

ภาพรวมธุรกิจในปี 2562

- รายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 53.4 จากปีก่อน เป็น 10,145 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ขยายตัว และกำไรจากการขายหุ้นหมอบิตแลนด์
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) เท่ากับ 3,195 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 272.7 จากปีก่อน อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) เท่ากับร้อยละ 31.5 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 18.5 โดยการเติบโตของ EBITDA นี้เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม
- ผลกำไรสุทธิอยู่ที่ 1,867 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 394.9 จากปี 2561) โดยปัจจัยหลักมาจากการเติบโตของ EBITDA และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 53,531 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 หรือ 429 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมาจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona และอาคารสำนักงานโนเบิล เพลินจิต แต่มีบางส่วนลดลงจากการขายหุ้นหมอบิตแลนด์ และผลของการแปลงค่างบการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศของบริษัทฯ เนื่องจากเงินบาทแข็งค่าขึ้น
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 0.48 เท่า ลดลงจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

เหตุการณ์สำคัญในปี 2562

ธุรกิจโรงแรมและบริการ

การเข้าซื้อกิจการโรงแรมโดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิสเซอร์แลนด์

30 เมษายน 2562 บริษัท Vienna House Germany II GmbH หรือ VHG II ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ยู ซิตี้ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิสเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท กับ arcona Management GmbH โดย VHG II จะได้รับสิทธิในสัญญาเช่าดำเนินงานของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 17 แห่ง ประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (i) arcona (ii) arcona Living และ (iii) Steigenberger และสิทธิการเช่าบริหารโรงแรมที่จะเปิดดำเนินการในปี 2563 และ 2565 อีกจำนวน 2 แห่ง

4 มิถุนายน 2562 VHG II ได้ชำระราคาซื้อหุ้นสามัญจำนวน 15,684,924 ยูโร ให้แก่ arcona Management GmbH และได้รับการโอนหุ้นสามัญของ 12 บริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิสเซอร์แลนด์ และสิทธิในสัญญาเช่าดำเนินงานของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 15 แห่ง (มีห้องพักรวม 1,609 ห้อง)

1 สิงหาคม 2562 VHG II ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี จำนวน 2 บริษัท และได้รับโอนสิทธิการเช่าเพื่อบริหารจัดการโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 2 แห่ง ได้แก่ Vienna House Easy Mo. Stuttgart และ Vienna Townhouse Bach Leipzig (มีห้องพักรวม 183 ห้อง) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนี และได้ชำระราคาซื้อหุ้นสามัญจำนวน 4,213,788 ยูโร ให้แก่ arcona Management GmbH

การเข้าซื้อบริษัทและการลงนามสัญญาเช่าดำเนินงานในประเทศโปแลนด์

7 มกราคม 2562 บริษัท Vienna International Hotelmanagement AG หรือ VI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ ยู ซิตี้ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ Glamford Investments sp. z o.o. หรือ Glamford (และภายหลังได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น VHE Wroclaw Hotel Sp.z.o.o.)

24 พฤษภาคม 2562 VHE Wrocław Hotel Sp.z.o.o ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของยู ซิตี้ ได้ลงนามในสัญญาเช่าดำเนินงานระยะเวลา 20 ปีเพื่อบริหารโรงแรมจำนวน 240 ห้อง ภายใต้แบรนด์ Vienna House Easy ที่ตั้งอยู่ในกรุง Wrocław ประเทศโปแลนด์ โดยโรงแรม Vienna House Easy Wrocław มีแผนจะเปิดดำเนินการในปี 2564

การเข้าซื้อหุ้นสามัญใน Trebren Investments Sp.z.o.o.

20 กันยายน 2562 บริษัท Vienna House Hotelmanagement GmbH หรือ VHMH (เดิมชื่อ Vienna International Hotelmanagement AG) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรีย ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท Trebren Investments Sp.z.o.o. โดยมีวัตถุประสงค์ให้ Trebren Investments Sp.z.o.o. เข้าบริหารโรงแรม Vienna House REVO Katowice

เปิดตัวโรงแรมเวียนนา เอ้าส์ แห่งใหม่

25 กุมภาพันธ์ 2562 โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw เมืองวอร์ซอ ประเทศโปแลนด์ ซึ่งเป็นโรงแรมจำนวน 164 ห้องภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ได้เปิดให้บริการเต็มรูปแบบ

การปรับปรุงโรงแรม Vienna House

Vienna House Easy Cracow, Vienna House Easy Bucharest, Vienna House Diplomat Prague และ Vienna House Amber Baltic ได้ทำการปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดให้บริการแล้วในไตรมาส 2 ปี 2562 โดยการกลับมาให้บริการอย่างเต็มศักยภาพนี้เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสร้างการเติบโตของรายได้ให้กับบริษัทฯ โดยเฉพาะโรงแรม Vienna House Diplomat Prague ที่เป็นหนึ่งในโรงแรมที่ใหญ่ที่สุดในกิจการโรงแรม Vienna House

ลงนามในสัญญาบริหารโรงแรมแห่งแรกภายใต้ VH-AHS JV

18 มกราคม 2562 เวียนนา เอ้าส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง เวียนนา เอ้าส์ และ แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิสเซอองก ในสัดส่วน 30:70 ได้เข้าลงนามในสัญญาการบริหารโรงแรม Vienna House Vung Tau จำนวน 775 ห้อง ในประเทศเวียดนาม

โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม

24 พฤษภาคม 2562 ได้มีการลงนามในสัญญาแก้ไขของสัญญาการพัฒนาโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม โดยบริษัทฯ วางแผนพัฒนาโครงการนี้ให้เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ที่มีจุดเด่นของที่ตั้งที่เป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ มีอาคารโบราณสถานสมัยรัชกาลที่ 5 ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในย่านถนนเจริญกรุง หนึ่ง โรงแรมนี้จะเป็นจุดท่องเที่ยวสำคัญแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะช่วยยกระดับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ให้เติบโตยิ่งขึ้น

9 ตุลาคม 2562 ยู ซิตี้ และกรมศิลปากรได้เริ่มลงพื้นที่สำรวจทางโบราณคดีพร้อมทั้งบันทึกและศึกษารายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมของอาคารศาลกษัตริย์ (The Customs House) หรือโรงภาษีร้อยชักสาม

ธุรกิจอาคารสำนักงาน

การเข้าซื้อกิจการตึกสำนักงาน ณ โครงการโนเบิลเพลนจิต

14 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้เข้าซื้ออาคารสำนักงาน 4 ชั้น พื้นที่ 4,446.72 ตารางเมตร จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ โนเบิล ด้วยมูลค่าการลงทุน 800 ล้านบาท

การจำหน่ายสินทรัพย์

การจำหน่ายสินทรัพย์ - บริษัท บุญบารมีเมตตา หรือเพอร์ดี จำกัด

11 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บุญบารมีเมตตา หรือเพอร์ดี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ การซื้อขายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ

การจำหน่ายสินทรัพย์ - บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

10 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 4,320 ล้านบาทกับบริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

1 พฤศจิกายน 2562 หุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด ได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และ ยู ซิตี้ ได้รับเงินงวดแรกจากการขายจำนวน 1,300 ล้านบาท

อื่น ๆ

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

25 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติอย่างเป็นเอกฉันท์

โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ

19 กันยายน 2562 มีงานแถลงข่าวโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซเป็นครั้งแรก โดยโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซเป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 ระหว่าง ยู ซิตี้ และบริษัทร่วมทุนจากประเทศฮ่องกง ที่มีหลักสูตรและรูปแบบการเรียนการสอนที่ออกแบบโดยมุ่งเน้นความสนใจของนักเรียนเป็นศูนย์กลาง

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

16 มกราคม 2563 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) หรือ แสนสิริ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอพทีน จำกัด (บริษัทร่วมค้า 50:50 ระหว่าง ยู ซิตี้ และ แสนสิริ) ให้กับโนเบิล ซึ่งต่อมาได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด โดย ยู ซิตี้ ยังคงถือหุ้นร้อยละ 50 บริษัทร่วมค้านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ผลการดำเนินงานประจำปี 2562

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำปี 2562

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2561 ¹	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 4 ปี 2561	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	7,780.5	6,032.9	29.0%	2,205.3	2,201.7	0.2%
รายได้อื่น	2,364.7	579.6	308.0%	1,903.8	229.2	730.6%
รายได้รวม	10,145.2	6,612.5	53.4%	4,109.1	2,430.9	69.0%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(3,192.5)	(2,323.7)	37.4%	(937.8)	(873.9)	7.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ²	(3,757.3)	(2,910.9)	29.1%	(1,054.8)	(1,028.4)	2.6%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (EBITDA)	3,195.4	857.4	272.7%	2,116.5	438.8	382.3%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(793.3)	(834.9)	(5.0%)	(194.2)	(204.6)	(5.1%)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	292.0	27.0	982%	99.4	(69.00)	244.1%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,866.9	(633.1)	394.9%	1,752.2	(40.2)	4,458.7%
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น	59.0%	61.5%		57.5%	60.3%	
ต่อยอดขาย (%)						
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	31.5%	13.0%		51.5%	18.1%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) ²	20.4%	22.8%		19.7%	24.0%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	18.4%	(9.6%)		42.6%	(1.7%)	

¹ปรับปรุงเนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสินทรัพย์เพื่อปันส่วนราคาซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation) ของกลุ่มเวียนนา เข้าส์, UBM JV และการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอน อินเทอร์เน็ต จำกัด (UE)

²ไม่รวมกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนและการด้อยค่าของสินทรัพย์

ยู ซิตี้ มี**รายได้รวม**ในปี 2562 จำนวน 10,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,533 ล้านบาทหรือร้อยละ 53.4 จากปีก่อน ซึ่งการเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 1,618 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากปีก่อนหน้า) มาอยู่ที่ 7,264 ล้านบาทในปี 2562 (2) รายได้อื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น 1,785 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 308 จากปีก่อนหน้า) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการกำไรจากการขายหุ้นหมอบิตแลนด์ จำนวน 1,559 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมปี 2562 ที่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 1,275 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 จากปีก่อนหน้า) มาอยู่ที่ 7,676 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากการขายธุรกิจโรงแรมซึ่งส่งผลให้ (i) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 869 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 จากปีก่อนหน้า) (ii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ เพิ่มขึ้น 846 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 จากปีก่อนหน้า) และ (iii) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น 81 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 จากปีก่อนหน้า) อย่างไรก็ตาม

บริษัทฯ ไม่มีการด้อยค่าของสินทรัพย์ในปี 2562

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่ที่ 292 ล้านบาท เทียบกับ 27 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นนี้มาจาก (i) ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ จำนวน 306 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งกำไรจาก UBM JV จำนวน 17 ล้านบาท (iii) ส่วนแบ่งกำไรจาก

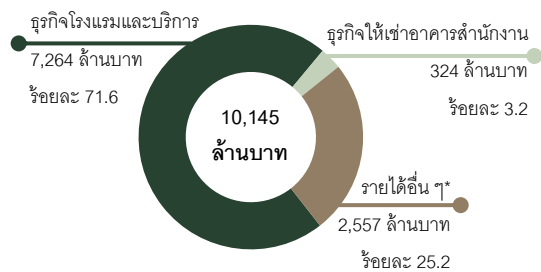
Absolute Hotel Services (AHS) จำนวน 11 ล้านบาท โดยบางส่วนหักกลับกับส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน 42 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2562 อยู่ที่ 793 ล้านบาท ลดลง 41.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 จากปี 2561 โดยการลดลงเป็นผลมาจากการชำระคืนตามกำหนดและการชำระคืนเงินกู้ล่วงหน้า โดยบางส่วนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona

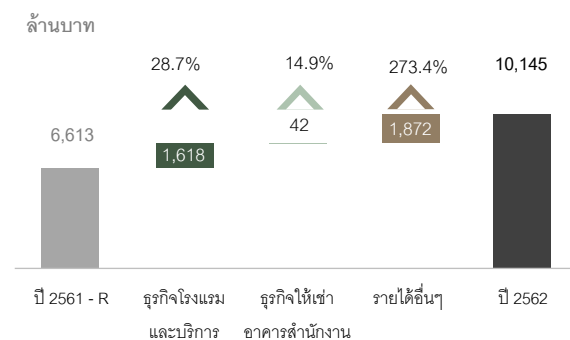
กำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2562 อยู่ที่ 1,867 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 18.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ (9.6) ในปี 2561

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2562



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2562



*รวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 ธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 71.6 ของรายได้ทั้งหมด ตามมาด้วยรายได้อื่น ๆ (รวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ที่ร้อยละ 25.2 และ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานที่ร้อยละ 3.2

ในส่วนของ**ธุรกิจโรงแรมและบริการ**นั้น รายได้มีการเติบโตขึ้น 1,618 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.7 จากปีก่อนหน้าเป็น 7,264 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการขยายธุรกิจโรงแรมจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรม arcona ในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ตั้งแต่วันที่เดือนพฤษภาคม 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากโรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้ง 17 แห่ง ในปี 2562 เช่นเดียวกับรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากโรงแรมที่ปรับปรุงใหม่ทั้ง 4 แห่ง ที่กลับมาเปิดดำเนินการตั้งแต่วันที่ไตรมาส 2 ปี 2562

สำหรับรายได้จาก**ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน**นั้นเพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท เป็น 324 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 จากปีก่อน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานโนเบิล เพลินจิต โดยสามารถสร้างรายได้ประมาณ 15 ล้านบาทต่อไตรมาส ตั้งแต่วันที่เดือนมิถุนายน 2562 เป็นต้นมา

สำหรับ**รายได้อื่น ๆ** นั้นเติบโตขึ้น 1,872 ล้านบาท หรือร้อยละ 273.4 จากปีก่อนหน้า เป็น 2,557 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรจากการขายหุ้นหมอคิตแลนด์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 1,559 ล้านบาท (ii) รายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท (iii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 52 ล้านบาท และ (iv) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ๆ จำนวน 174 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก*			อัตราการเข้าพัก* (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง*		
	ปี 2662	ปี 2561	+/-	ปี 2662	ปี 2561	+/-	ปี 2662	ปี 2561	+/-	ปี 2662	ปี 2561	+/-
เป็นเจ้าของ	3,961	3,961	0	2,541	2,788	(247)	68.4%	66.3%	2.1%	1,738	1,850	(112)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,251	1,295	1,956	3,194	3,430	(236)	73.6%	74.1%	(0.5%)	2,352	2,542	(190)
รับบริหาร	4,537	4,619	(82)	3,242	3,420	(178)	76.9%	74.2%	2.7%	2,492	2,536	(44)
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	11,749	9,875	1,874	2,931	3,001	(70)	72.1%	68.8%	3.3%	2,114	2,065	49
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	20,037	17,122	2,915									
รวมทั้งสิ้น	31,786	26,997	4,789									

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

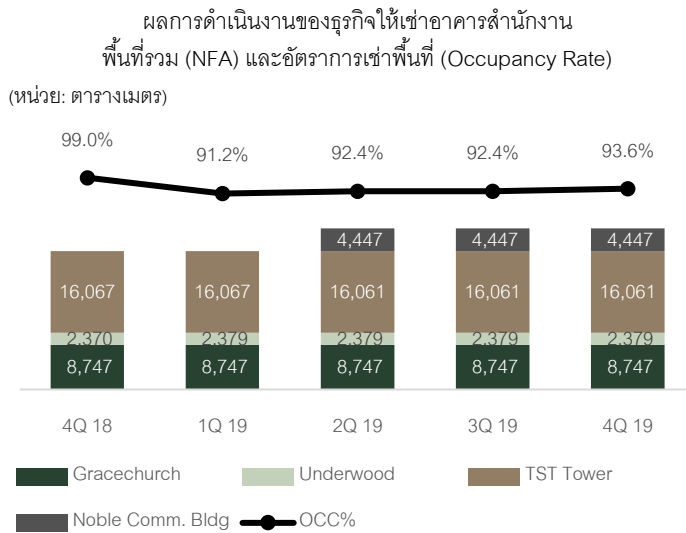
ในปี 2562 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วสุทธิเพิ่มขึ้น 1,874 ห้องจากปีก่อนหน้า โดยจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,024 ห้องนั้น (i) 1,792 ห้องมาจากโรงแรม 17 แห่งตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้รับจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรม arcona (ii) 164 ห้องมาจากโรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw ที่เปิดใหม่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ปี 2562 (iii) 68 ห้องมาจากโรงแรม 3 แห่งที่ปรับปรุงแล้วเสร็จในปี 2562 หนึ่ง จำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นถูกหักลบด้วยจำนวนห้องพักที่ลดลงจำนวน 126 ห้อง จากการยกเลิกสัญญาการบริหารโรงแรม Vienna House Drovak Karlovy Vary (Czech Republic)

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก ในปี 2562 ลดลง 70 บาทต่อคืนเป็นผลของการแปลงค่าเงินและการแข็งค่าของเงินบาท (ปี 2561 ค่าเงินบาทต่อยูโร อยู่ที่ 38.15 บาท/ยูโร แข็งค่าขึ้นเป็น 34.75 บาท/ยูโร ในปี 2562) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ รับรายได้เป็นเงินสกุลยูโร

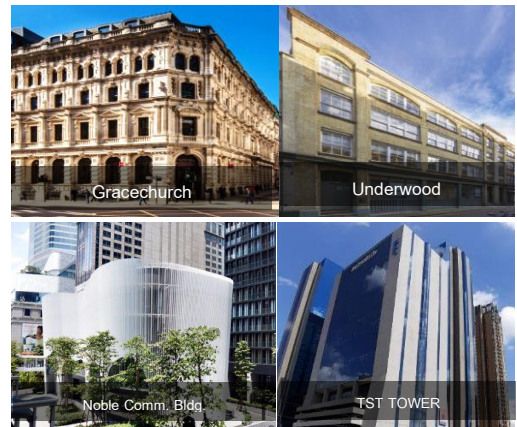
อัตราการเข้าพักโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากปีก่อนหน้า โดยมีโรงแรม VHE Bad Oeynhausen (เยอรมนี), VHE Chopin Cracow (โปแลนด์), VH Amber Baltic (โปแลนด์), และ VHE Bratislava (สโลวาเกีย) เป็นตัวผลักดันให้อัตราการเข้าพักโดยรวมเพิ่มสูงขึ้น โดยอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นนี้ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2562 เพิ่มขึ้น 49 บาท/คืน

จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตในปี 2562 นั้นมีจำนวน 20,037 ห้อง เพิ่มขึ้นสุทธิ 2,915 ห้องจากปี 2561 โดยจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นนี้ 4,733 ห้องมาจากโรงแรมในรูปแบบการบริหารที่รอเปิดให้บริการจำนวน 18 โรงแรม ส่วนอีก 827 ห้องมาจาก 2 โรงแรมที่มีแผนการก่อสร้างเพิ่ม หนึ่ง การเพิ่มขึ้นบางส่วนถูกหักลบด้วยจำนวนห้องพักที่ลดลง 2,645 ห้อง จาก 15 โรงแรมที่บริษัทยกเลิกแผนการบริหารในอนาคต

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน



อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัท



บริษัทฯ ได้เข้าซื้ออาคารพาณิชย์ในเขต เฟลลินจิต ในไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งทำให้พื้นที่เช่าสุทธิของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 4,447 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์ในเขต เฟลลินจิตนี้สร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ประมาณ 15 ล้านบาทต่อไตรมาส และมีอัตราเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 ตั้งแต่วันที่ มิถุนายน 2562

สำหรับอาคารสำนักงาน Underwood ที่กรุงลอนดอนนั้น ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯ ได้บรรลุข้อตกลงกับผู้เช่าพื้นที่ 1 ราย โดยผู้เช่าตัดสินใจเช่าชั้น 3 ทั้งชั้น (คิดเป็นพื้นที่ 547 ตารางเมตร จากพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร 2,379 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 23) ซึ่งทำให้อัตราการใช้พื้นที่ในภาพรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากไตรมาสที่แล้ว

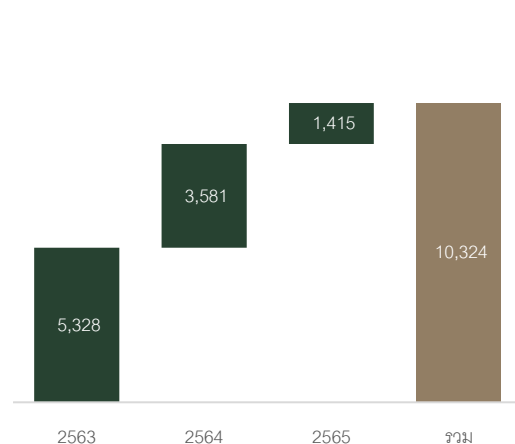
อาคารสำนักงานที่เอสที (กรุงเทพฯ) และ อาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) ยังคงมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2563

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ โมนูเมนต์ทองหล่อ	123
เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	163
เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	1,320
เดอะ ไลน์ พหลฯ - ประดิพัทธ์	1,571
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	428
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	1,280
เดอะ เบส สะพานใหม่	443
รวม	5,328

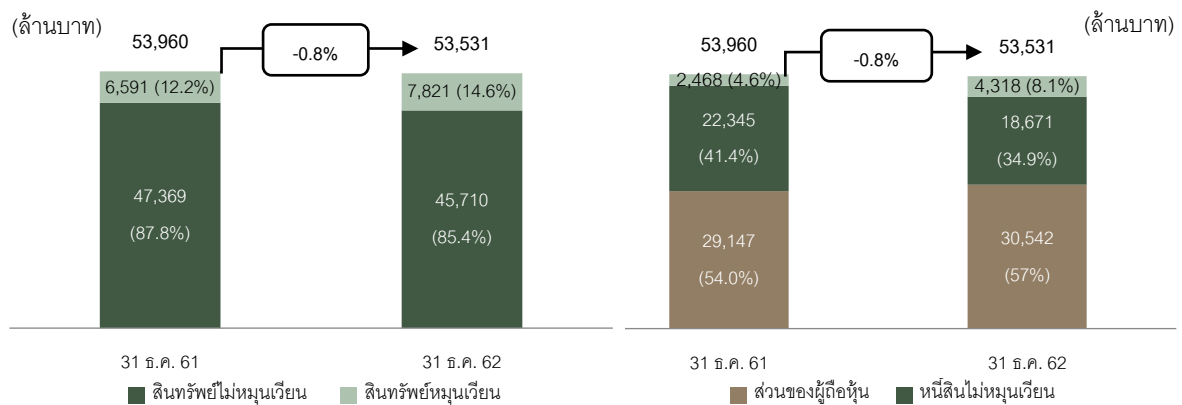
รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ (ล้านบาท)



รายได้รอการโอนตามสัดส่วนของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 10,324 ล้านบาท จาก 9 โครงการคอนโดมิเนียมที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ภายในปี 2563 ถึง 2565 ในปี 2562 มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการ ได้แก่ (i) เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9, (ii) เดอะ โฉน ราชเทวี และ (iii) เดอะ โฉน อโศก - รัชดา

ในปี 2562 โครงการคอนโดมิเนียมที่พร้อมขายอยู่มีทั้งหมด 6 โครงการ ได้แก่ (i) เดอะ โฉน วงศ์สว่าง, (ii) เดอะ โฉนเมนต์ทองหล่อ, (iii) เดอะ โฉน สุขุมวิท 101, (iv) เดอะ โฉน พหลฯ - ประดิพัทธ์, (v) เดอะ เบส เพชรเกษม 29, และ (vi) คุณ บาย ยู ทองหล่อ

ฐานะทางการเงิน



เนื่องจากบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”) และบริษัทย่อยของบุญบารมีเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบุญบารมีและบริษัทย่อย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของบุญบารมีและบริษัทย่อยเป็น “กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีฐานะการเงินเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

สินทรัพย์รวม จำนวน 53,531 ล้านบาท ลดลง 429 บาทจากปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 1 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากผลของการแปลงค่างบการเงินของสินทรัพย์ในต่างประเทศ เนื่องจากการแข็งค่าของเงินบาท สินทรัพย์หมุนเวียนนั้นเพิ่มขึ้น 1,230 ล้านบาทเป็น 7,821 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 1,659 ล้านบาท เป็น 45,710 ล้านบาท ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ระยะยาวของบุญบารมีและบริษัทย่อย ที่ได้ถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 1,639 ล้านบาท

หนี้สินรวม จำนวน 22,988 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 หรือคิดเป็นจำนวน 1,824 ล้านบาท จาก 24,812 ล้านบาท โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนนั้นอยู่ที่ 18,671 ล้านบาท ลดลง 3,674 ล้านบาทจาก 22,345 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หนี้สินหมุนเวียนนั้น เพิ่มขึ้นร้อยละ 75 ซึ่งคิดเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้น 1,850 ล้านบาท จาก 2,468 ล้านบาทเป็น 4,318 ล้านบาท ที่มีสาเหตุมาจากหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์จัดประเภทเป็นสินทรัพย์รอการขายของบุญบารมีและบริษัทย่อย อนึ่ง การลดลงของหนี้สินรวมนั้นมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ระยะยาว และการแข็งค่าของเงินบาทที่ส่งผลกระทบต่อหนี้สินจากต่างประเทศของบริษัทฯ

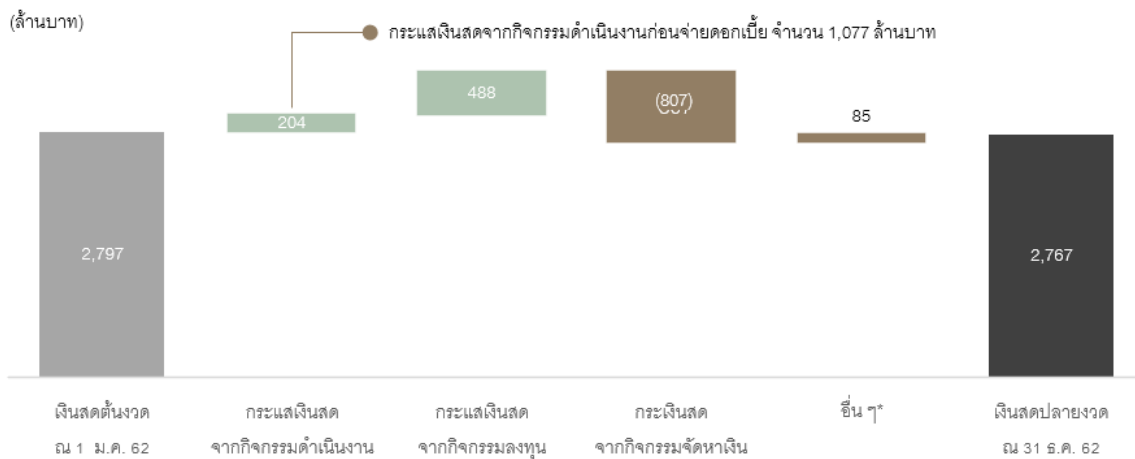
ส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 30,543 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,395 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.8 จาก 29,147 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากผลของการแปลงค่าเงินเนื่องจากเงินบาทแข็งค่าขึ้น

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 17,595 ล้านบาท ลดลง 2,749 ล้านบาท จาก 20,344 ล้านบาทในปี 2561 ซึ่งการลดลงเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ หนี้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่ลดลงตามค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น และหนี้สินที่มีการจัดประเภทบัญชีของบริษัทย่อยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็น “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย” โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.48 เท่า ลดลงจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนที่ 1,784 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

กระแสเงินสด



* อื่น ๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่าเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,767 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1 จาก 2,797 ล้านบาท ณ ต้นปี ในปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,208 ล้านบาท โดยมาจากผลกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 1,968 ล้านบาท หักกลับด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 602 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 158 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน (873) ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน (131) ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 204 ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 488 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,483 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1,300 ล้านบาท (iii) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน (1,331) ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (807) ล้านบาท เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,044 ล้านบาท ที่บางส่วนหักกลับด้วยการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน (1,735) ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ธุรกิจโรงแรมและบริการจะยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้กับบริษัทฯ ในปี 2563 โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศรวมถึงปรับโครงสร้างธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศเพื่อให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยในปีนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้เต็มปีจากโรงแรม arcona ที่ได้ซื้อเข้ามาในปีที่แล้ว

ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงดำเนินไปได้ด้วยดี โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานที่เอสที (กรุงเทพฯ) อาคารสำนักงาน Gracechurch (กรุงลอนดอน) และอาคารพาณิชย์โนเบิล เพลินจิต ที่บริษัทฯ ได้ซื้อเข้ามาในปี 2562 อาคารสำนักงาน Underwood Street (กรุงลอนดอน) ได้เจรจากับผู้เช่าสำเร็จ โดยผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารเป็นระยะเวลา 10 ปี นอกจากนี้ การเปิดให้บริการตึก ยูนิคอร์น (อาคารใช้สอยรวมที่มีพื้นที่เช่าในสวนสำนักงาน 22,499 ตารางเมตร) ในปี 2565 ก็จะเป็นอีกหนึ่งช่องทางที่ช่วยเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนามีความคืบหน้าตามแผน การก่อสร้างของโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น มีการก่อสร้างที่คืบหน้าไปตามแผนงาน สำหรับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาชีร้อยชักสาม การขุดค้นทางโบราณคดีนั้นใกล้แล้วเสร็จ ในส่วนของโครงการโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซที่มีหลักสูตรที่เน้นความถนัดและความต้องการของนักเรียนเป็นหัวใจสำคัญนั้น การก่อสร้างแล้วเสร็จไปกว่าร้อยละ 85 และคาดว่าจะเปิดภาคเรียนแรกได้ในเดือนสิงหาคม ปี 2563 นี้

ในปี 2563 การดำเนินงานของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ เช่น การระบาดของไวรัสโคโรนา ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก และความตึงเครียดทางการเมืองระดับภูมิภาคที่ยังดำเนินอยู่ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีความเสี่ยงเกิดขึ้นมากมาย เราเชื่อว่าจะมีความเสี่ยงเหล่านี้ยังมีโอกาสสำหรับเรา ซึ่งบริษัทฯ จะปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจอย่างรอบคอบและเหมาะสมเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้

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

.....
(นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์)

กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร