

## ภาพรวมธุรกิจ ไตรมาส 1 ปี 2563

- รายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 36.3 จากปีก่อน เป็น 1,992 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจโรงแรม รายได้ค่าปรับจากการบอกเลิกสัญญาบริหารโรงแรม และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) เท่ากับ 33 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 74.9 จากปีก่อน อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) เท่ากับร้อยละ 1.7 ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 9.0 โดยการลดลงของ EBITDA นี้สาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง
- ผลขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 807 ล้านบาท (ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 238 จากปีก่อน) โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ EBITDA รวมถึงการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้า และค่าเสื่อมราคาและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่า (IFRS16) มาถือปฏิบัติ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 66,192 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.7 หรือ 12,661 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยแห่งใหม่จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ และผลของการแปลงค่างบการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศของบริษัทฯ เนื่องจากเงินบาทอ่อนค่าลง
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 อยู่ที่ 0.98 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.48 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

## เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2563

### มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (IFRS9) และ ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS16) มาถือปฏิบัติ โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้มีความสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ อนึ่ง การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติส่งผลให้งบการเงินรวมของบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 10,978 ล้านบาท และหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 11,309 ล้านบาท

### VI Europaische Franchise GmbH

10 มีนาคม 2563 Vienna House Hotelmanagement GmbH (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรียที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Vienna House Capital GmbH และ Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดใน VI Europaische Franchise GmbH (ร้อยละ 33.3) ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคารวม 27,000 ยูโร

### โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ดังนี้

- การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด (“BSH 15”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากแอสเสอรี่ในราคา 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน BSH 15
- การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ไลฟ์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ไฟฟ์ จำกัด ให้แก่แอสเสอรี่ในราคารวม 167 ล้านบาท

### ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19)

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ได้ทยอยปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่ครั้งหลังของเดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา อนึ่ง เพื่อเป็นการลดผลกระทบในทางลบที่มีต่อธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ฝ่ายบริหารได้ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงาน รวมทั้งติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพื่อหาแนวทางและดำเนินมาตรการที่เหมาะสมต่อไป

รายละเอียดเพิ่มเติมอยู่ในหัวข้อ “การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19): ผลกระทบและมาตรการของบริษัทฯ”

### ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2563

#### ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำไตรมาส 1 ปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2563	ไตรมาส 1 ปี 2562	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2562	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	1,486.6	1,347.6	10.3%	2,205.3	(32.6%)
รายได้อื่น	505.8	114.3	343%	1,903.8	(73.4%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,992.4</b>	<b>1,461.9</b>	<b>36.3%</b>	<b>4,109.1</b>	<b>(51.5%)</b>
ต้นทุนการดำเนินงาน	(716.5)	(581.5)	23.2%	(937.8)	(23.6%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร <sup>1</sup>	(743.8)	(700.0)	6.3%	(1,054.8)	(29.5%)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	33.1	131.6	(74.9%)	2,116.5	(98.4%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(281.2)	(193.6)	45.2%	(194.2)	44.8%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(238.4)	(22.5)	(962%)	99.4	n.a.
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(806.6)</b>	<b>(238.4)</b>	<b>(238%)</b>	<b>1,752.2</b>	<b>n.a.</b>
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	51.8%	56.8%		57.5%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	1.7%	9.0%		51.5%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) <sup>1</sup>	26.2%	12.3%		19.7%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(40.5%)	(16.3%)		42.6%	

<sup>1</sup>ไม่รวมกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์ และกำไรจากการขายหุ้นหมอชิตแลนด์

ยู ซิตี้ มีรายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 1,992 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 531 ล้านบาทหรือร้อยละ 36.3 จากไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า ซึ่งการเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 100 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1) มาอยู่ที่ 1,339 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2563 (ii) รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น 21 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 28) (iii) รายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 18 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.6) และ (iv) รายได้อื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น 392 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 343) ซึ่งมาจากรายได้ค่าปรับจากการบอกเลิกสัญญาบริหารโรงแรม 2 แห่งในทวีปยุโรปจำนวน 200 ล้านบาท และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า

จำนวน 123 ล้านบาท (การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท ปีที่เอส แอนดริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด บริษัท ปีที่เอส แอนดริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด บริษัท ปีที่เอส แอนดริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด)

**ค่าใช้จ่ายรวม**ในไตรมาส 1 ปี 2563 เพิ่มขึ้น 843 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.3 จากปีก่อนหน้า) มาอยู่ที่ 2,339 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก (i) การขยายธุรกิจโรงแรมซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเพิ่มขึ้น (ii) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น 214 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 129) จากการนำ TFRS16 มาถือปฏิบัติ (iii) ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินจำนวน 354 ล้านบาท (ขาดทุน 49 ล้านบาทในปีก่อนหน้า) โดยส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง และ (iv) ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการบอกเลิกสัญญาบริหารโรงแรมดังกล่าวไว้แล้ว จำนวน 143 ล้านบาท

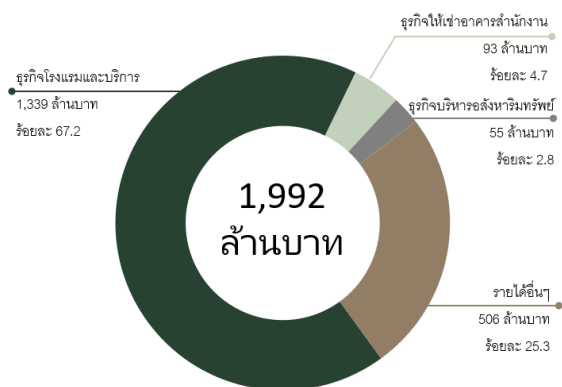
**ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่**ที่ 238 ล้านบาท เทียบกับ 23 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา มาจาก (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการร่วมทุนกับแอสสิริ จำนวน 211 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก UBM JV จำนวน 19 ล้านบาท และ (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน 8 ล้านบาท

**ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 อยู่ที่ 281 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.2 จากปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลจากการนำ TFRS16 มาถือปฏิบัติ จำนวน 112 ล้านบาท หักลบด้วยการชำระคืนเงินกู้ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ

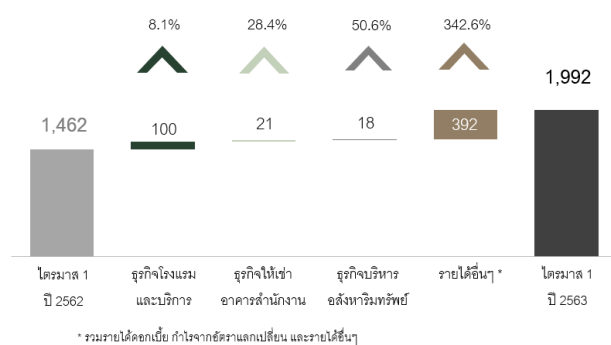
**ขาดทุนสุทธิ**ของบริษัทฯ ในไตรมาส 1 ปี 2563 อยู่ที่ 806.6 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ (40.5) ลดลงจากร้อยละ (16.3) ในไตรมาส 1 ปี 2562

### ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจไตรมาส 1 ปี 2563



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจไตรมาส 1 ปี 2563



ในไตรมาส 1 ปี 2563 ธุรกิจโรงแรมและบริการ มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 67.2 ของรายได้ทั้งหมด ตามมาด้วยรายได้อื่น ๆ ร้อยละ 25.3 ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานร้อยละ 4.7 และรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 2.8

ในส่วนของ**ธุรกิจโรงแรมและบริการ**นั้น รายได้มีการเติบโตขึ้น 100 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.1 จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้าเป็น 1,339 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการขยายธุรกิจโรงแรมจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรม arcona ในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากโรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้ง 17 แห่ง รวมถึงเริ่มรับรู้รายได้โรงแรม Vienna House Kronberg ที่เปิดใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 ด้วย

สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานนั้นเพิ่มขึ้น 21 ล้านบาท เป็น 93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.4 จากปีก่อนหน้า ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานโนเบิล เพลินจิต ที่บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ประมาณ 15 ล้านบาทต่อไตรมาส ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2562 เป็นต้นมา นอกจากนี้อาคารสำนักงาน Underwood Street ที่ตั้งอยู่ในประเทศอังกฤษ เริ่มมีผู้เช่าและรับรู้รายได้เพิ่มเติมอีก 3 ล้านบาทในไตรมาสนี้

รายได้ค่าบริการจัดการ เพิ่มขึ้น 18 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.6 จากปีก่อน

รายได้อื่น ๆ เติบโตขึ้น 392 ล้านบาท หรือร้อยละ 342.6 จากปีก่อนหน้า เป็น 506 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) รายได้ค่าปรับจากการบอกเลิกสัญญาบริหารโรงแรมในทวีปยุโรป จำนวน 200 ล้านบาท (ii) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 123 ล้านบาท (iii) รายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท และ (iv) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ๆ จำนวน 30 ล้านบาท

### ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

#### ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก*			อัตราการเข้าพัก*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง*		
	ไตรมาส		+/-	ไตรมาส		+/-	ไตรมาส		+/-	ไตรมาส		+/-
	1 ปี	1 ปี		1 ปี	1 ปี		1 ปี	1 ปี		1 ปี	1 ปี	
	2563	2562		2563	2562		2563	2562		2563	2562	
เป็นเจ้าของ	3,961	3,961	0	2,491	2,812	(321)	49.1%	62.3%	(13.2%)	1,223	1,752	(529)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,347	1,459	1,888	3,011	3,219	(208)	50.5%	62.0%	(11.5%)	1,521	1,997	(476)
รับบริหาร	4,561	4,493	68	2,654	2,842	(188)	55.8%	65.4%	(9.6%)	1,482	1,859	(377)
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	11,869	9,913	1,956	2,708	2,922	(214)	51.1%	62.2%	(11.1%)	1,383	1,818	(435)
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	19,941	16,419	3,522									
รวมทั้งสิ้น	31,810	26,332	5,478									

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

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วสุทธิเพิ่มขึ้น 1,956 ห้องจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน โดยจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นนั้นมาจาก (i) 1,792 ห้องจากโรงแรม 17 แห่งตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้รับจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรม arcona เมื่อเดือนพฤษภาคม 2562 และ (ii) 96 ห้องจากโรงแรม Vienna House Kronberg ประเทศเยอรมนี ซึ่งเปิดใหม่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 และ (iii) 68 ห้องเพิ่มขึ้นจากสัญญาการบริหารโรงแรม ภายใต้การบริหารจัดการโดย AHS

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2563 ลดลง 214 บาทต่อคืนเป็นผลมาจาก (i) การแปลงค่าเงินและการแข็งค่าของเงินบาท (ไตรมาส 1 ปี 2562 ค่าเงินบาทอยู่ที่ 35.90 บาทต่อยูโร แข็งค่าขึ้นเป็น 34.49 บาทต่อยูโร ในไตรมาส 1 ปี 2563) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของ บริษัทฯ รับรายได้เป็นเงินสกุลยูโร และ (ii) การลดอัตราราคาห้องพักลงเพื่อผลักดันอัตราการเข้าพักให้เพิ่มขึ้นในช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว

**อัตราการเข้าพัก**โดยรวมลดลงร้อยละ 11 จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจาก COVID-19 โรงแรม 53 แห่งจากทั้งหมด 57 แห่งที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และบริหารจัดการต่างทยอยปิดชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม ด้วยเหตุดังกล่าวส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องของไตรมาส 1 ปี 2563 ลดลง 435 บาท/คืน

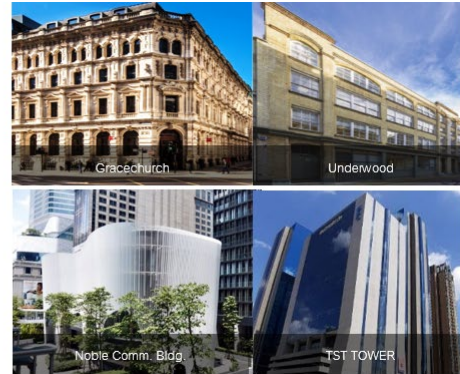
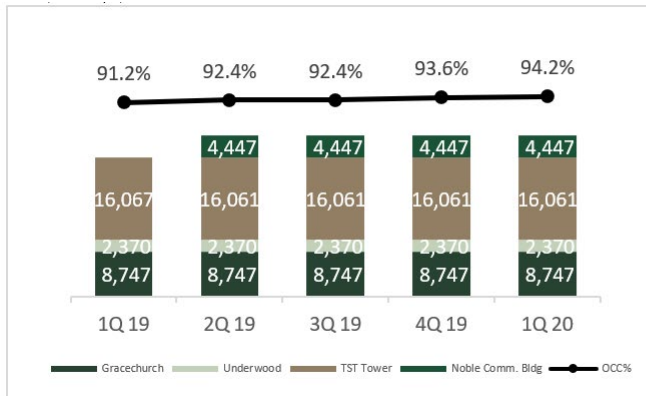
**จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในขนาดนั้น**มีจำนวน 19,941 ห้อง เพิ่มขึ้นสุทธิ 3,522 ห้องจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นนี้ 4,413 ห้องมาจากโรงแรมในรูปแบบบริหารจัดการที่รอเปิดให้บริการจำนวน 12 โรงแรม ส่วนอีก 638 ห้องมาจาก 5 โรงแรมที่มีแผนการก่อสร้างเพิ่ม ซึ่งหักลบด้วยจำนวนห้องที่ลดลง 1,421 ห้อง จาก 9 โรงแรมที่บริษัทยกเลิกแผนการบริหารในขนาด

### ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน  
พื้นที่รวม (NFA) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ

(หน่วย: ตารางเมตร)



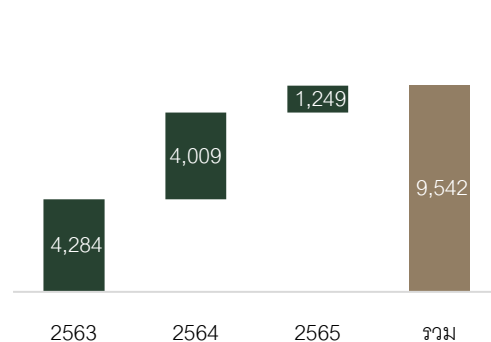
ในไตรมาส 1 ปี 2563 พื้นที่เช่าสุทธิทุกอาคารไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสที่แล้ว โดยอัตราการเช่าพื้นที่ในภาพรวมของบริษัทที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อนมาจากอาคารสำนักงานที่เอสที สำหรับอาคารสำนักงาน Underwood Street ขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้เช่า โดยชั้น 3 ของอาคารได้มีผู้เช่าแล้วตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 สำหรับอาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) และ อาคารพาณิชย์ในเบ็ดเพลินจิตยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม โดยรวมแล้วอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) สำหรับไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 94.2

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2563

โครงการ	รายได้จากห้อง รอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ โมนูเมนต์ทองหล่อ	413
เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	332
เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	933
เดอะ ไลน์ พหลฯ - ประดิพัทธ์	1,213
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	401
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	568
เดอะ เบส สะพานใหม่	424
รวม	4,284

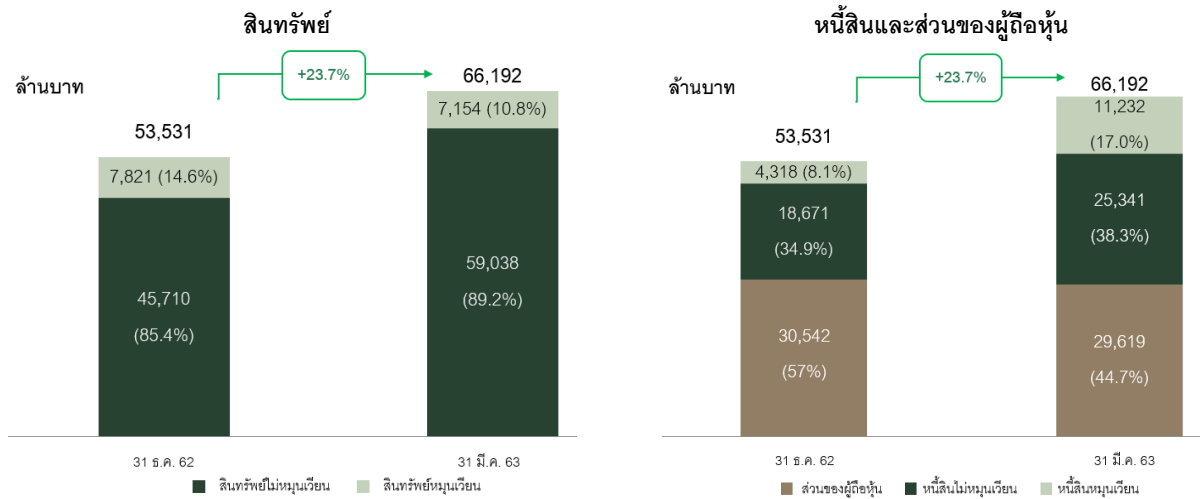
รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ (ล้านบาท)



สำหรับไตรมาสแรก ปี 2563 โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ มีห้องรอการโอน (Backlog) มูลค่าทั้งสิ้น 9,542 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 ที่มีมูลค่าอยู่ที่ 10,324 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมเข้าอยู่ทั้งหมด 6 โครงการ ได้แก่

(i) เดอะ โมนูเมนต์ทองหล่อ, (ii) เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง, (iii) เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101, (iv) เดอะ ไลน์ พหลฯ – ประดิพัทธ์, (v) เดอะ เบส เพชรเกษม 29, และ (vi) คุณ บาย ยู ทองหล่อ

### ฐานะทางการเงิน



ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ โดยบริษัทฯ ได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ ต้องบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้ (i) สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 10,978 ล้านบาท (ii) หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 11,309 ล้านบาท และ (iii) ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 331 ล้านบาท

**สินทรัพย์รวม** จำนวน 66,192 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,661 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 23.7 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจาก (i) ผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติ (ii) ที่ดินและโครงการรอการพัฒนาที่ได้รับจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง จำกัด และ (iii) ผลของการแปลงค่างบการเงินของสินทรัพย์ในต่างประเทศ เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียนนั้นลดลง 667 ล้านบาทเป็น 7,154 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 13,328 ล้านบาท เป็น 59,038 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563

**หนี้สินรวม** จำนวน 36,573 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.1 หรือคิดเป็นจำนวน 13,585 ล้านบาท จาก 22,988 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจาก (i) ผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติ (ii) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง จำกัด และ (iii) ผลของการแปลงค่างบการเงินของหนี้สินในต่างประเทศ เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 6,914 ล้านบาท จาก 4,318 ล้านบาทในปี 2562 มาอยู่ที่ 11,232 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 จากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนนั้นอยู่ที่ 25,341 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,671 ล้านบาทจาก 18,671 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562

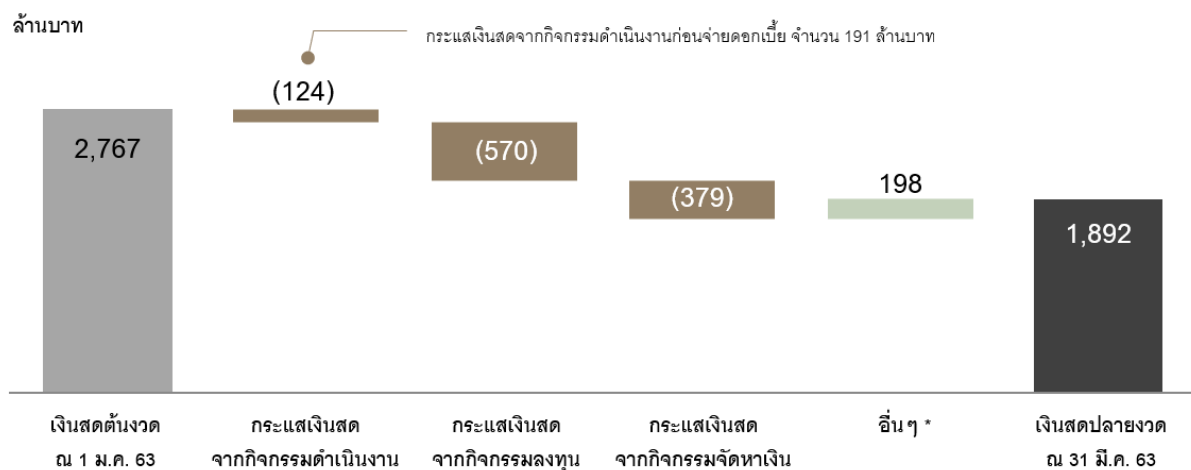
**ส่วนของผู้ถือหุ้น** อยู่ที่ 29,619 ล้านบาท ลดลง 924 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.0 จาก 30,542 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2563 และผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ

## โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 31,209 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,614 ล้านบาท จาก 17,595 ล้านบาทในปี 2562 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าว เกิดจากการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 และผลของการแปลงค่างบการเงินของหนี้สินในต่างประเทศ เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท หักกลบด้วยหนี้สินที่ลดลงจากชำระคืนเงินกู้ โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.98 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.48 เท่า ในปีก่อนหน้า

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 446 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว และการเข้าซื้อหุ้นสามัญ (สุทธิจากการจำหน่าย) จากการร่วมค้ากับแสนสิริ

## กระแสเงินสด



\*อื่นๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,892 ล้านบาท ลดลงจาก 2,767 ล้านบาท ณ ต้นปี ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 228 ล้านบาท โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน (863) ล้านบาท หักกลบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 1,167 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน (76) ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน (314) ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน (38) ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน (124) ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน (570) ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) เงินสดจ่ายสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 162 ล้านบาท (ii) ซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว จำนวน 140 ล้านบาท (iii) ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 118 ล้านบาท และ (iv) เงินสดสุทธิจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ (สุทธิจากการจำหน่าย) จำนวน 21 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (379) ล้านบาท เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 229 ล้านบาท และการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 147 ล้านบาท

## การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19): ผลกระทบและมาตรการของบริษัท

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ได้ทยอยปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่ปลายเดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา อนึ่ง เพื่อเป็นการลดผลกระทบในทางลบที่มีต่อธุรกิจและผลการดำเนินงาน บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบาย รวมทั้งติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพื่อหาแนวทางและดำเนินมาตรการที่เหมาะสม ดังนี้

### กลุ่มธุรกิจโรงแรม

กลุ่มธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก โรงแรม 53 แห่งจากทั้งหมด 57 แห่งที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและรับบริหารต่างทยอยปิดชั่วคราวตั้งแต่ครึ่งหลังของเดือนมีนาคม บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างจริงจังและต่อเนื่อง โดยยังคงจำนวนพนักงาน เพื่อให้บริษัทมีกำลังคนเพียงพอต่อการกลับมาเติบโตภายหลังวิกฤติ

### กลุ่มอาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มอาคารสำนักงานให้เช่าไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าทั้งหมดเป็นผู้เช่าระยะยาว อนึ่ง บริษัทฯ ได้มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าโดยปรับลดค่าเช่าบางส่วน

### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยชะลอการเติบโตมาตั้งแต่ก่อน COVID-19 เนื่องจากมาตรการ LTV และกำลังซื้อที่ลดลงของนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งบริษัทฯ ได้ปรับแผนการตลาดและการขายอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ ยังคงดำเนินการตามปกติและได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19

### การบริหารค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ ดำเนินมาตรการลดต้นทุนอย่างจริงจังเพื่อรักษาสภาพคล่อง ดังนี้

- การตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นและมีการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด โดยได้มีการระงับการเดินทางของพนักงาน การว่าจ้างที่ปรึกษา การฝึกอบรม การใช้จ่ายทางการตลาดและการโฆษณา และงดรับพนักงานใหม่
- บริหารค่าใช้จ่ายพนักงาน โดยนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และลดค่าใช้จ่ายค่าล่วงเวลา
- การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจเพื่อขอส่วนลด และ/หรือผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระเงิน เปรียบเทียบกับผู้เช่าทั่วโลก โดยเฉพาะโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าบริหารในทวีปยุโรป เพื่อขอลดหรือหยุดการจ่ายค่าเช่า
- การเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอลดหรือหยุดการชำระดอกเบี้ยจ่ายและเงินกู้ยืม

### มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้บริการอาคารและพนักงาน โดยจัดให้มีการตรวจวัดอุณหภูมิก่อนเข้าอาคาร จุดบริการน้ำยาฆ่าเชื้อ การจำกัดจำนวนผู้โดยสารในลิฟท์ กำหนดให้สวมหน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่เข้าใช้บริการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการนำแนวทางปฏิบัติงานที่ปลอดภัยมาใช้ เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่น ลดการติดต่อทางกายภาพระหว่างพนักงาน การประชุมเสมือนจริง จัดหาอุปกรณ์ฆ่าเชื้อ รวมถึงการทำความสะอาดสำนักงานอย่างสม่ำเสมอ



### แผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจเพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงาน และเพื่อให้สามารถเชื่อมั่นได้ว่าธุรกิจจะยังคงดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักภายหลังจากวิกฤติได้ผ่านพ้นไป โดยมีมาตรการหลักที่ดำเนินการ ดังนี้

- จัดทำรายงานการทดสอบภาวะวิกฤติ (Stress Test) เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อการดำเนินงาน ผลประกอบการ และฐานะการเงินของกิจการ
- ประเมินผลกระทบที่ส่งผลให้ธุรกิจหยุดชะงัก ระบุกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความสำคัญและจำเป็นเมื่อธุรกิจกลับมาดำเนินงานตามปกติ
- นำมาตรการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มาใช้ และนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อสนับสนุนการทำงาน
- มีกลยุทธ์การสื่อสาร การให้ข้อมูลข่าวสารกับพนักงาน คู่ค้า และลูกค้าอย่างทันท่วงที

### ผลกระทบต่อทางการเงินของกลุ่มบริษัท

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในส่วนที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณาบันทึกผลกระทบต่อฐานะการเงินเมื่อสามารถทำได้

## แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก สังคม และวิถีการดำเนินชีวิตอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน โดยธุรกิจโรงแรมและการบริการ เป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและรุนแรง เนื่องจากการลดลงของการเดินทางทั้งในรูปแบบการท่องเที่ยวและการเดินทางเชิงธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ การปิดสถานบริการ สืบเนื่องจากมาตรการปิดประเทศ รวมถึงมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม (social distancing) ทั้งนี้ ยู ซิตี้ ซึ่งมีธุรกิจหลักคือธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น ย่อมไม่สามารถหลีกเลี่ยงผลกระทบที่เกิดจาก COVID-19 ได้ และเพื่อเป็นการลดต้นทุนและลดความรุนแรงของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและที่บริษัทฯ บริหารจัดการ ถูกทยอยปิดชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2563 โดยบริษัทฯ มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและพร้อมที่จะเปิดให้บริการเมื่อสถานการณ์เอื้ออำนวย สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานนั้นได้รับผลกระทบเล็กน้อยจาก COVID-19 ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนายังคงเดินหน้าต่อไป

บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าวิกฤติครั้งนี้จะเป็นระยะสั้น และเราจะสามารถผ่านวิกฤติครั้งนี้ไปได้ ซึ่งเมื่อสถานการณ์เริ่มคลี่คลายลง ผลการดำเนินงานจะสามารถกลับมาฟื้นตัวและเติบโตได้อย่างต่อเนื่องตามแผนที่วางไว้

**ธุรกิจโรงแรมและบริการ** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 โรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและที่บริษัทฯ บริหารจัดการส่วนใหญ่ (ร้อยละ 74) ปิดชั่วคราว โดยเบื้องต้นคาดว่าจะกลับมาเปิดให้บริการได้ภายในเดือนมิถุนายน 2563 บริษัทฯ ใช้มาตรการการลดต้นทุนและรักษาสภาพคล่องแต่ยังคงรักษานักงานซึ่งเป็นทรัพยากรที่สำคัญในระยะยาวไว้ ส่วนในยุโรป บริษัทฯ ได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐของประเทศต่าง ๆ อาทิ ออสเตรเลีย เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ โปแลนด์ และสาธารณรัฐเช็ก ซึ่งโรงแรมในประเทศดังกล่าวนี้ได้รับความช่วยเหลือจากภาครัฐในรูปแบบเงินสทบทยช่วยเหลือในส่วนของเงินเดือนพนักงาน และการผ่อนปรนทางภาษี โดยในประเทศเยอรมนีซึ่งบริษัทฯ มีโรงแรมจำนวน 33 แห่งนั้น ได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลในส่วนของเงินเดือนพนักงานคิดเป็นร้อยละ 60 ของเงินเดือนพนักงานปกติ

**ธุรกิจอาคารสำนักงาน** ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าระยะยาว อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานหลายรายมีนโยบายให้พนักงานทำงานจากที่บ้าน หรือ Work From Home เพื่อลดการเดินทางและลดความเสี่ยงในการติดเชื้อไวรัส บริษัทฯ จึงได้มีนโยบายช่วยเหลือผู้เช่า อาทิ การลดอัตราค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกในอาคารที่เอสที (กรุงเทพมหานคร) เป็นเวลาสองเดือน

**โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา** การก่อสร้างคืบหน้าไปตามแผน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 **โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น** ก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 14.23 และ**โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม** อยู่ในขั้นตอนการเสนอขออนุมัติจากกรมศิลปากร ส่วน**โครงการโรงเรียนนานาชาติเวอริโซ**นั้น คาดว่า เฟส 1 จะเสร็จสมบูรณ์ภายในกำหนด ซึ่งบริษัทฯ ยังมีแผนที่จะเปิดภาคเรียนในเดือนสิงหาคม 2563 ทั้งนี้ จะพิจารณาการเปิดภาคเรียนให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่จะประกาศออกมาในลำดับถัดไป

.....  
(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)

กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน