

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 4/2565 และงวดปี 2565

บทสรุปผู้บริหาร

- ในไตรมาส 4/2565 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีมาก ส่วนหนึ่งจากการเข้าสู่ฤดูท่องเที่ยว ซึ่งดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของไทยจากหลากหลายชาติเดินทางเข้ามาพัก แม้ว่ายังขาดกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน ด้วยว่าประเทศจีนเพิ่งเริ่มเปิดประเทศในช่วงต้นปี 2566 และยังได้รับผลจากการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางเข้าประเทศ รวมทั้งกลยุทธ์การบริหารรายได้ของบริษัทที่มีประสิทธิภาพ
- นอกจากนี้ โครงการทะเลของบริษัทฯ “ซัมเมอร์พอยท์” มีอัตราการเช่าพื้นที่และระดับ 76.3% แล้วในไตรมาส 4/2565 โดยปรับตัวดีขึ้นอย่างมาก เมื่อเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ที่ระดับ 40-50% ในช่วงไตรมาส 4/2564 จนถึงไตรมาส 3/2565 ซึ่งเป็นผลงานที่ยอดเยี่ยมของทีมบริหารโครงการ รวมถึงการได้ “Woody World” มาเป็นผู้เช่าหลัก
- BC เปิดตัวโครงการ “ไอ้ควั๊ด สตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงคอก” (“ไอ้ควั๊ด สตูดิโอส์”) ในเดือนกันยายน 2565 โดยต่อมาไม่นาน ได้เข้าลงนามขายเงินลงทุนในโครงการดังกล่าว และบันทึกกำไรจำนวน 295.1 ล้านบาท ในงบการเงินรวม
- ทั้งนี้ ผลประกอบการตามงบการเงินรวม กลุ่มบริษัทรายงานกำไรปกติจากการดำเนินงาน 217.9 ล้านบาทในไตรมาส 4/2565 เทียบกับกำไร 53.8 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 ทั้งนี้ ขาดทุนปกติสำหรับงวดปี 2565 ปรับตัวดีขึ้นเป็น 49.6 ล้านบาท จากขาดทุน 220.6 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งเป็นผลจากการฟื้นตัวของทั้งธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าให้เช่า โดยเห็นได้จากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นถึง 129.5% จากปีก่อนหน้า และจากความสำเร็จในการขายโครงการไอ้ควั๊ด สตูดิโอส์ ที่ BC ลงทุนอยู่ในสัดส่วน 59.5%
- ในส่วนของกลุ่มธุรกิจกีฬาเพื่อสุขภาพ กลุ่มบริษัทปีสไปคเปิดสาขาที่ 3 ภายใต้แบรนด์ “KANA” หรือ “คณา” ในซอยสุขุมวิท 11 ช่วงท้ายของเดือนธันวาคม 2565 หลังจากเปิดร้าน KANA Pure ที่ สาขา โฉนด แบงคอก อีโศก (โฉนด อีโศก) และ คณาคลินิก (KANA Clinic) ที่ซัมเมอร์พอยท์ ในไตรมาสที่ 3/2565 โดยสาขาใหม่นี้แตะจุดคุ้มทุน (break-even) ที่ระดับสาขาในเดือนมกราคม 2566 นอกจากนี้ กลุ่มปีสไปคยังเดินหน้าขยายพื้นที่เพาะปลูกเพื่อเพิ่มผลผลิต รองรับแผนการขยายสาขาของร้านค้า/คลินิกที่จะเริ่มต้นในไตรมาส 1/2566
- นอกจากนี้ แผนธุรกิจกระจายความเสี่ยงล่าสุดของกลุ่มบริษัท ไปสู่ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า ผ่านบริษัทย่อย บูติก โลจิสติกส์ ได้เปิดตัวบริการห้องเก็บของส่วนตัว ภายใต้แบรนด์ “GO Storage” อย่างเป็นทางการ ณ สาขาแรกที่โครงการซัมเมอร์พอยท์ ในเดือนพฤศจิกายน 2565
- ในส่วนของขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้โมเดลธุรกิจ B-O-S นั้น BC ได้เปิดดำเนินการโครงการโรงแรม JONO Asok ในซอยสุขุมวิท 16 ซึ่งนับเป็นโครงการแรกที่ใช้แบรนด์ของกลุ่มบริษัทเอง พร้อมทั้งโครงการ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมานเจอร์นีฮับ (ไอบิส นิมมาน) ทุนรับฤดูท่องเที่ยว และการเริ่มกลับมา

ของกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งคาดว่าจะช่วยเร่งการเติบโตของรายได้สำหรับปี 2566 นี้

- เมื่อเข้าสู่ปี 2566 BC ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในซอยสุขุมวิท 5 ผ่านทางบริษัทย่อยในเดือนมกราคม 2566 เพื่อจะพัฒนาเป็นอีกหนึ่งโครงการโรงแรม ภายใต้แบรนด์ JONO โดยมีกำหนดเริ่มก่อสร้างได้ทันที เนื่องจากได้ผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังได้เริ่มการก่อสร้างโครงการรีเทล โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) บนถนนเจริญกรุง แล้วในไตรมาส 4/2565 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4/2566
- ความสำเร็จในการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการ ไอ้ควั๊ด สตูดิโอส์ ในไตรมาส 4/2565 ต่อเนื่องจากการจำหน่ายโครงการชิวาตันส์ สุขุมวิท 23 ในไตรมาส 4/2564 ดึงดูดกลุ่มผู้ลงทุนที่สนใจซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้รับการติดต่อสอบถามเรื่องการขายโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากกลุ่มผู้ลงทุนต่างชาติ เนื่องจากหลายโครงการของกลุ่มบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ซึ่งอนุญาตให้ต่างชาติสามารถลงทุนในโครงการได้ 100%
- ยิ่งไปกว่านั้น ผลประกอบการที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างโดดเด่น ของโครงการในต่างจังหวัด โดยเฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่ และภูเก็ต ในช่วงไตรมาส 4/2565 และต่อเนื่องมาถึงไตรมาส 1/2566 รวมทั้งการเริ่มกลับมาเดินทางของนักท่องเที่ยวจีนเมื่อไม่นานมานี้ น่าจะช่วยส่งเสริมผลประกอบการ อีกทั้งยังเพิ่มโอกาสในการขายโครงการอีกด้วย
- ในเดือนมกราคม 2566 BIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BC ถือหุ้นตรงในสัดส่วน 100% จ่ายปันผลเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 200 ล้านบาท จากเงินสดที่ได้รับจากการขายโครงการไอ้ควั๊ด สตูดิโอส์ ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวปลอดภาษี แม้ว่าจะเป็นเงินรับจากบริษัทต่างประเทศ เนื่องจากด้วยสถานะการเป็น ศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center – IBC) ที่ได้รับการอนุมัติจากกรมสรรพากร โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป ทั้งนี้ เนื่องจาก BC มีขาดทุนสะสม ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งสิ้น 101.7 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2565 บริษัทฯ อาจพิจารณาจ่ายปันผลระหว่างกาลได้ หากบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมและเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอ รวมทั้งสามารถดำเนินการได้ตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สารบัญ	หน้า
➢ ข้อมูลโดยสรุป	1
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	2-3
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท	3-4
➢ ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ	5-6
➢ งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	6
➢ งบกระแสเงินสดรวม	7
➢ พัฒนาการที่สำคัญ	8

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

- รายได้ค่าบริการจัดการ ในงวดปี 2565 เพิ่มขึ้น 10.0%

จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการระงับการให้ส่วนลด

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการสำหรับบางโครงการ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากโควิด

- อย่างไรก็ตาม **รายได้รวม** ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ ในไตรมาส 4/2565 ลดลง QoQ และ YoY ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการบันทึกรายได้จากการยกเลิกสัญญาบริหารสำหรับโครงการไอคิวดี สตูดิโอส์ จำนวน 7.2 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 เพื่อเตรียมการก่อนการขายโครงการในไตรมาส 4/2565 และมีการบันทึกรายได้จากการยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการไอคิวดี สตูดิโอส์ อีกเล็กน้อย (0.4 ล้านบาท) ในไตรมาส 4/2565 เมื่อเทียบกับรายได้จากการยกเลิกสัญญาบริหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการชิทาดินส์ 23 ที่บันทึกเพิ่มจำนวน ที่ 6.3 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564
- ทั้งนี้ BIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BC ถือหุ้นตรงในสัดส่วน 100% ได้ประกาศและดำเนินการจ่ายปันผล เป็นจำนวนเงิน **งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ**

ทั้งสิ้น 200 ล้านบาท จากเงินสดที่ได้รับจากการขายโครงการไอคิวดี สตูดิโอส์ ในเดือนมกราคม 2566 รายได้ดังกล่าวจึงไม่ได้รับการบันทึกในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการในไตรมาส 4/2565

- BC ได้รับการอนุมัติโดยกรมสรรพากร ในการจดทะเบียนเป็น ศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center – IBC) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึง 31 ธันวาคม 2580 (หากแต่ต้องมีคุณสมบัติครบตามเงื่อนไขที่กำหนดในทุกๆ ปีภาษี) ทำให้ BC ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหลายประการ ซึ่งรวมไปถึงการได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินปันผลที่ได้รับจากกิจการในต่างประเทศ และการได้รับอัตรากำไรจากรายได้ค่าธรรมเนียมการบริการที่ลดลงจากเดิม 20% เป็น 3% ถึง 8%

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'65	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 4'64	%QoQ	%YoY	ปี'65	ปี'64	%YoY
รายได้รวม	21.2	32.5	31.1	-35.0%	-32.0%	184.7	96.0	92.5%
รายได้ค่าบริการจัดการ	20.7	25.3	24.8	-18.2%	-16.5%	98.5	89.5	10.0%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	0.4	7.2	6.3	-93.8%	-92.9%	7.6	6.3	21.5%
รายได้เงินปันผล	-	-	-	n.m.	n.m.	78.6	-	n.m.
ต้นทุนจากการให้บริการ	29.4	34.3	23.6	-14.5%	24.2%	129.2	107.7	19.9%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.3	5.4	4.2	52.4%	98.8%	29.9	23.8	25.3%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	37.6	39.8	27.8	-5.4%	35.4%	159.1	131.6	20.9%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	(16.5)	(7.2)	3.3	-127.6%	-602.0%	25.6	(35.6)	172.0%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.4	1.6	2.3	-8.5%	-36.3%	6.5	9.4	-31.1%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(17.9)	(8.8)	1.0	-103.2%	-1868.4%	19.1	(45.1)	142.4%
ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ ^{1/}	2.0	1.6	1.4	26.1%	39.4%	6.7	8.3	-18.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(15.9)	(7.2)	2.5	-120.1%	-749.6%	25.9	(36.8)	170.3%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(0.8)	(2.5)	(1.2)	-69.5%	-34.5%	7.3	(10.2)	-172.4%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(15.2)	(4.8)	3.6	-218.5%	-521.3%	18.5	(26.6)	169.5%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(1.6)	(2.8)	1.0	42.3%	-254.2%	(11.4)	(23.9)	52.3%
ตัดจำหน่ายเงินมัดจำที่ดิน ^{2/}	-	-	-	n.m.	n.m.	-	(5.5)	100.0%
ขาดทุนจากการต่อจ่าย	5.8	(3.3)	1.0	275.1%	503.6%	(5.1)	(15.8)	67.9%
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน ^{3/}	-	-	-	n.m.	n.m.	(0.8)	(5.4)	84.6%
การตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ^{4/}	(8.7)	-	-	n.m.	n.m.	(8.7)	-	n.m.
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{5/}	10.0	(7.8)	7.0	227.4%	42.5%	(3.5)	(1.0)	-246.8%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{5/}	(8.6)	8.3	(6.9)	-203.4%	-24.6%	6.7	3.8	75.9%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(16.8)	(7.6)	4.7	-122.0%	-461.1%	7.1	(50.6)	114.0%

หมายเหตุ: 1/ ตั้งแต่ไตรมาส 1/2564 เป็นต้นไป ดอกเบี้ยรับจะแสดงเป็นยอดสุทธิกับดอกเบี้ยจ่าย ในรายการ "ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ"

2/ ผลขาดทุนที่เกิดขึ้นครั้งเดียว จำนวน 5.5 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับโครงการสมุย ในปี 2564

3/ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 5.4 ล้านบาท จากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-ESOP-W1 8.37 ล้านหุ้นในปี 2564 ด้วยวิธี binomial และค่าใช้จ่ายอีก 0.8 ล้านบาท ในปี 2565 จากการปรับสิทธิ BC-ESOP-W1

4/ ผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจำนวน 8.7 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ที่ตั้งขึ้นจากออกขาดทุนสะสมทางภาษี หลัง BC ได้รับอนุมัติ IBC ในไตรมาส 4/2565

5/ บริษัทฯ เปลี่ยนการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนใหม่และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่น สำหรับไตรมาสที่ 4'64 จากเดิมซึ่งแสดงในยอดหักลบกันเปลี่ยนเป็นแสดงแยกกัน บริษัทฯ เปลี่ยนการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนฯ จำนวน 2.96 ล้านบาทสำหรับงวด 6 เดือนปี 2564 (1.53 ล้านบาทในไตรมาส 1'64 และ 1.43 ล้านบาทในไตรมาส 2'64) ซึ่งเดิมรายงานภายใต้รายการ "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร" เป็นรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

- ในไตรมาส 4/2565 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ลดลง 5.4% QoQ แต่เพิ่มขึ้น 35.4% YoY เป็น 37.6 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างมีนัยยะ เป็นผลจากการยกเลิกโครงการลดเงินเดือนชั่วคราวเพื่อบรรเทาผลกระทบโควิด ซึ่งมีผลตั้งแต่ไตรมาส 2/2563 จนถึงไตรมาส 4/2564 ทั้งนี้ สำหรับงวดปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม เพิ่มขึ้น 20.9%
- **EBITDA** ในไตรมาส 4/2565 อ่อนตัวลง เป็นขาดทุน 16.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 7.2 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 และกำไร 3.3 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 จากรายได้ที่ลดลง สำหรับงวดปี 2565 EBITDA เป็นกำไร 25.6 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 35.6 ล้านบาทในปี 2564 โดยมีการบันทึกรายได้เงินปันผลจำนวน 72 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 จากการขายเงินลงทุนในโครงการชิตาดีนส์ 23 ในไตรมาส 4/2564
- **BC รายงานผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ** อยู่ที่ 15.2 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2565 เทียบกับผลขาดทุน 4.8 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 และ กำไร 3.6 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงานปกติสำหรับงวดปี

2565 อยู่ที่ 18.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 26.6 ล้านบาท ในปี 2564

- **ผลขาดทุนสุทธิ** สำหรับไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ 16.8 ล้านบาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ การกลับรายการด้อยค่าจำนวน 5.8 ล้านบาท จากการตั้งสำรองลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ยังจัดเก็บไม่ได้เป็นเวลานาน รายการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 8.7 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิทางภาษียกไป (tax loss carryforward) ที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้ หลังได้รับสถานะ IBC ของบริษัท และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนบนเงินกู้จากบุคคล ภายนอกที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐจำนวน 10.0 ล้านบาท จากการที่ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสกุลเงินเหรียญสหรัฐในระหว่างไตรมาส ซึ่งถูกชดเชยด้วยผลขาดทุน จากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งในรายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวดปี 2565 กำไรสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ 7.1 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจำนวน 50.6 ล้านบาท ในปี 2564

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

- **รายได้รวม** พุ่งขึ้นเป็น 393.5 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้น 649.7% QoQ และ 128.3% YoY โดยเป็นกำไรจากการขายเงินลงทุนในโครงการไอคิวดี สตูดิโอส์ จำนวน 295.1 ล้านบาท และส่งผลให้รายได้รวมในปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าถึง 112.2%
- ในไตรมาส 4/2565 **ค่าใช้จ่ายรวม** เพิ่มขึ้น 25.1% QoQ และ 106.9% YoY เป็น 102.8 ล้านบาท จากต้นทุนจากการให้บริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเปิดตัว 3 โครงการใหม่ และการยกเลิกโครงการลดเงินเดือนชั่วคราว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายรวม ของปี 2565 เพิ่มขึ้น 45.8% จากปีก่อนหน้า
- ในไตรมาส 4/2565 **BC รายงาน EBITDA** อยู่ที่ 290.7 ล้านบาท เทียบกับ 122.6 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 ส่วนใหญ่จากการที่กำไรจากการขายเงินลงทุนในโครงการไอคิวดี สตูดิโอส์ มีจำนวนที่สูงกว่าการขายโครงการชิตาดีนส์ 23 ทั้งนี้ สำหรับงวดปี 2565 EBITDA อยู่ที่ 204.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไร 24.8 ล้านบาทในปีก่อนหน้า และแม้ไม่รวมผลจากการขายเงินลงทุน EBITDA รวมในไตรมาส 4/2565 ก็ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยยะ เป็นขาดทุน 4.9 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 29.7 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 และขาดทุน 11.4 ล้านบาทในไตรมาส 4/2564 จากการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า
- ในไตรมาส 4/2565 ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากบริษัทรวม เพิ่มขึ้นเป็น 11.3 ล้านบาท จากขาดทุน 4.2 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการบริหาร เพื่อการขยายสาขาและพื้นที่เพาะปลูกกัญชา อย่างไรก็ดี ผลการ

ดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของกลุ่มโรงแรมชิตาดีนส์ ส่งผลให้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากบริษัทรวมค่าในไตรมาส 4/2565 ปรับตัวดีขึ้น 95.7% YoY และ 82.2% QoQ และ 62.5% YoY สำหรับปี 2565

- **กำไรปกติจากการดำเนินงาน** ในไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ 217.9 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 85.5 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 และกำไร 53.8 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 โดยที่ขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ สำหรับงวดปี 2565 อยู่ที่ 49.6 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 220.6 ล้านบาทในปี 2564
- **กำไรสุทธิ** สำหรับไตรมาส 4/2565 เป็นจำนวน 206.3 ล้านบาท โดยมีรายการพิเศษ ประกอบไปด้วย ขาดทุนทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ของบางโครงการ จำนวน 5.3 ล้านบาท กำไรจากการกลับรายการด้อยค่า จำนวน 1.0 ล้านบาท การตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 8.7 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิทางภาษียกไป ที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้ จากการได้รับสถานะ IBC ของ BC และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนบนเงินกู้จากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ จำนวน 10.0 ล้านบาท จากการที่ค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ซึ่งถูกชดเชยด้วยผลขาดทุน จากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว ซึ่งบันทึกรวมในรายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวด ปี 2565 ขาดทุนสุทธิ ปรับตัวดีขึ้นเป็น 51.4 ล้านบาท จากผลขาดทุน 238.5 ล้านบาท ในปี 2564

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'65	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 4'64	%QoQ	%YoY	ปี'65	ปี'64	%YoY
รายได้รวม	393.5	52.5	172.3	649.7%	128.3%	538.2	253.6	112.2%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	91.1	46.6	31.4	95.7%	189.7%	215.8	94.1	129.5%
รายได้ค่าบริการจัดการ	6.8	5.9	6.9	14.0%	-1.9%	26.7	25.5	4.6%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	0.4	-	6.3	n.m.	-92.9%	0.4	6.3	-92.9%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	295.1	-	127.7	n.m.	131.1%	295.1	127.7	131.1%
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	0.1	-	-	n.m.	n.m.	0.1	-	n.m.
ต้นทุนจากการให้บริการ	21.8	26.8	17.5	-18.6%	24.8%	94.7	56.1	68.7%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	18.3	24.2	15.7	-24.1%	16.5%	82.9	49.1	68.9%
ต้นทุนจากการให้บริการ	3.5	2.7	1.8	30.9%	98.9%	11.7	7.0	67.0%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	81.0	55.3	32.2	46.3%	151.6%	239.1	172.7	38.4%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	102.8	82.2	49.7	25.1%	106.9%	333.8	228.8	45.8%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	290.7	(29.7)	122.6	1078.5%	137.0%	204.4	24.8	725.7%
EBITDA (ไม่รวมการขายโครงการ)	(4.9)	(29.7)	(11.4)	83.5%	56.9%	(91.1)	(109.2)	16.6%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(18.9)	(16.4)	(16.3)	15.2%	16.2%	(66.2)	(64.7)	2.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	271.8	(46.1)	106.4	689.4%	155.5%	138.2	(40.0)	445.8%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/}	(39.4)	(31.7)	(38.2)	24.3%	3.2%	(135.2)	(141.1)	-4.2%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	232.3	(77.8)	68.2	398.5%	240.8%	3.0	(181.1)	101.7%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิธีส่วนได้เสีย	(0.7)	(3.8)	(15.8)	82.2%	95.7%	(17.9)	(47.7)	62.5%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิธีส่วนได้เสีย	(11.3)	(4.2)	(1.4)	-167.3%	-716.2%	(20.1)	(2.6)	-673.5%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	2.5	(0.3)	(2.8)	885.5%	-189.3%	14.7	(10.8)	-236.3%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	217.9	(85.5)	53.8	354.7%	305.4%	(49.6)	(220.6)	77.5%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(11.5)	2.6	(15.3)	-545.4%	24.8%	(1.8)	(17.9)	90.0%
ตัดจำหน่ายเงินมัดจำที่ดิน ^{2/}	-	-	-	n.m.	n.m.	-	(5.5)	100.0%
ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ^{3/}	-	-	-	n.m.	n.m.	-	(2.3)	100.0%
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย ^{3/}	-	-	-	n.m.	n.m.	-	(2.3)	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการถอนการลงทุนในบริษัทย่อย ^{4/}	-	-	-	n.m.	n.m.	-	9.9	-100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญา ^{2/}	(5.3)	(0.4)	(15.2)	-1406.6%	65.4%	(2.2)	(3.8)	42.2%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการต่อค้า	1.0	0.7	(0.2)	35.6%	608.6%	1.7	(3.5)	149.4%
บันทึกผลกระทบจากภาวะค่าประกันผลการดำเนินงาน ^{5/}	-	-	(1.6)	n.m.	100.0%	-	(12.8)	100.0%
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน ^{6/}	-	-	-	n.m.	n.m.	(0.8)	(5.4)	84.6%
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ^{7/}	(8.7)	-	-	n.m.	n.m.	(8.7)	-	n.m.
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{8/}	10.0	(7.8)	7.0	227.4%	42.5%	(3.5)	(1.0)	-246.8%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{8/}	(8.5)	10.0	(5.3)	-184.6%	-60.0%	11.7	8.8	34.1%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	103.3	(45.1)	17.7	329.2%	484.4%	(50.0)	(130.5)	61.7%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	103.1	(37.9)	20.7	372.1%	396.9%	(1.3)	(108.0)	98.8%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	206.4	(82.9)	38.4	348.8%	437.2%	(51.4)	(238.5)	78.5%

- หมายเหตุ: 1/ ตั้งแต่ไตรมาส 1/2564 เป็นต้นไป ดอกเบี้ยรับจะแสดงเป็นยอดสุทธิกับดอกเบี้ยจ่าย ในรายการ "ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ"
- 2/ ผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ของบริษัทย่อยของบริษัท
- 3/ ขาดทุนที่เกิดขึ้นครั้งเดียวในปี 2564 ประกอบด้วย การตัดจำหน่ายเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 5.5 ล้านบาท และตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 2.3 ล้านบาทสำหรับโครงการสมุย และจากการชำระบัญชีของบริษัทซึ่งถือหุ้นในโครงการสุขุมวิท 36 จำนวน 2.3 ล้านบาท
- 4/ กำไรที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากการจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อย "บริษัท บีสไปค ไทพี ไซเอนซ์ จำกัด" จำนวน 9.9 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2564
- 5/ ผลกระทบจากการค่าประกันผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซัมเมอร์ฮิลล์ที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว จำนวน 12.8 ล้านบาท
- 6/ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 5.4 ล้านบาท จากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-ESOP-W1 8.37 ล้านหุ้นในปี 2564 ด้วยวิธี binomial และค่าใช้จ่ายอีก 0.8 ล้านบาท ในปี 2565 จากการปรับสิทธิ BC-ESOP-W1
- 7/ ผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจำนวน 8.7 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ที่ตั้งขึ้นจากยกขาดทุนสะสมทางภาษี หลัง BC ได้รับอนุมัติ IBC ในไตรมาส 4/2565
- 8/ บริษัทฯ เปลี่ยนการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนใหม่และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่น สำหรับไตรมาสที่ 4'64 จากเดิมซึ่งแสดงในยอดหักลบกันเปลี่ยนเป็นแสดงแยกกัน บริษัทฯ เปลี่ยนการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนฯ จำนวน 2.96 ล้านบาทสำหรับงวด 6 เดือนปี 2564 (1.53 ล้านบาทในไตรมาส 1'64 และ 1.43 ล้านบาทในไตรมาส 2'64) ซึ่งเดิมรายงานภายใต้รายการ "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร" เป็นรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ในไตรมาส 4/2565 BC มีโครงการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 10 โครงการ โดยมีการเปิดให้บริการโครงการ โจโน โอสก และ ไอบิส นิมมาน ในเดือนพฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ BC ได้ขายโครงการในกรุงเทพฯ ไป 1 โครงการ คือ ไอควูด สตูดิโอส์ ในไตรมาส 4/2565 และขายโครงการชihatินส์ 23 ในไตรมาส 4/2564 การแบ่งผลการดำเนินงานแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC รับผิดชอบโครงการอื่นในภูเก็ต กระบี่ ภายใต้แบรนด์ของกลุ่ม โจโน เอ็กซ์ (JONO X) โดยได้รับคำตอบแทนจากการบริหารรายได้ (revenue management) และการบริหารโรงแรม (hotel management)

- ในไตรมาส 4/2565 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย โครงการชihatินส์ 8, ชihatินส์ 11, ชihatินส์ 16, ไอควูด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, โจโน โอสก และ ไอควูด สตูดิโอส์ ทุกรูปแบบ ผลการดำเนินงานของโครงการ ไอควูด สตูดิโอส์ รวมอยู่เป็นผลการดำเนินงานของกลุ่มจนถึงแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งเป็นวันจบธุรกรรมการขายโครงการ
- สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย ไอควูด เจอร์นียฮับ ภูเก็ต, ไอควูด เจอร์นียฮับ พัทยา, โนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ
- ทั้งนี้ สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอควูด 24	เปิด	
	ไอควูด สตูดิโอส์	ขายแล้ว*****	
	โจโน โอสก	ปิด*****	
	ชihatินส์ 8	เปิด	เม.ย. 2563 - ต.ค. 2563**
	ชihatินส์ 11	เปิด	เม.ย. 2563 - มิ.ย. 2564*** ก.ย. 2564 - ธ.ค. 2564*** พ.ค. 2565 - มิ.ย. 2565***
	ชihatินส์ 16	เปิด	
	ชihatินส์ 23	ขายแล้ว	พ.ค. 2563 - พ.ย. 2564****
ต่างจังหวัด	โนโวเทล นิมมาน	เปิด	ก.ย. 2564 - ต.ค. 2564
	ไอบิส นิมมาน	ปิด*****	
	ไอควูด ภูเก็ต	เปิด	เม.ย. 2563 - ต.ค. 2564
	ไอควูด พัทยา	เปิด	เม.ย. 2563 - พ.ค. 2563 ก.พ. 2564 - มิ.ค. 2564

* ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

** กลับมาเปิดดำเนินการ เป็น สถานักักกันโรคแห่งรัฐทางเลือก (ASQ) และเปลี่ยนเป็นการดำเนินงานปกติควบคู่กับสถานักักกันโรคควบคุมตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 และกลับมาเปิดดำเนินการตามปกติตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565

*** เปิดดำเนินการ เป็น สถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจในเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม 2564 และมกราคม 2565 จนถึงพฤษภาคม 2565

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

***** เปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2565 และขายโครงการเสร็จสิ้นในเดือนพฤศจิกายน 2565

***** ไอบิส นิมมาน เริ่มดำเนินการ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน และ โจโน โอสก จะเริ่มดำเนินการช่วงกลางเดือนพฤศจิกายน

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 4'65	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 4'64	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,696	1,467	1,489	15.6%	13.9%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,316	1,003	985	31.2%	33.6%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	75.5%	70.6%	49.3%	4.9	26.2
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	60.5%	27.6%	32.4%	32.8	28.0
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	71.7	50.4	27.7	42.4%	158.7%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	46.5	14.9	11.6	211.7%	300.3%

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ 71.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.4% QoQ และ 158.7% YoY จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว การเปิดโครงการ โจโน โอสก ในเดือนพฤศจิกายน 2565 และรายได้จากโครงการไอควูด สตูดิโอส์ ระหว่างเดือนกันยายน 2565 จนถึงพฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ ค่าห้องพักเฉลี่ย ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 1,696 บาท จาก 1,467 บาทในไตรมาส 3/2565 ในขณะที่อัตราการเข้าพักในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นเป็น 75.5%
- รายได้รวมจากโครงการในต่างจังหวัด อยู่ที่ 46.5 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นถึง 211.7% QoQ และ 300.3% YoY ซึ่งเป็นผลของการฟื้นตัวต่อเนื่องของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ฤดูกาลท่องเที่ยวและเทศกาลปีใหม่ รวมถึงการเปิดดำเนินการของโครงการไอบิส นิมมาน ในเดือนพฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ ค่าห้องพักเฉลี่ย เพิ่มขึ้นถึง 1,316 บาท จาก 1,003 บาทในไตรมาส 3/2565 ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาส 4/2565 เพิ่มขึ้นเป็น 60.5% จากเพียง 27.6% ในไตรมาส 3/2565
- ในช่วงเทศกาลท่องเที่ยว ตั้งแต่ไตรมาส 4 ไปถึงไตรมาส 1 ของปีถัดไป บริษัทฯ เน้นกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อผลักดันค่าห้องให้ได้สูงที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลายโครงการที่อัตราการจองห้องเต็ม หรือเกือบเต็ม
- เมื่ออย่างเข้าสู่ปี 2566 BC ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในซอย สุขุมวิท 5 ผ่านทางบริษัทย่อย แล้วในเดือนมกราคม 2566 เพื่อจะพัฒนาเป็นอีกหนึ่งโครงการโรงแรม ภายใต้แบรนด์ JONO โดยมีกำหนดเริ่มก่อสร้างได้ทันที เนื่องจากโครงการได้ผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เรียบร้อยแล้ว
- โดยรวม อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยจะผ่านพ้นวิกฤติโควิดแล้ว เห็นได้จากผลการดำเนินงานโดยรวมที่ดีขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การกลับมาของกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนหลังรัฐบาลจีนผ่อนคลายนโยบายสกัดการเดินทาง น่าจะช่วยผลักดันอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยในปี 2566 นี้ แม้ว่าค่าตัวเครื่องบินจะเพิ่มสูงขึ้น จากสถานการณ์ขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ในขณะที่เศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัว ส่วนทางกับอัตราเงินเฟ้อ ซึ่งทำให้การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมเชื่องช้ากว่าที่ควร แต่เรายังเชื่อว่า รายได้ของกลุ่มบริษัทในปี 2566 จะแข็งแกร่งยิ่งกว่าปีก่อนๆ จากโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินการ และจากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน หลังอัดอั้นไว้นานจากสถานการณ์โควิด (pent-up demand)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 4'65	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 4'64	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	838	948	950	-11.6%	-11.8%
% OCC - Summer Point	76.3%	47.0%	39.5%	29.3	36.8
Rev - Summer Point (THB mn)	12.9	10.2	7.9	26.7%	64.2%
% EBITDA margin - Summer Point	48.8%	44.2%	40.3%	4.6%	8.5%

- ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ 1 โครงการ ในชื่อโครงการว่า "ซัมเมอร์ พ้อยท์" ซึ่งตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง
- นอกจากนี้ โครงการ "โคฟ ฮิลล์" ในย่านเจริญกรุง ได้เริ่มการก่อสร้างแล้วตั้งแต่ท้ายไตรมาส 4/2565 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 4/2566
- ในไตรมาส 4/2565 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ เพิ่มขึ้น 26.7% QoQ และ 64.2% YoY เป็น 12.9 ล้านบาท จากอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้น เป็น 76.3% ในไตรมาส 4/2565 จากอัตราการเช่าระดับต่ำกว่า 40% ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า ด้วยความสามารถและความพยายามของทีมบริหารโครงการของ BC ซึ่งช่วยผลักดันให้อัตรากำไร ณ

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'65	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 4'64	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	556.6	119.0	182.8	367.9%	204.4%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	647.2	216.2	255.1	199.4%	153.7%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,216.8	3,953.8	3,767.1	-18.6%	-14.6%
รวมสินทรัพย์	3,864.1	4,170.0	4,022.2	-7.3%	-3.9%
รวมหนี้สิน	3,399.7	3,715.7	3,428.3	-8.5%	-0.8%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	464.4	454.3	593.9	2.2%	-21.8%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	746.3	635.1	678.3	17.5%	10.0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(281.9)	(180.8)	(84.5)	-55.9%	-233.7%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,864.1	4,170.0	4,022.2	-7.3%	-3.9%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนสุทธิ (เท่า)	6.12	7.92	5.47		
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในงบการเงินรวม* (เท่า)	1.97	2.77	2.52		

*สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ ส่วนที่เป็นของ BC

งบแสดงฐานะการเงิน - เฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'65	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 4'64	%QoQ	%YoY
กำไร (ขาดทุน) สสม	(101.7)	(84.9)	(108.8)	-19.8%	6.5%

- ณ สิ้นไตรมาส 4/2565, BC มี **สินทรัพย์รวม** ทั้งสิ้น 3,864 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 4,170 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 ส่วนใหญ่จากการลงทุนก่อสร้างโครงการไอควูด สตูดิโอส์ และโครงการไอบิส นิมมาน ขตเซยกกับการขายโครงการไอควูด สตูดิโอส์ ซึ่ง BC ลงทุนทางอ้อมในสัดส่วน 59.5% ในไตรมาส 4/2565
- BC มี **หนี้สินรวม** เป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,400 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4Q22 ลดลงจาก 3,716 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 ส่วนใหญ่จากการลดลงของหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายเงินลงทุนในโครงการไอควูด สตูดิโอส์
- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (Non-Controlling Interest - NCI) อยู่ที่ 464.4 ล้านบาท จาก 454.3 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 จากผลกำไรสุทธิระหว่างไตรมาส โดยถูกหักกลบบางส่วนจากการจ่ายผลตอบแทนที่เกี่ยวข้องกับการขายโครงการไอควูด สตูดิโอส์ให้แก่ผู้ร่วมทุนในโครงการ

ระดับ EBITDA เพิ่มสูงขึ้น QoQ และ YoY เป็น 48.8% อีกด้วย

- ทั้งนี้ BC เคยรับบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้พัฒนา และได้ขายให้แก่บุคคลภายนอกในไตรมาส 2/2562 โดยเข้ารับประกันผลการดำเนินงาน เป็นระยะเวลา 3 ปี และมีการตั้งสำรองภาระค่าประกันดังกล่าวไว้ ต่อมาในช่วงปลายปี 2564 ผู้ขาย (BC และพันธมิตรทางการเงิน) ได้มีการนำเอา 2 โครงการดังกล่าวไปจัดตั้ง REIT และได้มีการเจรจายุติภาระการรับประกันผลงานดังกล่าว ทำให้ BC บันทึกกำไรได้จากเงินปันผลจำนวน 6.6 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการในไตรมาส 2/2565 รวมทั้ง มีการยกเลิกการให้บริหารจัดการโครงการดังกล่าวแล้วตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป

- ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ อยู่ที่ 6.12 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2565 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ รวมเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) เพิ่มจำนวน ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- หากปรับการคำนวณ โดยรวมหนี้สินที่โครงการตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BC และหนี้สินที่ BC เป็นผู้กู้ยืมเองทั้ง 100% จะได้ว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ของ BC อยู่ที่ระดับ 1.97 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2565 ปรับตัวดีขึ้นจาก 2.52 เท่า ในไตรมาส 4/2564
- ทั้งนี้ BC มีขาดทุนสะสม ตามงบแสดงฐานะทางการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งสิ้น 101.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยในเดือนมกราคม 2566 BIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BC ถือหุ้นตรงในสัดส่วน 100% ประกาศ และดำเนินการจ่ายปันผลเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 200 ล้านบาท จากเงินสดที่ได้รับจากการขายโครงการไอควูด สตูดิโอส์ ซึ่งอาจส่งผลให้ บริษัทฯ สามารถจ่ายปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ หากบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่ามีเงินสด และเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอรวมทั้งสามารถดำเนินการได้ตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- โดยสรุป การขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินการ-ขาย จะยังคงมีสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท พร้อมทั้งผลักดันการขยายธุรกิจเดิมและสร้างธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยง ในอนาคตต่อไป

งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'65	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 4'64	%QoQ	%YoY	ปี'65	ปี'64	%YoY
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	12.9	(29.2)	10.1	144.2%	27.9%	(64.7)	(72.6)	10.9%
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	985.5	(122.3)	152.7	905.5%	545.5%	745.3	(51.5)	1548.5%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิหลังใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	998.3	(151.5)	162.7	759.0%	513.5%	680.6	(124.0)	648.7%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(560.7)	77.2	(69.3)	-826.0%	-708.6%	(306.9)	188.0	-263.2%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	437.6	(74.3)	93.4	689.2%	368.6%	373.8	63.9	484.7%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นงวด	119.0	193.2	89.4	-38.4%	33.0%	182.8	119.1	53.6%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ*	0.0	0.0	0.0	n.m.	n.m.	0.0	(0.2)	-100.0%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายงวด	556.6	119.0	182.8	367.9%	204.4%	556.6	182.8	204.4%

หมายเหตุ: *บริษัท บุติก แบนค็อก สุขุมวิท 36 โฮลดิ้งส์ จำกัด

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** ปรับตัวดีขึ้น QoQ และ YoY เป็น 12.9 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2565 จากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น และการขยายรอบระยะเวลาของเงินทุนหมุนเวียน สำหรับงวดปี 2565 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เป็นลบ (เงินสดใช้ไป) จำนวน 64.7 ล้านบาท แต่ถือว่าปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า
- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน** อยู่ที่ 745.3 ล้านบาทในปี 2565 จาก ติดลบ 51.5 ล้านบาท (เงินสดใช้ไป) ในปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายโครงการไอควู้ด สตูดิโอส์ ซึ่งทำให้ได้รับเงินในจำนวนที่สูงกว่าที่ได้รับจากการขายโครงการซีหาดินส์ 23 ในช่วงไตรมาส 4/2564 แม้ว่าจะมีกิจกรรมการลงทุนที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในระหว่างปีเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เพื่อปิดการก่อสร้างทั้ง 3 โครงการที่ได้รับการเปิดตัวในระหว่างปี ได้แก่ ไอควู้ด สตูดิโอส์, โจโน โอโศก และไอบิส นิมมาน รวมถึงการลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจ กัญชาเพื่อสุขภาพ และธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)
- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** สำหรับปี 2565 เป็นลบจำนวน 306.9 ล้านบาท (เงินสดใช้ไป) เทียบกับเงินสดรับจำนวน 188.0 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร และการจ่ายเงินบางส่วนให้กับนักลงทุน ที่เกี่ยวข้องกับการขายโครงการไอควู้ด สตูดิโอส์ ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงไตรมาส 4/2565 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท มีการเบิกเงินกู้เพิ่มเติมจากธนาคาร ในระหว่างงวดปี เพื่อเร่งการก่อสร้างโครงการใหม่ ในขณะที่ BC ได้มีการออกหุ้นเพิ่มทุน โดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 106 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565

พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์			
โครงการอมลา 1	ภูเก็ต	210	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
โครงการอมลา 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ไอบิส เชียงใหม่ นิมมานเจอร์นียซ์ (ไอบิส นิมมาน)	เชียงใหม่	142	เปิดดำเนินการแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	อยู่ระหว่างการออกแบบ กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
โครงการสุขุมวิท 5	กรุงเทพฯ	194	อยู่ระหว่างการขออนุมัติ EIA ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วในเดือนมกราคม 2566
โจโน แบงคอก อโศก	กรุงเทพฯ	65	เปิดดำเนินการแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565
ไอเทล (โจโน อโศก)			
ไอควิต สตูดิโอ สุขุมวิท แบงคอก	กรุงเทพฯ	177	เปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2565 และจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2565
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
ไลฟ์ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,100 ตร.ม.	เริ่มการก่อสร้างและงานฐานรากแล้วในช่วงปลายปี 2565 และคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2566
ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ		ธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงล่าสุดของกลุ่มบริษัท ไปสู่ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า ผ่านบริษัทย่อย บูติก โลจิสติกส์ ได้เปิดตัวบริการห้องเก็บของส่วนตัว ภายใต้แบรนด์ "GO Storage" ที่โครงการ ชัมเมอร์พอยท์ อย่างเป็นทางการในเดือน พฤศจิกายน 2565
ธุรกิจกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ			
ธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีเอสโปก)	น่าน/ กรุงเทพฯ	-	ในส่วนของกลุ่มธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ กลุ่มบริษัทบีเอสโปกเปิด สาขาที่ 3 ภายใต้แบรนด์ "KANA" หรือ "คณา" ในซอยสุขุมวิท 11 ช่วงท้ายของเดือนธันวาคม 2565 หลังจากเปิดร้าน KANA Pure ที่สาขา โจโน แบงคอก อโศก (โจโน อโศก) และ คณาคลินิก (KANA Clinic) ที่ชัมเมอร์พอยท์ ในไตรมาสที่ 3/2565 โดยสาขาใหม่นี้จะจุดคุ้มทุน (break-even) ที่ระดับสาขาในเดือนมกราคม 2566 นอกจากนี้ กลุ่มบีเอสโปกยังเดินหน้าขยายพื้นที่เพาะปลูกเพื่อเพิ่มผลผลิต รองรับแผนการขยายสาขาของร้านค้า/คลินิกที่จะเริ่มต้นในไตรมาส 1/2566

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง