

# คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 1/2567 และสำหรับงวดสามเดือนปี 2567

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์  
ir@boutiquecorporation.com

## บทสรุปผู้บริหาร

- ในไตรมาส 1/2567 ภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้เติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและมาเลเซีย การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเยือนนี้คาดว่าจะดำเนินต่อไป โดยในปี 2567 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นไปถึง 90% ของระดับก่อนโควิด ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีสำหรับการฟื้นตัวของอุตสาหกรรม แนวโน้มเหล่านี้เน้นย้ำให้เห็นถึงความยืดหยุ่นและความสามารถในการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรม ท่ามกลางนโยบายการเดินทางที่เปลี่ยนแปลงไปและการกำกับดูแลเขตแดนส่งผลให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมในภูมิภาค
- รายได้จากการดำเนินงานโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1/2567 ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องถึง 124.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 25.1% จากไตรมาส 1/2566 และ 8.3% จากไตรมาส 4/2566 ความสำเร็จนี้เกิดจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่ง
- โครงการริเริ่มของบริษัทฯ "ซัมเมอร์พ้อยท์" มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึง 94% ในไตรมาส 1/2567 ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นอย่างมากจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่ระดับ 79% ในไตรมาส 1/2566 โดยได้แรงหนุนหลักจากทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ ระดับการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้นนี้เป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดนักลงทุนให้สนใจซื้อโครงการนี้
- สำหรับผลประกอบการตามงบการเงินรวม กลุ่มบริษัทรายงานผล EBITDA ที่ดีขึ้น ในไตรมาส 1/2567 แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวในเชิงบวกของ EBITDA จากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 29.6 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ EBITDA ติดลบในไตรมาส 1/2566 ที่ 1.6 ล้านบาท การปรับตัวในเชิงบวกของ EBITDA นี้เป็นผลมาจากการปรับลดต้นทุนจากการที่เรานำกลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มของโรงแรม ซึ่งทำให้เกิดการแบ่งปันทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงปัจจัยบวกจากช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว
- ในเวลาเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนปกติอยู่ที่ 33.2 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าตามการปรับตัวดีขึ้นของ EBITDA ขณะที่งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงผลกำไรปกติอยู่ที่ 6.0 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิลดลงมาอยู่ที่ 3.8 เท่า ในไตรมาส 1/2567 จาก 8.1 เท่าในไตรมาส 1/2566 โดยคำนวณจากมูลค่าของหนี้สินรวม ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- ในส่วนของกลุ่มธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ กลุ่มบริษัทปีสไปคกำลังอยู่

ในช่วงการปรับตัวที่นำทาง สังเกตได้จากการปรับตัวที่ดีขึ้นของส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทรวมทั้ง QoQ และ YoY ซึ่งเพิ่มขึ้น 52.8% และ 70.7% ตามลำดับ การเติบโตนี้เกี่ยวข้องกับหลายปัจจัย เช่น ฤดูกาลท่องเที่ยว การลดต้นทุน และกำไรแบบครึ่งเดียวจากการขาย Ethereum นอกจากนี้เราได้บริหารจัดการจัดการจำนวนสาขาให้เหมาะสม โดยรักษาสาขาที่มีการดำเนินการที่ดีไว้ในไตรมาส 1/2567 และเปิดสาขาใหม่เพิ่ม 1 สาขาที่ถนนในห้างสรรพสินค้าเชียงใหม่ ส่งผลให้เรามีสาขาของ KANA outlet ทั้งสิ้น 10 สาขา ในไตรมาส 1/2567

- ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ "GO Storage" มีอัตราการเช่าถึง 78% ในเดือนมีนาคม 2567 ในขณะที่ยังไม่มีเช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่จัดเก็บไวน์
- BC ได้เริ่มการพัฒนาโครงการริเริ่ม โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) บนถนนเจริญกรุงผ่านบริษัทย่อย ในไตรมาส 4/2565 โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 3/2567.

สารบัญ	หน้าที่
➤ ข้อมูลโดยสรุป	1
➤ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	2
➤ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท	3
➤ ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ	4
➤ งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	5
➤ งบกระแสเงินสดรวม	5
➤ พัฒนาการที่สำคัญ	6

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ของบริษัท BC ในไตรมาส 1/2567 เพิ่มขึ้น 25.1% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า และเพิ่มขึ้น 6.5% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มอัตราค่าตอบแทนการบริหารจัดการประจำปี และมีค่าตอบแทนเพิ่มเติมจาก เจอร์นีฮับ พัทยา และ เจอร์นีฮับ ภูเก็ต ที่ดำเนินการโดย BC หลังจกยุติการใช้แบรนด์ ไอ้ควู้ด
- BC รายงาน **กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** ในไตรมาส 1/2567 มูลค่า 12.8 ล้านบาท จากการขายหุ้น 25% ในโครงการนิมมาน 3
- ในไตรมาส 1/2567 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ลดลง 8.1% YoY และ 14.3% QoQ เป็น 33.3 ล้านบาท เนื่องจากเราได้นำกลยุทธ์การจับกลุ่มเพื่อให้สามารถแบ่งปันทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพพร้อมกับการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด
- **EBITDA** ของ BC เป็นบวกที่ 14.4 ล้านบาทในไตรมาส 1/2567 เมื่อเปรียบเทียบกับขาดทุน 6.1 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4/2566 โดยสาเหตุหลักมาจากมาตรการควบคุมค่าใช้จ่าย

และกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย นอกจากนี้ EBITDA ลดลงถึง 92.5% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากเงินปันผลจำนวน 200 ล้านบาท จากการขายโครงการไอ้ควู้ด สตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงค็อก ที่ได้รับในไตรมาส 1/2566

- รายงาน**ผลกำไรจากการดำเนินงานปกติ**ของบริษัทฯ อยู่ที่ 6.0 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 เทียบกับผลกำไร 193.9 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 และ ผลขาดทุน 7.1 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2566
- **ผลกำไรสุทธิ** ของ BC อยู่ที่ 1.2 ล้านบาทสำหรับไตรมาส 1/2567 บาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 5.2 ล้านบาท และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 4.9 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้จะถูกชดเชยโดยกำไรจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เราทำเพื่อชดเชยเงินต้นของเงินกู้ที่ตราบาทลงบัญชีไว้ภายใต้รายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 4'66	ไตรมาส 1'66	%QoQ	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>47.8</b>	<b>32.9</b>	<b>228.0</b>	<b>45.4%</b>	<b>-79.0%</b>
รายได้ค่าบริการจัดการ	35.0	32.9	28.0	6.5%	25.1%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12.8	-	-	n.m.	n.m.
รายได้เงินปันผล	-	-	200.0	n.m.	-100.0%
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>27.8</b>	<b>31.1</b>	<b>29.1</b>	<b>-10.4%</b>	<b>-4.3%</b>
<b>ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>5.5</b>	<b>7.9</b>	<b>7.2</b>	<b>-30.0%</b>	<b>-23.4%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>33.3</b>	<b>38.9</b>	<b>36.3</b>	<b>-14.3%</b>	<b>-8.1%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>14.4</b>	<b>(6.1)</b>	<b>191.7</b>	<b>338.6%</b>	<b>-92.5%</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.3	1.3	1.5	-5.2%	-12.5%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้</b>	<b>13.2</b>	<b>(7.4)</b>	<b>190.2</b>	<b>278.2%</b>	<b>-93.1%</b>
ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ <sup>1/</sup>	(4.7)	(1.2)	3.9	305.9%	-220.6%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>8.5</b>	<b>(8.6)</b>	<b>194.1</b>	<b>199.2%</b>	<b>-95.6%</b>
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	2.5	(1.5)	0.2	-262.7%	n.m.
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>6.0</b>	<b>(7.1)</b>	<b>193.9</b>	<b>184.4%</b>	<b>-96.9%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>(4.8)</b>	<b>-</b>	<b>7.4</b>	<b>n.m.</b>	<b>-165.0%</b>
Foreign exchange gain (loss)	-	-	1.6	n.m.	-100.0%
ขาดทุนจากการด้อยค่า <sup>2/</sup>	(5.2)	(1.8)	3.6	-192.1%	-247.3%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม <sup>3/</sup>	(6.7)	7.0	1.6	-196.4%	-528.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ <sup>3/</sup>	7.2	(5.2)	0.7	237.3%	936.9%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>1.2</b>	<b>(7.1)</b>	<b>201.3</b>	<b>117.4%</b>	<b>-99.4%</b>

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" เป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"

2/ ในไตรมาส 1'67 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 5.2 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 1'67 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 6.7 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 4'66	ไตรมาส 1'66	%QoQ	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>131.8</b>	<b>122.0</b>	<b>106.2</b>	<b>8.0%</b>	<b>24.2%</b>
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	124.1	114.6	99.2	8.3%	25.1%
รายได้ค่าบริการจัดการ	6.9	6.9	6.7	0.1%	2.8%
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	0.9	0.5	0.3	57.8%	204.3%
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>38.8</b>	<b>41.1</b>	<b>40.6</b>	<b>-5.6%</b>	<b>-4.4%</b>
<b>ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>63.5</b>	<b>77.5</b>	<b>67.2</b>	<b>-18.1%</b>	<b>-5.5%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>102.3</b>	<b>118.6</b>	<b>107.8</b>	<b>-13.8%</b>	<b>-5.1%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>29.6</b>	<b>3.4</b>	<b>(1.6)</b>	<b>766.4%</b>	<b>1913.6%</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(17.8)	(17.9)	(17.6)	-0.4%	1.1%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้</b>	<b>11.7</b>	<b>(14.5)</b>	<b>(19.3)</b>	<b>180.8%</b>	<b>-160.8%</b>
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ <sup>1/2/</sup>	(37.3)	(39.6)	(41.9)	-5.6%	-10.9%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย</b>	<b>(25.6)</b>	<b>(54.1)</b>	<b>(61.2)</b>	<b>52.6%</b>	<b>58.1%</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิธีสวนได้เสีย	(1.7)	(2.2)	(0.7)	21.2%	-156.7%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิธีสวนได้เสีย	(1.9)	(4.1)	(6.6)	52.8%	70.7%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	3.9	3.1	0.1	28.4%	n.m.
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>(33.2)</b>	<b>(63.4)</b>	<b>(68.5)</b>	<b>47.6%</b>	<b>51.6%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นประจำ</b>	<b>1.9</b>	<b>1.0</b>	<b>2.6</b>	<b>92.2%</b>	<b>-27.5%</b>
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญา <sup>2/</sup>	-	-	(0.4)	n.m.	100.0%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่า <sup>3/</sup>	-	(0.1)	0.2	100.0%	-100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม <sup>4/</sup>	(6.7)	7.0	1.6	-196.4%	-528.1%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ <sup>4/</sup>	8.6	(5.9)	1.3	246.4%	552.9%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท</b>	<b>(25.1)</b>	<b>(43.0)</b>	<b>(47.2)</b>	<b>41.6%</b>	<b>46.7%</b>
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(6.2)	(19.4)	(18.7)	68.2%	67.0%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(31.3)</b>	<b>(62.4)</b>	<b>(65.9)</b>	<b>49.8%</b>	<b>52.5%</b>

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" แสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"

2/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'65 เป็นต้นไป บริษัทฯ ปรับการคำนวณผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ของบริษัทย่อยของบริษัท

3/ ในไตรมาส 1'67 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 6.7 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้รวม** ของ BC ในไตรมาส 1/2567 เท่ากับ 131.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.0% จาก QoQ และ 24.2% YoY จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า 8.3% QoQ และ 25.1% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว
- **ค่าใช้จ่ายรวม** ของ BC ในไตรมาส 1/2567 เท่ากับ 102.3 ล้านบาท ซึ่งลดลง 13.8% QoQ และ 5.1% YoY จากการปรับใช้กลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มของโรงแรม ซึ่งทำให้เกิดการแบ่งปันทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- สำหรับผลประกอบการทางการเงินรวมของกลุ่มบริษัท รายงาน **EBITDA** สำหรับไตรมาส 1/2567 เป็นบวก 29.6 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับ EBITDA ในไตรมาส 4/2566 ที่เป็นบวก 3.4 ล้านบาท และขาดทุนในไตรมาส 1/2566 จำนวน 1.6 ล้านบาท
- ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าในไตรมาส 1/2567 ได้ปรับตัวดีขึ้นเป็นขาดทุน 1.9 ล้านบาท และ

1.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจภัตตาคารเพื่อสุขภาพ (บริษัทร่วม) และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของกลุ่มโรงแรมซีหาดินส์ (กิจการร่วมค้า)

- **ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ** ปรับตัวดีขึ้นเป็นขาดทุน 33.2 ล้านบาท จากขาดทุน 68.5 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 และขาดทุน 63.4 ล้านบาทในไตรมาส 4/2566 โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่าในช่วงฤดูการท่องเที่ยวและมาตรการควบคุมค่าใช้จ่าย
- ในไตรมาส 1/2567 **ขาดทุนสุทธิ** ของ BC อยู่ที่ 31.3 ล้านบาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำได้แก่ ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 4.9 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้จะถูกชดเชยโดยกำไรจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เราทำเพื่อชดเชยเงินต้นของเงินกู้ที่ตราบาทลงบัญชีไว้ภายใต้รายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ

## ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

### ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 1/2567 บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 9 โครงการ โดยมีการแบ่งผลการดำเนินงานเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC ยังดูแลโครงการของบุคคลที่สามในภูเก็ต ภายใต้อาณัติของตนเอง JONO X และได้รับค่าตอบแทนจากการบริหารรายได้และการบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 1/2567 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ซิหาดินส์ 8, ซิหาดินส์ 11, ซิหาดินส์ 16, ไอ้ควูด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 และ โฉโน อโศก
- สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย เจอร์นียฮับภูเก็ต, เจอร์นียฮับ พัทยา, โฉโนเทล เชียงใหม่ นิมมานเจอร์นียฮับ และ ไอ้บิส เชียงใหม่ นิมมานเจอร์นียฮับ

- สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอ้ควูด 24	เปิด	
	โฉโน อโศก	เปิด	
	ซิหาดินส์ 8	เปิด	
	ซิหาดินส์ 11	เปิด	
	ซิหาดินส์ 16	เปิด	กรกฎาคม 2566 - ตุลาคม 2566 **
ต่างจังหวัด	โฉโนเทล นิมมาน	เปิด	
	ไอ้บิส นิมมาน	เปิด	
	เจอร์นียฮับ ภูเก็ต	เปิด	
	เจอร์นียฮับ พัทยา	เปิด	

\* ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2567

\*\* ปิดปรับปรุงในเดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนตุลาคม 2566

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 4'66	ไตรมาส 1'66	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,998	1,966	1,835	1.7%	8.9%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,311	1,333	1,113	-1.7%	17.8%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	81.9%	78.6%	82.5%	3.2	(0.6)
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	85.0%	75.2%	74.6%	9.8	10.3
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	79.8	73.8	70.1	8.2%	13.8%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	75.5	67.6	45.7	11.6%	65.1%

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 1/2567 อยู่ที่ 79.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.2% QoQ และ 13.8% YoY ซึ่งเกิดจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ค่าห้องพักเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 1,998 บาทจาก 1,835 บาทในไตรมาส 1/2566 และ 1,966 บาทในไตรมาส 4/2566 โดยมีอัตราการเข้าพักเป็น 81.9% ในไตรมาส 1/2567
- รายได้รวมจากโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดอยู่ที่ 75.5 ล้านบาทในไตรมาส 1/2567 เพิ่มขึ้น 11.6% QoQ และ 65.1% YoY ซึ่งเกิดจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักแสดงถึงการปรับตัวอย่างต่อเนื่องใน QoQ และ YoY

## ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 4'66	ไตรมาส 1'66	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	854	854	847	0.0%	0.8%
% OCC - Summer Point	94.2%	91.3%	77.0%	2.9	17.1
Rev - Summer Point (THB mn)	16.8	16.5	13.2	2.3%	27.1%
% EBITDA margin - Summer Point	58.3%	49.4%	47.7%	8.9%	10.6%

- ณ ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าที่เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการ ชื่อ "ซัมเมอร์ พ้อยท์" ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง
- นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อการพาณิชย์แห่งใหม่ในย่านเจริญกรุง ได้แก่ โครงการ "โคฟ ฮิลล์" ตั้งแต่ไตรมาส 4/2565 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2567
- ในไตรมาส 1/2567 รายได้จากให้เช่าพื้นที่ เพิ่มขึ้น 2.3% QoQ และเติบโตอย่างมากถึง 27.1% YoY เป็น 16.8 ล้านบาท เนื่องจากอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นเป็น 94.2% ในไตรมาส 1/2567 จาก 77.0% ในไตรมาส 1/2566 ด้วยความสามารถของทีมบริหารโครงการที่แข็งแกร่งบริษัทฯ ซึ่งช่วยผลักดันให้อัตรากำไร ณ ระดับ EBITDA ในไตรมาสนี้ เป็น 58.3%
- อัตราการเช่าพื้นที่ข้างต้นอยู่ในระดับที่น่าพอใจและดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนในการเข้าซื้อโครงการดังกล่าว

## งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 4'66	ไตรมาส 1'66	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	76.3	68.7	203.4	11.2%	-62.5%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	171.9	165.0	283.5	4.2%	-39.4%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,686.5	3,686.0	3,531.9	0.0%	4.4%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,858.5</b>	<b>3,850.9</b>	<b>3,815.4</b>	0.2%	1.1%
รวมหนี้สิน	3,069.4	3,243.4	3,416.7	-5.4%	-10.2%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	789.1	607.6	398.7	29.9%	97.9%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	602.9	599.4	699.3	0.6%	-13.8%
ส่วนที่เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	186.1	8.2	(300.6)	n.m.	161.9%
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,858.5</b>	<b>3,850.9</b>	<b>3,815.4</b>	0.2%	1.1%
<b>อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ (เท่า)</b>	<b>3.79</b>	<b>5.23</b>	<b>8.06</b>		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับปรุงตาม					
สัดส่วนในงบการเงินรวม* (เท่า)	2.77	2.83	2.32		

\*สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ ส่วนที่เป็นของ BC

- ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 **สินทรัพย์รวม** ของ BC มีมูลค่าเท่ากับ 3,858.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3,850.9 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2566 สาเหตุหลักมาจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการโคฟ ฮิลล์ในย่านเจริญกรุง
- BC มี**หนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 อยู่ที่ 3,069.4 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก 3,243.4 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น ซึ่งต่อมาได้เพิ่มการลงทุนในรูปแบบของการถือหุ้น
- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่

และส่วนที่เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) อยู่ที่ 789.1 ล้านบาท จาก 607.6 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น ซึ่งต่อมาได้เพิ่มการลงทุนในรูปแบบของการถือหุ้น

- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ** อยู่ที่ 3.8 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- หากปรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน โดยรวมหนี้สินที่โครงการตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BC และหนี้สินที่ BC เป็นผู้กู้ยืมเองทั้งหมด อัตราส่วนนี้จะอยู่ที่ 2.8 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2567
- โดยรวมการขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินการ-ขาย จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท พร้อมทั้งผลักดันการขยายธุรกิจเดิม และสร้างธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงในอนาคตต่อไป

## งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 4'66	ไตรมาส 1'66	%QoQ	%YoY
<b>กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	47.0	19.0	(1.9)	146.8%	2597.9%
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(29.9)	(62.8)	(322.3)	52.3%	90.7%
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิหลังใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>17.0</b>	<b>(43.7)</b>	<b>(324.1)</b>	<b>139.0%</b>	<b>105.3%</b>
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(9.4)	26.0	(29.1)	-136.0%	67.8%
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ</b>	<b>7.7</b>	<b>(17.7)</b>	<b>(353.2)</b>	<b>143.3%</b>	<b>102.2%</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นงวด	68.7	86.4	556.6	-20.5%	-87.7%
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายงวด</b>	<b>76.4</b>	<b>68.7</b>	<b>203.4</b>	<b>11.3%</b>	<b>-62.4%</b>

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** ปรับตัวเพิ่มขึ้น QoQ และ YoY เป็นบวก 47 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 เนื่องมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยมี EBITDA ในไตรมาสนี้ที่เพิ่มขึ้น และจากการเปลี่ยนแปลงของวงจรกิจกรรมหมุนเวียน
- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน** เป็นลบ 29.9 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 จากติดลบ 62.8 ล้านบาท (เงินสดใช้ไป) ในไตรมาส 4/2566 และ 322.3 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 โดยส่วนใหญ่มาจากการจ่ายเงินสำหรับการก่อสร้างโครงการโคฟ ฮิลล์ ในขณะที่ในไตรมาส 1/2566 เงินสดใช้สำหรับการซื้อที่ดินสำหรับโครงการสุขุมวิท 5
- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** ในไตรมาส 1/2567 เป็นลบ 9.4 ล้านบาท จากบวก 26.0 ล้านบาทในไตรมาส 4/2566 และติดลบ 29.1 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 ซึ่งเงินใช้ไปส่วนใหญ่ได้จ่ายสำหรับการลดทุนและเงินปันผลให้แก่นักลงทุนในโครงการสุขุมวิท 36

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
<b>ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์</b>			
โครงการมกลา 1 (เมอเวนพิค)	ภูเก็ต	197	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง คาดว่าการก่อสร้างจะเริ่มต้นอีกครั้งในไตรมาส 2/2567
โครงการมกลา 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	อยู่ระหว่างการออกแบบ กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
โครงการสุขุมวิท 5 (โจโน เอ็กซ์)	กรุงเทพฯ	194	ได้รับการอนุมัติจาก EIA, BOI และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เสาเข็มและฐานรากได้เสร็จสิ้นแล้ว ขณะนี้อยู่ในกระบวนการประเมินมูลค่าของวิศวกรและขั้นตอนการต่อรองเลือกผู้รับเหมาหลัก
<b>ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า</b>			
โดฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	เริ่มการก่อสร้างและงานฐานรากแล้วในช่วงปลายปี 2565 และคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาส 3/2567
<b>ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)</b>			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ	-	ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ "GO Storage" มีอัตราการเช่าถึง 78% ในเดือน มีนาคม 2567 ในขณะที่ยังไม่มีการเช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่จัดเก็บไวน์
<b>ธุรกิจกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ</b>			
ธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีสโพล)	นาน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทธยา/ ภูเก็ต	-	ในส่วนของกลุ่มธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ กลุ่มบริษัทบีสโพลกำลังอยู่ในช่วงการปรับตัวที่นำทั้ง สังกะสีได้จากการปรับตัวที่ดีขึ้นของส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทรวมทั้ง QoQ และ YoY ซึ่งเพิ่มขึ้น 52.8% และ 70.7% ตามลำดับ การเติบโตนี้เกี่ยวข้องกับหลายปัจจัย เช่น ฤดูกาลท่องเที่ยว การลดต้นทุน และกำไรแบบครึ่งเดียวจากการขาย Ethereum นอกจากนี้เราได้เปิด 2 สาขาที่ไม่ประสบความสำเร็จลงในไตรมาสที่ 1/2567 คือ ชองนนท์ในเดือนมกราคม 2567 และ พระขนิ่งในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 และเปิดสาขาใหม่ในถนนไนท์บาร์ซาร์เชียงใหม่ ส่งผลให้เรา มีสาขาของ KANA outlet ทั้งสิ้น 10 สาขา ในไตรมาส 1/2567

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง