

ภาพรวมธุรกิจไตรมาส 2 ปี 2562

- รายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 29.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็น 2,233 ล้านบาท โดยเป็นผลจากการเติบโตของธุรกิจโรงแรมผ่านการเปิดโรงแรมใหม่และการเข้าซื้อกิจการ
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) เท่ากับ 509 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 โดยเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2561 จากการขยายธุรกิจโรงแรมและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน
- กำไรสุทธิ 393 ล้านบาท (เทียบกับผลขาดทุนสุทธิจำนวน 255 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2561) โดยเป็นผลจากการเติบโตของธุรกิจโรงแรม และการได้รับส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการร่วมค้า
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 54,188 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 หรือ 228 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์เกิดการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona และการเข้าซื้ออาคารพาณิชย์ในเบลเยิลินจิต หักลบบางส่วนจากผลของการแปลงค่าทางการเงิน เนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโรและเงินปอนด์
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 อยู่ที่ 0.56 เท่า ลดลงจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2562

การปรับปรุงโรงแรม Vienna House 4 แห่ง Vienna House Easy Cracow, Vienna House Easy Bucharest, Vienna House Diplomat Prague และ Vienna House Amber Baltic ได้ทำการปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดให้บริการแล้วในไตรมาส 2 ปี 2562

24 พฤษภาคม 2562: การลงนามสัญญาเช่าดำเนินงานในประเทศโปแลนด์: VHE Wroclaw Hotel Sp.z.o.o. (บริษัท ในเครือของ Vienna International Hotelmanagement AG) ได้ลงนามสัญญาเช่าดำเนินงาน 20 ปี เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์ Vienna House Easy ที่ตั้งอยู่ในกรุง Wroclaw จำนวน 240 ห้อง ในประเทศโปแลนด์ โดยคาดการณ์ว่าโรงแรม Vienna House Easy Wroclaw จะเปิดดำเนินการในปี 2564

24 พฤษภาคม 2562: การลงนามในสัญญาแก้ไขของโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงแรมรายชื่อย่อสาม: โดยบริษัทฯ วางแผนพัฒนาโครงการนี้ให้เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ที่มีจุดเด่นจากที่ตั้งที่เป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ มีอาคารโบราณสถานสมัยรัชกาลที่ 5 ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในย่านเจริญกรุง อนึ่ง โรงแรมนี้จะเป็นจุดท่องเที่ยวสำคัญแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะช่วยยกระดับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ให้เติบโตยิ่งขึ้น

4 มิถุนายน 2562: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์: บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการโรงแรม ("arcona Hotel Portfolio") ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าดำเนินงานโรงแรม 17 แห่ง (มีห้องพักรวม 1,792 ห้อง) และสัญญาเช่าดำเนินงาน 2 โรงแรมใหม่ (มีห้องพักรวม 251 ห้อง) ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในปี 2563 และ ปี 2565 โรงแรมทั้งหมดตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ ภายใต้แบรนด์ arcona และ Steigenberger

14 มิถุนายน 2562: การเข้าซื้อกิจการตึกสำนักงาน ณ โครงการโนเบลเพลินจิต: บริษัทฯ ได้เข้าซื้ออาคารสำนักงาน 4 ชั้น พื้นที่ 4,446.72 ตารางเมตร จากบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยมูลค่าการลงทุน 800,000,000 บาท

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2562

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำไตรมาส 2 ปี 2562

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2562	ไตรมาส 2 ปี 2561 ¹	% YoY	ไตรมาส 1 ปี 2562	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	2,026.0	1,565.7	29.4%	1,347.6	50.3%
รายได้อื่น	207.1	154.4	34.2%	114.3	81.2%
รายได้รวม	2,233.1	1,720.1	29.8%	1,461.9	52.8%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(799.3)	(586.3)	36.3%	(581.5)	37.4%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ²	(974.0)	(770.2)	26.5%	(700.0)	39.2%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	508.5	176.2	188.6%	131.6	286.4%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(200.8)	(218.9)	-8.3%	(193.6)	3.7%
ส่วนแบ่งกำไร / (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	284.1	(26.0)	n.a.	(22.5)	n.a.
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	393.3	(255.0)	n.a.	(238.4)	n.a.
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	60.5%	62.6%		56.8%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	22.8%	10.2%		9.0%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) ²	21.7%	23.2%		13.4%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	17.6%	-14.8%		-16.3%	

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

²ไม่รวมกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนและการด้อยค่าของสินทรัพย์

ยู ซิตี้ มีรายได้รวม ในไตรมาส 2 ปี 2562 จำนวน 2,233 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.3 ล้านบาทหรือร้อยละ 29.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของห้องที่เปิดดำเนินการ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงแรม 17 แห่งของ arcona และ Steigenberger ในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ โรงแรม VHE Leipzig โรงแรม VH Mokotow Warsaw และ โรงแรมฮิลตัน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท

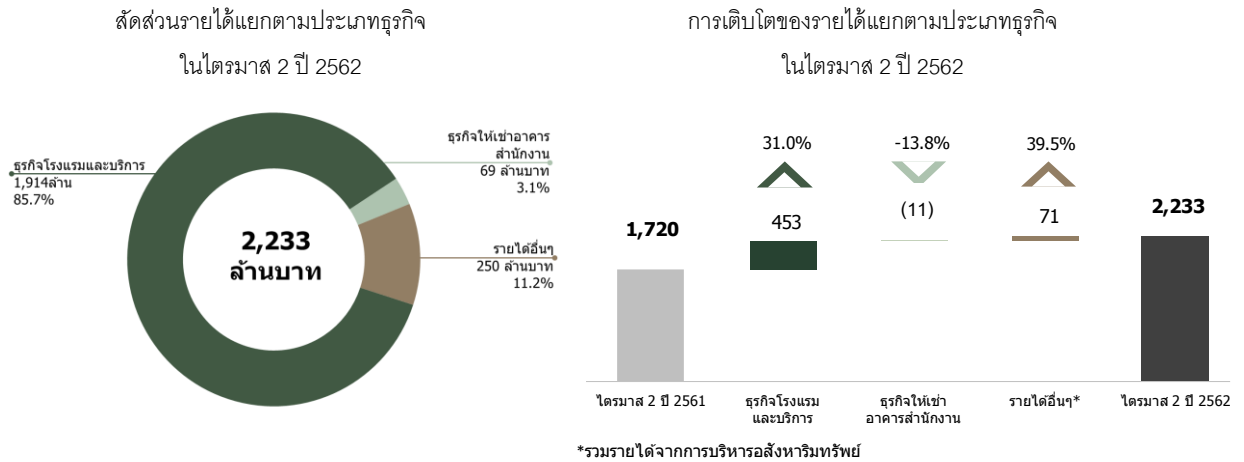
ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินช่วงเดียวกันของปีก่อน ภายหลังจากวัดมูลค่าดีดของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ รวมถึงการวัดค่าความนิยมของธุรกิจโรงแรมในยุโรปและการได้รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE) แล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 และไตรมาส 1 ปี 2562 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2 ปี 2562 จำนวน 1,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากไตรมาส 2 ปี 2561 โดยปัจจัยหลักมาจากต้นทุนการดำเนินงานกิจการโรงแรม ค่าใช้จ่ายและค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่ขยายตัวมากขึ้น โดยบางส่วนหักลบกับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเป็นขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 อยู่ที่ 201 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.3 จากไตรมาส 2 ปี 2561 ที่ 219 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลงนี้เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมในระหว่างปี 2561 และ ไตรมาส 1 ปี 2562 และเพิ่มขึ้นบางส่วนจากการกู้ยืมเพื่อเข้าซื้อกิจการโรงแรมของ arcona

บริษัทฯ รับผิดชอบส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ 284 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ จำนวน 282 ล้านบาท และจากโครงการร่วมทุน UBM จำนวน 17 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน



การเติบโตของรายได้ในไตรมาสนี้มาจากธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality) เป็นหลัก โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 31 เพิ่มขึ้นจาก 1,416 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2561 เป็น 1,914 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2562 การเติบโตดังกล่าวมีปัจจัยมาจาก (i) การเข้าซื้อกิจการ arcona (ii) การเปิดโรงแรมใหม่ อันได้แก่ Vienna House Easy Chopin Bratislava, Vienna House Easy Leipzig และ อีสติน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท

ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานรายได้ลดลงร้อยละ 14 หรือ 11 ล้านบาท จากปีก่อนเป็น 69 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินปอนด์ สำหรับรายได้อื่นจำนวน 250 ล้านบาท ประกอบด้วย (i) รายได้ดอกเบี้ยรับ 85 ล้านบาท (ii) รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการจำนวน 43 ล้านบาท และ (iii) รายได้อื่น ๆ จำนวน 122 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

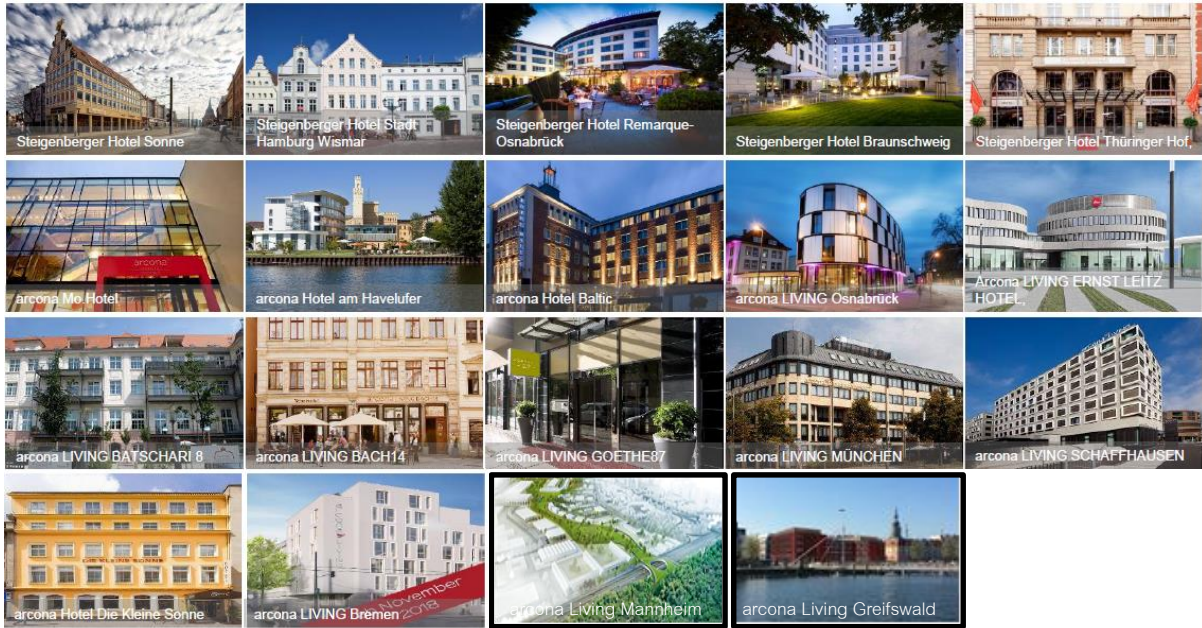
	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการเข้าพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ไตรมาส 2 ปี 2562	ไตรมาส 2 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2562	ไตรมาส 2 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2562	ไตรมาส 2 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 2 ปี 2562	ไตรมาส 2 ปี 2561	+/-
เป็นเจ้าของ	3,963	3,794	169	2,517	2,725	(208)	68.4%	69.4%	-1.0%	1,722	1,892	(170)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,251	1,090	2,161	3,458	3,560	(102)	75.1%	77.4%	-2.3%	2,598	2,757	(159)
รับบริหาร*	4,493	5,192	(699)	3,548	3,573	(25)	82.1%	75.2%	6.9%	2,914	2,687	227
รวม	11,707	10,076	1,631	3,071	3,138	(67)	73.8%	72.6%	1.2%	2,268	2,277	(9)

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

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 11,707 ห้อง เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,631 ห้อง โดยจำนวนห้องที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของเพิ่มขึ้น 169 ห้อง ส่วนใหญ่มาจากการเปิดโรงแรมใหม่ อีสติน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท จำนวนห้องที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น 2,161 ห้อง โดยมาจากเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona (โดยเปิดดำเนินการแล้ว 17 แห่งและอยู่ภายใต้การพัฒนาอีก 2 โครงการ) ในส่วนของห้องที่บริษัทฯ รับบริหารนั้นลดลง 699 ห้อง เนื่องจากการยกเลิกสัญญาบริหารของโรงแรม อัตราการเข้าพัก

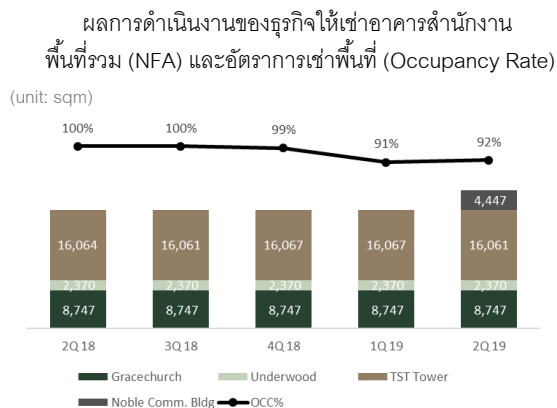
พักเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 อยู่ที่ร้อยละ 73.8 อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในภาพรวมอยู่ที่ 3,071 บาทต่อคืน ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องลดลง 9 บาทต่อคืนเป็น 2,268 บาทต่อคืน โดยการลดลงของอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักและรายได้เฉลี่ยต่อห้องในสกุลเงินบาทของโรงแรมในยุโรปนั้นเป็นผลมาจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับเงินยูโร

การเข้าซื้อกิจการโรงแรม 19 แห่ง ในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ในเดือนมิถุนายนและกรกฎาคม 2562 ประกอบด้วยห้องที่เปิดดำเนินการ 1,792 ห้อง (17 โรงแรม) และอีก 251 ห้องที่ยังไม่ได้เปิดดำเนินการ (2 โครงการที่กำลังก่อสร้าง)



บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการโรงแรมของ arcona ประกอบด้วย สัญญาเช่าดำเนินการโรงแรม 19 แห่ง (โดย 2 โรงแรม arcona Living Mannheim และ arcona Living Greifswald กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่) การเข้าซื้อกิจการนี้ดำเนินการผ่านบริษัทในเครือ Vienna House Germany II GmbH

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน



สำนักงาน UNDERWOOD STREET ที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ
เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562



ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ ได้เข้าซื้ออาคารพาณิชย์ที่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS เพลินจิต (“อาคารพาณิชย์โนเบิลเพลินจิต”) พื้นที่เช่าสุทธิ 4,447 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์โนเบิลเพลินจิตมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100

พื้นที่เช่าสุทธิของอาคารที่เอสทีลดลงเล็กน้อยเนื่องจากการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อการดำเนินงานภายใน อาคารสำนักงาน Gracechuch นั้นยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 อาคารสำนักงาน Underwood Street นั้นได้ปรับปรุงแล้วเสร็จตั้งแต่ต้นเดือนกุมภาพันธ์ปี 2562 ขณะนี้อยู่ในระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้เช่า

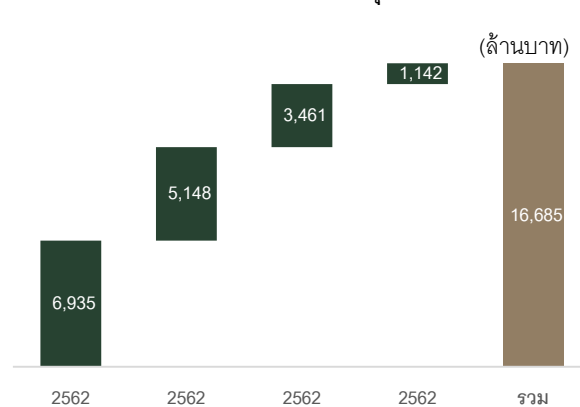
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในภาพรวมสำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 92.4

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2562

โครงการ	Presales Backlog (ล้านบาท)
1 เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	1,784
2 เดอะ ไลน์ พหล – ประดิพัทธ์	1,905
3 เดอะ เบส เพชรเกษม 29	1,020
4 เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ	708
5 เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	261
6 คุณ บาย ยู ทองหล่อ	1,257
รวม	6,935

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ



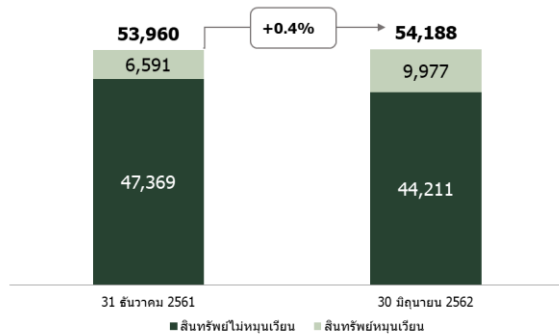
สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 โครงการร่วมทุนกับแสนสิริมีห้องรอการโอน (Backlog) มูลค่ารวมทั้งสิ้น 16,685 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ที่มีมูลค่าห้องรอการโอนอยู่ที่ 19,117 ล้านบาท

การก่อสร้างของโครงการเดอะ เบส เพชรเกษม 29 เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101 คุณ บาย ยู ทองหล่อ และเดอะ ไลน์ พหล – ประดิพัทธ์ นั้นใกล้เสร็จและคาดว่าจะพร้อมโอนในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 นี้

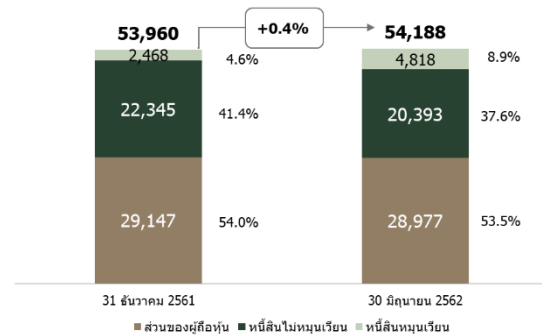
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ได้แก่ เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ และ เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง สำหรับโครงการเดอะ เบส พระราม 9 เดอะ ไลน์ ราชเทวี และ เดอะ ไลน์ อโศก – รัชดา (ดินแดง) นั้นได้โอนกรรมสิทธิ์ครบแล้วทั้งโครงการในไตรมาส 2 ปี 2562

ฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)



(ล้านบาท)



ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัท มีฐานะการเงินเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

สินทรัพย์รวม จำนวน 54,188 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 228 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 การเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona และอาคารพาณิชย์โนเบิลเพลนิจิต โดยบางส่วนหักกลับกับ (ii) ผลของการแปลงค่างบการเงินของสินทรัพย์ในต่างประเทศ เนื่องจากการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโรและเงินปอนด์

หนี้สินรวม จำนวน 25,211 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 399 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 โดยมีปัจจัยหลักมาจาก (i) เงินกู้ยืมสำหรับการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona โดยหักกลับกับ (ii) ผลของการแปลงค่างบการเงินของหนี้สินสกุลเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาท เมื่อเทียบกับเงินยูโรและเงินปอนด์

ส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 28,977 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.6 หรือลดลง 171 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากผลของการแปลงค่างบการเงินเนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโรและเงินปอนด์

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับ บริษัทฯ หมอชิตแลนด์ จำกัด และ บุญบารมีและบริษัทย่อย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของบุญบารมีและบริษัทย่อยเป็น “กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ

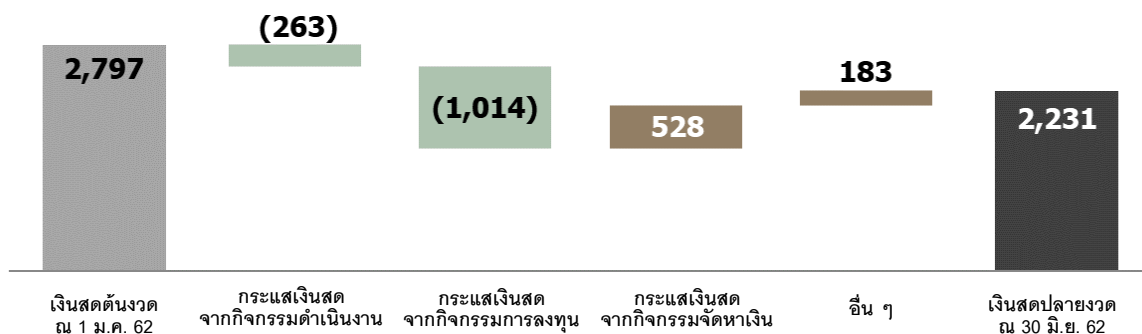
โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 19,165 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 หรือ 1,180 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 การลดลงเกิดจากการชำระคืนเงินกู้บางส่วน และการจัดประเภทบัญชีของบริษัทย่อยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” ทั้งนี้การลดลงบางส่วนถูกหักกลับด้วยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona ที่เกิดขึ้นในไตรมาสนี้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.56 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 2,060 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ อาคาร และอุปกรณ์ และที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

กระแสเงินสด

(ล้านบาท)



* อื่น ๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,231 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.2 จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวดที่ 2,797 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (263) ล้านบาท ซึ่งมาจากผลกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 161 ล้านบาท หักกลับด้วย (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 331 ล้านบาท และ (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียนจำนวน (183) ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 531 ล้านบาท และใช้จ่ายภาษีเงินได้สุทธิจำนวน 41 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ จะมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน (263) ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน (1,014) ล้านบาท มาจาก (i) รายจ่ายฝ่ายทุนจำนวน (2,060) ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น 900 ล้านบาท (iii) เงินปันผลรับจำนวน 388 ล้านบาท (iv) ดอกเบี้ยรับจำนวน 117 ล้านบาท และ (v) เงินสดจ่ายสำหรับเงินกู้ระยะยาวจำนวน (348) ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 528 ล้านบาท เกิดจากการกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 960 ล้านบาท ที่บางส่วนหักกลับด้วยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน (420) ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ภาพรวมสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในครึ่งปีหลังยังไม่สดใสนักจากสถานการณ์สงครามการค้าและค่าเงินบาทที่แข็งค่าอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ดี ธุรกิจของบริษัท คาดว่าจะได้รับผลกระทบไม่มากนัก เนื่องจากสินทรัพย์ในต่างประเทศกำลังเติบโตไปได้ด้วยดี

ธุรกิจด้านโรงแรมและบริการยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้กับบริษัทฯ แม้ว่าสถานการณ์เศรษฐกิจโลกอาจมีการชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคใช้จ่ายน้อยลงโดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมท่องเที่ยว แต่เนื่องจากบริษัทฯ มีธุรกิจที่หลากหลายจึงเป็นการกระจายความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี โดยร้อยละ 70 ของธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในต่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในประเทศ สาธารณรัฐเยอรมัน โปแลนด์ และสาธารณรัฐเช็ก ในช่วงที่การท่องเที่ยวเป็น Low Season ในประเทศไทย จะเป็นช่วง High Season ในยุโรป นอกจากนี้ ในไตรมาสนี้มีโรงแรมอีก 4 แห่งที่เพิ่งปรับปรุงแล้วเสร็จที่จะช่วยเพิ่มรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) และอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) ให้สูงขึ้น อีกทั้งยังมีโรงแรมที่บริษัทฯ เพิ่งเข้าซื้อกิจการสำเร็จอีก 19 แห่ง ผ่าน Vienna House Germany II GmbH (VHG II) (โดยเปิดดำเนินการไปแล้ว 17 แห่ง และอยู่ภายใต้การพัฒนาอีก 2 โครงการ) ซึ่งการเข้าซื้อกิจการดังกล่าวจะช่วยสร้างผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้นอีกในอนาคต

ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงดำเนินไปได้ด้วยดี โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานที่เอสที ซึ่งปัจจุบันในประเทศไทยถือว่าเป็นตลาดของผู้ให้เช่าจึงมีแนวโน้มที่จะมีค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และอาคารสำนักงาน Gracechurch ซึ่งค่าเช่าในกรุงลอนดอนก็มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นด้วยเช่นกันแต่ในอัตราที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ในส่วนของอาคารสำนักงาน Underwood ในกรุงลอนดอนที่ปรับปรุงใหม่เสร็จเรียบร้อยแล้วนั้น ขณะนี้อยู่ในระหว่างการหาผู้เช่า ซึ่งอาจมีความล่าช้าอยู่บ้างเนื่องจากสถานการณ์ด้านการเลือกตั้งและปัญหา Brexit ที่เกิดขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่มีโครงการร่วมทุนกับแสนสิรินั้นได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยและความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจจากผลของสงครามการค้า จึงอาจทำให้มีการเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแสนสิริมีเครือข่ายทางธุรกิจในกลุ่มภาคที่แข็งแกร่งจึงทำให้การขายและการโอนโครงการต่าง ๆ ที่ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้วยังคงเป็นไปด้วยดี

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนามีความคืบหน้าเป็นอย่างดี การก่อสร้างของโครงการโรงเรียนนานาชาติ VERSO มีความคืบหน้าเร็วกว่าแผนที่วางไว้และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562 ซึ่งโรงเรียนนานาชาติ VERSO นี้ จะนำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางการศึกษาด้วยหลักสูตรสมัยใหม่ที่ตอบสนองความต้องการสำหรับศตวรรษที่ 21 สำหรับโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ที่เป็นอาคารใช้สอยรวมและตั้งอยู่บริเวณจุดตัดระหว่างระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีพญาไทและระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์นั้น การก่อสร้าง ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2562 คืบหน้าไปแล้วกว่าร้อยละ 12 ส่วนโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม ขณะนี้อยู่ในระหว่างการทำวิจัยและออกแบบ

ในระยะยาว บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์โดย (i) การขยายธุรกิจโรงแรมด้วยกลยุทธ์ Asset -Light โดยการรับบริหารและสัญญาเช่าดำเนินงานในโรงแรมที่มีศักยภาพ (ii) การเพิ่มรายได้ค่าเช่าและการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ (iii) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงด้วยแนวคิดที่สร้างสรรค์ที่สามารถเพิ่มมูลค่าได้ และ (iv) การจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีความอึดตัวทางธุรกิจและไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ

อนึ่ง การที่บรรลุผลสำเร็จตามแผนข้างต้นได้นั้นองค์ประกอบสำคัญที่สุดคือทรัพยากรบุคคล ในสภาวะที่รูปแบบการดำเนินธุรกิจปรับตัวอย่างรวดเร็วแบบก้าวกระโดด บริษัทฯ จำเป็นต้องปรับตัวอย่างรวดเร็วตามไปด้วย การพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ให้ก้าวทันสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปจะเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนบริษัทฯ ให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

.....
(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)

กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร