

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 2/2567 และสำหรับงวดหกเดือนปี 2567

บทสรุปผู้บริหาร

- ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 กลุ่มบริษัทพลิกกลับมามีกำไรอีกครั้ง โดยมีกำไรสุทธิ 11.7 ล้านบาท โดยมีกำไรเพิ่มขึ้น ทั้งการดำเนินงานปกติและการขายเงินลงทุนในโครงการไลฟ์สไตล์มอลล์คอฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ย่านเจริญกรุง
- ช่วงไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ ขายหุ้นสามัญในบริษัท บูติก เจริญกรุง โฮลดิ้งส์ จำกัด (BCRKH) เป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดซึ่งบริษัทฯ ดังกล่าวลงทุนทางอ้อมในโครงการ Cove Hill Lifestyle Retail Mall มูลค่าประมาณ 100 ล้านบาท ภายหลังจากการตั้งราคา ส่งผลให้ BCRKH ได้เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อย เป็นกิจการร่วมค้า และกลุ่มบริษัทได้มีการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 69.2 ล้านบาทในงบการเงินรวม และ 60.7 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับไตรมาส 2/2567
- ด้านรายได้จากการดำเนินงานโรงแรมและศูนย์การค้าและสำนักงาน ให้เช่าในไตรมาส 2/2567 อยู่ที่ 89.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.6% จากไตรมาส 2/2566 รายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวและความสามารถของทีมบริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่ง อย่างไรก็ตาม รายได้ดังกล่าวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 เนื่องจากเป็นช่วงนอกฤดูฤดูกาลท่องเที่ยว
- โครงการริเริ่มของบริษัทฯ "ซัมเมอร์พ้อยท์" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าของบริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึง 93% ในไตรมาส 2/2567 ปรับตัวสูงขึ้นจาก 87% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2566 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่มาจากความสามารถในการบริหารงาน ได้อย่างมีประสิทธิภาพของทีมบริหาร อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มสูงขึ้นของบริษัทฯ จึงพิจารณาทางเลือกในการขายโครงการนี้ผ่านการเสนอขาย โทเคนดิจิทัล
- ผลจากมาตรการการบริหารค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพของบริษัทฯ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในไตรมาส 2/2567 ลดลงเหลือ 94.1 ล้านบาท หรือลดลง 7.9% QoQ และ 5.6% YoY การลดลงนี้เป็นผลมาจากการใช้กลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มของโรงแรม ซึ่งทำให้เกิดการแบ่งปันทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 ลดลง 5.3% จากปีก่อนหน้า สำหรับงบเฉพาะกิจการในไตรมาส 2/2567 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมลดลง 24.7% YoY เป็น 35.3 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักมาจากกลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ
- สำหรับผลประกอบการตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ EBITDA ในไตรมาส 2/2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ โดย EBITDA จากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 71.6 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ EBITDA ติดลบในไตรมาส 2/2566 ที่ 20.7 ล้านบาท การปรับตัวในเชิงบวกของ EBITDA นี้เป็นผลมาจากการขายหุ้นสามัญร้อยละ 50 ใน BCRKH และนำกลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มของโรงแรมมาใช้ ทำให้เกิดการแบ่งปันทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- ในเวลาเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 13.9 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าตามการปรับตัวดีขึ้นของ EBITDA ขณะที่งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงผลกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 50.7 ล้านบาท
- ด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิลดลงมาอยู่ที่ 3.67 เท่า ในไตรมาส 2/2567 จาก 11.11 เท่าในไตรมาส 2/2566 โดยคำนวณจากมูลค่าของหนี้สินรวม ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยยังคงฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาจากต่างประเทศยังคงเกินระดับก่อนเกิดโรคระบาด (โควิด) อย่างไรก็ตาม ความเร็วในการฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยทั่วโลกที่สูงขึ้น ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ปัจจัยทั้งสองนี้สร้างความท้าทาย โดยเฉพาะในการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของโมเดลธุรกิจของเรา อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 2/2567 BC สามารถขายโครงการ Cove Hill Lifestyle Retail Mall ผ่านการขายหุ้นสามัญของ BCRKH ที่สัดส่วนร้อยละ 50 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการขายสินทรัพย์ตามโมเดลธุรกิจของบริษัทฯ
- ในส่วนของกลุ่มธุรกิจสมุนไพรรักษาสุขภาพ กลุ่มบริษัทปีสไปคมีผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น โดยมีส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทรวมดีขึ้น 38.8% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อันเป็นผลมาจากมาตรการในการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในไตรมาส 1/2567 ได้เปิดสาขาใหม่เพิ่ม 1 สาขาที่ถนนในห้างสรรพสินค้าเชียงใหม่ และในไตรมาส 2/2567 ได้ปิดสาขาที่ไม่ทำกำไรทั้งหมดเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานในภาพรวม และกลุ่มบริษัทยังได้รับการรับรองจาก Good Agricultural and Collection Practices (GACP) และ ใบอนุญาตในการส่งออกสำหรับการเพาะปลูกสมุนไพรรักษาสุขภาพ
- ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ "GO Storage" มีอัตราการเช่าลดลงเหลือ 69% ในไตรมาส 2/2567 รวมถึงธุรกิจพื้นที่จัดเก็บไวน์ที่มีผลการดำเนินการไม่เป็นไปตามที่คาดไว้

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

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 2'66	%QoQ	%YoY	ไตรมาส 6'67	ไตรมาส 6'66	%YoY
รายได้รวม	95.2	47.8	32.1	99.2%	197.0%	143.0	260.0	-45.0%
รายได้ค่าบริการจัดการ	34.5	35.0	32.1	-1.5%	7.5%	69.5	60.0	15.7%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	60.7	12.8	-	374.4%	n.m.	73.5	-	n.m.
รายได้เงินปันผล	-	-	-	n.m.	n.m.	-	200.0	-100.0%
ต้นทุนจากการให้บริการ	27.7	27.8	38.7	-0.4%	-28.5%	55.6	67.8	-18.1%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.6	5.5	8.2	38.6%	-7.0%	13.1	15.4	-14.7%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	35.3	33.3	46.9	6.0%	-24.7%	68.7	83.2	-17.5%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	59.9	14.4	(14.9)	314.3%	502.4%	74.3	176.8	-58.0%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.3	1.3	1.5	2.8%	-10.7%	2.6	2.9	-11.6%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	58.6	13.2	(16.3)	344.4%	458.4%	71.7	173.9	-58.7%
ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ ^{1/}	(7.2)	(4.7)	3.1	54.4%	-333.8%	(11.9)	7.0	-270.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	51.3	8.5	(13.2)	504.7%	487.6%	59.8	180.9	-66.9%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.6	2.5	0.6	-76.8%	-1.9%	3.0	0.8	293.8%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	50.7	6.0	(13.8)	741.9%	467.1%	56.8	180.1	-68.5%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	2.2	(4.8)	(1.3)	144.8%	262.8%	(2.6)	4.5	-158.9%
ขาดทุนจากการด้อยค่า ^{2/}	(0.4)	(5.2)	(1.8)	93.0%	-333.8%	(5.6)	1.7	-427.2%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{3/}	(1.1)	(6.7)	(4.5)	83.1%	74.5%	(7.9)	(2.9)	-172.8%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{4/}	3.7	7.2	5.0	-49.0%	-26.6%	10.8	5.7	90.8%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	52.9	1.2	(15.1)	4204.2%	449.3%	54.1	184.6	-70.7%

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

2/ ในไตรมาส 2'67 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 0.4 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 1'67 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 1.1 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ของ BC ในไตรมาส 2/2567 เพิ่มขึ้น 7.5% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มอัตราค่าตอบแทนการบริหารจัดการประจำปี นอกจากนี้ส่วนหนึ่งของการเพิ่มขึ้นมาจากหนึ่งในโครงการที่กลับมาเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปีนี้ สำหรับงวด 6 เดือน ในปี 2567 BC มีรายได้จากการบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 15.7%
- BC รายงาน**กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** ในไตรมาส 2/2567 จำนวน 60.7 ล้านบาท จากการขายหุ้นสามัญคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ใน BCRKH ซึ่งลงทุนทางอ้อมในโครงการ Cove Hill Lifestyle Retail Mall มูลค่าประมาณ 100 ล้านบาท ส่งผลให้ BCRKH ได้เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นกิจการร่วมค้า
- ในไตรมาส 2/2567 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ลดลง 35.3 ล้านบาท หรือลดลง 24.7% YoY เนื่องจากบริษัทฯ ใช้นโยบายการดำเนินงานในรูปแบบกลุ่มทำให้สามารถแบ่งปันทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
- **EBITDA** ของ BC เป็นบวกที่ 59.9 ล้านบาทในไตรมาส 2/2567 เปรียบเทียบกับติดลบ 14.9 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพและกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ทั้งนี้ สำหรับงวด 6 เดือน ในปี 2567 EBITDA อยู่ที่ 74.3 ล้านบาท ลดลง เมื่อเทียบกับ 176.8 ล้านบาทสำหรับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้เงินปันผล จากกำไรจากการขายโครงการเมื่อไตรมาส 1/2566
- **ผลกำไรสุทธิ** ของ BC อยู่ที่ 52.9 ล้านบาทสำหรับไตรมาส 2/2567 บาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 0.4 ล้านบาท และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 1.1 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้จะถูกชดเชยโดยกำไรจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เราทำเพื่อชดเชยเงินต้นของเงินกู้ที่บันทึกบัญชีไว้ภายใต้รายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวดหกเดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้สุทธิจำนวน 54.1 ล้านบาท เทียบกับ 184.6 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 2'66	%QoQ	%YoY	6เดือน'67	6เดือน'66	%YoY
รายได้รวม	165.8	131.8	79.0	25.7%	109.7%	297.6	185.2	60.7%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	89.9	124.1	71.6	-27.5%	25.6%	214.0	170.8	25.3%
รายได้การบริหารจัดการ	5.9	6.9	6.8	-15.0%	-13.8%	12.8	13.5	-5.6%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	69.2	-	-	n.m.	n.m.	69.2	-	n.m.
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	0.8	0.9	0.6	-3.8%	30.4%	1.7	0.9	83.9%
ต้นทุนจากการให้บริการ	34.5	38.8	24.6	-11.1%	40.4%	73.4	65.2	12.5%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	59.6	63.5	75.1	-6.0%	-20.6%	123.1	142.3	-13.5%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	94.1	102.3	99.7	-7.9%	-5.6%	196.4	207.5	-5.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	71.6	29.6	(20.7)	142.3%	446.7%	101.2	(22.3)	554.0%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(17.7)	(17.8)	(18.0)	-0.9%	-2.0%	(35.5)	(35.7)	-0.4%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	54.0	11.7	(38.7)	360.2%	239.4%	65.7	(58.0)	213.3%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/2/}	(32.7)	(37.3)	(38.7)	-12.4%	-15.5%	(70.1)	(80.6)	-13.1%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	21.2	(25.6)	(77.4)	182.9%	127.5%	(4.4)	(138.6)	96.8%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิสส่วนได้เสีย	(1.5)	(1.7)	(3.4)	12.5%	56.0%	(3.2)	(4.1)	21.2%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิสส่วนได้เสีย	(4.2)	(1.9)	(6.8)	-115.6%	38.8%	(6.1)	(13.4)	54.5%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	1.7	3.9	3.1	-57.0%	-45.1%	5.6	3.2	76.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	13.9	(33.2)	(90.7)	141.9%	115.3%	(19.3)	(159.2)	87.9%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	6.9	1.9	(7.3)	262.7%	193.4%	8.8	(4.7)	284.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงินของสัญญา ^{2/}	-	-	(9.6)	n.m.	100.0%	-	(10.1)	100.0%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการต่อสัญญา	(0.7)	(0.0)	(0.0)	-1389.4%	-1742.1%	(0.7)	0.1	-729.5%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{3/}	(1.1)	(6.7)	(4.5)	83.1%	74.5%	(7.9)	(2.9)	-172.8%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{2/}	8.7	8.7	6.8	0.3%	28.3%	17.3	8.1	113.9%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	36.8	(25.1)	(59.0)	246.4%	162.4%	11.7	(106.2)	111.0%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(16.1)	(6.2)	(39.0)	-160.1%	58.9%	(22.2)	(57.8)	61.5%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	20.8	(31.3)	(98.0)	166.3%	121.2%	(10.5)	(163.9)	93.6%

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 2'67 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 1.1 ล้านบาท โดยมีการทบทวนสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้รวม** ของ BC ในไตรมาส 2/2567 เท่ากับ 165.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.7% QoQ และ 109.7% YoY จากการขายหุ้นสามัญ (เงินลงทุนในบริษัทร่วม) สัดส่วนร้อยละ 50 ใน BCRKH ซึ่งลงทุนทางอ้อมในโครงการ Cove Hill Lifestyle Retail Mall เป็นผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 69.2 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวด 6 เดือน ในปี 2567 BC มีรายได้จากการบริหารจัดการเพิ่มขึ้นอย่างมากถึง 60.7% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
- **ค่าใช้จ่ายรวม** ของ BC ในไตรมาส 2/2567 เท่ากับ 94.1 ล้านบาท ลดลง 7.9% QoQ และ 5.6% YoY จากการปรับใช้กลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มของโรงแรม ซึ่งทำให้เกิดการแบ่งปันทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ สำหรับงวด 6 เดือน ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 5.3% เมื่อเทียบกับสำหรับงวดเดียวกันของปีก่อน
- สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ กลุ่มบริษัทฯ มี **EBITDA** ในไตรมาส 2/2567 เป็นบวก 71.6 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับ ไตรมาส 1/2567 ที่เป็นบวก 29.6 ล้านบาท และดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2566 ที่ติดลบ 20.7 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวด 6 เดือน ในปี 2567 EBITDA มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นบวก 101.2 ล้านบาท จากติดลบ 22.3 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการขายหุ้นสามัญ (เงินลงทุน) ในบริษัทย่อยสัดส่วนร้อยละ 50 ใน BCRKH ซึ่งลงทุนทางอ้อมในโครงการ Cove Hill Lifestyle Retail Mall อีกทั้งการปรับตัวที่ดีขึ้นนี้ยังเป็นสัญญาณของการฟื้นตัวอย่าง

ต่อเนื่องในภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

- ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าเท่ากับ 1.5 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้น 12.5% QoQ และ 56.0% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการดำเนินงานที่ดีขึ้นของกลุ่มโรงแรม ชิทาดีนส์ (กิจการร่วมค้า) ในขณะเดียวกันส่วนแบ่งขาดทุนของธุรกิจสมูทไทยเพื่อสุขภาพ (บริษัทร่วม) มีผลขาดทุน 4.2 ล้านบาท โดยมีส่วนแบ่งขาดทุนดีขึ้น 38.8% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ
- **ผลกำไรจากการดำเนินงานปกติ** ปรับตัวดีขึ้นเป็นกำไร 13.9 ล้านบาท จากขาดทุน 90.7 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 และขาดทุน 33.2 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- ในไตรมาส 2/2567 **กำไรสุทธิ** ของ BC อยู่ที่ 20.8 ล้านบาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 1.1 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้จะถูกชดเชยโดยกำไรจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เราทำเพื่อชดเชยเงินต้นของเงินกู้ที่บันทึกบัญชีไว้ภายใต้รายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวดหกเดือนปี 2567 ผลขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ 10.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจำนวน 163.9 ล้านบาทในงวดหกเดือนปี 2566

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 2/2567 บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 9 โครงการ โดยมีการแบ่งผลการดำเนินงานเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC ยังดูแลโครงการของบุคคลที่สามในภูเก็ต ภายใต้อาณัติของตนเอง JONO X และได้รับค่าตอบแทนจากการบริหารรายได้และการบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 2/2567 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ซิธาดีนส์ 8, ซิธาดีนส์ 11, ซิธาดีนส์ 16, ไอ้ควัด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 และ โจโน้ อโศก
- สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย เจอร์นียฮับภูเก็ต, เจอร์นียฮับ พัทยา, โนวาเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ
- สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอ้ควัด 24	เปิด	
	โจโน้ อโศก	เปิด	
	ซิธาดีนส์ 8	เปิด	
	ซิธาดีนส์ 11	เปิด	
ต่างจังหวัด	ซิธาดีนส์ 16	เปิด	กรกฎาคม 2566 - ตุลาคม 2566 **
	โนวาเทล นิมมาน	เปิด	
	ไอบิส นิมมาน	เปิด	
	เจอร์นียฮับ ภูเก็ต	เปิด	
	เจอร์นียฮับ พัทยา	เปิด	

* ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2567

** ปิดปรับปรุงในเดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนตุลาคม 2566

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 2'66	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,877	1,998	1,729	-6.1%	8.6%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	982	1,311	997	-25.1%	-1.5%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	77.4%	81.9%	82.1%	(4.5)	(4.7)
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	64.6%	85.0%	44.4%	(20.3)	20.2
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	72.1	79.8	69.5	-9.6%	3.8%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	38.7	75.5	30.4	-48.7%	27.5%

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 2/2567 อยู่ที่ 72.1 ล้านบาท ลดลง 9.6% QoQ เนื่องจากเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว แต่เพิ่มขึ้น 3.8% YoY ซึ่งเกิดจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ค่าห้องพักเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 1,877 บาท จาก 1,729 บาทในไตรมาส 2/2566 โดยมีอัตราการเข้าพักเป็น 77.4% ในไตรมาส 2/2567 และ 82.1% ในไตรมาส 2/2566
- รายได้รวมจากโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดอยู่ที่ 38.7 ล้านบาทในไตรมาส 2/2567 ลดลง 48.7% QoQ และ เพิ่มขึ้น 27.5% YoY สาเหตุของการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ขณะที่ QoQ ลดลง เนื่องจากเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว โดยมีอัตราการเข้าพักเป็น 64.6% ในไตรมาส 2/2567

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 2'66	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	845	854	828	-1.1%	2.1%
% OCC - Summer Point	92.8%	94.2%	87.2%	(1.4)	5.6
Rev - Summer Point (THB mn)	16.8	16.8	15.3	-0.1%	9.9%
% EBITDA margin - Summer Point	54.8%	58.3%	54.2%	-3.5%	0.7%

- ณ ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าที่เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการ ชื่อ "ซัมเมอร์ พ้อยท์" ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง
- นอกจากนี้ บริษัทฯ การพัฒนาโครงการเพื่อการพาณิชย์แห่งใหม่ในย่านเจริญกรุง ได้แก่ โครงการ "โคฟ ฮิลล์" ใกล้เสริ่งสมบูรณแล้ว และอยู่ระหว่างที่ผู้เช่ากำลังเช่าตกแต่งพื้นที่ ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในช่วงกลางเดือนกันยายน
- ในไตรมาส 2/2567 รายได้จากให้เช่าพื้นที่ ลดลงเล็กน้อย 0.1% QoQ และเพิ่มขึ้น 9.9% YoY เป็น 16.8 ล้านบาท การเติบโตของรายได้เนื่องจากอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นเป็น 92.8% ในไตรมาส 2/2567 จาก 87.2% ในไตรมาส 2/2566 อัตราค่าเช่า ณ ระดับ EBITDA ในไตรมาสนี้เป็น 54.8%
- ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทฯ จึงพิจารณาทางเลือกในการนำโครงการนี้เข้าสู่การเสนอขายโทเคนดิจิทัล

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 1'67	ไตรมาส 2'66	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	81.6	76.3	116.8	6.9%	-30.1%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	287.1	171.9	211.5	67.0%	35.8%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,583.2	3,686.5	3,564.7	-2.8%	0.5%
รวมสินทรัพย์	3,870.3	3,858.5	3,776.2	0.3%	2.5%
รวมหนี้สิน	3,058.3	3,069.4	3,474.1	-0.4%	-12.0%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	812.0	789.1	302.1	2.9%	168.8%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	641.0	602.9	641.7	6.3%	-0.1%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	171.0	186.1	(339.6)	-8.1%	150.4%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,870.3	3,858.5	3,776.2	0.3%	2.5%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนสุทธิ (เท่า)	3.67	3.79	11.11		
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนปรับปรุงตาม					
สัดส่วนในงบการเงินรวม* (เท่า)	2.49	2.77	2.59		

- ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 **สินทรัพย์รวม** มีมูลค่าเท่ากับ 3,870.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3,858.5 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 1/2567
- BC มี**หนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 อยู่ที่ 3,058.3 ล้านบาท ลดลงจาก 3,474.1 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 2/2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น

- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) อยู่ที่ 812.0 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 789.1 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 2/2567
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ** อยู่ที่ 3.67 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีงบแสดงฐานะการเงินรวมที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยหากปรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน โดยรวมหนี้สินของโครงการตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BC และหนี้สินที่ BC เป็นผู้กู้ยืมเองทั้งหมด อัตราส่วนนี้จะปรับตัวดีขึ้นจาก 2.59 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 มาอยู่ที่ 2.49 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 และกลุ่มบริษัทยังเพิ่มแนวทางปรับปรุง สภาพคล่องที่ดีขึ้น ผ่านการบริหารจัดการทรัพย์สิน และหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ
- โดยรวมการขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินการ-ขาย จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท พร้อมทั้งผลักดันการขยายธุรกิจเดิม และสร้างธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงในอนาคตต่อไป

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์			
โครงการกมล 1 (เมอเวนพิค)	ภูเก็ต	202	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ปัจจุบันได้กลับมาเริ่มการก่อสร้างอีกครั้ง และคาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นในไตรมาส 4/2568
โครงการกมล 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนว โฉมอุตสาหกรรมกรมการท่องเที่ยว
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	ได้รับการอนุมัติจาก BOI อยู่ระหว่างการออกแบบ แผนการพัฒนาครั้งต่อไปจะถูกพิจารณาในงบประมาณประจำปี 2568
โครงการสุขุมวิท 5 (โจโน เอ็กซ์)	กรุงเทพฯ	194	ได้รับการอนุมัติจาก EIA, BOI และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง โอนที่ดินในเดือน มกราคม 2566 เสาเข็มและฐานรากได้เสร็จสิ้นแล้ว ขณะนี้อยู่ในกระบวนการประมูลราคาเพื่อเลือกผู้รับเหมาหลัก
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
โดฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	เริ่มการก่อสร้างและงานฐานรากแล้วในช่วงปลายปี 2565 การก่อสร้างใกล้เสร็จสมบูรณ์แล้ว และผู้เช่ากำลังเข้าตกแต่งพื้นที่ของตัวเอง โดยผู้เช่าคาดว่าจะเริ่มดำเนินการในช่วงกลางเดือนกันยายน
ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ	-	ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ "GO Storage" มีอัตราการเช่าลดลงเหลือ 69% ในไตรมาส 2/2567 โดยในส่วนพื้นที่จัดเก็บไว้มีผลการดำเนินการไม่เป็นไปตามที่คาดไว้
ธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ			
ธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีเอสโปก)	น่าน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทธยา/ ภูเก็ต	-	ในส่วนของกลุ่มธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ กลุ่มปีส โปกกำลังอยู่ในช่วงการปรับตัวดีขึ้นอย่างน่าทึ่ง เห็นได้จากการปรับตัวลดลงอย่างมีสาระสำคัญถึง 38.28% YoY ในส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทรวม ซึ่งการปรับปรุนี้เกิดจากการดำเนินมาตรการลดต้นทุน ในไตรมาส 2/2567 เราได้ใช้กลยุทธ์การเลือกสถานที่จำหน่ายที่เหมาะสม โดยรักษาสาขาที่มีผลการดำเนินงานดีในไตรมาส 1/2567 และเปิดสาขาใหม่ที่เชียงใหม่ในท่าบวาร์ ส่วนในไตรมาส 2/2567 เราได้ปิดการดำเนินงานบางส่วนที่ Summer Point ส่งผลให้เกิดการขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ ขณะนี้การขยายร้านค้าในรูปแบบคลินิกในอนาคตถูกระงับไว้เนื่องจากสถานการณ์ด้านกฎระเบียบระยะยาวในประเทศไทยยังไม่ชัดเจนสำหรับอุตสาหกรรมนี้

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง