

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2566

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

- ปี 2566 เริ่มต้นด้วยแนวโน้มที่ดีสำหรับภาคธุรกิจโรงแรมในประเทศ จากการเปิดประเทศจีน การที่รัฐบาลไทยสนับสนุนการท่องเที่ยวภายในประเทศด้วยโครงการเราเที่ยวด้วยกันครั้งที่ 5 และเทศกาลว่าวยักษ์ริมชายหาด เมืองพัทยาในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลกระทบในทางบวกกับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยในอัตราร้อยละ 0.5 ในไตรมาสแรกของปี ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นเป็นร้อยละ 1.75 นั้น กระทบกับอุตสาหกรรมในวงกว้าง
- ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในไตรมาสแรกของปีนี้ปรับตัวดีขึ้นทั้งจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และจากไตรมาสก่อนในทุกๆ ธุรกิจของบริษัทฯ
- รายได้รวมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนถึงร้อยละ 125.2 เป็น 106.44 ล้านบาทในไตรมาสแรกของปี หากไม่รวมกำไรจากการขายเงินลงทุนในไตรมาส 4 ปีก่อนแล้ว รายได้รวมจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 จากไตรมาสก่อน แม้ว่าไตรมาสที่ 1 นี้จะเป็นช่วงที่ธุรกิจโรงแรมเริ่มเงียบเหงา
- ความนิยมในธุรกิจส่งเสริมสุขภาพ ทำให้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมทุนเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 39.5 จากไตรมาส 4 ปีก่อน
- ความสามารถในการทำกำไรดีขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนในทุกๆ ระดับ และมีสัดส่วนกำไรที่ดีขึ้นด้วย จากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวในทางบวก และสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ที่ลดลง
- บริษัทฯ มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรม และพื้นที่ให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปัจจุบันมี 2 โครงการที่อยู่ในช่วงการก่อสร้างคือ ธุรกิจโรงแรมที่สุขุมวิท 5 และธุรกิจพื้นที่ให้เช่าที่เจริญกรุง ซึ่งค่าใช้จ่ายสำหรับการลงทุนในไตรมาสแรกนี้อยู่ที่ 375 ล้านบาท
- สัดส่วนหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยต่อทุนตามสัดส่วนการลงทุนเฉพาะของบริษัทฯ อยู่ที่ 2.32 เท่า ซึ่งต่ำกว่าสัดส่วนหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยต่อทุนที่ 7.25 เท่า จากที่รายงานในงบการเงินก่อนหน้านี้อย่างมาก
- เนื่องจากรายได้ค่าบริหารงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 35.1 จากไตรมาสก่อน จากการขึ้นค่าบริหารงานประจำปี และค่าบริหารงานจากโครงการใหม่ 2 โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง รวมกับเงินปันผลรับจำนวน 200 ล้านบาทจากบริษัทย่อย ส่งผลให้บริษัทแม่รายงานผลกำไร 193.95 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะบริษัทประจำไตรมาสที่ 1 ของปีนี้ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญทั้งจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และจากไตรมาสก่อน และส่งให้บริษัทแม่มีกำไรสะสม 98.08 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส

ผลการดำเนินงานด้านปฏิบัติการ

ตัววัดผลการดำเนินงานหลัก	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2566	% YoY	% QoQ
โรงแรมและที่พัก - กทม					
อัตราการใช้ห้องพัก	61%	76%	83%	22.0%	7.0%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	1,069	1,667	1,882	76.1%	12.9%
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท)	1,374	1,332	1,519	10.6%	14.0%
โรงแรมและที่พัก - ดจว					
อัตราการใช้ห้องพัก	37%	60%	75%	38.0%	15.0%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	946	1,257	1,087	14.9%	-13.5%
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท)	440	894	830	88.6%	-7.2%
พื้นที่ให้เช่า					
อัตราการใช้พื้นที่	38%	76%	77%	39.0%	1.0%
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน)	945	838	847	-10.4%	1.1%
ขนส่งและจัดเก็บสินค้า					
อัตราการใช้พื้นที่	-	17%	33%	n/a	16.0%
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน)	-	1,097	1,190	n/a	8.5%
ส่งเสริมสุขภาพ					
อัตราการใช้เตียงของยอดขายร้านเต็มเฉลี่ย	-	74%	125%	n/a	51.0%

บริษัทฯ มีธุรกิจหลัก 4 ประเภท คือ

1. **ธุรกิจโรงแรม:** บริษัทฯ บริหารงานโรงแรมทั้งหมด 11 แห่งรวม 1,250 ห้องในกรุงเทพฯ เชียงใหม่ พัทยา และภูเก็ต โดยปกติ ไตรมาสที่ 1 ของทุกปี ธุรกิจโรงแรมจะเงียบเหงากว่าไตรมาสที่ 4 แต่สำหรับปีนี้ อัตราการใช้ห้องพักในโรงแรมของบริษัทเพิ่มขึ้นทั้งจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และจากไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ร้อยละ 83 ในกรุงเทพฯ และร้อยละ 75 ในต่างจังหวัด เนื่องจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวนมากหลังช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวหลักของประเทศ เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 12.9 จากไตรมาสก่อน สำหรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในต่างจังหวัดเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่ปรับลดลงร้อยละ 13.5 จากไตรมาสก่อน เพื่อเป็น

การตั้งตุนักท่องเที่ยวนอกฤดูกาลท่องเที่ยวโดยเฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่ ที่มีปัญหาหมอกพิษทางอากาศเป็นประจำในไตรมาสแรกของทุกๆ ปี

รูปแบบการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นแบบที่สร้าง-ดำเนินงาน-ขายนั้น บริษัทฯ ได้มีการขายธุรกิจโรงแรมไปแล้ว 5 โครงการ รวมทั้งหมด 769 ห้องในช่วงเวลา 9 ปีที่ผ่านมา

หมายเหตุ: ผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมซีตาดินส์จะรายงานในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากบริษัทร่วมทุน ซึ่งต่างจากโครงการโรงแรมอื่นๆ

2. **ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า:** บริษัทฯ บริหารงานศูนย์การค้าแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ 1 แห่ง คือ ซัมเมอร์ พ้อยท์ พระโขนง ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 5,797 ตรม และมีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ร้อยละ 77 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 นี้ จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่สามาถแข่งขันได้ดีขึ้น

ก่อนหน้านี้ บริษัทฯ ได้ทำการขายศูนย์การค้าแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ ไป 2 แห่ง และอาคารสำนักงาน 1 แห่งรวมพื้นที่ 15,839 ตรม ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบธุรกิจของบริษัทฯ

3. **ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า:** บริษัทฯ เปิดให้บริการพื้นที่เก็บของสวนตัวภายใต้ชื่อ “โก สตอเรจ” ที่โครงการซัมเมอร์พ้อยท์ พระโขนงในเดือนตุลาคมปี 2565 และในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 นี้ อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 จากไตรมาสก่อนมาเป็นร้อยละ 33 ในขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่เติบโตร้อยละ 8.5 จากไตรมาสก่อนเป็น 1,190 บาทต่อตรมต่อเดือน

4. **ธุรกิจส่งเสริมสุขภาพ:** บริษัทฯ เริ่มให้บริการครั้งแรกเมื่อกลางปี 2565 และในปัจจุบันบริหารร้านขายยาทั้งหมด 4 ร้านในเขตกรุงเทพ ยอดขายร้านเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 125 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 นี้ เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 51 จากไตรมาสก่อน

หมายเหตุ: ผลการดำเนินงานของธุรกิจส่งเสริมสุขภาพจะรายงานในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากบริษัทร่วม

ธุรกิจ	โครงการ	จำนวนห้อง/พื้นที่	สถานะ	ปีที่เปิด/ปีที่ขาย
โรงแรมและที่พัก - กทม	1 โครงการ	194	ก่อสร้าง	
	7 โครงการ	515	ดำเนินการ	
	3 โครงการ	444	ขายแล้ว	
	โจโน สุขุมวิท 5	194	ก่อสร้าง	คาดว่า 2567
	ซีตาดินส์ สุขุมวิท 8	130	ดำเนินการ	2551/-
	ซีตาดินส์ สุขุมวิท 11	127	ดำเนินการ	2551/-
	ซีตาดินส์ สุขุมวิท 16	79	ดำเนินการ	2550/-
	ไอคิว สุขุมวิท 24	112	ดำเนินการ	2550/-
	โจโน อโศก	65	ดำเนินการ	2565/-
	วิลล่า 1 ภูเก็ต	1	ดำเนินการ	2562/-
โรงแรมและที่พัก - ดจว	4 โครงการ	735	ดำเนินการ	
	2 โครงการ	325	ขายแล้ว	
	โนโวเทล นิมมาน เชียงใหม่	202	ดำเนินการ	2565/-
	ไอมิส นิมมาน เชียงใหม่	142	ดำเนินการ	2565/-
	ไอคิว ภูเก็ต	194	ดำเนินการ	2560/-
	ไอคิว พัทยา	76	ดำเนินการ	2562/-
	โจโน แอ็กซ์*	121	ดำเนินการ	
	ไฮแอท เฟล็กซ์ ภูเก็ต	161	ขายแล้ว	2559/2561
	โอโซ พัทยา	164	ขายแล้ว	2557/2558
	พื้นที่ให้เช่า	1 โครงการ	2,233ตรม	ก่อสร้าง
1 โครงการ		5,797ตรม	ดำเนินการ	
3 โครงการ		15,839ตรม	ขายแล้ว	
โคฟ ฮิลล์ เจริญกรุง		2,233ตรม	ก่อสร้าง	คาดว่า 2567
ซัมเมอร์ พ้อยท์ พระโขนง		5,797ตรม	ดำเนินการ	2563/-
เรน ฮิลล์ สุขุมวิท 47		5,715ตรม	ขายแล้ว	2555/2560
ขนส่งและจัดเก็บสินค้า	1 โครงการ			
	ห้องเก็บของ โก พระโขนง	432ตรม		
	ส่งเสริมสุขภาพ	4 โครงการ		
คณา คลินิก พระโขนง				
คณา เพียว สุขุมวิท 11				
คณา เพียว สุขุมวิท 16				
	คณา เพียว ซ่งนนทบุรี			

* บริหารงานโดยบริษัทฯ

ผลการดำเนินงานด้านการเงิน

- รูปแบบธุรกิจของบริษัทฯ เป็นแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย ตามวงจรธุรกิจของบริษัทฯ ผลการดำเนินงานด้านการเงินจะแสดงผลกำไรเป็นบวก เมื่อบริษัทฯ ทำการขายโครงการออกไปเป็นการเสร็จสิ้นโครงการ หรือครบวงจรธุรกิจ
- เพื่อให้เห็นผลการดำเนินงานหลักของบริษัทฯ รายการพิเศษต่างๆ จะถูกหักออกตามรายละเอียดในตารางข้างล่างนี้ รายการพิเศษในค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 3.07 ล้านบาทนั้นเป็นการกลับรายการต่อค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ส่วนการกลับรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงิน 0.44 ล้านบาท

รายการปรับปรุงงบการเงินรวมเป็นผลการดำเนินงานหลักประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2566

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงิน	รายการพิเศษ	ผลการดำเนินงานหลัก
รายได้รวม	106.16		106.16
ค่าใช้จ่ายรวม	40.62		40.62
กำไรขั้นต้น	65.54		65.54
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	64.13	3.07	67.20
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	17.64		17.64
กำไรจากการดำเนินงาน	(16.23)		(19.30)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(7.24)		(7.24)
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ	42.33	0.44	41.89
ภาษีเงินได้	0.11		0.11
กำไรสุทธิ	(65.91)		(68.55)

- บริษัทฯ ได้ขายโครงการไอควู้ด สตูดิโอ สุขุมวิท 36 ในไตรมาส 4 ปี 2565 ทำให้ผลการดำเนินงานในไตรมาสนั้นต่างจากไตรมาสอื่นๆ เพื่อการเปรียบเทียบ ค่าอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารนี้จะเน้นผลการดำเนินงานที่ไม่รวมกำไรจากการขายเงินลงทุนนี้
- ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 106.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนถึงร้อยละ 124.6 หากไม่รวมกำไรจากการขายเงินลงทุนในไตรมาส 4 ปีก่อนแล้ว รายได้รวมจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากไตรมาสก่อน แม้ว่าไตรมาสที่ 1 นี้จะเป็นช่วงที่ธุรกิจโรงแรมเริ่มเงียบเหงาแล้ว
- รายได้ธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 167.4 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 10.5 จากไตรมาสก่อน จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นมาก ประกอบกับบริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมใหม่เพิ่มขึ้น 2 แห่งในไตรมาสก่อน คือโรงแรมไอบิส นิมมาน เชียงใหม่ และโรงแรมโจโน โอศก
- รายได้ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นในอัตราเช่าพื้นที่ แต่รายได้ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าลดลงเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1.6 จากไตรมาสก่อนเท่านั้น เนื่องจากรายได้อื่นๆ ลดลง
- รายได้ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้าเพิ่มขึ้นกว่า 2 เท่าจากไตรมาสก่อน ตามอัตราเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึงร้อยละ 16 และร้อยละ 8.5 ตามลำดับ

- รายได้จากการบริหารลดลงร้อยละ 9.4 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่ค่อนข้างคงที่จากไตรมาสก่อน เนื่องจากสัญญาการบริหารโครงการศูนย์การค้าแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ ชัมเมอร์ ฮิลล์ และอาคารสำนักงาน ชัมเมอร์ ฮิลล์สิ้นสุดลงระหว่างปี
- ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 65.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 174.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามการเติบโตของรายได้ที่มากกว่าต้นทุน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 ในไตรมาสแรกปี 2565 เป็นร้อยละ 62 ในไตรมาสแรกปีนี้ อย่างไรก็ตาม กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 13.9 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการจัดสรรประเภทใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2565 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 78 ในไตรมาส 4 ปี 2565 ด้วย
- แม้ว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารงานจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะจากการขึ้นค่าสาธารณูปโภคนั้น กำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคายังคงเติบโตถึงร้อยละ 94 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากขาดทุน 27.45 ล้านบาทในไตรมาสแรกปี 2565 เป็นขาดทุนเพียง 1.66 ล้านบาทในไตรมาสแรกปี 2566 นี้ อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคาปรับตัวดีขึ้นด้วยจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจากติดลบร้อยละ 58 เป็นติดลบร้อยละ 2 เท่านั้น กำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคาเติบโตถึงร้อยละ 66.1 จากจากไตรมาสก่อน เนื่องจากการจัดสรรประเภทต้นทุนเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 4 ปี 2565
- ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามการขายตัวของธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า แต่ลดลงร้อยละ 6.7 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขายโครงการไอควู้ด สตูดิโอ สุขุมวิท 36 ออกไป ดังนั้น กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 55 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 18.9 จากไตรมาสก่อนเป็นติดลบ 19.30 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 นี้ และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานดีขึ้นเป็นติดลบร้อยละ 18 จากติดลบร้อยละ 91 และติดลบร้อยละ 24 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน
- ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน และบริษัทร่วมประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อยู่ที่ 7.24 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 39.5 จากไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นผลจากการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจส่งเสริมสุขภาพ
- ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อยู่ที่ 41.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 6.2 จากไตรมาสก่อน ตามการขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาด
- ทำให้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ 68.55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28.7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 11.7 จากไตรมาสก่อน ด้วยสัดส่วนขาดทุนสุทธิร้อยละ 64

- โดยสรุป อัตราการขาดทุนของบริษัทฯ ในช่วงดำเนินงานลดลงในช่วงปีที่ผ่านมา และบริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรในช่วงดำเนินงานนี้ เพิ่มขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น และสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงานที่ลดลง

งบกำไรขาดทุนรวม (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2566	% YoY	% QoQ
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	32.55	78.78	87.05	167.4%	10.5%
รายได้จากธุรกิจพื้นที่ให้เช่า	7.28	12.31	12.11	66.3%	-1.6%
รายได้จากธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า	-	0.08	0.28	n/a	240.5%
รายได้ค่าบริการจัดการ	7.42	6.76	6.72	-9.4%	-0.6%
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	295.12	-	n/a	-100.0%
รายได้จากการสิ้นสุดสัญญา	-	0.45	-	n/a	-100.0%
รายได้รวม	47.26	393.50	106.16	124.6%	-73.0%
<i>รายได้รวม (หักกำไรจากการขายเงินลงทุน)</i>	<i>47.26</i>	<i>97.93</i>	<i>106.16</i>	<i>124.6%</i>	<i>8.4%</i>
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ	20.59	18.34	36.31	76.3%	98.0%
ต้นทุนการให้บริการ	2.76	3.50	4.30	55.8%	22.9%
กำไรขั้นต้น	23.91	371.65	65.54	174.1%	-82.4%
<i>กำไรขั้นต้น (หักกำไรจากการขายเงินลงทุน)</i>	<i>23.91</i>	<i>76.09</i>	<i>65.54</i>	<i>174.1%</i>	<i>-13.9%</i>
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	48.54	78.50	64.13	32.1%	-18.3%
<i>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (หักรายการพิเศษ)</i>	<i>51.36</i>	<i>80.98</i>	<i>67.20</i>	<i>30.8%</i>	<i>-17.0%</i>
กำไรก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา	(27.45)	290.67	1.41	105.1%	-99.5%
<i>กำไรก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา (หักกำไรจากการขายเงินลงทุน)</i>	<i>(27.45)</i>	<i>(4.89)</i>	<i>(1.66)</i>	<i>94.0%</i>	<i>66.1%</i>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	15.43	18.90	17.64	14.3%	-6.7%
กำไรจากการดำเนินงาน	(40.06)	274.26	(16.23)	59.5%	-105.9%
<i>กำไรจากการดำเนินงาน (หักรายการพิเศษ)</i>	<i>(42.88)</i>	<i>271.78</i>	<i>(19.30)</i>	<i>55.0%</i>	<i>-107.1%</i>
<i>กำไรจากการดำเนินงาน (หักรายการพิเศษ และกำไรจากการขายเงินลงทุน)</i>	<i>(42.88)</i>	<i>(23.79)</i>	<i>(19.30)</i>	<i>55.0%</i>	<i>18.9%</i>
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากเงินลงทุน	(7.41)	(11.96)	(7.24)	2.3%	39.5%
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ	32.91	44.71	42.33	28.6%	-5.3%
<i>ต้นทุนทางการเงินสุทธิ (หักรายการพิเศษ)</i>	<i>32.22</i>	<i>39.44</i>	<i>41.89</i>	<i>30.0%</i>	<i>6.2%</i>
ภาษีเงินได้	13.66	11.22	0.12	-99.1%	-98.9%
กำไรสุทธิ	(94.04)	206.36	(65.91)	29.9%	-131.9%
<i>กำไรสุทธิ (หักรายการพิเศษ)</i>	<i>(96.16)</i>	<i>217.90</i>	<i>(68.55)</i>	<i>28.7%</i>	<i>-131.5%</i>
<i>กำไรสุทธิ (หักรายการพิเศษ และกำไรจากการขายเงินลงทุน)</i>	<i>(96.16)</i>	<i>(77.67)</i>	<i>(68.55)</i>	<i>28.7%</i>	<i>11.7%</i>
กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทฯ	(60.38)	103.27	(47.19)	21.9%	-145.7%
กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทฯ ต่อหุ้น (บาท)	(0.11)	0.18	(0.08)	27.3%	-144.4%

สถานะทางการเงิน

- ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 3,815.40 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการขายโครงการไอควูด สตูดิโอ สุขุมวิท 36 ออก และสินทรัพย์รวมลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.3 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากการลดลงในรายการเงินสดและเทียบเท่าด้วย
- รายการเงินสดและเทียบเท่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อยู่ที่ 203.36 ล้านบาท ลดลง 353.23 ล้านบาทจากไตรมาสก่อน เนื่องจากการใช้เงินไปในกิจกรรมการลงทุน 322.26 ล้านบาท บริษัทฯ ใช้กระแสเงินสดในการดำเนินงานสุทธิ 1.88 ล้านบาท ซึ่งหลักๆ มาจากการจ่ายเงินคืนผู้ลงทุนในโครงการไอควูด สตูดิโอ สุขุมวิท 36 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจ่ายชำระหนี้สินจากสถาบันการเงินด้วย ทำให้กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมการจัดหาเงิน 29.09 ล้านบาท
- บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากไตรมาสก่อนเป็น 397.95 ล้านบาท ในขณะที่ ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 จากไตรมาสก่อนเป็น 2,934.65 ล้านบาท จากโครงการใหม่ 2 โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง คือ คือ อรุณกิจโรงแรมที่สุขุมวิท 5 และอรุณกิจพื้นที่ให้เช่าที่เจริญกรุง
- หนี้สินรวมของบริษัทฯ อยู่ที่ 3,416.72 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ลดลงร้อยละ 2.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจากการชำระคืนหนี้สิน แต่หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.5 จากไตรมาสก่อนจากการกู้ยืมระยะยาวสำหรับโครงการที่สุขุมวิท 5 ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93 ของหนี้สินทั้งหมด จากร้อยละ 90 ในไตรมาสก่อน
- ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงร้อยละ 34.2 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 14.1 จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 398.68 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2566 เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุนระหว่างไตรมาส ส่งผลให้มูลค่าทางบัญชี ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อยู่ที่ 0.70 บาทต่อหุ้น
- สัดส่วนหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยต่อทุนจึงเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 21.4 จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 7.25 เท่าในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยต่อทุนตามสัดส่วนการลงทุนเฉพาะของบริษัทฯ ซึ่งสะท้อนโครงสร้างเงินทุนที่แท้จริงของบริษัทฯ อยู่เพียง 2.32 เท่า

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2566	% YoY	% QoQ
เงินสดและเทียบเท่า	236.61	556.58	203.36	-14.1%	-63.5%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	79.21	90.66	80.14	1.2%	-11.6%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	315.82	647.24	283.50	-10.2%	-56.2%
เงินลงทุนในบ.ย่อย	59.44	64.02	60.99	2.6%	-4.7%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	388.74	382.41	397.95	2.4%	4.1%
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	3,188.46	2,590.30	2,934.65	-8.0%	13.3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	144.30	180.09	138.31	-4.2%	-23.2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,780.94	3,216.82	3,531.90	-6.6%	9.8%
รวมสินทรัพย์	4,096.76	3,864.06	3,815.40	-6.9%	-1.3%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	137.44	197.09	161.36	17.4%	-18.1%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	206.22	341.50	183.19	-11.2%	-46.4%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	343.66	538.59	344.55	0.3%	-36.0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	2,797.97	2,516.24	2,728.45	-2.5%	8.4%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	349.46	344.86	343.72	-1.6%	-0.3%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,147.43	2,861.10	3,072.17	-2.4%	7.4%
รวมหนี้สิน	3,491.09	3,399.69	3,416.72	-2.1%	0.5%
ส่วนที่เป็นของบริษัท	723.66	746.26	699.29	-3.4%	-6.3%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(117.99)	(281.89)	(300.61)	-154.8%	-6.6%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	605.67	464.37	398.68	-34.2%	-14.1%

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2566	% YoY	% QoQ
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(27.21)	12.88	(1.88)	93.1%	-114.6%
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(34.45)	985.45	(322.26)	-835.5%	-132.7%
กระแสเงินสดอิสระ	(61.66)	998.33	(324.14)	-425.7%	-132.5%
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	115.44	(560.72)	(29.09)	-125.2%	94.8%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเปลี่ยนแปลง	53.78	437.61	(353.23)	-756.7%	-180.7%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	182.82	118.97	556.58	204.4%	367.8%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	236.61	556.58	203.36	-14.1%	-63.5%

อัตราส่วนทางการเงินของผลการดำเนินงานหลัก	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2566	% YoY	% QoQ
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	51%	94%	62%	11.0%	-32.0%
อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา	-58%	74%	-2%	56.0%	-76.0%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	-91%	69%	-18%	73.0%	-87.0%
อัตรากำไรสุทธิ	-203%	55%	-65%	138.0%	-120.0%
อัตราผลตอบแทนส่วนทุน	-10%	-9%	-5%	5.5%	4.9%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	-2%	-1%	-1%	1.0%	0.7%
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.92	1.20	0.82	-10.9%	-31.7%
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.72	1.15	0.64	-11.1%	-44.3%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	4.85	5.97	7.25	49.5%	21.4%
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น* (เท่า)	2.19	1.97	2.32	5.9%	17.8%

* งบการเงินรวมบริษัทย่อยทั้งหมด แม้ว่าสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทอยู่ระหว่าง 26%-51% ในบริษัทนั้นๆ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

- รายการพิเศษในงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การกลับรายการต่อค้าของสินทรัพย์ทางการเงิน

รายการปรับปรุงงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นผลการดำเนินงานหลัก ไตรมาสที่ 1 ปี 2566

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงิน	รายการพิเศษ	ผลการดำเนินงานหลัก
รายได้รวม	27.97		27.97
ค่าใช้จ่ายรวม	29.09		29.09
กำไรขั้นต้น	(1.12)		(1.12)
เงินปันผลรับ	200.00		200.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1.37	5.81	7.18
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.45		1.45
กำไรจากการดำเนินงาน	196.06		190.24
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ	(3.89)		(3.89)
ภาษีเงินได้	0.19		0.19
กำไรสุทธิ	199.76		193.95

- รายได้หลักของบริษัทแม่ คือรายได้ค่าบริการงาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 35.1 จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 27.97 ล้านบาท ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในอัตราค่าบริการงานประจำปี และค่าบริการงานจากโครงการใหม่ 2 โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในปัจจุบัน คือที่สุขุมวิท 5 และเจริญกรุง
- นอกจากนี้ บริษัทแม่ยังได้รับเงินปันผลจำนวน 200 ล้านบาทจากบริษัทย่อยในไตรมาสที่ 1 นี้ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 177.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทำให้รายได้รวมเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดทั้งจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และจากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 227.97 ล้านบาท

- จากค่าใช้จ่ายที่ลดลง รวมถึงดอกเบี้ยจ่าย และภาษีที่น้อยลงด้วย ทำให้กำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 190.24 ล้านบาท และ 193.95 ล้านบาท ตามลำดับ
- ส่งผลให้กำไรสะสมของบริษัทแม่เพิ่มเป็น 98.08 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 นี้ และทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 24.4 จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 1,020.72 ล้านบาท
- บริษัทแม่มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 ทั้งจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และจากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่

- 1,414.10 ล้านบาท ซึ่งหลักๆ มาจากการเพิ่มขึ้นในการลงทุนในบริษัทย่อย นอกจากนี้รายการเงินสดและเทียบเท่ายังเพิ่มขึ้นอย่างมากด้วยจากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 64.13 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 นี้
- ในขณะที่หนี้สินรวมลดลงร้อยละ 0.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 7.4 จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 393.38 ล้านบาท จากการชำระคือนีสินระยะสั้นเป็นหลัก

งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2566	% YoY	% QoQ
รายได้ค่าบริการจัดการ	26.64	20.71	27.97	5%	35%
รายได้จากการสิ้นสุดสัญญา	-	0.45	-	n/a	-100%
เงินปันผลรับ	72.00	-	200.00	178%	n/a
รายได้รวม	98.64	21.16	227.97	131%	977%
ต้นทุนการให้บริการ	32.97	29.36	29.09	-12%	-1%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.77	1.45	1.45	-18%	0%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	10.12	1.15	1.37	-86%	19%
ค่าใช้จ่ายรวม	44.86	31.96	31.91	-29%	0%
<i>ค่าใช้จ่ายรวม (หักรายการพิเศษ)</i>	<i>42.16</i>	<i>39.15</i>	<i>37.72</i>	<i>-11%</i>	<i>-4%</i>
กำไรจากการดำเนินงาน	53.77	(10.80)	196.06	265%	1915%
<i>กำไรจากการดำเนินงาน (หักรายการพิเศษ)</i>	<i>56.47</i>	<i>(18.00)</i>	<i>190.24</i>	<i>237%</i>	<i>1157%</i>
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ	(1.46)	(2.00)	(3.89)	-166%	-95%
ภาษีเงินได้	12.82	8.00	0.19	-99%	-98%
กำไรสุทธิ	42.42	(16.79)	199.76	371%	1290%
<i>กำไรสุทธิ (หักรายการพิเศษ)</i>	<i>45.12</i>	<i>(15.24)</i>	<i>193.95</i>	<i>330%</i>	<i>1373%</i>

งบแสดงฐานะทางการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2566	% YoY	% QoQ
เงินสดและเทียบเท่า	73.06	10.09	64.13	-12.2%	535.6%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	173.85	136.55	96.35	-44.6%	-29.4%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	246.91	146.64	160.48	-35.0%	9.4%
เงินลงทุนในบ.ย่อย	293.20	328.65	558.40	90.5%	69.9%
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	3.40	3.04	2.84	-16.5%	-6.6%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	702.08	767.20	692.38	-1.4%	-9.8%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	998.68	1,098.89	1,253.62	25.5%	14.1%
รวมสินทรัพย์	1,245.59	1,245.53	1,414.10	13.5%	13.5%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ภายใน 1 ปี	110.35	138.86	109.00	-1.2%	-21.5%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	41.80	43.92	44.38	6.2%	1.0%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	152.15	182.78	153.38	0.8%	-16.1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	206.97	214.01	213.87	3.3%	-0.1%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	36.68	28.01	26.13	-28.8%	-6.7%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	243.65	242.02	240.00	-1.5%	-0.8%
รวมหนี้สิน	395.81	424.80	393.38	-0.6%	-7.4%
กำไรสะสมยังไม่จัดสรร	(66.36)	(101.68)	98.08	247.8%	196.5%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	849.78	820.74	1,020.72	20.1%	24.4%

แผนงานในอนาคต

- ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 โครงการ คือโรงแรม โจโน ที่สุขุมวิท 5 และศูนย์การค้าแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ โคฟ ฮิลล์ ที่เจริญกรุง นอกจากนี้บริษัทฯ มีแผนการขยายสาขาร้านอาหารกัญชา คณา เพียว เพิ่มอีกอย่างน้อย 3 สาขา ซึ่งบริษัทฯ ได้วางงบประมาณไว้โดยประมาณ 920 ล้านบาท
- บริษัทฯ ยังมีที่ดินที่กำลังวางแผนพัฒนาเพื่อก่อสร้างต่อไปจำนวน 2 แปลงที่จังหวัดภูเก็ต และ 1 แปลงที่จังหวัดเชียงใหม่ และมีแผนที่จะซื้อที่ดินในทำเลหลักของกรุงเทพ ซึ่งขึ้นอยู่กับการณ์อนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในช่วงปลายปีนี้ด้วย
- สำหรับแผนการขายโครงการนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะทำการปิดโครงการขายได้ประมาณ 1-2 โครงการภายในปีนี้

โครงการในอนาคต	จำนวนห้อง/พื้นที่	สัดส่วนการถือหุ้น	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	กำหนดเสร็จ
โรงแรมและที่พัก - กทม				
โจโน สุขุมวิท 5	194	100	สิทธิสมบูรณ์	ไตรมาส 2 ปี 2568
โรงแรมและที่พัก - ดจว				
กมลลา 1 ภูเก็ต	210	49.96	สิทธิสมบูรณ์	อยู่ระหว่างการพัฒนา
กมลลา 2 ภูเก็ต	200	49.72	สิทธิสมบูรณ์	อยู่ระหว่างการพัฒนา
นิมมาน 3 เชียงใหม่	141	100	สิทธิสมบูรณ์	อยู่ระหว่างการพัฒนา
พื้นที่ให้เช่า				
โคฟ ฮิลล์ เจริญกรุง	2,233ตรม	100	สิทธิการเช่า	ไตรมาส 1 ปี 2567
ส่งเสริมสุขภาพ				
คณา เพียว ซ.ดาวมอย		36		ครึ่งหลังของปี 2566
คณา เพียว สยามดิสคอปเวอรี่		36		ครึ่งหลังของปี 2567
คณา เพียว พัทยา		36		ครึ่งหลังของปี 2568