารถเติบโตไปพร้อม ๆ กันกับเรา

.....

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)

กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร