

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร ไตรมาส 4 และงวด ปี 2564

บทสรุปผู้บริหาร

- ในไตรมาส 4 ปี 2564 ภาครัฐพยายามผลักดันการกระจายวัคซีนให้มากที่สุด ในขณะที่เดียวกันก็มีมาตรการผ่อนปรนมากขึ้นในการควบคุมการระบาดของโควิด-19 เพื่อฟื้นฟูอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งมีความสำคัญของเศรษฐกิจประเทศ โดยตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน นักท่องเที่ยวที่ได้รับวัคซีนครบโดสจาก กลุ่มประเทศความเสี่ยงต่ำ 63 ประเทศ สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องกักตัว
- อย่างไรก็ดี ในช่วงสิ้นไตรมาส 4 ไปจนถึงเทศกาลปีใหม่ รายงานจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มสูงมากขึ้นจากสายพันธุ์โอมิครอนที่มีอัตราการแพร่ระบาดที่เร็วขึ้น ทำให้ในช่วงปลายเดือนธันวาคม ภาครัฐมีการเพิ่มมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศอีกครั้ง โดยระงับการเดินทางเข้าโดยไม่ผ่านการกักตัวสำหรับนักท่องเที่ยวที่ได้รับวัคซีนครบโดส ในขณะที่เดียวกันก็เร่งการกระจายวัคซีนให้มากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะเข็มกระตุ้น (booster shot) เพื่อต้านการระบาดของสายพันธุ์โอมิครอนซึ่งมีอัตราการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็ว แม้ไม่ค่อยก่ออาการรุนแรง
- โดยรวม BC เริ่มกลับมาเปิดดำเนินงานบางโครงการ ตามแนวโน้มอุตสาหกรรมที่ดีขึ้น และเพื่อรับฤดูท่องเที่ยวและเทศกาลวันหยุด โดยในไตรมาสนี้ เหลือเพียงโครงการเดียวที่ยังคงปิดอยู่
- สำหรับการขายโครงการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ BC ภายใต้โมเดลธุรกิจ “สร้าง-ดำเนินการ-ขาย” (Build-Operate-Sale: BOS) ประสบความสำเร็จ โดย BC ได้ขายเงินลงทุนในโครงการชihatินส์ สุขุมวิท 23 ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับกลุ่มแอสคอตท์ (The Ascott Group) ให้แก่กลุ่มบริษัตรี โดยบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทรวม ทั้งสิ้น 127.7 ล้านบาท ในงบการเงินรวม
- ทั้งนี้ BIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BC ถือหุ้น 100% ได้รับเงินปันผลจากการขายโครงการชihatินส์ เป็นเงินสดสุทธิ ประมาณ 72 ล้านบาท ซึ่งไม่ได้สะท้อนในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการของ BC ในไตรมาส 4/2564
- ในไตรมาส 4/2564 BC มีผลกำไรเฉพาะกิจการอยู่ที่ 3.6 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 10.4 ล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า และกำไร 3.1 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม สำหรับงวดปี 2564 ผลขาดทุนเฉพาะกิจการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่ จากการให้ส่วนลดค่าธรรมเนียมบริหารจัดการโครงการ (management fee) เพื่อบรรเทาผลกระทบโควิด-19 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น
- สำหรับผลประกอบการตามงบรวม กลุ่มบริษัทฯ รายงาน EBITDA ที่แข็งแกร่ง 122.6 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2564 เทียบกับ ผลขาดทุน 28.4 ล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้า และ 31.8 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า ซึ่งส่งผลให้มีกำไรปกติอยู่ที่ 53.7 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 85.9 ล้านบาทในไตรมาสก่อน โดยสาเหตุหลักจากความสำเร็จในการขายโครงการชihatินส์ สุขุมวิท 23 และมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ สำหรับงวดปี 2564 ขาดทุนปกติตามงบรวมปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลสำเร็จจากโมเดลธุรกิจ BOS ที่ช่วยสร้างกระแสเงินสดหมุนเวียนแก่บริษัท แม้ว่าอุตสาหกรรมโดยรวมยังไม่กลับสู่สภาวะปกติ
- หลังเข้าทำบันทึกความเข้าใจ (MOU) กับ มทร. ล้านนา น่าน ในเดือนตุลาคม 2563 และ ต่อมาได้รับใบอนุญาตจาก อย. ในการนำเข้ามาผลิตพันธุ์และปลูกกัญชาในเดือนมิถุนายน 2564 พันธมิตรระหว่างบริษัทในเครือ บีสโปค โลฟฟ์ ไฮเอนซ์ (บีสโปค) กับ มทร. ล้านนา น่าน ได้นำเข้ามาเมล็ดพันธุ์ 39 สายพันธุ์ และเริ่มปลูกในเดือนตุลาคม 2564 โดยปัจจุบัน (เดือนกุมภาพันธ์ 2565) อยู่ในช่วงออกดอก โดยคาดว่าจะมีผลผลิตเพื่อวิจัยในไตรมาส 1 ปี 2565 และผลผลิตเพื่อจำหน่ายยาแพทย์แผนไทยล็อตแรกภายในไตรมาส 2 ปี 2565
- นอกจากนี้ BC และพันธมิตร ได้ลงนามในข้อตกลงสามฝ่าย ณ วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เพื่อร่วมมือกันในการผลิต และ/หรือสกัด ยา และผลิตภัณฑ์สุขภาพโคคบริโคค ที่มีกัญชาเป็นส่วนประกอบ
- ในเดือนธันวาคม 2564 พันธมิตรระหว่าง บีสโปค และมทร. ล้านนา น่าน ได้รับใบอนุญาตจาก อย. ในการผลิตยาแพทย์แผนไทย โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งสำหรับเฟสแรก จะทำให้สามารถปลูกกัญชาได้ 406 ต้นต่อรอบ จากหลากหลายสายพันธุ์ที่ได้นำเข้ามา มากถึง 4 รอบต่อปี หรือ 1,624 ต้นต่อปี เพื่อผลิตยาแพทย์แผนไทย
- สำหรับปี 2565 บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะเปิดคลินิกกัญชากัญชาเพื่อสุขภาพ และร้านค้าปลีก ในช่วงกลางปี โดยเริ่มที่แรกที่โครงการรีเทลล่าสุดของกลุ่มบริษัท คือ ซิมเมอร์ พ้อยท์ ไกล์สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง
- ทั้งนี้ในเดือนมกราคม 2565 บีสโปคเข้าสู่ธุรกิจบล็อกเชนด้วยการออกขาย NFT ภายใต้โครงการ “CannaThai420” ด้วยภาพศิลปะสะท้อนวงจรชีวิตของต้นกัญชาในโรงปลูกของเราที่น่าน
- สำหรับแผนธุรกิจ BOS ในปี 2565 บริษัทวางแผนเปิดตัวโครงการโรงแรมใหม่ ประกอบด้วย โอ้ควูด สตูดิโอ ทองหล่อสตูดิโอ (โอ้ควูด ทองหล่อ), โจไนน์ แบงคอก ออโตก โฮเทล (โจไนน์ ออโตก) และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ (ไอบิส นิมมาน) ซึ่งมีกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จและจะเปิดดำเนินการภายใน 2565
- ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง โจนส์ แลง ลาซาลส์ (JLL) เป็นนายหน้าในการขายโครงการที่พร้อมขายสำหรับปี 2565 รวม 8 โครงการ (กว่า 1,000 ห้อง) โดย JLL เป็นนายหน้าที่ช่วยบริษัทฯ ในการขายโครงการ ชihatินส์ สุขุมวิท 23 สำเร็จในปี 2564

สารบัญ

หน้า

➢ ข้อมูลโดยสรุป	1
➢ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ	2
➢ ผลประกอบการของกลุ่มบริษัท	3-4
➢ ผลการดำเนินการของกลุ่มธุรกิจ	4-5
➢ งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	5
➢ งบกระแสเงินสดรวม	6
➢ พัฒนาการที่สำคัญ	7

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'64	ไตรมาส 3'64	ไตรมาส 4'63	%QoQ	%YoY	ปี'64	ปี'63	%YoY
รายได้รวม	31.1	21.9	25.3	41.9%	23.1%	96.0	126.0	-23.9%
รายได้การบริหารจัดการ	24.8	21.9	25.3	13.2%	-1.9%	89.5	120.5	-25.7%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	6.3	-	-	n.m.	n.m.	6.3	-	n.m.
ต้นทุนจากการให้บริการ	23.6	28.9	26.5	-18.2%	-10.8%	107.7	120.4	-10.5%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.2	5.9	9.9	-29.0%	-57.5%	23.9	35.0	-31.8%
รวมค่าใช้จ่าย	27.8	34.8	36.4	-20.0%	-23.5%	131.6	155.5	-15.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	3.2	(12.9)	(11.1)	125.1%	129.1%	(35.7)	(29.4)	-21.1%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.3	2.4	2.4	-5.5%	-3.6%	9.4	9.8	-3.4%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	1.0	(15.3)	(13.5)	106.4%	107.2%	(45.1)	(39.2)	-15.0%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ¹	1.4	1.6	3.6	-9.4%	-59.7%	8.3	13.9	-40.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	2.4	(13.7)	(9.9)	117.6%	124.3%	(36.8)	(25.3)	-45.7%
ภาษีเงินได้ (ภาษีรับ)	(1.2)	(3.3)	(13.0)	-65.5%	-91.2%	(10.2)	(17.3)	-41.4%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	3.6	(10.4)	3.1	134.3%	14.0%	(26.7)	(7.9)	-235.9%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	1.1	(15.6)	(60.8)	107.0%	101.8%	(23.9)	(65.4)	63.5%
ตัดจำหน่ายเงินมัดจำที่ดิน	-	-	-	n.m.	n.m.	(5.5)	-	n.m.
ขาดทุนจากการด้อยค่า ²	1.0	(10.2)	(60.9)	109.4%	101.6%	(15.8)	(66.7)	76.3%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร ³	7.0	(5.0)	-	239.9%	n.m.	(1.0)	-	n.m.
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน	-	(5.4)	-	100.0%	n.m.	(5.4)	-	n.m.
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ⁴	(6.9)	5.0	0.1	-237.5%	-6669.5%	3.8	1.3	198.3%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	4.7	(26.0)	(57.6)	117.9%	108.1%	(50.6)	(73.4)	31.1%

หมายเหตุ: 1/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'64 เป็นต้นไป บริษัทฯจะแสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" หมายถึงของ "รายได้อื่น" ใน "รายได้รวม"

2/ ในไตรมาส 4'64 บริษัทฯ มีบันทึกการขายคืนจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า จำนวน 1 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 4'64 บริษัทฯ มีบันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร จำนวนสุทธิ 7.0 ล้านบาท โดยมีการบันทึกขาดทุนจากการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจำนวนเดียวกัน ภายใต้รายการ "รายได้อื่นๆ"

บริษัทฯ เปลี่ยนการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนฯ จำนวน 2.96 ล้านบาท (1.53 ล้านบาทในไตรมาส 1'64 และ 1.43 ล้านบาทในไตรมาส 2'64) ซึ่งเดิมรายงานภายใต้รายการ "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร" เป็นรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

ผลการดำเนินงานจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

- **รายได้การบริหารจัดการ** ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้น 13.2%QoQ สาเหตุหลักจากการระงับการให้ส่วนลดค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการซึ่งเคยให้เป็นการชั่วคราวให้กับบางโครงการในต่างจังหวัดเพื่อบรรเทาผลกระทบของ โควิด-19 อย่างไรก็ตามรายได้การบริหารจัดการลดลง 1.9%YoY เป็น 24.8 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร จำนวน 6.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการขายเงินลงทุนใน JV โครงการ ชีทาตินส์ สุขุมวิท 23 ในไตรมาส 4 ปี 2564
- ทั้งนี้ BIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BC ถือหุ้น 100% ได้รับเงินปันผลจากการขายโครงการชีทาตินส์ เป็นเงินสดสุทธิ (หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย) ประมาณ 72 ล้านบาท ซึ่งไม่ได้สะท้อนในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการของ BC ในไตรมาส 4/2564 เนื่องจากงบการเงินเฉพาะกิจการจะรับรู้รายได้เงินปันผลได้ต่อเมื่อได้รับเงินปันผล
- ในไตรมาส 4/2564 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ลดลง 20.0% QoQ และ 23.5% YoY เป็น 27.8 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการกลับรายการค่าใช้จ่ายโบนัสพนักงาน โดยบริษัทได้พิจารณาปรับลดโบนัสสำหรับปี 2564 จากการที่สถานการณ์โควิดไม่ได้คลี่คลายเร็วอย่างที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่เมื่อต้นปี 2564 ทั้งนี้ สำหรับงวดปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม ลดลง 15.3% YoY สาเหตุหลักจากโครงการลดเงินเดือนชั่วคราวซึ่งเริ่มต้นในไตรมาส 2/2563
- ในไตรมาส 4/2564 บริษัทรายงาน **EBITDA** เป็นกำไรที่ 3.2 ล้านบาท เทียบกับ ขาดทุน 12.9 ล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้า และ ขาดทุน 11.1 ล้านบาทในไตรมาส 4/2563 ส่วนหนึ่งจากการระงับส่วนลดชั่วคราวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารและรายได้ค่าธรรมเนียมจากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร จำนวน 6.3 ล้านบาท ดังที่ได้กล่าวมา สำหรับปี 2564 EBITDA ปรับตัวลงเป็นผลขาดทุน 35.7 ล้านบาท จากผลขาดทุน 29.4 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า จากรายได้ที่ลดลงซึ่งมีผลกระทบมากกว่าผลจากการควบคุมค่าใช้จ่าย
- BC รายงาน **กำไรจากการดำเนินงานปกติ** ที่ 3.6 ล้านบาทในไตรมาส 4/2564 เทียบกับ ขาดทุน 10.4 ล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้าจาก EBITDA ที่ปรับตัวดีขึ้น ทั้งนี้ สำหรับงวดปี 2564 ขาดทุนจากการดำเนินงานปกติเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าส่วนใหญ่จากส่วนลดค่าธรรมเนียมชั่วคราวเพื่อบรรเทาผลกระทบโควิด-19
- **กำไรสุทธิ** อยู่ที่ 4.7 ล้านบาทในไตรมาส 4/2564 จาก EBITDA ที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ โดยมีรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวหลักๆ ประกอบด้วย การกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า จำนวน 1 ล้านบาท กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนบนเงินยูโรสกุลเงินเหรียญสหรัฐฯ จากบุคคลอื่น จำนวน 7.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีการบันทึกผลขาดทุนในจำนวนใกล้เคียงกันภายใต้ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ" จากการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินต้นของเงินยูโรดังกล่าวเพิ่มเติมจำนวน
- ทั้งนี้ สำหรับงวดปี 2564 ผลขาดทุนสุทธิปรับตัวดีขึ้นเป็น 50.6 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เนื่องจากในปี 2563 มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 66.7 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'64	ไตรมาส 3'64	ไตรมาส 4'63	%QoQ	%YoY	ปี'64	ปี'63	%YoY
รายได้รวม	172.3	28.0	35.8	515.1%	381.4%	253.6	140.6	80.4%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	31.4	20.9	30.3	50.5%	3.9%	94.1	119.2	-21.1%
รายได้การบริหารจัดการ	6.9	7.1	5.5	-3.1%	24.4%	25.5	21.4	19.1%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	6.3	-	-	n.m.	n.m.	6.3	-	n.m.
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	127.7	-	-	n.m.	n.m.	127.7	-	n.m.
ต้นทุนจากการให้บริการ	17.5	11.6	18.4	51.0%	-5.1%	56.1	73.6	-23.7%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	15.7	9.8	16.2	60.1%	-3.0%	49.1	65.6	-25.2%
ต้นทุนจากการให้บริการ	1.8	1.8	2.2	0.1%	-20.4%	7.0	8.0	-11.6%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	32.2	44.8	49.1	-28.1%	-34.4%	172.8	199.3	-13.3%
รวมค่าใช้จ่าย	49.7	56.4	67.6	-11.9%	-26.4%	228.9	272.8	-16.1%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	122.6	(28.4)	(31.8)	531.5%	486.0%	24.7	(132.2)	118.7%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	16.3	16.5	15.0	-1.3%	8.1%	64.7	55.7	16.1%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/2}	(38.2)	(36.5)	(27.3)	4.8%	39.8%	(141.1)	(103.3)	36.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	68.1	(81.3)	(74.1)	183.8%	191.9%	(181.1)	(291.2)	37.8%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(15.8)	(8.5)	(12.3)	86.8%	28.7%	(47.7)	(41.7)	14.5%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม	(1.4)	(0.5)	-	189.9%	n.m.	(2.6)	-	n.m.
ภาษีเงินได้ (ภาษีรับ)	(2.8)	(4.3)	(0.0)	-36.2%	n.m.	(10.8)	(3.2)	234.7%
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	53.7	(85.9)	(86.4)	162.5%	162.2%	(220.7)	(329.7)	33.1%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(15.3)	(23.3)	1.8	34.5%	-950.2%	(17.9)	4.3	-517.9%
ตัดจำหน่ายเงินมัดจำที่ดิน	-	-	-	n.m.	n.m.	(5.5)	-	n.m.
ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	n.m.	n.m.	(2.3)	-	n.m.
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	-	n.m.	n.m.	(2.3)	-	n.m.
กำไร (ขาดทุน) จากการถอนการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	n.m.	n.m.	9.9	-	n.m.
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงินไขของสัญญา ³	(15.2)	(4.8)	-	-218.9%	n.m.	(3.8)	-	n.m.
ขาดทุนจากการต่อสัญญา ⁴	(0.2)	(0.9)	(0.4)	77.2%	53.1%	(3.5)	(0.4)	-739.5%
บันทึกผลกระทบจากภาวะค่าประกันผลการดำเนินงาน ⁵	(1.6)	(11.2)	-	85.9%	n.m.	(12.8)	-	n.m.
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร ⁵	7.0	(5.0)	-	239.9%	n.m.	(1.0)	-	n.m.
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน ⁶	-	(5.4)	-	100.0%	n.m.	(5.4)	-	n.m.
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	(5.3)	4.0	2.2	-233.1%	-339.2%	8.8	4.7	86.3%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	17.7	(59.4)	(45.6)	129.8%	138.8%	(130.5)	(167.4)	22.0%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20.7	(49.9)	(39.0)	141.6%	153.1%	(108.0)	(158.0)	31.7%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	38.4	(109.3)	(84.6)	135.2%	145.4%	(238.5)	(325.4)	26.7%

หมายเหตุ: 1/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'64 เป็นต้นไป บริษัทฯจะแสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" แสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้อื่น" ใน "รายได้รวม"

2/ ในไตรมาส 4'64 บริษัทฯ ปรับการคำนวณผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงินไขของสัญญาเงินกู้ซึ่งบันทึกเป็นกำไร 16.09 ล้านบาท ในไตรมาส 4'64 ส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายทางบัญชี จำนวน 15.2 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 4'64 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการต่อสัญญา 0.2 ล้านบาท

4/ ในไตรมาส 4'64 บริษัทฯ บันทึกผลกระทบจากภาวะค่าประกันผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการซิมเมอร์ฮิลล์ ซิมเมอร์ฮิลล์ ที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว จำนวน 1.6 ล้านบาท

5/ ในไตรมาส 4'64 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร จำนวนสุทธิ 7.0 ล้านบาท โดยมีกรณีบันทึกกำไรจากการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าในจำนวนเดียวกัน ภายใต้รายการ "รายได้อื่น"

บริษัทฯ เปลี่ยนการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนฯ จำนวน 2.96 ล้านบาท (1.53 ล้านบาทในไตรมาส 1'64 และ 1.43 ล้านบาทในไตรมาส 2'64) ซึ่งเดิมรายงานภายใต้รายการ "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร" เป็นรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

ผลประกอบการตามงบการเงินรวมของบริษัท

รายได้

- **รายได้รวม** ในงบการเงินรวมพุ่งขึ้นเป็น 172.3 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้น 515.1% QoQ และ 381.4% YoY ส่วนใหญ่จากกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้จากค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายโครงการซึ่งเรียกเก็บจากนักลงทุน รวม 127.7 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดปี 2565 รายได้รวมเพิ่มขึ้น 80.4% จากปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่าย

- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** ในไตรมาส 4/2564 ลดลง 11.9%QoQ และ 26.4% YoY เป็น 49.7 ล้านบาท จากการควบคุมค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ และการกลับรายการค่าใช้จ่ายโบนัสพนักงานของบริษัท สำหรับงวดปี 2564 ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานรวมลดลง 16.1% YoY จากการควบคุมค่าใช้จ่ายที่เข้มงวดเพื่อจัดการกับสถานการณ์โควิด ที่เริ่มต้นในไตรมาส 2/2563 และต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

- ในไตรมาส 4/2564 **EBITDA** ตามงบการเงินรวม เป็นกำไร อยู่

ที่ 122.6 ล้านบาท เทียบกับ ขาดทุน 28.4 ล้านบาท ในไตรมาส ก่อนหน้า และขาดทุน 31.8 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2563 จาก รายได้ที่เพิ่มขึ้น และมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ สำหรับงวดปี 2564 EBITDA ตามงบการเงินรวม อยู่ที่ 24.7 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 132.2 ล้านบาทในปี 2563

กำไร (ขาดทุน) ปกติ

- ในไตรมาส 4/2564 **กำไรปกติ** (กำไรจากการดำเนินงาน ซึ่งรวมส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจาก JV) อยู่ที่ 53.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับขาดทุน 85.9 ล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

- ในไตรมาส 4/2564 **กำไรสุทธิ** อยู่ที่ 38.4 ล้านบาท โดยมี รายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ประกอบด้วย ขาดทุนจากการ ต่อสัญญา จำนวน 0.2 ล้านบาท การบันทึกผลกระทบจากภาวะ ค่าประกันการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการ ซิมเมอร์ฮิลล์ และซิมเมอร์ฮิลล์ จำนวน 1.6 ล้านบาท และกำไรจากอัตรา แลกเปลี่ยนเงินยูโรสกุลเงินสหรัฐฯ จำนวน 7.0 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันบริษัทมีผลขาดทุนในจำนวนใกล้เคียงกัน จาก การทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว ทั้งจำนวน โดยบันทึกเป็น รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ

ผลประกอบการตามงบการเงินรวมของบริษัท (ต่อ)

- สำหรับงวดปี 2564 ผลขาดทุนสุทธิปรับตัวดีขึ้น 26.7% YoY เป็น 238.5 ล้านบาท จากกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ผลการดำเนินการของกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม

- ณ สิ้นไตรมาส 4/2564 BC ถือหุ้นในโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่สร้างเสร็จแล้ว รวมทั้งหมด 7 โครงการ โดยแบ่งการบริหารแบ่งออกเป็น 2 คลัสเตอร์ได้แก่ กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ทั้งนี้ ในระหว่างไตรมาส BC ขายโครงการในกรุงเทพฯ ไป 1 แห่ง คือ ชินาติเนส สุขุมวิท 23
- ณ สิ้นปี 2564 โครงการในกรุงเทพฯ ของกลุ่ม BC ประกอบด้วย โครงการชินาติเนส สุขุมวิท 8 โครงการชินาติเนส สุขุมวิท 11 โครงการชินาติเนส สุขุมวิท 16 และโครงการไอ้คววด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24
- สำหรับโครงการในต่างจังหวัดประกอบด้วย โครงการไอ้คววด เจอร์นีย์ฮับ ภูเก็ต, โครงการไอ้คววด เจอร์นีย์ฮับ พัทยา และโครงการโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ
- เนื่องจากสถานการณ์โควิด ทำให้ปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยนั้นน้อยมาก บริษัทฯ ได้ติดตามสภาวะตลาดท่องเที่ยวอย่างใกล้ชิด เพื่อจะได้สามารถปรับกลยุทธ์ได้อย่างทันท่วงที ซึ่งรวมถึงการตัดสินใจที่จะปิดทำการโครงการบางแห่งชั่วคราวเพื่อที่จะรักษาเงินสดไว้ หรือกลับมาเปิดให้บริการบางโครงการเมื่อเห็นสัญญาณการฟื้นตัว
- ทั้งนี้ สถานะการดำเนินงานของโรงแรมในกลุ่ม เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอ้คววด 24	เปิด	
	ชินาติเนส 8	เปิด	เม.ย. 2563 - ต.ค. 2563**
	ชินาติเนส 11	ปิด	เม.ย. 2563 - มิ.ย. 2564***
	ชินาติเนส 16	เปิด	
	ชินาติเนส 23	ปิด****	พ.ค. 2563 - พ.ย. 2564****
ต่างจังหวัด	โนโวเทล นิมมาน	เปิด	ก.ย. 2564 - ต.ค. 2564
	ไอ้คววด ภูเก็ต	เปิด	ก.ย. 2564 - ต.ค. 2564
	ไอ้คววด พัทยา	เปิด	เม.ย. 2563 - พ.ค. 2563 ก.พ. 2564 - มี.ค. 2564

* ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2564

** กลับมาเปิดดำเนินการ เป็น สถานกักกันโรคแห่งรัฐทางเลือก (ASQ) และเปลี่ยนเป็นการดำเนินงานปกติควบคู่กับสถานกักกันโรคควบคู่กันตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564

*** เปิดดำเนินการ เป็น สถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจในเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม 2564

**** เปิดรับผู้เข้าพักกลุ่มใหญ่จำนวน 133 ห้องเป็นระยะเวลา 14 วันในเดือนกันยายน 2564 โดยโครงการถูกจำหน่ายไปในเดือนพฤศจิกายน 2564

- ในระหว่างไตรมาส BC กลับมาเปิดให้บริการโครงการโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ และโครงการไอ้คววด เจอร์นีย์ฮับ ภูเก็ต จากแนวโน้มอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น และ

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 4'64	ไตรมาส 3'64	ไตรมาส 4'63	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,489	1,574	1,545	-5.4%	-3.6%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	985	648	1,261	52.0%	-21.9%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	49.3%	36.5%	41.8%	12.8	7.5
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	32.4%	8.1%	36.1%	24.3	(3.7)
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	27.7	34.3	22.8	-19.2%	21.6%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	11.6	1.0	13.8	n.m.	-15.9%

เพื่อรับฤดูกาลท่องเที่ยว

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพมหานครในไตรมาส 4/2564 อยู่ที่ 27.7 ล้านบาท ลดลง 19.2% QoQ แต่ดีขึ้น 21.6% YoY โดยสาเหตุหลักที่รายได้ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากโครงการชินาติเนส 11 มีรายได้จากการเปิดให้เช่าเพื่อให้บริการเป็นสถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจ (ฮอสพิเทล) เป็นระยะเวลา 2 เดือน ในไตรมาส 3/2564 ในขณะที่ โครงการชินาติเนส สุขุมวิท 23 รับลูกค้ากลุ่ม 133 ห้องพัก เป็นระยะเวลา 14 วัน ในเดือนกันยายน (รายงานภายใต้ รายการ "รายได้อื่น จากการดำเนินงาน" ซึ่งไม่รวมในการคำนวณอัตราการเข้าพัก และค่าห้องพักเฉลี่ย)
- รายได้รวมจากโครงการในต่างจังหวัดในไตรมาส 4/2564 อยู่ที่ 11.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่า 11 เท่าจากไตรมาสก่อนหน้า จากการกลับมาเปิดให้บริการของ 2 โครงการ สอดรับกับฤดูกาลท่องเที่ยวและมาตรการผ่อนปรนการเดินทาง แม้ว่าจะมีอัตราการเข้าพักปรับตัวขึ้นเป็น 32.4% ในขณะที่ค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 985 บาท จาก 648 บาทในไตรมาสก่อนหน้า หากแต่ต่ำกว่า 1,261 บาทในไตรมาส 4/2563 เนื่องจากโรงแรมเพิ่งกลับมาเปิดใหม่ ซึ่งส่งผลให้รายได้ลดลง 15.9% YoY
- โดยรวมสถานการณ์โควิด ยังคงเป็นตัวแปรหลักที่ส่งผลกระทบต่อด้านลบกับธุรกิจโรงแรมต่อเนื่องมาตลอดสองปี อย่างไรก็ดี อัตราการกระจายวัคซีนเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น ความรุนแรงของอาการที่ลดลงของสายพันธุ์ใหม่ๆ และมาตรการผ่อนปรนการเดินทาง ส่งผลให้ผลประกอบการของโครงการของเรามีแนวโน้มที่ดีขึ้น เห็นได้จากอัตราเข้าพักที่ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง
- สำหรับปี 2565 BC มีแผนเปิดดำเนินการโครงการใหม่ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ประกอบด้วย ไอ้คววด สตูดิโอ ทองหล่อ สเตชัน (ไอ้คววด ทองหล่อ), โฉน่ แวงคอก อโศก โฮเทล (โฉน่ อโศก) และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ (ไอบิส นิมมาน) ซึ่งมีกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จและจะเปิดดำเนินการภายใน 2565

Segment Performance (Cont'd)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานและศูนย์การค้า

- ปัจจุบัน BC มีโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่าอยู่ 1 แห่งคือ ชัมเมอร์พอยท์ ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง โดยเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2563
- ในไตรมาส 4/2564 รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 20.1% QoQ และ 11.0% YoY จากการระงับการให้ส่วนลดชั่วคราวเพื่อบรรเทาผลกระทบจากโควิดระลอกสาม และอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4/2564

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 4'64	ไตรมาส 3'64	ไตรมาส 4'63	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	950	791	856	20.1%	11.0%
% OCC - Summer Point	39.5%	41.6%	31.9%	(2.1)	7.5
Rev - Summer Point (THB mn)	7.9	6.9	6.9	14.3%	0.4%
% EBITDA margin - Summer Point	40.3%	-5.6%	24.9%	0.5	0.2

- โควิด ยังคงส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่ออฟฟิศสำหรับโครงการชัมเมอร์พอยท์ ทั้งนี้ BC ยังคงติดตามสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิด และปรับกลยุทธ์เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่
- นอกจากนี้ BC รับผิดชอบโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ และ ชัมเมอร์

ฮับ ออฟฟิศ ซึ่ง BC เป็นผู้พัฒนา โดยต่อมาได้ขายให้แก่บริษัทที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกันกับ BC ในไตรมาส 2/2562 และได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อให้บริหารสินทรัพย์ต่อเป็นระยะเวลา 3 ปี โดย BC ได้รับรายได้จากค่าบริการจัดการสินทรัพย์ดังกล่าว

- ทั้งนี้ กลุ่มผู้ขาย (BC และผู้ร่วมทุน) ได้มีการรับประกันผลการดำเนินงานของโครงการไว้ โดยเมื่อผู้ซื้อได้จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงบนโครงการดังกล่าวในเดือนพฤศจิกายน 2564 คู่สัญญาได้มีการตกลงยกเลิกการรับประกันผลการดำเนินงาน ส่งผลให้บริษัทต้องชำระค่าชดเชยทั้งสิ้น 12.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวจำนวน 11.2 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 และบันทึกค่าใช้จ่ายอีก 1.6 ล้านบาทที่เหลือในไตรมาส 4/2564 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการกั้นเงินสดเพื่อรองรับการรับประกันผลการดำเนินงานไว้ตั้งแต่วันที่ได้ขายโครงการไป เพียงพอสำหรับค่าชดเชย และมีเงินเหลือคืนกลับมาที่ BC และผู้ร่วมทุน ทั้งนี้ BC รับผิดชอบโครงการดังกล่าวต่อไปจนถึงเดือนมิถุนายน 2565

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'64	ไตรมาส 3'64	ไตรมาส 4'63	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	182.8	89.4	119.1	104.4%	53.6%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	255.1	183.1	265.3	39.3%	-3.9%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,767.1	3,876.5	3,670.7	-2.8%	2.6%
รวมสินทรัพย์	4,022.2	4,059.6	3,936.1	-0.9%	2.2%
รวมหนี้สิน	3,428.3	3,447.4	3,054.2	-0.6%	12.3%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	593.9	612.2	881.9	-3.0%	-32.7%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	678.3	650.7	793.5	4.2%	-14.5%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(84.5)	(38.5)	88.4	119.3%	-195.6%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,022.2	4,059.6	3,936.1	-0.9%	2.2%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (เท่า)	5.47	5.48	3.33		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	5.77	5.63	3.46		

- ณ สิ้นไตรมาส 4/2564 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม อยู่ที่ 4,022 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 4,060 ล้านบาท ในไตรมาสก่อน สาเหตุหลักจากการขายโครงการซีทาดินส์ สุขุมวิท 23 ส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง
- บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 3,428 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2564 ลดลงเล็กน้อย จาก 3,447 ล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้า จากหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ลดลงจากการขายโครงการซีทาดินส์
- ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ และส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (Non-Controlling Interest: NCI) ลดลงเป็น 593.9 ล้านบาท จาก 612.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3/2564 จากการลดลงของ NCI จากการปันผลกำไรจากการขายโครงการซีทาดินส์ สุขุมวิท 23 ซึ่งไปลดทอนกำไรสุทธิของไตรมาส
- ทั้งนี้ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของ BC เพิ่มขึ้น 4.2% QoQ ในไตรมาส 4/2564 เป็น 678.3 ล้านบาท จากกำไรสุทธิระหว่าง

ไตรมาส

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 5.47 เท่า จาก 3.33 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2563 จากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น และเงินสดที่ลดลงเพื่อการก่อสร้างโครงการ และเป็นเงินหมุนเวียน และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมที่ลดลง
- สำหรับการขายโครงการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ BC ภายใต้โมเดลธุรกิจ "สร้าง-ดำเนินการ-ขาย" (Build-Operate-Sale: BOS) ประสบความสำเร็จ โดย BC ได้ขายเงินลงทุนในโครงการซีทาดินส์ สุขุมวิท 23 ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับกลุ่มแอสคอตท์ (The Ascott Group) ให้แก่กลุ่มกั๊วซัน โดยบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม ทั้งสิ้น 127.7 ล้านบาท
- ล่าสุด BC ได้ว่าจ้าง โจนส์ แลง ลาซาลส์ (JLL) เป็นนายหน้าในการขายโครงการที่พร้อมขายสำหรับปี 2565 รวม 8 โครงการ (กว่า 1,000 ห้อง) โดย JLL เป็นนายหน้าที่ช่วยบริษัทฯ ในการขายโครงการ ซีทาดินส์ 23 สำเร็จในปี 2564
- ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ อยู่ระหว่างศึกษาแนวทางในการระดมทุนด้วยเครื่องมือทางการเงินต่างๆ
- ความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจข้างต้น จะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินของกลุ่มบริษัท เพื่อผลักดันการขยายธุรกิจเดิม และสร้างธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ และสร้างการเติบโตที่ยั่งยืน

งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'64	ไตรมาส 3'64	ไตรมาส 4'63	%QoQ	%YoY	ปี'64	ปี'63	%YoY
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	10.1	(34.8)	6.6	129.0%	52.8%	(72.6)	(166.3)	-56.3%
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน	152.7	(105.8)	(57.5)	244.3%	365.5%	(51.5)	(357.9)	-85.6%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	162.7	(140.6)	(50.9)	215.7%	419.6%	(124.0)	(524.2)	-76.3%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(69.3)	147.6	15.1	-147.0%	-558.6%	188.0	150.8	24.6%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	93.4	7.0	(35.8)	1230.1%	360.9%	63.9	(373.3)	-117.1%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นงวด	89.4	82.4	154.8	8.5%	-42.2%	119.1	492.4	-75.8%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ*	0.0	0.0	0.0	n.m.	n.m.	(0.2)	0.0	n.m.
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายงวด	182.8	89.4	119.1	104.4%	53.6%	182.8	119.1	53.6%

หมายเหตุ: *บริษัท บูติก แมงค็อก สุขุมวิท 36 จำกัด

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ปรับตัวดีขึ้น QoQ/ YoY เป็น 10.1 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 และดีขึ้น 56.3% YoY สำหรับงวดปี 2564 จากผลประกอบการที่ปรับตัวดีขึ้น และการบริหารจัดการเงินทุนหมุนเวียนที่เข้มงวด
- กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน เป็น 152.7 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 เทียบกับกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 105.8 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 จากกระแสเงินสดได้มาจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน สำหรับโครงการชิตา ดินส์ 23 สำหรับงวดปี 2564 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนลดลง 85.6% จากการชะลอการก่อสร้างจากผลกระทบโควิด และกระแสเงินสดรับจากการขายโครงการ 1 โครงการ ในปีนี้ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ไม่มีการขายโครงการ นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทฯ ใช้เงินลงทุนเพื่อผลักดันการ สร้างโครงการซัมเมอร์พอยต์ให้แล้วเสร็จในไตรมาส 4/2563 รวมถึงการวางมัดจำเพื่อซื้อที่ดินโครงการสุขุมวิทซอย 5
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ในไตรมาส 4/2564 เป็น 69.3 ล้านบาท เทียบกับกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 147.6 ล้านบาท ในไตรมาสปีก่อนหน้า ส่วน

ใหญ่จากการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ร่วมทุนในโครงการชิตา ดินส์ 23 ในไตรมาส 4/2564 สำหรับงวดปี 2564 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้นเป็น 188.0 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินต้นที่ลดลง (ซึ่งเป็นไปตามมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการ โดยสถาบันการเงิน ภายใต้การสนับสนุนของ ธนาคารแห่งประเทศไทย) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับเงินกู้ จำนวน 3 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ จากนักลงทุนต่างชาติ ในระหว่างปี 2564

พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรม			
กมล 1	ภูเก็ต	230	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์โควิด
กมล 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์โควิด
ไอบิส เชียงใหม่ นิมมานเจอร์นีย์ฮับ (ไอบิส นิมมาน)	เชียงใหม่	141	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และจะเปิดดำเนินการในครึ่งหลังของปี 2565
นิมมาน 3	เชียงใหม่	141	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง อยู่ระหว่างการออกแบบ กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์โควิด
โครงการสุขุมวิท 5	กรุงเทพมหานคร	194	อยู่ระหว่างการขออนุมัติจาก EIA คาดว่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในไตรมาส 2/2565
โจโน แบงคอก อโศก โฮเทล (โจโน อโศก)	กรุงเทพมหานคร	65	คาดว่าจะเปิดดำเนินการในครึ่งหลังของปี 2565
ไอ้ควั๊ด สตูดิโอ ทองหล่อ สเตชัน (ไอ้ควั๊ด ทองหล่อ)	กรุงเทพมหานคร	177	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และจะเปิดดำเนินการในครึ่งหลังของปี 2565
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
โครงการเจริญกรุง	กรุงเทพมหานคร	2,100 ตารางเมตร	เลื่อนเป้าหมายระยะเวลาการเริ่มก่อสร้างไปเป็นไตรมาส 3/2565
ธุรกิจกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ			
บริษัท บีสโปก โลฟ ไซแอนซ์ จำกัด	น่าน	-	<ul style="list-style-type: none"> หลังเข้าทำบันทึกความเข้าใจ (MOU) กับ มทร. ล้านนา น่าน ในเดือนตุลาคม 2563 และ ต่อมาได้รับใบอนุญาตจาก อย. ในการนำเข้าเมล็ดพันธุ์และปลูกกัญชาในเดือนมิถุนายน 2564 พันธมิตรระหว่างบริษัทในเครือ บีสโปก โลฟ ไซแอนซ์ (บีสโปก) กับ มทร. ล้านนา น่าน ได้นำเข้าเมล็ดพันธุ์ 39 สายพันธุ์ และเริ่มปลูกในเดือนตุลาคม 2564 โดยปัจจุบัน (เดือนกุมภาพันธ์ 2565) อยู่ในช่วงออกดอก โดยคาดว่าจะมีผลผลิตเพื่อวิจัยในไตรมาส 1 ปี 2565 และผลผลิตเพื่อจำหน่ายยาแพทย์แผนไทยล็อตแรกภายในไตรมาส 2 ปี 2565 นอกจากนี้ BC และพันธมิตร ได้ลงนามในข้อตกลงสามฝ่าย ณ วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เพื่อร่วมมือกันในการผลิต และ/หรือสกัด ยา และผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภค ที่มีกัญชาเป็นส่วนประกอบ ในเดือนธันวาคม 2564 พันธมิตรระหว่าง บีสโปก และมทร. ล้านนา น่าน ได้รับใบอนุญาตจาก อย. ในการผลิตยาแพทย์แผนไทย โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งสำหรับเฟสแรก จะทำให้สามารถปลูกกัญชาได้ 406 ต้นต่อรอบ จากหลากหลายสายพันธุ์ที่ได้นำเข้ามา มากถึง 4 รอบต่อปี หรือ 1,624 ต้นต่อปีเพื่อผลิตยาแพทย์แผนไทย สำหรับปี 2565 บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะเปิดคลินิกกัญชากัญชาเพื่อสุขภาพ และร้านค้าปลีก ในช่วงกลางปี โดยเริ่มที่แรกที่โครงการริเริ่มล่าสุดของกลุ่มบริษัท คือ ชัมเมอร์ พ้อยท์ ไกล่สถานีรถไฟพาพระโขนง ทั้งนี้ในเดือนมกราคม 2565 บีสโปกเข้าสู่ธุรกิจบล็อกเชนด้วยการออกขาย NFT ภายใต้โครงการ "CannaThai420" ด้วยภาพศิลปะสะท้อนวงจรชีวิตของต้นกัญชาในโรงปลูกของเราที่น่าน

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง