

ภาพรวมธุรกิจในปี 2561

- รายได้รวมปรับตัวดีขึ้น 56.6% จากปีก่อน เป็น 6,976 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปที่เต็มปีและสินทรัพย์ที่รับโอนมาภายใต้การรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (EBT of UE)
- กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี จำนวน 977 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 578.0% หรือ 833 ล้านบาท จาก 144 ล้านบาท ในปีก่อน และอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี อยู่ที่ 14.0% การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงการลดลงของขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์
- ผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 629 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการบันทึกการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ลดลง เป็น 355 ล้านบาท (เทียบกับ 781 ล้านบาทในปีก่อน)
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 53,964 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,902 ล้านบาท หรือ 34.7% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE โดยระดมทุนจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในไตรมาส 1 ปี 2561
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 0.55 เท่า ลดลงจาก 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 2.67 เท่า เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 1.69 เท่าในปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุน

เหตุการณ์สำคัญในปี 2561

4 มกราคม 2561: การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวาระการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ยู ซิตี้ หรือ บริษัทฯ) และการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE): ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ (i) ยู ซิตี้ รับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (บีทีเอส) (ii) มีการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นเดิม และ (iii) จำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก

22 มกราคม 2561: การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัดเป็นส่วนหนึ่งของการเพิ่มทุนจดทะเบียน: บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคารกรุงเทพ) จำนวน 26,384 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขาย 0.034 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 897 ล้านบาท

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

16 มีนาคม 2561: การเพิ่มทุนจดทะเบียนและการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE สำเร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว: บริษัทฯ ได้ดำเนินการ (i) ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 63,882.4 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.034 บาท คิดเป็นมูลค่า 2,172.0 ล้านบาท ควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ รุ่นที่ 3 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3) จำนวน 31,941 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ให้แก่ UE ทั้งนี้ ธุรกรรมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของขั้นตอนการรับโอนกิจการทั้งหมด (ii) ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 283,791 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่า 8,798 ล้านบาท (iii) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 โดยไม่คิดมูลค่า ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำนวน 13,192 ล้านหน่วย (v) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ รุ่นที่ 4 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4) จำนวน 141,896 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้น และ (v) รับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

27 มีนาคม 2561: จำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก: บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินบริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ ในราคา 510 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวเป็นหนึ่งในรายการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

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

27 เมษายน 2561: **ศึกษาความเป็นไปได้ของโอกาสในการขยายธุรกิจ:** Vienna International Hotelmanagement AG (เวียนนา เฮ้าส์) ได้เข้าลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนงกับ Nakheel PJSC ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่สุดในสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ เพื่อแสดงเจตจำนงในการเจรจาถึงความเป็นไปได้ในการร่วมลงทุนโครงการรีสอร์ทแห่งใหม่ภายใต้แบรนด์ของ เวียนนา เฮ้าส์ ณ เกาะเดี่ยวรา นครดูไบ โดยคาดว่าจะโครงการจะมีมูลค่าประมาณ 5,000 ล้านบาท ทั้งนี้ หาก VI มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมลงทุน บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี)

30 เมษายน 2561: **การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น:** บริษัทฯ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ในที่ประชุมดังกล่าวทุกมติได้รับการรับรองอย่างเป็นเอกฉันท์

10 พฤษภาคม 2561: **วางรากฐานสำหรับการขยายธุรกิจเวียนนา เฮ้าส์ ในประเทศไทย:** เวียนนา เฮ้าส์ ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง เวียนนา เฮ้าส์ และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (AHS) ในสัดส่วน 30:70 เพื่อรองรับการขยายกิจการบริหารโรงแรมของเวียนนา เฮ้าส์ในประเทศไทย

30 พฤษภาคม 2561: **วางรากฐานสำหรับการขยายธุรกิจเวียนนา เฮ้าส์ ในเอเชีย:** เวียนนา เฮ้าส์ ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างเวียนนา เฮ้าส์ และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส ฮองกง จำกัด ในสัดส่วน 30:70 เพื่อรองรับการขยายกิจการบริหารโรงแรมของเวียนนา เฮ้าส์ในทวีปเอเชีย (ไม่รวมการบริหารโรงแรมในประเทศไทย)

1 มิถุนายน 2561: **4 บริษัทใหม่ ภายใต้โครงการ Sansiri JV:** บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญใน 4 บริษัทย่อยภายใต้บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (แสนสิริ) ได้แก่ (i) บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด (ii) บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด (iii) บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด และ (iv) บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด ในสัดส่วน 50% มูลค่าลงทุนรวม 75.5 ล้านบาท ทั้งนี้ หลังธุรกรรมดังกล่าว ทั้ง 4 บริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ และแสนสิริ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

27 มิถุนายน 2561: **โรงแรม ฮิสติน แกรนด์ สาทร ภายใต้บริษัทใหม่:** บริษัทฯ จัดตั้งบริษัท ฮีสเอด แอสเสทส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยใหม่ของบริษัทฯ เพื่อเข้าถือครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโรงแรม ฮิสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ แทนบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (บีทีเอส แอสเสทส์) ทั้งนี้ บีทีเอส แอสเสทส์ ยังคงเป็นผู้ถือครองที่ดินบริเวณหมอชิต

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

4 กันยายน 2561: **เวียนนา เฮ้าส์ ร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้พัฒนาโรงแรมชั้นนำ:** เวียนนา เฮ้าส์ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท UBM+VH Hotels GmbH (UBM JV) ในสัดส่วน 50% คิดเป็นมูลค่า 2.65 ล้านยูโร หรือเท่ากับ 101.6 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมกันดำเนินการบริหารจัดการโรงแรม

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 สำหรับโรงแรมภายใต้แบรนด์ใหม่ R.evo จำนวน 607 ห้อง ในกรุงมิวนิค ประเทศเยอรมนี

22 กันยายน 2561: **Sansiri JV เปิดขายพีซีซีโครงการเดอะ เบส สะพานใหม่:** โครงการเดอะ เบส สะพานใหม่ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ Sansiri JV ลำดับที่ 2 ของปีนี้ต่อจากโครงการเดอะ โฉม วงศ์สว่าง ได้เปิดตัวด้วยมูลค่าโครงการ 2.7 พันล้านบาท โดยมีจำนวนห้องทั้งหมด 820 ห้อง ราคาขายเฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 3.3 ล้านบาท

12 ตุลาคม 2561: ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างส่วนทุนของบริษัทฯ: ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้ (i) เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ในอัตราส่วน 100:1, (ii) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ผ่านการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อไม่ให้เกิดเศษหุ้นภายหลังจากการรวมหุ้น และ (iii) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อล้างขาดทุนสะสมและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการ

5 พฤศจิกายน 2561: หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ด้วยมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ใหม่: 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)

17 พฤศจิกายน 2561: Sansiri JV เปิดขายพีซีเซลโครงการเดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค: โครงการเดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ Sansiri JV ลำดับที่ 3 ของปีนี้ ได้เปิดตัวด้วยมูลค่าโครงการ 4.9 พันล้านบาท โดยมีจำนวนห้องทั้งหมด 880 ห้อง ราคาขายเฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 5.6 ล้านบาท

1 ธันวาคม 2561: เปิดตัวอีสติน ธนาซิตี กอล์ฟ รีสอร์ท: อีสติน ธนาซิตี กอล์ฟ รีสอร์ท จำนวน 194 ห้อง ตั้งอยู่ในธนาซิตี คันทรี่ คลับ ได้เปิดให้บริการแล้ว ทั้งนี้โครงการดังกล่าวถือเป็นอีสติน รีสอร์ทแห่งแรกในประเทศไทย

18 ธันวาคม 2561: การจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างธุรกิจโรงแรม: บริษัทฯ จัดตั้งบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ทั้งหมด ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อรองรับการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ

26 ธันวาคม 2561: ลดทุนจดทะเบียนและมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ: บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ลดลงเป็น 3.20 บาทต่อหุ้น จากเดิมที่ 100 บาทต่อหุ้น

18 มกราคม 2562: ลงนามในสัญญาบริหารโรงแรมแห่งแรก Vienna House Vung Tau ภายใต้ VH-AHS JV: เวียนนา แฮ้าส เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง เวียนนา แฮ้าส และ แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส ฮองกง ในสัดส่วน 30:70 ได้เข้าลงนามในข้อตกลงการบริหารโรงแรม Vienna House Vung Tau จำนวน 775 ห้อง ในประเทศเวียดนาม

ผลการดำเนินงานประจำปี 2561

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำปี 2561

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2560	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	6,396.2	4,029.7	58.7%	1,718.4	1,699.5	1.1%
รายได้อื่น	580.0	424.3	36.7%	250.9	83.0	202.3%
รายได้รวม	6,976.2	4,454.0	56.6%	1,969.3	1,782.5	10.5%
ต้นทุนการดำเนินงาน	2,431.1	1,466.3	65.8%	679.9	621.4	9.4%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,213.5	2,062.2	55.8%	969.9	825.1	17.5%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	355.0	781.5	(54.6)%	0.0	355.0	(100.0)%
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี	976.5	144.0	578.0%	319.5	(19.0)	N.A.
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม (equity income)	31.1	(1.1)	N.A.	37.9	9.4	303.4%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	909.8	556.3	63.6%	111.0	132.5	(16.2)%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(628.9)	(983.2)	(36.0)%	93.1	(387.5)	N.A.
อัตรากำไรขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	14.0%	3.2%		16.2%	(1.1)%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	19.1%	20.8%		16.2%	18.9%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)*	(9.0)%	(22.1)%		4.7%	(21.7)%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	6,396.2	4,029.7	58.7%	1,718.4	1,699.5	1.1%

* ไม่รวมการด้อยค่าของสินทรัพย์

ยู ซิตี้ รายงานรายได้รวมในปี 2561 จำนวน 6,976 ล้านบาท เติบโต 56.6% หรือ 2,522 ล้านบาท จาก 4,454 ล้านบาทในปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินช่วงเดียวกันของปีก่อน ภายหลังการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ซึ่งได้มาจากเวียดนาม เอ๊าส์ และหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ รวมถึงการวัดค่าความนิยมแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 ที่ผ่านมา โดยการเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปที่เพิ่มขึ้น 67.4% หรือ 1,852 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 4,600 ล้านบาท (ii) การรับรู้รายได้จากสินทรัพย์ที่มาจากกิจการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 จำนวน 423 ล้านบาท และ (iii) รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 36.7% หรือ 156 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 580 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2561 จำนวน 6,683 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,921 ล้านบาท หรือคิดเป็น 40.3% จากปีก่อน ในปีนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 355 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการประเมินมูลค่าการลงทุนในตราสารทุนใหม่ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การรวมค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มปี (เทียบกับการรวมค่าใช้จ่าย 7 เดือนในปี 2560), (ii) การรวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE และ (iii) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ แต่การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายบางส่วนถูกลดทอนด้วย (iv) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ลดลง 426 ล้านบาท

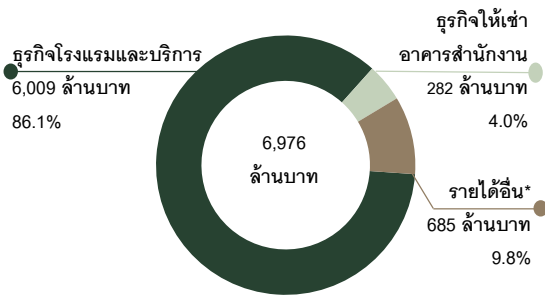
บริษัทฯ รายงานส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม จำนวน 31 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 1.1 ล้านบาท ในปีก่อน การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (i) ส่วนแบ่งกำไรจากเวียดนาม เอ๊าส์ จำนวน 27 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก UBM JV ซึ่งเข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2561 เพื่อดำเนินการตามสัญญาเช่าดำเนินงานและบริหารจัดการกิจการโรงแรม 2 แห่ง ในกรุงมินิก ประเทศเยอรมนี, (ii) ส่วนแบ่งกำไรจาก AHS จำนวน 11 ล้านบาท, (iii) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม MHG ซึ่งบริหารจัดการอาคารชุด (serviced apartments) ใกล้โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ แต่การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมบางส่วนถูกลดทอนด้วยส่วนแบ่งขาดทุนจากโครงการร่วมทุนระหว่างบีทีเอสและแสนสิริ (Sansiri JV) และ คีย์สโตน (Keystone JV) เป็นผลมาจากการแบกรับต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการขาย การตลาด และ/หรือการพัฒนาโครงการ

ในส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 910 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.6% จากปีก่อน หรือ 354 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (i) การรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มปี และ (ii) การรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE

บริษัทฯ รายงานผลขาดทุนสุทธิประจำปี 2561 จำนวน 629 ล้านบาท ลดลง 354 ล้านบาท เมื่อเทียบกับผลขาดทุนสุทธิในปีก่อนที่จำนวน 983 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2561 อยู่ที่ติดลบ 9.0% เทียบกับติดลบ 22.1% ในปี 2560

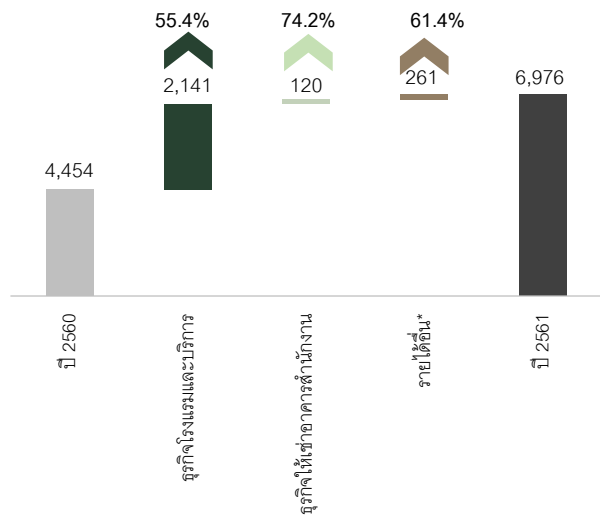
ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจในปี 2561



*รวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจในปี 2561



รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในปี 2561 มีสัดส่วนรายได้มากที่สุด คิดเป็น 86.1% ของรายได้รวม ตามด้วยรายได้อื่น (ซึ่งรวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์) อยู่ที่ 9.8% และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน อยู่ที่ 4.0% ทั้งนี้ รายได้รวมจากธุรกิจในประเทศคิดเป็นสัดส่วน 71% และรายได้รวมจากธุรกิจในประเทศคิดเป็นสัดส่วน 29%

รายได้จาก**ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)** จำนวน 6,009 ล้านบาท เติบโต 2,141 ล้านบาท หรือคิดเป็น 55.4% เมื่อเทียบกับปีก่อน ปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานและการรวมงบการเงินแบบเต็มปีของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป โดยเติบโต 67.4% หรือ 1,852 ล้านบาท จากปีก่อน เป็น 4,600 ล้านบาท (ii) การรวมงบการเงินจากโรงแรมอีก 4 แห่งที่ได้รับมาภายหลังจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (โรงแรมยู สาทร, โรงแรมยู เชียงใหม่, โรงแรมยู อินจันท์รี กาญจนบุรี และอีสติน ธนาซีที กอล์ฟ แอนด์ รีสอร์ท ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561) ซึ่งมีรายได้รวม 222 ล้านบาท และ (iii) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมในประเทศ 3 แห่ง (โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร, โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ และโรงแรมอวานี ขอนแก่น) ซึ่งมีรายได้รวม 1,187 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโต 5.9% หรือ 67 ล้านบาท จากปีก่อน ในส่วนของ**ธุรกิจอาคารสำนักงาน** รายได้เพิ่มขึ้น 74.2% หรือ 120 ล้านบาท จากปีก่อน เป็น 282 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจาก (i) การรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารที่เอสที จำนวน 96 ล้านบาท และ (ii) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จากอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street โดยเติบโต 9.9% หรือ 16 ล้านบาท จากปีก่อน อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้บางส่วนถูกหักลบกับการลดลงของรายได้จำนวน 2 ล้านบาท จากอาคารสำนักงาน Underwood Street (เทียบกับรายได้จำนวน 6 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า) เนื่องจากอาคารดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงในปีนี้อยู่ ในส่วนของ**รายได้อื่น**เติบโต 61.4% หรือ 261 ล้านบาท จากปีก่อน เป็น 685 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้ดอกเบี้ยรับ จำนวน 239 ล้านบาท (ii) รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการ จำนวน 105 ล้านบาท (iii) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น จำนวน 71 ล้านบาท ซึ่งหักลบกับ (iv) การลดลงของกำไรจากการขายสินทรัพย์และบริษัทย่อย จำนวน 204 ล้านบาท



ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)			อัตราการใช้ห้องพัก (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)		
	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-
เป็นเจ้าของ	3,961	3,550	411	2,788	2,878	(90)	66.3%	72.9%	(6.6)	1,850	2,098	(248)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,295	963	332	3,430	3,594	(164)	74.1%	80.0%	(5.9)	2,542	2,744	(202)
รับบริหาร*	4,619	2,509	2,110	3,420	3,039	381	74.2%	72.7%	1.5	2,536	2,209	327
จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการแล้ว	9,875	7,022	2,853	3,001	3,096	(95)	68.8%	75.3%	(6.5)	2,065	2,331	(266)
จำนวนห้องพักที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	17,122	1,253	15,869									
รวมทั้งสิ้น	26,997	8,275	18,722									

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

จำนวนห้องพักทั้งหมดที่เปิดดำเนินการแล้วในปี 2561 อยู่ที่ 9,875 ห้อง เพิ่มขึ้น 2,853 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องพักที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่เปิดดำเนินการแล้ว เพิ่มขึ้น 411 ห้อง เป็น 3,961 ห้อง ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการรับโอนโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ ฮิลตัน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท (เดิมในช่วงการทำธุรกรรมการรับโอนกิจการจาก UE โครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างก่อสร้าง แต่ปัจจุบันได้เปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561) และโรงแรม ยู อินจันทรี กาญจนบุรี ในขณะที่จำนวนห้องพักที่บริษัทฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดดำเนินการแล้ว เพิ่มขึ้น 332 ห้อง เป็นผลมาจากการรับโอนกิจการจาก UE ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหุ้นของ AHS ในสัดส่วน 50% นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีจำนวนห้องพักที่รอเปิดให้บริการในอนาคตจำนวน 17,122 ห้อง เพิ่มขึ้น 15,869 ห้อง เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดย AHS และโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานใหม่ภายใต้เวียนนา เฮาส์ โดยรวมแล้วบริษัทฯ มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 26,997 ห้อง

ในปีนี้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักอยู่ที่ 3,001 บาทต่อคืน อัตราการใช้ห้องพัก 68.8% และรายได้เฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 2,065 บาทต่อคืน โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ลดลง 266 บาท จากเดิมที่ 2,331 บาทต่อคืน ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการควบคุมงบการเงินแบบเต็มปีของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป (งบการเงินของปีก่อนยังไม่รวมผลประกอบการไตรมาส 1 ปี 2560 ซึ่งเป็นช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (low season)) การปรับปรุงโรงแรมในประเทศโปแลนด์และสาธารณรัฐเช็ก รวมถึงการชะลอตัวของธุรกิจไมซ์ (Meetings, Incentive Travels, Conventions and Exhibitions - MICE) ในประเทศโปแลนด์

โรงแรมล่าสุดที่มีการเปิดให้บริการ – อีสติน ธนาซิตี้ เปิดให้บริการแล้วในไตรมาส 4 ปี 2561

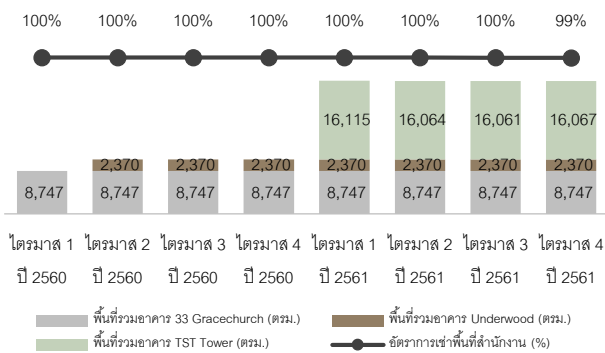


โรงแรมที่อยู่ในระหว่างปรับปรุง

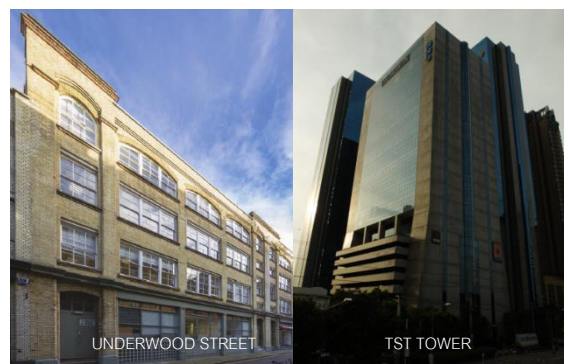


ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน



TST Tower และ 33 Gracechurch Street มีอัตราการใช้พื้นที่ 99%





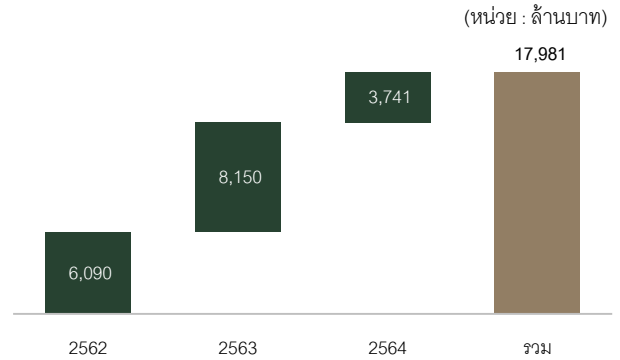
อาคาร Underwood Street ปรับปรุงเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้วตั้งแต่ช่วงต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งในขณะนี้บริษัทฯ กำลังอยู่ในระหว่างเจรจากับผู้เช่าใหม่ของอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ในไตรมาส 4 ปี 2561 พอร์ตอาคารสำนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมอัตรการเช่าพื้นที่อาคาร Underwood Street) มีอัตรการเช่าพื้นที่โดยรวมทั้งหมด 99% ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อน จากการครบกำหนดสัญญาของผู้เช่าเก่าของอาคารที่ เอส ที ทาวเวอร์ (คาดว่า จะรวมอัตรการเช่าพื้นที่อาคารดังกล่าวตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นต้นไป)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2562

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ ไลน์ ราชเทวี	40
เดอะ ไลน์ อโศก - รัชดา	781
เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9	561
เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	42
เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ	1,191
เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	2,158
เดอะ ไลน์ พหลฯ - ประดิพัทธ์	588
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	196
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	532
รวม	6,090

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

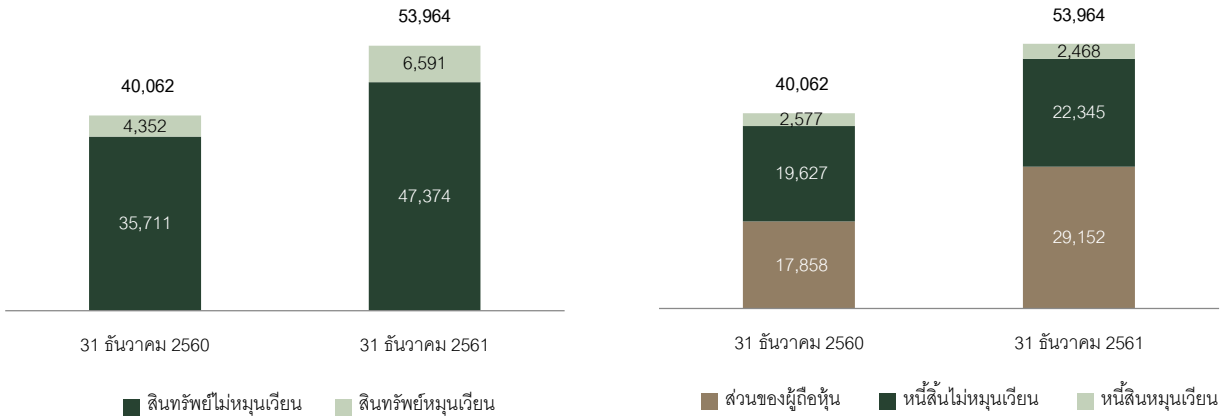


ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายได้รอการโอนตามสัดส่วนของบริษัทฯ จำนวน 17,981 ล้านบาท จากโครงการที่จะโอนทั้งหมดภายในปี 2564

ในปีนี้ โครงการร่วมทุนกับแสนสิริมีการโอนห้องในโครงการเดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง (คอนโดพร้อมเช่าอยู่), เดอะ ไลน์ ราชเทวี, เดอะ ไลน์ อโศก-รัชดา และ เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9 และในระหว่างปี ทางโครงการได้เปิดตัว เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง เดอะ เบส สะพานใหม่ และ เดอะ ไลน์ พหลโยธิน ปาร์ค รวมจำนวน 2,988 ห้อง มูลค่าโครงการรวมกว่า 12.7 พันล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 53,964 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,902 ล้านบาท หรือคิดเป็น 34.7% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากรายการต่าง ๆ ดังนี้

การเพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

- (i) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 5,050 ล้านบาท
- (ii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 3,047 ล้านบาท จากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ AHS และศิย์สโตน
- (iii) การเพิ่มขึ้นของที่ดินและโครงการพัฒนา จำนวน 1,921 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากที่ดินที่ได้รับโอนมา
- (iv) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,165 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานที่ได้รับโอนมา
- (v) การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 835 ล้านบาท
- (vi) การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่า จำนวน 361 ล้านบาท จากโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้รับโอนมา

การเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในไตรมาส 1 ปี 2561

- (vii) การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,414 ล้านบาท
- (viii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,379 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการบริหารเงินสด

การเพิ่มขึ้นจากเหตุผลอื่น ๆ

- (ix) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 170 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยและจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นบางส่วนของสินทรัพย์รวมถูกหักกลับด้วย
- (x) การลดลงของลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งในส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและเกินกว่าหนึ่งปี จำนวน 996 ล้านบาท จากการรับชำระหนี้จากการขายบริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณบางกระเจ้าในปีก่อน และ
- (xi) การลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 620 ล้านบาท

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 24,813 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,609 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.7% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 5,027 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการหนี้ค้างค้างที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (ii) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 171 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นบางส่วนของหนี้สินถูกชดเชยด้วย (iii) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,902 ล้านบาท (iv) การลดลงในส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 619 ล้านบาท และ (v) การลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 216 ล้านบาท

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2561 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561)



ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 29,152 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,293 ล้านบาท หรือคิดเป็น 63.2% โดยในไตรมาส 4 ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกรรมที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ได้แก่ การเพิ่มทุนของบริษัทฯ บางส่วนเพื่อไม่ให้เกิดเศษหุ้นหลังจากการรวมหุ้น การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้นและการลดทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ธุรกรรมนี้ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2561 การลดทุนดังกล่าวเพื่อล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ และส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น พร้อมทั้งปรับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิเป็น 3.20 บาทต่อหุ้น จากการปรับโครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ส่งผลให้มี (i) การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้ว สุทธิจากส่วนต่อมูลค่าหุ้น และองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น จำนวน 11,292 ล้านบาทและ (ii) การเพิ่มขึ้นของส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ย่อยจำนวน 1 ล้านบาท

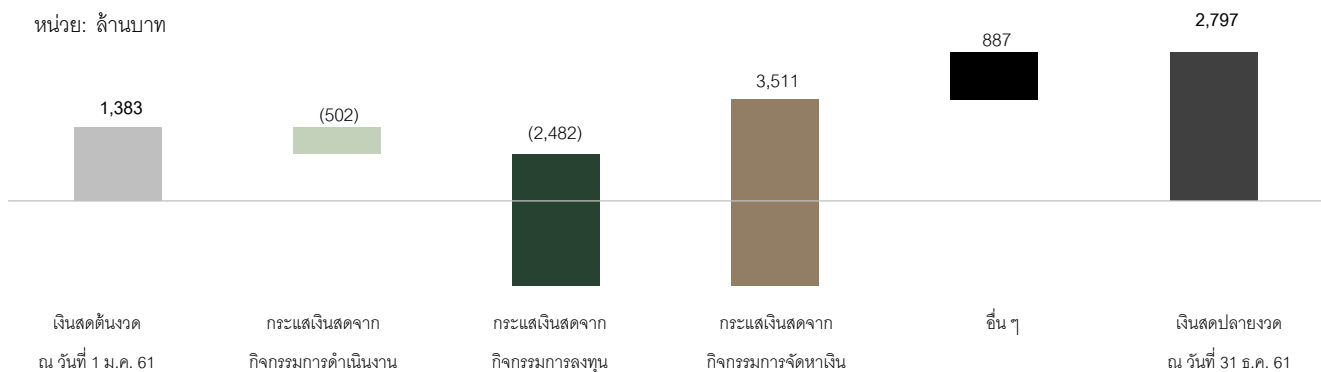
โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยู ซิตี้ บันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 20,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.5% หรือ 2,257 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่มาจากการประมาณหนี้สินคงค้างจากการรับโอนกิจการของ UE โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.55 เท่า ดีขึ้นจาก 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น จากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในไตรมาสแรก

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 ยู ซิตี้ มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน จำนวน 1,480 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 190.2% หรือ 970 ล้านบาท จากปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนไม่รวมส่วนของเงินลงทุนหรือเงินกู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบันทึกอยู่ภายใต้เงินลงทุน

กระแสเงินสด

การเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561



สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,797 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.2% หรือ 1,414 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 502 ล้านบาท มาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 586 ล้านบาท หักลบด้วย (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 1,269 ล้านบาท และ (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินหมุนเวียน จำนวนติดลบ 90 ล้านบาท และหลังจากที่บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 922 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 173 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 502 ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 2,482 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,322 ล้านบาท (ii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ จำนวน 1,113 ล้านบาท (iii) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 773 ล้านบาท (iv) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 344 ล้านบาท และ (v) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 120 ล้านบาท ซึ่งชดเชยด้วย (vi) เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 665 ล้านบาท (vii) เงินปันผลรับ จำนวน 283 ล้านบาท และ (viii) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 263 ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 3,511 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 9,695 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,061 ล้านบาท และ (iii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,058 ล้านบาท หักลบด้วย (iv) เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 5,050 ล้านบาท (v) เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,643 ล้านบาท และ (vi) เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 533 ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่ารายได้รวมในปี 2562 จะอยู่ที่ 7,200 - 7,500 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าจัดจำหน่าย (EBITDA Margin) อย่างน้อย 20% ในขณะที่ค่าใช้จ่ายขายและเงินลงทุนคาดว่าจะอยู่ที่ 1.9 - 2.2 พันล้านบาท

ในปี 2562 รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะยังคงมาจากธุรกิจโรงแรมและบริการเป็นหลัก ซึ่งคาดว่าจะมีรายได้ประมาณ 6,200 - 6,500 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าเวียดนาม เอ้าส์จะมีผลประกอบการที่ดีขึ้นจาก (1) ราคาห้องพักที่สูงขึ้นจากโรงแรมที่อยู่ในระหว่างปรับปรุงจำนวน 5 แห่ง, (2) การเปิดให้บริการโรงแรมอีก 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw และโรงแรม Vienna House Easy Kronberg, (3) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมอื่น ๆ ภายใต้อาณาเขต เอ้าส์ และ (4) การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของเวียดนาม เอ้าส์ ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดต้นทุนได้อย่างมีนัยสำคัญในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะมีโรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการจำนวนประมาณ 2,528 ห้อง ภายใต้การดำเนินงานของ AHS ที่เริ่มให้บริการในปี 2562

โดยเราเชื่อมั่นว่าการเปิดให้บริการโรงแรมภายใต้การดำเนินงานของ AHS นี้จะเป็นการต่อยอดไปยังการเติบโตของแพลตฟอร์มของธุรกิจการบริหารจัดการโรงแรมในอนาคต นอกจากนี้ จากการลงนามในสัญญาบริหารโรงแรมแห่งแรกระหว่าง เวียดนาม เอ้าส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างเวียดนาม เอ้าส์และ AHS ในข้อตกลงการบริหารโรงแรม Vienna House Vung Tau ในประเทศเวียดนาม นับเป็นอีกหนึ่งความสำเร็จของบริษัทฯ โดยบริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะเป็นกำลังสำคัญในการแสวงหาโอกาสทางธุรกิจและสร้างประโยชน์จากการมีกำลังในครั้งนี้ เพื่อให้แบรนด์เวียดนาม เอ้าส์ เป็นที่รู้จักในทวีปเอเชีย

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทฯ ตั้งเป้าว่าจะมีรายได้ประมาณ 300 - 350 ล้านบาท ในปี 2562 โดยรายได้ดังกล่าวจะมาจาก (1) การรับรู้รายได้เต็มปีของอาคารทีเอสที ทาวเวอร์ และ (2) อาคาร Underwood Street ซึ่งในขณะนี้ได้ปรับปรุงเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งจะสร้างรายได้ต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ นอกจากนี้ เรายังได้ดำเนินการปรับโครงสร้างการถือหุ้นอาคาร 33 Gracechurch Street เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในการจัดการต้นทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โครงการร่วมทุนกับแสนสิริในปีนี้จะคาดว่าจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ รวมมูลค่าโครงการกว่า 7.6 พันล้านบาท โดยโครงการทั้งหมดดังกล่าวยังคงตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มตลาดเฉพาะ (Niche Segment) จากการออกแบบที่ทันสมัยจากพันธมิตรที่เปี่ยมไปด้วยประสบการณ์ของเราอย่างแสนสิริ

สำหรับโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed-Use Building) ที่ตั้งอยู่บนจุดตัดของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ นั้น ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2561 การก่อสร้างได้ดำเนินการไปแล้ว 8% ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3 ปี 2564 ในส่วนของงานก่อสร้างโครงการโรงเรียนนานาชาติ นั้น ยังคงเป็นไปตามแผนงาน โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2561 ได้ดำเนินการไปแล้ว 25% ทั้งนี้ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2563

บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าจำหน่ายสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันมีสินทรัพย์รอจำหน่ายเหลืออยู่ทั้งสิ้น 2.3 พันล้านบาท ประกอบไปด้วยที่ดิน 2 แปลงในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดนครราชสีมา โรงแรมอวานี ขอนแก่น รวมถึงอาคารห้องชุดพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ และโครงการพาร์ค รามอินทรา คอนโดมิเนียม ในส่วนของความคืบหน้าของการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น ล่าสุด บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายโรงแรม อนันตรา เชียงใหม่ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ผ่านมา

สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าสร้างแรงบันดาลใจ แรงจูงใจและใส่ใจกับพนักงานของเรา ด้วยการจัดฝึกอบรมต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงร่วมสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เกื้อกูลกัน เพราะเราเชื่อว่าคุณสมบัติทางสังคมที่ดีเป็นหัวใจสำคัญของการทำงาน นอกจากนี้ เรายังมุ่งมั่นที่จะตอบสนองสังคมเพื่อให้สามารถเติบโตไปพร้อมกับเรา ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ จะยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีอยู่และรากฐานทางธุรกิจที่ได้วางไว้ตั้งแต่ปีก่อนอย่างต่อเนื่องต่อไป

.....

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)

กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร