

ภาพรวมธุรกิจ ไตรมาส 3 ปี 2562

- รายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 42.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็น 2,431 ล้านบาท โดยเป็นผลจากการเติบโตของธุรกิจโรงแรมจากการเปิดโรงแรมใหม่และการเข้าซื้อกิจการ
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) เท่ากับ 439 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) เท่ากับร้อยละ 18.1 โดยเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2561 จากการขยายธุรกิจโรงแรมและไม่มีภาระบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในไตรมาสนี้
- ผลขาดทุนสุทธิ 40 ล้านบาท (เทียบกับผลขาดทุนสุทธิจำนวน 389 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2561)
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 52,940 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.9 หรือ 1,020 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 การลดลงของสินทรัพย์เกิดจากผลของการแปลงค่างบการเงิน เนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโรและเงินปอนด์
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 อยู่ที่ 0.57 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2562

1 สิงหาคม 2562: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี จำนวน 2 บริษัท บริษัท Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศเยอรมนีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนีจำนวน 2 บริษัท และ ได้รับโอนสิทธิการเช่าเพื่อบริหารจัดการโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ Vienna House Easy Mo. Stuttgart และ Vienna Townhouse Bach Leipzig (มีห้องพักรวม 183 ห้อง) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนี และได้ชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญจำนวน 4,213,788 ยูโรให้แก่ arcona Management GmbH

19 กันยายน 2562: ความสำเร็จในการเปิดตัวโรงเรียนนานาชาติเวอริโซ ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุน ในรูปแบบ JV 50:50 ระหว่าง ยู ซิตี้ และบริษัทร่วมทุนจากประเทศฮ่องกง ได้มีงานแถลงข่าวโรงเรียนนานาชาติเวอริโซเป็นครั้งแรก โดยโรงเรียนนานาชาติเวอริโซมีหลักสูตรและรูปแบบการสอนที่ออกแบบโดยมุ่งเน้นความสนใจของนักเรียนเป็นศูนย์กลาง

20 กันยายน 2562: การเข้าซื้อหุ้นสามัญใน Trebren Investments Sp.z.o.o. บริษัท Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) (เดิมชื่อ Vienna International Hotelmanagement AG) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรียที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท Trebren Investments Sp.z.o.o. โดยมีวัตถุประสงค์ให้ Trebren Investments Sp.z.o.o. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพื่อบริหารกิจการโรงแรมในต่างประเทศ

9 ตุลาคม 2562: เริ่มลงพื้นที่สำรวจทางโบราณคดีโครงการร้อยชักสาม ยู ซิตี้ พร้อมด้วยกรมศิลปากรเริ่มลงพื้นที่สำรวจทางโบราณคดีพร้อมทั้งบันทึกและศึกษารายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมของอาคารศาลกษัตริย์ (The Customs House) หรือโรงภาษีร้อยชักสาม

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2562

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำไตรมาส 3 ปี 2562

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2561 ¹	% YoY	ไตรมาส 2 ปี 2562	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	2,201.7	1,628.3	35.2%	2,026.0	8.7%
รายได้อื่น	229.2	83.0	176.1%	207.1	10.7%
รายได้รวม	2,430.9	1,711.3	42.0%	2,233.1	8.9%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(873.9)	(596.0)	46.6%	(799.3)	9.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ²	(1,028.4)	(792.7)	29.7%	(974.0)	5.6%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	438.8	72.1	508.6%	508.5	(13.7%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(204.6)	(219.7)	(6.9%)	(200.8)	1.9%
ส่วนแบ่งกำไร / (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัท ร่วม	(69.0)	8.1	n.a.	284.1	n.a.
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(40.2)	(388.9)	89.7%	393.3	n.a.
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	60.3%	63.4%		60.5%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)	18.1%	4.2%		22.8%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) ²	24.0%	19.8%		21.7%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(1.7%)	(22.7%)		17.6%	

¹ปรับปรุงเนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อปันส่วนราคาซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation) ของกลุ่มเยนนา เฮ้าส์, UBM JV และรวมถึงการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE)

²ไม่รวมกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนและการด้อยค่าของสินทรัพย์

ยู ซิตี้ มีรายได้รวม ในไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 2,431 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 720 ล้านบาทหรือร้อยละ 42.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของห้องที่เปิดดำเนินการ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงแรม 17 แห่งของ arcona, Steigenberger ในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์, โรงแรม VH Mokotow Warsaw และโรงแรมฮิลตัน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท

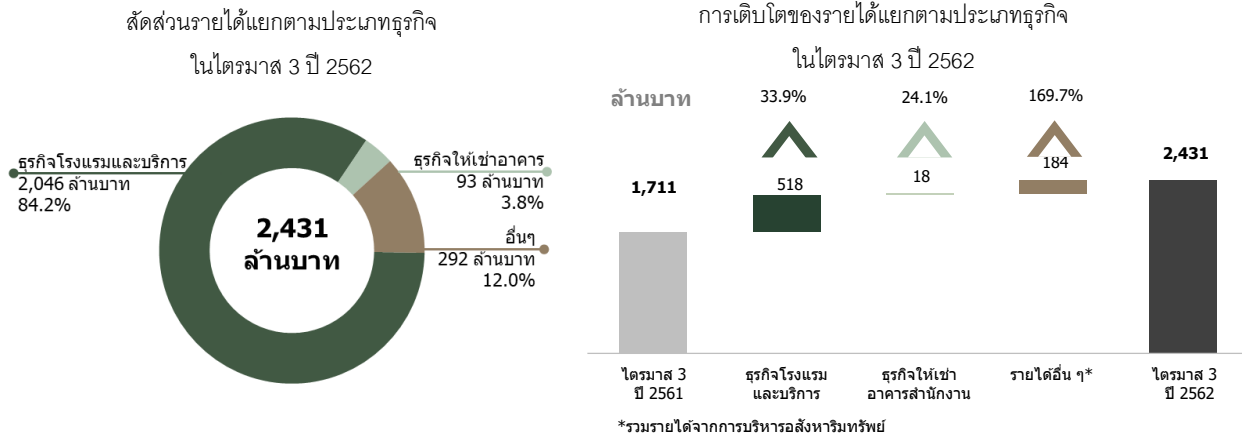
ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงงบการเงินของช่วงเดียวกันของปีก่อนย้อนหลัง ภายหลังจากวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ รวมถึงการวัดค่าความนิยมของธุรกิจโรงแรมในยุโรป (ในไตรมาส 2 ปี 2561), UBM JV (ในไตรมาส 3 ปี 2562) และการได้รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE) (ในไตรมาส 1 ปี 2562)

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 2,192 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 จาก 1,805 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2561 โดยปัจจัยหลักมาจากต้นทุนการดำเนินการโรงแรม ค่าใช้จ่ายและค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจ ประกอบกับขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเป็นกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง) และในไตรมาสนี้บริษัทฯ ไม่มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ในขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 อยู่ที่ 205 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.9 จากไตรมาส 3 ปี 2561 ที่ 220 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลงนี้เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมในระหว่างปี 2561 และ ปี 2562 ในขณะที่เพิ่มขึ้นบางส่วนจากการกู้ยืมเพื่อเข้าซื้อกิจการโรงแรมของ arcona

บริษัทฯ รับผิดชอบส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ 69 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากการบันทึกส่วนแบ่งขาดทุนจากโครงการ ร่วมทุนกับแสนสิริ จำนวน 55 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน



การเติบโตของรายได้ในไตรมาสนี้มาจาก**ธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality)** เป็นหลัก โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 33.9 (หรือเพิ่มขึ้นจาก 1,529 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2561 เป็น 2,046 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2562) การเติบโตดังกล่าวมีปัจจัยมาจาก (i) การเข้าซื้อกิจการ arcona ในประเทศเยอรมนีและสวีเดนแลนด์ (ii) การเปิดโรงแรมใหม่ อันได้แก่ VH Mokotow Warsaw (ในไตรมาส 1 ปี 2562) และ ฮีสติน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท (ในไตรมาส 4 ปี 2561) ส่วนรายได้จาก**ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน**เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 หรือ 18 ล้านบาท จากปีก่อนหน้าในช่วงเวลาเดียวกันเป็น 93 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากอาคารพาณิชย์โนเบิลเพลทินิจิต สำหรับ**รายได้อื่น ๆ** จำนวน 292 ล้านบาท ประกอบด้วย (i) รายได้ดอกเบี้ยรับ 85 ล้านบาท (ii) รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการจำนวน 63 ล้านบาท และ (iii) รายได้อื่น ๆ จำนวน 144 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

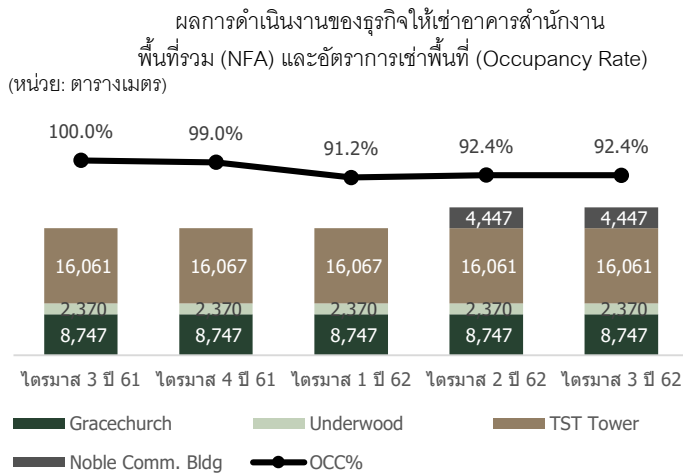
	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการเข้าพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2561	+/-	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2561	+/-
	เป็นเจ้าของ	3,961	3,794	167	2,435	2,772	(337)	73.6%	70.5%	3.1%	1,793	1,955
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,251	1,295	1,956	3,106	3,354	(248)	77.8%	78.4%	(0.6%)	2,417	2,630	(213)
รับบริหาร*	4,505	4,490	15	3,467	3,856	(389)	82.3%	81.9%	0.4%	2,853	3,157	(304)
รวม	11,717	9,579	2,138	2,926	2,933	(7)	77.1%	72.6%	4.5%	2,256	2,128	128

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

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัท มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 11,717 ห้อง เพิ่มขึ้น 2,138 ห้องจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนห้องที่บริษัท เป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นสุทธิ 167 ห้อง ส่วนใหญ่มาจากการเปิดโรงแรม ฮีสติน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท จำนวนห้องที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น 1,956 ห้อง ซึ่งมาจากเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona (โดยเปิดดำเนินการแล้ว 17 แห่งและอยู่ภายใต้การพัฒนาอีก 2 โครงการ) และการเปิดโรงแรม VH Mokotow Warsaw ในส่วนของห้องที่บริษัท รับบริหารนั้นเพิ่มขึ้น 15 ห้อง โดยมีห้องที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างปรับปรุงของโรงแรม

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักอยู่ที่ 2,926 บาทต่อคืน ลดลงเล็กน้อยหากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่เนื่องด้วยอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เป็นร้อยละ 77.1 ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องเพิ่มขึ้น 128 บาทต่อคืนเป็น 2,256 บาทต่อคืน

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน



อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ



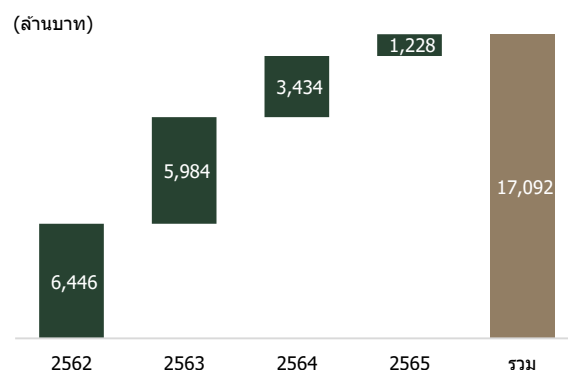
ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 อาคารสำนักงาน Gracechurch และ อาคารพาณิชย์โนเบิลคอมมิตีมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 100 พื้นที่เช่าสุทธิของทุกอาคารนั้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสที่แล้ว ส่วนอาคารสำนักงาน Underwood Street นั้น ขณะนี้อยู่ในระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้เช่า โดยรวมแล้วอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) สำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 92.4

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2562

โครงการ	Presales Backlog (ล้านบาท)
1 เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	1,784
2 เดอะ ไลน์ พหล - ประดิพัทธ์	2,150
3 เดอะ เบส เพชรเกษม 29	933
4 เดอะ โมโนเมนต์ ทองหล่อ	371
5 เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	230
6 คุณ บาย ยู ทองหล่อ	978
รวม	6,446

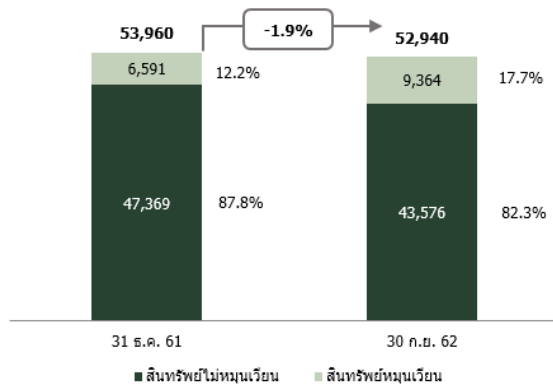
รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ



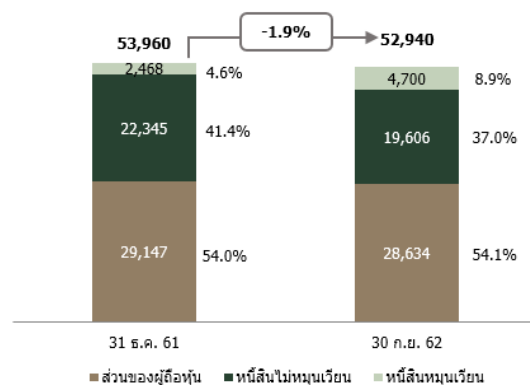
สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 โครงการร่วมทุนกับแสนสิริมีห้องรอการโอน (Backlog) มูลค่ารวมทั้งสิ้น 17,092 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมาที่มีมูลค่าห้องรอการโอนอยู่ที่ 16,685 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์อยู่ 3 โครงการ ได้แก่ เดอะ โมโนเมนต์ ทองหล่อ, เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง และเดอะ เบส เพชรเกษม 29 สำหรับโครงการเดอะ เบส พระราม 9, เดอะ ไลน์ ราชเทวี และ เดอะ ไลน์ อโศก - รัชดา (ดินแดง) นั้นได้โอนกรรมสิทธิ์ครบแล้วทั้งโครงการ

ฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)



(ล้านบาท)



ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีฐานะการเงินเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

สินทรัพย์รวม จำนวน 52,940 ล้านบาท ลดลง 1,020 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 การลดลงมีปัจจัยหลักมาจากผลของการแปลงค่าบการเงินของสินทรัพย์ในต่างประเทศ เนื่องจากการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโรและเงินปอนด์ โดยบางส่วนหักลบกับการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona และอาคารพาณิชย์ในเบลเฟลินจิต

หนี้สินรวม จำนวน 24,306 ล้านบาท ลดลง 507 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.0 โดยปัจจัยหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมในระหว่างปี 2561 และ ปี 2562 และผลของการแปลงค่าบการเงินของหนี้สินสกุลเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโรและเงินปอนด์ อย่างไรก็ตามหนี้สินรวมลดลง ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อเข้าซื้อกิจการโรงแรมของ arcona

ส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 28,634 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.8 หรือลดลง 513 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากผลของการแปลงค่าบการเงินเนื่องจากการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินยูโรและเงินปอนด์

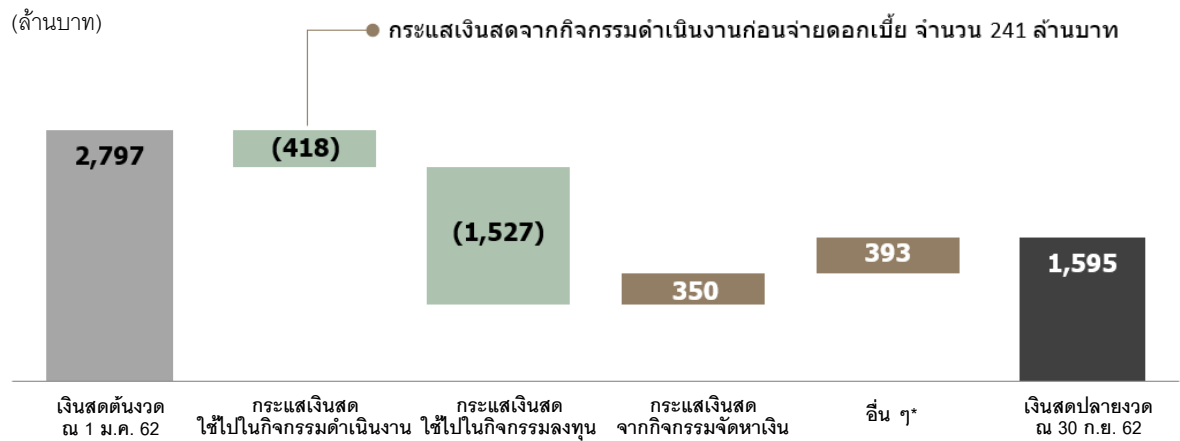
เนื่องจากบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 และหุ้นสามัญของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”) และบริษัทย่อยของบุญบารมีเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด และ บุญบารมีและบริษัทย่อย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด และ บุญบารมีและบริษัทย่อยเป็น “กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,496 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.1 หรือ 1,848 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 การลดลงเกิดจากการชำระคืนเงินกู้บางส่วน และการจัดประเภทบัญชีของบริษัทย่อยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” ทั้งนี้การลดลงบางส่วนถูกหักลบด้วยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.57 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนในช่วง 9 เดือนแรก ของปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 2,328 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ อาคาร และอุปกรณ์ และที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

กระแสเงินสด



* อื่น ๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,595 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 43.0 จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวดที่ 2,797 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 328 ล้านบาท ซึ่งมาจากผลกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 122 ล้านบาท รวมกับ (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 836 ล้านบาท หักลบด้วย (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียนจำนวน (630) ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน (659) ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิจำนวน (87) ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ จะมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน (418) ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน (1,527) ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก (i) รายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนจำนวน (2,328) ล้านบาท (ii) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน (750) ล้านบาท (iii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น 920 ล้านบาท (iv) เงินปันผลรับจำนวน 388 ล้านบาท (iv) ดอกเบี้ยรับจำนวน 214 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 350 ล้านบาท เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,017 ล้านบาท ที่บางส่วนหักลบด้วยการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินรวมเป็นจำนวน (667) ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ภาพรวมธุรกิจของไตรมาส 3 ปี 2562 นั้นค่อนข้างชะลอตัว สืบเนื่องจากสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน อีกทั้งสถานการณ์ Brexit อาจยังคงสร้างผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ ถึงกระนั้น ท่ามกลางความท้าทายดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงอยู่ในสถานการณ์ที่ดี เนื่องจากเรามีธุรกิจที่หลากหลายในต่างประเทศ

ธุรกิจด้านโรงแรมและบริการยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้กับบริษัทฯ การเคลื่อนไหวของนักท่องเที่ยวชาวจีนในประเทศไทยและยุโรปยังคงเป็นที่จับตามอง โดยการท่องเที่ยวของชาวจีนนั้นยังคงสร้างทั้งโอกาสและความเสี่ยงให้กับธุรกิจการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ภาพรวมของภาคการท่องเที่ยวมีสัญญาณการฟื้นตัวที่ดี นอกจากนี้ หลังจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona ทั้ง 19 แห่งในไตรมาส 2 ปี 2019 บริษัทฯ จะบันทึกผลการดำเนินงานของโรงแรม arcona 17 แห่งจาก 19 แห่งแบบเต็มไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 3 นี้เป็นต้นไป

ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงดำเนินไปได้ด้วยดี โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานที่เอสที (กรุงเทพฯ) อาคารสำนักงาน Gracechurch (กรุงลอนดอน) และอาคารพาณิชย์โนเบิลเพลินจิต (กรุงเทพฯ) นอกจากนี้ ภายในปี 2565 บริษัทฯ จะมีพื้นที่สำนักงานแห่งใหม่ในจากตึกยูนิคอน (อาคารใช้สอยรวม) ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งช่องทางที่จะสร้างรายได้ประจำให้กับบริษัทฯ อีกด้วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่มีโครงการร่วมทุนกับแสนสิรินั้น ได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้วงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลให้การเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ นั้นชะลอตัวลง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแสนสิริมีเครือข่ายทางธุรกิจในภูมิภาคที่แข็งแกร่ง จึงทำให้การขายและการโอนโครงการต่าง ๆ ที่ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้วนั้นยังคงเป็นไปได้ด้วยดี

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนามีความคืบหน้าเป็นไปตามแผน การก่อสร้างของโครงการโรงเรียนนานาชาติเวอริโซคาว่าแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการในปี 2563 โดยโรงเรียนจะเปิดสอนในหลักสูตรที่เน้นความถนัดและความต้องการของนักเรียนเป็นหัวใจสำคัญ พร้อมทั้งมุ่งเน้นเสริมเอกลักษณ์ของนักเรียนและสร้างทักษะที่จำเป็นสำหรับศตวรรษที่ 21 นอกจากนี้ โครงการ เดอะ ยูนิคอน ที่เป็นอาคารใช้สอยรวมมีการก่อสร้างที่คืบหน้าไปตามแผนงานเช่นกัน ส่วนโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงกาซีรียักษ์สามซึ่งเป็นมรดกทางวัฒนธรรมนั้น จะได้รับการฟื้นฟูให้เป็นรูปแบบของโรงแรม ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดพิธีวางศิลาฤกษ์ไปแล้วเมื่อเดือนตุลาคมที่ผ่านมา

ในระยะยาว บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์โดย (i) การขายธุรกิจโรงแรมด้วยกลยุทธ์ asset-light โดยการรับบริหารและสัญญาเช่าดำเนินงานในโรงแรมที่มีศักยภาพ (ii) การเพิ่มรายได้ค่าเช่าและการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ (iii) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงด้วยแนวคิดที่สร้างสรรค์ที่สามารถเพิ่มมูลค่าได้ และ (iv) การจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีความอึดตัวทางธุรกิจและไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ

.....
(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)

กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร