

ภาพรวมธุรกิจ ไตรมาส 1 ปี 2562

- รายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 4.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็น 1,462 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมเนื่องจากมีจำนวนโรงแรมที่เพิ่มขึ้น และรายได้ที่เกิดจากกิจการซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอนน์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE)
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) เท่ากับ 131.6 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) เท่ากับร้อยละ 9 โดยลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มสูงขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร
- ผลขาดทุนสุทธิจำนวน 238 ล้านบาท
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 จำนวน 53,181 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.4 หรือ 779 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า และผลกระทบจากผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาท
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 อยู่ที่ 0.51 เท่า ลดลงจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 2.47 เท่า

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2562

7 มกราคม 2562: การเข้าซื้อบริษัท: บริษัท Vienna International Hotelmanagement AG ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญใน Glamford Investments sp. z o.o. ("Glamford") ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์ให้ Glamford เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพื่อบริหารกิจการโรงแรมในต่างประเทศ

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

11 กุมภาพันธ์ 2562: การจำหน่ายสินทรัพย์: บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ การซื้อขายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ได้วางไว้

25 กุมภาพันธ์ 2562: เปิดตัวโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ แห่งใหม่: โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw จำนวน 164 ห้อง เปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่เมืองวอร์ซอ ประเทศโปแลนด์

10 เมษายน 2562: การจำหน่ายสินทรัพย์: บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 4,320 ล้านบาทกับบริษัท ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

25 เมษายน 2562: บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ในที่ประชุมดังกล่าวทุกมติได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการเป็นเอกฉันท์

30 เมษายน 2562: การเข้าซื้อกิจการโรงแรม: บริษัท Vienna House Germany II GmbH (VHG II) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวีเดนจำนวน 12 บริษัท กับ arcona Management GmbH โดย VHG II จะได้รับสิทธิการเช่าบริหารโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 17 แห่งประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (i) arcona (ii) arcona Living และ (iii) Steigenberger และสิทธิการเช่าบริหารโรงแรมที่จะเปิดดำเนินการในปี 2563 และ 2565 อีกจำนวน 2 แห่ง

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2562

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำไตรมาส 1 ปี 2562

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2561 ¹	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2561	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	1,347.6	1,232.4	9.3%	1,718.4	-21.6%
รายได้อื่น	114.3	169.4	-32.5%	250.9	-54.4%
รายได้รวม	1,461.9	1,401.8	4.3%	1,969.3	-25.8%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(581.5)	(489.6)	18.8%	(679.9)	-14.5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(700.0)	(661.2)	5.9%	(804.3)	-13.0%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	131.6	251.0	-47.6%	319.5	-58.8%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(193.6)	(189.2)	2.3%	(111.0)	74.4%
ส่วนแบ่งกำไร / (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและ บริษัทร่วม	(22.5)	8.3	-369.7%	37.9	-159.3%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(238.4)	(51.4)	364.1%	93.1	n.a.
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	56.8%	60.3%		60.4%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	9.0%	17.9%		16.2%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) ²	12.3%	16.8%		24.6%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	-16.3%	-3.7%		4.7%	

¹ปรับปรุงเนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อเป็นส่วนราคาซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation) ของกลุ่มเวียนนา เอ๊าส์ และการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE)

²ไม่รวมอัตราแลกเปลี่ยนและการด้อยค่าของสินทรัพย์

ยู ซิตี้ มีรายได้รวม ในไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 1,462 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักจาก (i) การเพิ่มขึ้นของโรงแรม โดยมีจำนวนห้องเพิ่ม 566 ห้องในช่วงที่ผ่านมาจาก VHE Leipzig, VHE Chopin Bratislava and Eastin Thana City Golf Resort และ (ii) รายได้ที่เกิดจากกิจการซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE)

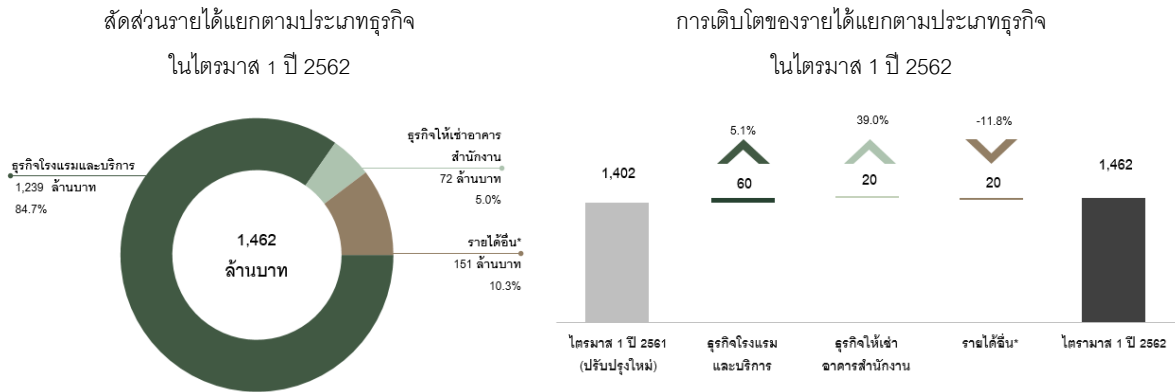
ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินช่วงเดียวกันของปีก่อน ภายหลังจากวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ รวมถึงการวัดค่าความนิยม ของเวียนนา เอ๊าส์และการได้รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE) แล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 และไตรมาส 1 ปี 2562 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 1,496 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 จาก ไตรมาส 1 ปี 2561 โดยปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เกดจากการขยายธุรกิจและการปรับโครงสร้างองค์กร โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.92 จาก 661 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2561 เป็น 700 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2562

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ 194 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 จากไตรมาส 1 ปี 2561 ที่ 189 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นนี้เกิดจากการกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจในช่วงที่ผ่านมา

บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ 23 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลกระทบจากส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการ Sansiri JV จำนวน 30 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดรวมทั้งต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมถูกชดเชยบางส่วนด้วยส่วนแบ่งกำไรจากบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (AHS) จำนวน 17 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน



การเติบโตของรายได้ในไตรมาสนี้มาจากธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality) เป็นหลัก โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 5 หรือจาก 1,179 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2561 เป็น 1,239 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2562 การเติบโตดังกล่าวมีปัจจัยมาจาก (i) การเปิดโรงแรมใหม่ อันได้แก่ Vienna House Easy Chopin Bratislava, Vienna House Easy Leipzig และ ฮีสติน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท, (ii) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของกลุ่มโรงแรมในประเทศ (โรงแรมฮีสติน แกรนด์สทาร์ โรงแรม ยู สทาร์ โรงแรม ยู เชียงใหม่ โรงแรม อนันตวา เชียงใหม่ และโรงแรม อวานี ขอนแก่น)

ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 39 หรือ 20 ล้านบาท จากปีก่อนเป็น 72 ล้านบาท การเติบโตของรายได้ธุรกิจอาคารสำนักงานมาจากอาคาร ทีเอสที ซึ่งได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ในปีก่อน สำหรับรายได้อื่นจำนวน 151 ล้านบาท ประกอบด้วย (i) รายได้ดอกเบี้ยรับ 79 ล้านบาท (ii) รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการจำนวน 37 ล้านบาท และ (iii) รายได้อื่น ๆ จำนวน 35 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)			อัตราการเข้าพัก (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)		
	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2561	+/-
	1	1		1	1		1	1		1	1	
เป็นเจ้าของ	3,963	3,765	198	2,812	2,672	140	62.3%	60.1%	2.2%	1,752	1,606	146
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,459	1,090	369	3,219	3,298	-79	62.0%	66.2%	-4.2%	1,997	2,182	-185
รับบริหาร*	4,493	4,068	425	2,842	2,767	75	65.4%	64.6%	0.8%	1,859	2,126	-267
รวม	9,915	8,923	992	2,922	2,800	122	62.2%	62.4%	-0.2%	1,818	1,747	71

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

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 9,915 ห้อง เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนจำนวน 992 ห้อง โดยจำนวนห้องที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของเพิ่มขึ้น 198 ห้อง ส่วนใหญ่มาจากการเปิดโรงแรมใหม่ อีสติน ธนาซิตี กอล์ฟ รีสอร์ท จำนวนห้องที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น 369 ห้อง จากการเปิดโรงแรมใหม่อันได้แก่ Vienna House Easy Leipzig และ Vienna House Mokotow Warsaw ในส่วนของห้องที่บริษัทฯ รับผิดชอบมีเพิ่มขึ้น 425 ห้อง จากการขยายธุรกิจรับบริหารทั้งในและต่างประเทศของ AHS ภายใต้แบรนด์ ยู และ อีสติน

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในภาพรวมอยู่ที่ 2,922 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 62.2 และรายได้เฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 1,818 บาทต่อคืน โดยเป็นการเติบโตจากส่วนของโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ



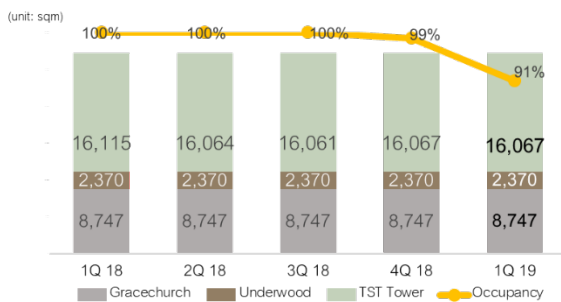
Eastin Thana City Golf Resort



Latest addition: Vienna House Mokotow Warsaw, Poland

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
พื้นที่รวม (NFA) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)



สำนักงาน UNDERWOOD STREET ที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ
เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562



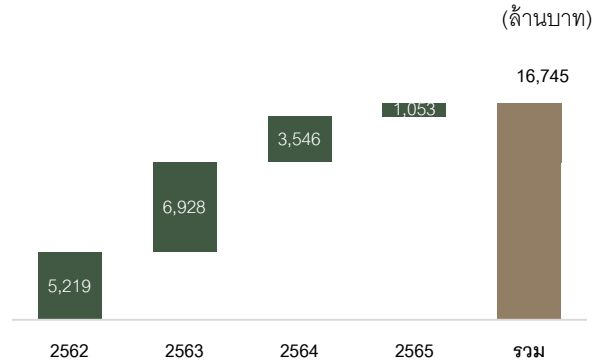
อาคารสำนักงาน Underwood Street ได้ปรับปรุงแล้วเสร็จเมื่อต้นเดือนกุมภาพันธ์ปี 2562 ขณะนี้อยู่ในระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้เช่า จึงทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในภาพรวมสำหรับไตรมาสนี้ปรับตัวลงอยู่ที่ร้อยละ 91.2 เนื่องจากมีจำนวนพื้นที่ให้เช่าที่เพิ่มมากขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2562

โครงการ	Presales Backlog (ล้านบาท)
1 เดอะ ไลน์ ราชเทวี	15
2 เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	1,723
3 เดอะ ไลน์ พหล - ประดิพัทธ์	661
4 เดอะ เบส เพชรเกษม 29	764
5 เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ	1,055
6 เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	68
7 คุณ บาย ยู ทองหล่อ	933
รวม	5,219

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

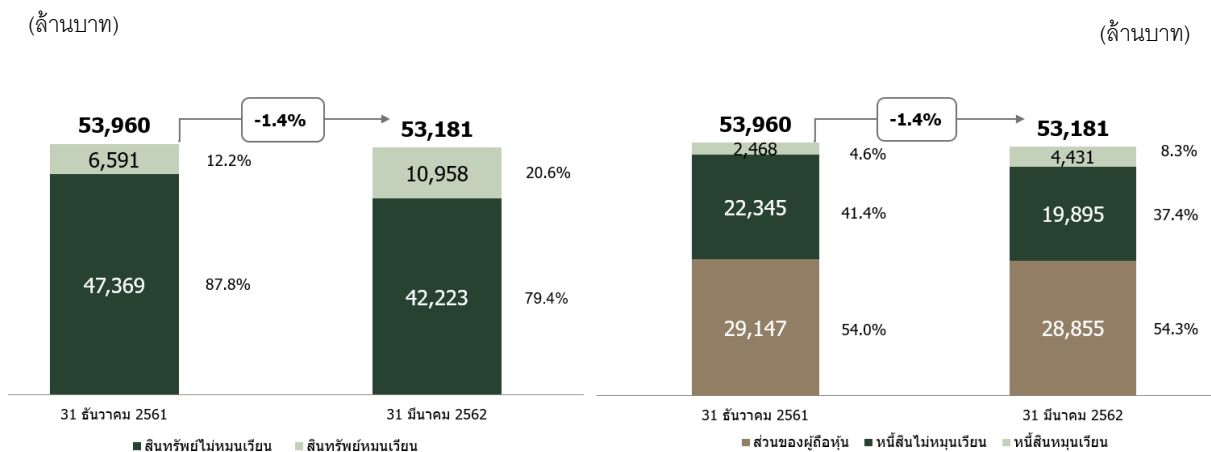


สำหรับไตรมาสแรก ปี 2562 โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ มีห้องรอการโอน (Backlog) มูลค่าทั้งสิ้น 16,745 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 ที่มีมูลค่าอยู่ที่ 17,981 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง, เดอะ ไลน์ ราชเทวี และ เดอะ ไลน์ พหล - ประดิพัทธ์ เป็นผลมาจากการโอนโครงการที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการในไตรมาสนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ 3 โครงการ ได้แก่ เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2562), เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง และ เดอะ ไลน์ ราชเทวี สำหรับโครงการ เดอะ เบส พระราม 9 และ เดอะ ไลน์ อโศก - รัชดา นั้นได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการในไตรมาส 1 ปี 2562

ฐานะทางการเงิน



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 จำนวน 53,181 ล้านบาท ลดลง 779 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.4 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 การลดลงมีปัจจัยหลักมาจาก (1) การลดลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 338 ล้านบาทเนื่องจากเงินปันผลที่ได้รับจากกิจการร่วมค้า และ (2) ผลกระทบจากผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาท

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 24,326 ล้านบาท ลดลง 487 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีปัจจัยหลักมาจาก ผลกระทบจากผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาท และการชำระคืนเงินกู้บางส่วน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 อยู่ที่ 28,855 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1 หรือลดลง 292 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากผลขาดทุนสำหรับงวด

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับ บริษัทฯ หมอชิตแลนด์ จำกัด และ บุญบารมีและบริษัทย่อย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของบุญบารมีและบริษัทย่อยเป็น “กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ

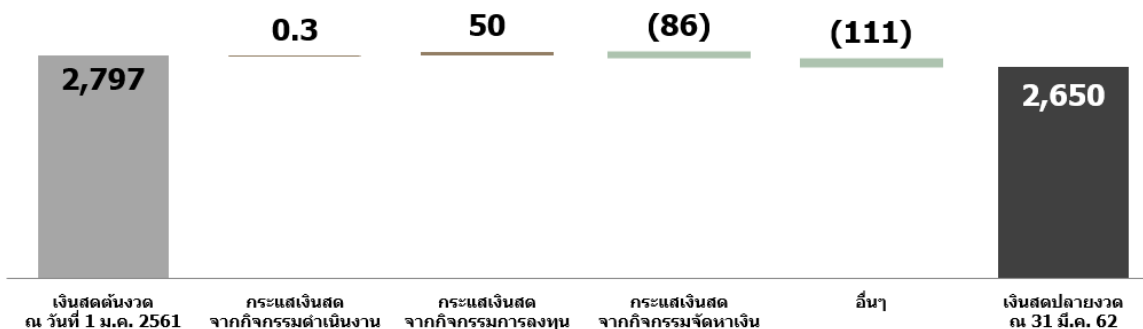
โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ บันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,761 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 หรือ 1,583 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้บางส่วน และการจัดประเภทบัญชีของบริษัทย่อยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.51 เท่า ลดลงจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนในไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 296 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

กระแสเงินสด

(ล้านบาท)



* อื่น ๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,650 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.3 จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวดที่ 2,797 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 0.3 ล้านบาท ซึ่งมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 239 ล้านบาท หักลบด้วย (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 392 ล้านบาท และ (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 63 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 209 ล้านบาท และใช้จ่ายภาษีเงินได้สุทธิจำนวน 6 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ จะมีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 0.3 ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 46 ล้านบาท มาจาก (i) เงินปันผลรับจำนวน 243 ล้านบาท (ii) ดอกเบี้ยรับจำนวน 61 ล้านบาท (iii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 35 ล้านบาท และ (iv) รายจ่ายฝ่ายทุนจำนวน 296 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 86 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายเงินกู้บางส่วนจำนวน 224 ล้านบาท ที่บางส่วนหักกลับด้วยเงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 154 ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ธุรกิจโรงแรมและบริการยังคงเป็นธุรกิจหลักในการขับเคลื่อนการเติบโตของบริษัทฯ การเข้าซื้อกิจการโรงแรม 19 แห่งภายใต้แบรนด์ Arcona ถือได้ว่าเป็นก้าวสำคัญในการขยายแบรนด์ Vienna House ออกไปมากกว่า 50 โรงแรม บริษัทฯ เชื่อว่าการเข้าซื้อกิจการในครั้งนี้จะเป็นส่วนที่ช่วยส่งเสริมธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ในประเทศเยอรมันและสวิตเซอร์แลนด์ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ Vienna House ยังได้ประโยชน์จากโรงแรมอีก 4 แห่งที่เพิ่งปรับปรุงแล้วเสร็จซึ่งจะสามารถช่วยเพิ่มรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) และอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) ให้เพิ่มสูงขึ้นได้ ในขณะที่เดียวกับการปรับโครงสร้างองค์กรจะช่วยลดต้นทุนได้อย่างมีนัยสำคัญในระยะยาว

ในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน รายได้จะยังคงเติบโตจาก (i) อาคาร ทีเอสที (ii) อาคาร Gracechurch Street ที่ตั้งอยู่ในเขต Mid-town London และ (iii) อาคาร Underwood Street ตั้งอยู่ในเขต Shoreditch, London ซึ่งเพิ่งปรับปรุงแล้วเสร็จ

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ คาดว่าโครงการร่วมทุนกับแสนสิริจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งสิ้น 3 โครงการ รวมมูลค่าโครงการ 6,237 ล้านบาทภายในช่วงครึ่งปีหลัง ทั้งนี้ โครงการทั้งหมดยังคงตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มตลาดเฉพาะ (Niche Segment) จากการออกแบบที่ทันสมัยจากพันธมิตรที่เปี่ยมไปด้วยประสบการณ์อย่างแสนสิริ

สำหรับโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed-Use Building) ที่ตั้งอยู่บนจุดตัดของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ นั้น ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562 การก่อสร้างได้ดำเนินการไปแล้วกว่าร้อยละ 8 ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3 ปี 2564 ในส่วนของงานก่อสร้างโครงการโรงเรียนนานาชาติ นั้น ยังคงเป็นไปตามแผนงาน โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562 ได้ดำเนินการไปแล้วร้อยละ 35 ทั้งนี้ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2563

บริษัทฯ ยังคงเชื่อเป็นอย่างยิ่งว่า บริษัทฯ จะสามารถเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ไม่ว่าจะเป็น (i) การขยายฐานสินทรัพย์ของ Vienna House และ AHS ในลักษณะ Asset Light ผ่านสัญญาบริหารโรงแรม และสัญญาเช่าดำเนินงาน (ii) การปรับปรุงอาคารสำนักงานเพื่อเพิ่มพื้นที่เช่า ควบคู่ไปกับการควบคุมค่าใช้จ่าย (iii) การพัฒนาสินทรัพย์ที่มีศักยภาพให้กลายเป็นสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ และ (iv) การจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ซึ่งในขณะนี้บริษัทฯ ได้ทำการจำหน่ายสินทรัพย์ไปแล้ว 2 แห่ง และยังมีเหลืออีก 6 แห่งที่ยังอยู่ในระหว่างกระบวนการรอการจำหน่าย

ในปีนี้บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาบุคลากร ผ่านการจัดฝึกอบรมต่าง ๆ รวมถึงสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เกื้อกูลกันในองค์กร บริษัทฯ จะยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีอยู่และรากฐานทางธุรกิจที่ได้วางไว้ตั้งแต่ปีก่อนอย่างต่อเนื่องต่อไป

.....
(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)
กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร