

## ส่วนที่ 3

## ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 13.1. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

## (1) งบการเงินของบริษัท บุญโภคภัณฑ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่นำเสนอประกอบด้วย ผลการดำเนินงานจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ที่ผ่านมาในรายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินของบริษัท

## บริษัท บุญโภคภัณฑ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 และ 2562

สินทรัพย์	งบตรวจสอบ					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	283.0	9.0%	229.7	6.6 %	492.4	12.8%
ลูกหนี้การค้า	29.9	1.0 %	20.1	0.6 %	10.4	0.3%
ลูกหนี้อื่น	67.3	2.1 %	77.9	2.2 %	61.1	1.6%
สินค้าคงเหลือ	1.1	0.0%	1.1	0.0 %	1.2	0.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	652.4	20.8%	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12.1	0.4%	15.3	0.4 %	13.0	0.3%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,045.7</b>	<b>33.4%</b>	<b>344.0</b>	<b>9.9 %</b>	<b>578.2</b>	<b>15.0%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	3.2	0.1 %	3.1	0.1 %	53.5	1.4%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	124.8	4.0 %	143.4	4.1 %	177.3	4.6%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	53.7	1.7 %	53.7	1.5 %	53.7	1.4%
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10.2	0.3 %	14.3	0.4 %	17.0	0.4%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,627.2	52.0 %	2,460.4	70.5 %	2,811.8	73.1%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ -	3.3	0.1 %	3.4	0.1 %	6.3	0.2%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	239.4	7.6 %	411.7	11.8 %	106.4	2.8%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12.1	0.4 %	21.1	0.6 %	19.9	0.5%
เงินมัดจำที่ดิน	9.2	0.3 %	-	-	7.5	0.2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.2	0.1 %	32.4	0.9 %	13.4	0.3%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,086.3</b>	<b>66.6%</b>	<b>3,143.5</b>	<b>90.1 %</b>	<b>3,266.8</b>	<b>85.0%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,132.0</b>	<b>100.0 %</b>	<b>3,487.5</b>	<b>100.0 %</b>	<b>3,845.0</b>	<b>100.0%</b>

## บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 และ 2562

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบตรวจสอบ					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	77.4	2.5%	174.7	5.0%	55.0	1.4%
เงินกู้ยืมจากธนาคาร*	1068.4	34.1%	1,715.3	49.2%	1,795.1	46.7%
เงินกู้ยืมจากกิจการอื่น และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	595.7	19.0%	556.0	15.9%	395.8	10.3%
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่น	102.4	3.3%	100.0	2.9%	99.2	2.6%
หุ้นกู้	102.7	3.3%	108.3	3.1%	-	0.0%
หนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	499.2	15.9%	-	0.0%	-	0.0%
ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า	8.2	0.3%	6.5	0.2%	9.5	0.2%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	94.4	3.0%	103.0	3.0%	114.1	3.0%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	28.1	0.9%	43.9	1.3%	8.6	0.2%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,666.8</b>	<b>85.1%</b>	<b>2,954.0</b>	<b>84.7%</b>	<b>2,747.1</b>	<b>71.4%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	340.0	10.9 %	340.0	9.7 %	507.0	13.2%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	294.6	7.7%
ส่วนเกินทุนจากการจำหน่ายส่วนได้เสียบริษัทย่อย	133.0	4.2 %	199.0	5.7 %	232.3	6.0%
กำไร สะสม (ขาดทุน)						
จัดสรรแล้ว	2.8	0.1 %	5.6	0.2 %	6.3	0.2%
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(282.4)	(9.0%)	(384.1)	(11.0%)	(465.0)	(12.1%)
ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(90.3)	(2.9%)	(86.3)	(2.5%)	(86.1)	(2.2%)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	439.4	14.0 %	443.1	12.7 %	474.4	12.3%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b>	<b>542.4</b>	<b>17.3 %</b>	<b>517.2</b>	<b>14.8 %</b>	<b>963.5</b>	<b>25.1%</b>

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบตรวจสอบ					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ของ% สินทรัพย์ รวม
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(77.2)	(2.5%)	16.3	0.5 %	134.4	3.5%
รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น (ขาด)	465.3	14.9 %	533.5	15.3 %	1,097.9	28.6%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,132.0	100.0 %	3,487.5	100.0 %	3,845.0	100.0%

หมายเหตุ: \*รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

## บริษัท บุญทิศ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 และ 2562

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ					
	2560		2561		2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	207.0	42.5%	231.4	41.6%	236.2	29.7%
รายได้ค่าบริการจัดการ	28.1	5.8%	16.9	3.0%	18.9	2.4%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	14.5	3.0%	7.2	1.3%	11.2	1.4%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	230.9	47.4%	291.0	52.3%	522.8	65.8%
ดอกเบี้ยรับ	3.5	0.7%	3.4	0.6%	3.7	0.5%
รายได้อื่น	2.8	0.6%	6.1	1.1%	2.1	0.3%
<b>รวมรายได้</b>	<b>486.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>556.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>794.9</b>	<b>100.0%</b>
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	91.6	18.8%	92.2	16.6%	105.0	13.2%
ต้นทุนจากการให้บริการ	9.2	1.9%	5.9	1.1%	8.9	1.1%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	62.2	12.8%	56.0	10.1%	55.7	7.0%
ขาดทุนจากการตีราคาที่ดิน	2.3	0.5%	-	-	-	0.0%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	19.9	4.1%	20.3	3.6%	18.3	2.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	207.6	42.7%	206.3	37.1%	284.5	35.8%
ต้นทุนทางการเงิน	95.0	19.5%	100.7	18.1%	131.7	16.6%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>487.8</b>	<b>100.2%</b>	<b>481.4</b>	<b>86.5%</b>	<b>604.1</b>	<b>76.0%</b>
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(10.6)	(2.2%)	4.7	0.8%	6.5	0.8%
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(11.7)</b>	<b>(2.4%)</b>	<b>79.5</b>	<b>14.3%</b>	<b>197.4</b>	<b>24.8%</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(3.6)	(0.7%)	(18.1)	(3.3%)	(47.8)	(6.0%)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(15.3)</b>	<b>(3.1%)</b>	<b>61.4</b>	<b>11.0%</b>	<b>149.6</b>	<b>18.8%</b>

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ					
	2560		2561		2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไรจากการตีราคาที่ดินในบริษัทย่อย	569.5	117.0%	26.5	4.8%	41.4	5.2%
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	1.4	0.3%	(0.4)	(0.1%)	(5.7)	(0.7%)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในการร่วมค้า-สุทธิจากภาษีเงินได้	187.3	38.5%	16.9	3.0%	24.5	3.1%
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(114.2)	(23.5%)	(5.2)	(0.9%)	(7.1)	(0.9%)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง	644.0	132.3%	37.8	6.8%	53.0	6.7%
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี/งวด</b>	<b>628.7</b>	<b>129.2%</b>	<b>99.2</b>	<b>17.8%</b>	<b>202.6</b>	<b>25.5%</b>
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	15.6	3.2%	(66.7)	(12.0%)	(71.6)	(9.0%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(30.9)	(6.3%)	128.1	23.0%	221.2	27.8%
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี/งวด</b>	<b>(15.3)</b>	<b>(3.1%)</b>	<b>61.4</b>	<b>11.0%</b>	<b>149.6</b>	<b>18.8%</b>

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ					
	2560		2561		2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	448.0	92.1%	26.5	4.8%	31.4	3.9%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	196.0	40.3%	11.2	2.0%	21.6	2.7%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	644.0	132.3%	37.8	6.8%	53.0	6.7%
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	463.6	95.3%	(40.1)	(7.2%)	(40.2)	(5.1%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	165.1	33.9%	139.4	25.1%	242.8	30.5%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	628.7	129.2%	99.2	17.8%	202.6	25.5%
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.05		(0.20)		(0.20)	

## บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 และ 2562

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ		
	2560	2561	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(15.3)	61.4	149.6
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	3.6	18.1	47.8
ต้นทุนทางการเงิน	95.0	100.7	131.7
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	37.7	22.3	35.0
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	3.1	6.0	8.9
ค่าเช่าตัดจำหน่าย	24.5	33.7	20.7
ขาดทุนจากการตีราคาที่ดินในบริษัทย่อย	2.3	(2.3)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	10.6	(4.7)	(6.5)
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	2.4
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.0)	0.3	(0.4)
ขาดทุนจากการจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	0.0	0.9
ดอกเบี้ยรับ	(3.5)	(3.4)	(3.7)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(230.9)	(291.0)	(522.8)
	<b>(73.0)</b>	<b>(58.9)</b>	<b>(136.5)</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้า	(27.8)	3.2	(8.0)
ลูกหนี้อื่น	(3.2)	(25.2)	(23.1)
สินค้าคงเหลือ	(0.2)	0.0	(0.2)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(5.4)	(3.6)	6.9
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	(0.0)	0.0	(0.4)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.6)	(29.1)	17.2
เจ้าหนี้การค้า	2.9	1.0	3.7
เจ้าหนี้อื่น	15.3	(8.6)	36.0
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.1	(7.2)	(2.4)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.6	5.0	1.0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15.4	5.2	4.7
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ในการดำเนินงาน</b>	<b>(74.0)</b>	<b>(118.2)</b>	<b>(101.1)</b>
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(11.4)	(14.1)	(47.7)



รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบตรวจสอบ		
	2560	2561	2562
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(85.5)	(132.3)	(148.8)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	-	-	(50.0)
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	438.1	918.8	928.9
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(17.3)	(20.5)	(20.5)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.0	0.0	0.4
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(505.1)	(730.6)	(451.0)
เงินสดรับ (จ่าย) จากเงินมัดจำที่ดิน	(9.2)	-	(7.5)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2.2)	(0.4)	(3.6)
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(194.3)	(205.4)	(117.1)
รับดอกเบี้ย	0.7	0.7	1.0
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(289.3)</b>	<b>(37.5)</b>	<b>280.6</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับ (จ่าย) จากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	0.7	67.0	(60.5)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.1)	(1.0)	(3.2)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากธนาคาร	537.2	659.8	482.4
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากธนาคาร	(184.3)	(509.2)	(348.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30.0	-	2.3
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(106.8)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	152.6	95.6	111.2
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	(36.3)	(135.3)	(163.0)
เงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้	101.9	3.2	(110.0)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	457.6
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	(51.0)	-
เงินปันผลจ่ายให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(36.1)	(165.3)	(243.8)
เงินสดรับจากการโอนหุ้นให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	55.7	245.0	125.5
จ่ายดอกเบี้ย	(70.6)	(97.9)	(119.7)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>442.9</b>	<b>110.9</b>	<b>130.9</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>68.2</b>	<b>(58.8)</b>	<b>262.7</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	220.4	283.0	229.7
เงินสดในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(5.5)	5.5	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>283.0</b>	<b>229.7</b>	<b>492.4</b>

## (2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจ

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 และ 2562

รายการ	หน่วย	งบตรวจสอบ		
		2560	2561	2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.1	0.6	1.2
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.3	0.5	1.0
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.1)	(0.2)	(0.3)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>1</sup>	เท่า	12.6	10.2	17.4
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย <sup>1</sup>	วัน	28.6	35.2	20.9
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	44.0	160.2	164.1
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	8.2	2.2	2.2
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	วัน	47.8	40.6	37.4
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	7.5	8.9	9.7
Cash Cycle	วัน	29.2	28.6	13.4
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>2</sup>	%	66.1%	71.8%	78.5%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน <sup>2</sup>	%	17.3%	33.0%	41.7%
อัตรากำไรอื่น <sup>3</sup>	%	0.8%	0.7%	0.7%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	(102.6%)	(73.4%)	(45.2%)
EBITDA Margin	%	29.9%	42.5%	48.4%
อัตรากำไรสุทธิ <sup>4</sup>	%	(3.1%)	11.0%	18.8%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(15.9%)	12.3%	18.3%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Fully Diluted)	%	(5.8%)	9.2%	15.2%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(0.6%)	1.9%	4.1%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	3.4%	5.7%	7.8%
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.2	0.2	0.2
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	5.7	5.5	2.5
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(0.8)	(1.2)	(1.1)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>5</sup>	เท่า	(0.1)	(0.1)	(0.1)
อัตราการใช้เงินปันผล <sup>6</sup>	%	-	83.0%	37.3%

หมายเหตุ:

- (1) ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่นำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ
- (2) อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน นำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของกิจการ
- (3) อัตรากำไรอื่น คำนวณจาก (ดอกเบี้ยรับ + กำไรจากการได้รับยกเว้นดอกเบี้ยจ่าย + รายได้อื่น - ขาดทุนจากการตีราคาที่ดิน) / รายได้รวม
- (4) อัตรากำไรสุทธิของบริษัท นำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของกิจการ
- (5) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน + เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืม + เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ + ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้น + เงินปันผลจ่าย + การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)
- (6) อัตราการจ่ายเงินปันผล นำตัวเลขส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเข้ามาคำนวณ

**14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ****14.1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน****ภาพรวมผลประกอบการ**

บริษัทรายงานรายได้รวมงบประมาณปี 2562 เท่ากับ 795 ล้านบาท เติบโตที่ 239 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.9 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมงบประมาณปี 2561 เนื่องจากการขายโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และ ซัมเมอร์ ฮับ ออฟฟิศ ในช่วงไตรมาส 2/2562 รวมถึงผลประกอบการของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ดีขึ้น โดยมีสาเหตุมาจาก (1) การเปิดตัวโครงการโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮับ ตั้งแต่ไตรมาส 2/2562 รวมถึงการเปิดตัวโครงการไอศูว์ด เจอร์นีฮับ พัทยา ในช่วงไตรมาส 4/2562, (2) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักจากจำนวน 760 ห้อง ณ สิ้นปี 2561 เป็นจำนวน 1,038 ห้อง ใน ณ สิ้นปี 2562 และ (3) การเพิ่มขึ้นของรายได้เฉลี่ยต่อห้องจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

บริษัทรายงานค่าใช้จ่ายรวมงบประมาณปี 2562 เท่ากับ 604 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ 123 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.5 เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายรวมงบประมาณปี 2561 เพิ่มขึ้นจาก (1) ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า เพื่อให้เช่า เนื่องจากการเปิดให้บริการโรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮับ และโรงแรมไอศูว์ด เจอร์นีฮับ พัทยา (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากค่าจ้างพนักงานและผลประโยชน์อื่นเพื่อเตรียมความพร้อมของการขายธุรกิจ และ (3) ต้นทุนทางการเงินสำหรับการขยายธุรกิจใหม่สำหรับโครงการโนโวเทล โครงการกมล และโครงการสุขุมวิท 36

บริษัทรายงานกำไรสุทธิประจำปี 2562 เท่ากับ 150 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ 89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 143.5 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิประจำปี 2561 เนื่องจากการขายโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และ ซัมเมอร์ ฮับ ออฟฟิศ ในช่วงไตรมาส 2/2562 รวมถึงผลประกอบการของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ดีขึ้นจากเหตุผลที่กล่าวไว้ข้างต้น

**สรุปผลการดำเนินงานตามส่วนงาน****ธุรกิจโรงแรม**

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 8 โครงการ (ซีทาดีนส์ 4 โครงการ, ไอศูว์ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, ไอศูว์ด เจอร์นีฮับ ภูเก็ต, ไอศูว์ด เจอร์นีฮับ พัทยา และโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮับ) รายละเอียดผลการดำเนินงานสามารถแยกออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด

กลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประกอบไปด้วยโครงการซีทาดีนส์ 4 โครงการ และไอศูว์ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมงบประมาณปี 2562 อยู่ที่ 79.2 ล้านบาท ลดลงที่ 3.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมงบประมาณปี 2561 การลดลงของรายได้เกิดจากรายได้เฉลี่ยต่อห้องและอัตราการเข้าพักของโรงแรมไอศูว์ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เนื่องจากการแข่งขันทางด้านราคา ในส่วนของอัตราการเข้าพักของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 84.0 ลดลงจากอัตราการเข้าพักของปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 85.8 เนื่องจากเหตุผลที่กล่าวไว้ข้างต้น รวมถึงการปิดปรับปรุงอาคารของโครงการซีทาดีนส์ 8 ในช่วงไตรมาส 3-4 ของปี 2562 ในส่วนของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2562 อยู่ที่ 1,896 บาทต่อห้อง เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากรายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 1,848 บาทต่อห้อง

กลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบไปด้วยโครงการไอศูว์ด เจอร์นีฮับ ภูเก็ต, ไอศูว์ด เจอร์นีฮับ พัทยา และโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮับ

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมประจำปี 2562 อยู่ที่ 77.6 ล้านบาท เติบโตที่ 17.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.4 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมประจำปี 2561 การเพิ่มขึ้นอย่างของรายได้เกิดการเปิดตัวโรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮับ ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2562 และการเปิดตัวโรงแรมไอศุวดี เจอร์นีฮับ พัทยา ในช่วงไตรมาส 4/2562 ในส่วนของอัตราการเข้าพักของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 56.7 ค่อนข้างคงที่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเข้าพักของปี 2561 ในส่วนของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2562 อยู่ที่ 1,129 บาทต่อห้อง ลดลงจากรายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 1,325 บาทต่อห้อง เนื่องจากรายได้เฉลี่ยต่อห้องที่สูงของโรงแรมไฮแอท เพลซ ภูเก็ต ปาตอง อย่างไรก็ตาม โครงการนี้ได้ขายเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2561

#### ธุรกิจศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า

บริษัทได้ทำการขายโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และ ซัมเมอร์ ฮับ ออฟฟิศ ในไตรมาส 2/2562 อย่างไรก็ตามทางบริษัทได้รับการแต่งตั้งให้บริหารสินทรัพย์ต่อเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้รับค่าบริหารจัดการ

นอกจากนี้ ทางบริษัทได้เปิดตัวโครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์ ในช่วงไตรมาส 2/2562 ที่ผ่านมา โดยโครงการประกอบด้วยร้านค้าปลีก 1 ชั้น, พื้นที่เช่าสำหรับสำนักงาน 4 ชั้น และที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยบริษัทวางแผนที่จะทำการส่งมอบโครงการในช่วงเดือนมิถุนายน 2563

### **14.2. ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของบริษัท**

#### แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ

จากรายงานแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2562-2563 ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 มีการขยายตัวในเกณฑ์ต่ำ อย่างไรก็ตามก็ยังมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2562 ตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจโลก และแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐและการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุน ในส่วนของการท่องเที่ยว มีการคาดการณ์ว่าจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้เศรษฐกิจเติบโต จากการปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว โดยมีแรงสนับสนุนจากการขยายระยะเวลามาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียม visa on arrival และการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งกลับมาขยายตัว 17% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 หลังจากการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนติดต่อกันหลายไตรมาส อย่างไรก็ตามประเทศไทยยังคงอาจจะเผชิญกับข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะทำให้เศรษฐกิจไม่เติบโตตามที่คาดการณ์ อันเนื่องมาจากมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ความขัดแย้งทางการเมืองทั้งภายในและต่างประเทศภายในโลก และภัยทางธรรมชาติ เช่น ภัยแล้งและภาวะโลกร้อน ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อปริมาณผลผลิตทางเกษตรกรรม

### **14.3. รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ**

ไม่มี

### **14.4. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน**

#### สินทรัพย์รวม

BC มีสินทรัพย์รวม 3,487.5 ล้านบาท และ 3,845.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของสินทรัพย์รวมมาจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ที่เปรียบเสมือนสินค้าในมือที่ BC มีไว้ขาย ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จะมาจากปัจจัยหลักจากการลงทุนในส่วนของการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

- สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 357.5 ล้านบาท โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการลงทุนในโรงแรม เชียงใหม่ นิมมาน วัน โครงการสุขุมวิท 36 และ โครงการสุขุมวิท 16-2 เพิ่มเติมตามขั้นตอนการก่อสร้างโรงแรม
- ลูกหนี้การค้าลดลงจากปี 2561 จำนวน 9.7 ล้านบาท จากการขายโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office ลูกหนี้การค้าหลักมี 2 ประเภท ได้แก่ ลูกหนี้จากเอเจนซีในการขายห้องพัก และลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้า อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้การค้าของ BC มีสัดส่วนที่น้อยมาก หรือคิดเป็นไม่เกิน 1.0% ของสินทรัพย์รวม เมื่อพิจารณาอายุของลูกหนี้ปี 2561 - 2562 พบว่ามีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยที่ 35.2 วัน และ 20.9 วันตามลำดับ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์นโยบายในการเรียกเก็บหนี้ของบริษัทที่ 30 - 60 วัน
- ลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2561 จำนวน 16.8 ล้านบาท สืบเนื่องจากได้รับชำระหนี้ค่าหุ้นจากผู้ลงทุนในโครงการ สุขุมวิท 36 จำนวน 29.0 ล้านบาท
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย สืบเนื่องจากการขายโรงแรมไฮแอท เฟลส ภูเก็ต ปาตอง ที่ได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขาย ณ 31 ธันวาคม 2560 ส่งผลให้การบันทึกบัญชีของที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ของโรงแรมดังกล่าวจะต้องถูกจัดหมวดหมู่เป็น “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” จำนวนเท่ากับมูลค่าของสินทรัพย์ของโรงแรมจำนวน 652.4 ล้านบาท โดยรายการสำคัญประกอบไปด้วยที่ดินอาคารและอุปกรณ์มูลค่า 639.1 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมูลค่า 5.5 ล้านบาท และ ลูกหนี้การค้า 4.7 ล้านบาท ในปี 2561 - 2562 BC ดำเนินการโอนกิจการแล้วเสร็จ จึงแสดงยอดเท่ากับศูนย์
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 50.4 ล้านบาทเนื่องจาก BC มอบ bank guarantee ให้แก่ผู้ซื้อโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office เพื่อรับรอง Performance guarantee ที่ให้แก่ผู้ซื้อ โดย BC ใช้เงินฝากธนาคารเป็นหลักประกันแก่ธนาคารในการออก Bank guarantee
- เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 33.9 ล้านบาท สืบเนื่องจากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น จากการสอบทานประจำปีของผู้ประเมินราคาอิสระ
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทที่ดำเนินการกลุ่มโรงแรมซีทาดินส์ทั้ง 4 ซึ่งถือเป็นเงินทุนเพื่อการก่อสร้างและดำเนินธุรกิจ
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจาก 2561 ที่จำนวน 351.4 ล้านบาท โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการลงทุนใน โรงแรม เชียงใหม่ นิมมาน วัน โครงการสุขุมวิท 36 และ โครงการสุขุมวิท 16-2 เพิ่มเติมตามขั้นตอนการก่อสร้างโรงแรม
- ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าลดลงจากปี 2561 อย่างมีนัยสำคัญที่จำนวน 305.3 ล้านบาท จากการขายโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office

#### หนี้สินรวม

BC มีหนี้สินรวม 2,954.0 ล้านบาท และ 2,747.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 ตามลำดับ หนี้สินรวม ในปี 2562 ลดลงจากการชำระหนี้เงินกู้จากกิจการอื่นเนื่องจากการขายโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office และการชำระคืนหุ้นกู้ จากเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก

- เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างลดลงจากปี 2561 จำนวน 119.7 ล้านบาท จากการชำระหนี้ค่าก่อสร้างของ Summer Hub Office ประมาณ 40 ล้านบาท โรงแรมไอศักรูต โฮเทล เจอร์นีเยอัส ภูเก็ต ประมาณ 40 ล้านบาท และโรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีเยอัส 33 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมจากธนาคาร ไกล่เคียงจากปี 2561 โดยการกู้ยืมหนี้ระยะยาวมาจากโรงแรม โนวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีเยอัส โรงแรม ไอศักรูต โฮเทล เจอร์นีเยอัส ภูเก็ต และ โครงการสุขุมวิท 36 เป็นหลัก

ในการพัฒนาโครงการ บริษัทย่อยจะดำเนินการกู้ยืมโดยตรงจากสถาบันการเงิน โดยสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization: EBITDA) อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) การดำรงส่วนของผู้ถือหุ้นให้มากกว่าศูนย์ เป็นต้น ซึ่งสถาบันการเงินจะพิจารณาข้อกำหนดดังกล่าวจากงบการเงินของบริษัทย่อยที่กู้ยืมเงิน เมื่อการก่อสร้างและเริ่มเปิดให้บริการและ/หรือขายโครงการแล้วเสร็จ บริษัทย่อยแต่ละแห่งจึงจะนำเงินที่ได้จากการขายไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ในระยะเวลาที่การขายโครงการยังไม่เสร็จสิ้น จึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนทางการเงินไม่เป็นไปตามที่กำหนด การผิดเงื่อนไขดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทย่อยต้องชำระคืนเงินกู้ยืมทันทีซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวได้

ในสัญญากู้ยืมเงิน สถาบันการเงินจะพิจารณาการผิดเงื่อนไขของสัญญาตามงบการเงินตรวจสอบ/สอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน (เฉพาะบริษัทร่วมทุน ได้แก่ กลุ่มซีทาคินส์) และ 31 ธันวาคม ของทุกปี

สำหรับการผิดข้อกำหนดของบริษัทย่อย 1 แห่งและบริษัทร่วมทุน 4 แห่ง สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งหมดนั้นบริษัทได้ประสานงานและได้รับหนังสือผ่อนผันเรียบร้อยแล้วในเดือนธันวาคม 2562

ในอนาคตบริษัทคาดว่าจะมีความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวลดลง โดยหากเป็นสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ๆ บริษัทสามารถเจรจากับสถาบันการเงินให้กำหนดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนที่ผ่อนผันมากขึ้น

- เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นและกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากปี 2561 จำนวน 160.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นในโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office รวมถึงการลงทุนเพิ่มในโครงการโรงแรม เชียงใหม่ นิมมาน ทู โครงการโรงแรม เชียงใหม่ นิมมาน ทรี โครงการกมลลา 1 และโครงการกมลลา 2
- ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่นลดลงจากปี 2561 จำนวน 0.8 ล้านบาท จากการขายโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office
- หนี้กู้ยืมลดลงจากปี 2561 จำนวน 108.3 ล้านบาท เนื่องจาก BC ได้จ่ายชำระหนี้กู้ยืมทั้งหมดในไตรมาสที่สี่ของปี 2562 จากเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกทำให้ไม่มียอดคงเหลือ
- ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 3.0 ล้านบาท สืบเนื่องจากผลขาดทุนประจำปีของกิจการร่วมค้า
- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 11.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากการปรับปรุงมูลค่าที่ดิน
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลงจากปี 2561 จำนวน 35.3 ล้านบาท เป็นผลมาจากการขายโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office ซึ่งมูลค่าส่วนที่เหลือ 8.6 ล้านบาท มีรายการสำคัญเป็นเงินประกันการก่อสร้าง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2562 BC มีส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิเท่ากับ 1,097.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 564.4 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 167.0 ล้านบาท จากการขายหุ้นเพิ่มและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- ส่วนเกินทุนจากการจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อย (ส่วนเกินทุน) เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 33.3 ล้านบาท เป็นผลจากการขายหุ้นในบริษัทย่อยให้แก่ผู้ร่วมลงทุนร่วมกับการบันทึกรายได้ค่าธรรมเนียมดำเนินการ (Origination Fee) ที่ BC ได้รับจากนักลงทุนในขณะที่ BC ยังมีอำนาจในการควบคุมโครงการ
- จากการขาย Summer Hill และ Summer Hub Office ส่งผลให้ BC รับรู้รายได้เข้ากำไรสะสมโดยไม่ผ่านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 47.3 ล้านบาทแบ่งเป็น (1) กำไรจากการขายหุ้นให้นักลงทุนโดยที่ BC ยังมีอำนาจควบคุม จำนวน 38.0 ล้านบาท และ (2) Origination Fee ที่รับจากนักลงทุนในโครงการที่ BC ยังมีอำนาจควบคุม 9.3 ล้านบาท
- ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันลดลงเล็กน้อยจากปี 2561 ที่จำนวน 0.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นเหตุผลมาจากการขาย Summer Hill และ Summer Hub Office และรับรู้ผลต่างดังกล่าวเข้ากำไรสะสม
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 31.3 ล้านบาท จากการตีราคาทรัพย์สินใหม่ระหว่างปี

**การวิเคราะห์กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 492.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 262.5 ล้านบาท โดยสามารถสรุปสาเหตุได้ดังนี้

- เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 148.8 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทสามารถขายสินทรัพย์หมุนเวียนไปพร้อมกับการขายโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office ได้แต่เงินจากการขายโครงการดังกล่าวถูกนำไปแสดงในกิจกรรมลงทุน
- เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมลงทุน 280.6 ล้านบาท สอดคล้องไปตามการขายโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office
- เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 130.9 ล้านบาท เป็นผลมาจากทั้งการกู้ยืมจากธนาคารสำหรับการลงทุนในโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีเย์ฮับ และการชำระคืนหนี้ธนาคารสำหรับโครงการ Summer Hill และ Summer Hub Office เป็นหลัก

**ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของบริษัท****1) ผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง**

เนื่องจาก BC มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เมื่อโครงการต่างๆ เปิดดำเนินการแล้ว กลุ่มบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความสามารถในการชำระต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย นอกจากนี้ BC ตั้งเป้า



การขายโครงการอย่างน้อย 1-2 โครงการต่อปี เงินที่จะได้รับการขายโครงการดังกล่าวจะช่วยให้ฐานะทางการเงินของ BC แข็งแกร่งขึ้น ส่งผลให้ BC สามารถต่อยอดการลงทุนใหม่ๆ ในอนาคต

2) ความสามารถในการขายโครงการตามแผน

เนื่องจากรายได้จากการขายโครงการมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ BC ในแต่ละปีอย่างมีนัยสำคัญ การวางแผนการขายโครงการอย่างน้อย 1-2 โครงการต่อปีจึงเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการรักษาศักยภาพในการทำกำไรของ BC โดยในช่วงปี 2557 – 2561 นั้น BC สามารถขายโครงการได้ปีละ 1 โครงการทุกปียกเว้นปี 2559 ผลงานในอดีตดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ในระดับหนึ่งว่าแผนการขายโครงการอย่างน้อย 1-2 โครงการต่อปีนั้นมีความเป็นไปได้สูง

3) ปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้

ธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อผลดำเนินการของ BC เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาประเทศไทยมีความไม่แน่นอนทางการเมือง ส่งผลอย่างมากต่อธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ ทำให้จำนวนผู้เข้าพักในรูปแบบระยะยาวเปลี่ยนสัดส่วนไป นอกจากนี้ภัยธรรมชาติซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายของธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในบริเวณดังกล่าวก็เป็นอีกปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้เช่นกัน