

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 1/2568 และสำหรับงวดสามเดือนปี 2568

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ir@boutiquecorporation.com

บทสรุปผู้บริหาร

- สำหรับผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ไตรมาส 1/2568 กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จในการพลิกกลับทำกำไรได้ โดยมีกำไรสุทธิสำหรับงวด อยู่ที่ 152.9 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท อยู่ที่ 42.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทได้สำเร็จผ่านการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก (ICO) และการเพิ่มขึ้นของผลประกอบการจากการดำเนินงานปกติของธุรกิจโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า
- ในระหว่างไตรมาส 1/2568 กลุ่มบริษัทขายเงินลงทุนร้อยละ 100 ในโครงการซัมเมอร์ พอยท์ หรือ บริษัท บูติก พระโขนง ทรี จำกัด ("BPKN3") ซึ่งเป็นไปตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย ของกลุ่มบริษัท โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการโทเคนดิจิทัลที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งสามารถระดมทุนได้จำนวน 450 ล้านบาท จากธุรกรรมดังกล่าว กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจำนวน 213.6 ล้านบาทในงบการเงินรวม ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลชื่อ "SUMX" ได้จดทะเบียนและเปิดซื้อขายอยู่บนแพลตฟอร์ม Bitkub Exchange
- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า ในไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 122.4 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 2.8% และ 1.3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 และไตรมาส 1/2567 ตามลำดับ ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) ซึ่งมีรายได้ประมาณการ 17 ล้านบาทต่อไตรมาส
- สำหรับธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์โครงการซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) มีอัตราการจองพื้นที่อยู่ที่ 93.9% ในไตรมาส 1/2568 ผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง เป็นผลมาจากทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์มายาวนาน นอกจากนี้ห้างสรรพสินค้าแห่งใหม่โครงการ โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ในย่านเจริญกรุงมีอัตราการจองพื้นที่เริ่มต้นอยู่ที่ 68% ในไตรมาสเดียวกัน (เปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2567)
- ต้นทุนทางการเงินลดลง 11% YoY โดยส่วนใหญ่มาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นในปี 2567
- สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ **EBITDA** ในไตรมาส 1/2568 ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมี EBITDA เป็นบวกที่ 216.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 16.8 ล้านบาท สำหรับไตรมาส 4/2567 และ 29.6 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 โดยมีการปรับตัวขึ้นเมื่อเทียบ QoQ และ YoY โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยบวกจากช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว รวมถึงการขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) และการลดต้นทุน รวมถึงการปรับใช้กลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มของโรงแรม ซึ่งทำให้เกิดการแบ่งปันทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- ด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิอยู่ที่ 2.22 เท่า ในไตรมาส 1/2568 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม โดยหากปรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน อัตราส่วนนี้จะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 2.14 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2568
- ในส่วนของกลุ่มธุรกิจสมุนไพรรักษาสุขภาพ กลุ่มบิสโปคกำลังอยู่ในช่วงการปรับตัวขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ สะท้อนจากส่วนแบ่งกำไรและขาดทุนจากบริษัทรวมที่ดีขึ้น ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการปิดร้านที่ไม่สามารถทำกำไร การเพิ่มประสิทธิภาพของร้านที่มีอยู่ และมาตรการบริหารต้นทุน

สารบัญ	หน้าที่
➢ ข้อมูลโดยสรุป	1
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท	2
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	3
➢ ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ	4
➢ งบฐานะการเงินรวม	5
➢ พัฒนาการที่สำคัญ	6

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'68	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 1'67	%QoQ	%YoY
รายได้รวม	347.0	136.6	131.8	154.0%	163.2%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	122.4	125.9	124.1	(2.8%)	(1.3%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	10.1	9.9	6.9	2.5%	46.2%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	213.6	-	-	100.0%	100.0%
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	0.9	0.8	0.9	15.0%	10.6%
ต้นทุนจากการให้บริการ	34.1	34.4	38.8	(0.8%)	(12.1%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	30.0	31.4	35.8	(4.6%)	(16.4%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	4.1	3.0	3.0	36.5%	36.2%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	83.9	85.4	63.5	(1.8%)	32.2%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	118.0	119.8	102.3	(1.5%)	15.4%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	229.0	16.8	29.6	1,261.7%	674.7%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(16.6)	(17.2)	(17.8)	(3.5%)	(7.1%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	212.4	(0.4)	11.7	57,515.4%	1,712.1%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/2/}	(33.2)	(34.6)	(37.3)	(4.0%)	(11.0%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	179.2	(35.0)	(25.6)	612.3%	799.5%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิธีส่วนได้เสีย	(0.4)	0.3	(1.7)	(215.8%)	77.0%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิธีส่วนได้เสีย	(3.8)	0.2	(1.9)	(2,409.8%)	(95.5%)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	15.2	(2.1)	3.9	821.4%	287.1%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	159.8	(32.4)	(33.2)	593.8%	581.4%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(6.9)	4.8	1.9	(243.6%)	(463.6%)
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการต่อจ่าย	-	(5.6)	(0.0)	100.0%	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม	-	3.6	(6.7)	(100.0%)	100.0%
หนี้สูญ ^{3/}	(9.7)	-	-	100.0%	100.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	2.9	6.7	8.7	(57.7%)	(67.1%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	152.9	(27.6)	(31.3)	654.6%	588.5%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	42.9	(34.0)	(25.1)	226.1%	270.7%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	110.0	6.5	(6.2)	1,603.7%	1,883.2%

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

2/ ตั้งแต่ไตรมาส 2'65 เป็นต้นไป บริษัทฯ ปรับการคำนวณผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงินในรายการจ่ายต้นและดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ของบริษัทย่อยของบริษัท

3/ ในไตรมาส 1/2568 กลุ่มบริษัทได้บันทึกดักหลุมรายได้ค่าบริการที่เรียกเก็บจาก Ibis ซึ่งเป็นรายการเพียงครั้งเดียว จำนวน 12.7 ล้านบาท และตัดบัญชีเงินนี้การดำเนินการเชิงใหม่ งบประมาณ 3 จำนวน 3.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายหลังจากการขายกิจการในไตรมาส 3/2567 กลุ่มบริษัทได้ตกลงกับผู้ซื้อว่าจะไม่ชำระหนี้ค้างรับหรือหนี้ค้างจ่ายใด ๆ กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้มูลค่าสุทธิเท่ากับ 9.7 ล้านบาท

- **รายได้รวม**ของ BC ในไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 347.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154.0% QoQ และ 163.2% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการขายเงินลงทุนร้อยละ 100 ใน BPKN3 ที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) เพื่อออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล(Tokenization) จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้กำไร 213.6 ล้านบาท
 - **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม**ของ BC ในไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 118.0 ล้านบาท ลดลง 1.5% QoQ แต่เพิ่มขึ้น 15.4% YoY ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้
 - สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ **EBITDA** ในไตรมาส 1/2568 ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมี EBITDA เป็นบวกที่ 229.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเป็นบวกที่ 16.8 ล้านบาท สำหรับไตรมาส 4/2567 และเป็นบวกที่ 29.6 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567
- **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากกิจการร่วมค้า** อยู่ที่ขาดทุน 0.4 ล้านบาท ซึ่งดีขึ้น 77.0% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของกลุ่มโรงแรม ซิธาตันส์ และการเริ่มดำเนินงานของ โคฟ อิลส์ โลฟส์โตลส์ มอลล์ ซึ่งดำเนินงานได้อย่างสม่ำเสมอในไตรมาส 1/2568 ในขณะเดียวกัน ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมอยู่ที่ขาดทุน 3.8 ล้านบาท ซึ่งมีผลมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปิดสาขาพระโขนงของธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ
 - ในไตรมาส 1/2568 **กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท** อยู่ที่ 42.9 ล้านบาท จากขาดทุน 34.0 ล้านบาท สำหรับไตรมาส 4/2567 และ ขาดทุน 25.1 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 ถือเป็น การปรับตัวดีขึ้นที่สำคัญ ซึ่งปัจจัยสำคัญมาจากกำไรจากการขายเงินลงทุนร้อยละ 100 ในโครงการซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) รวมถึงการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและมาตรการบริหารต้นทุน

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'68	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 1'67	%QoQ	%YoY
รายได้รวม	63.3	41.7	47.8	51.8%	32.4%
รายได้ค่าบริการจัดการ	41.4	36.2	35.0	14.2%	18.2%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	14.6	-	-	100.0%	100.0%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.5	5.5	12.8	(54.1%)	(80.3%)
รายได้เงินปันผล	4.8	-	-	100.0%	100.0%
ต้นทุนจากการให้บริการ	30.4	27.7	27.8	9.8%	9.2%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9.0	10.9	5.5	(17.1%)	64.0%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	39.4	38.6	33.3	2.2%	18.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	23.9	3.1	14.4	663.2%	65.1%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.3	1.7	1.3	(24.3%)	3.5%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	22.5	1.4	13.2	1,521.9%	71.1%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/}	(7.3)	(7.5)	(4.7)	(2.9%)	55.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	15.3	(6.1)	8.5	349.5%	79.8%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	1.9	(0.4)	2.5	566.7%	(22.3%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	13.3	(5.7)	6.0	333.9%	121.4%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(11.1)	(0.5)	(4.8)	(2,128.4%)	(132.2%)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(3.0)	25.3	100.0%	(100.0%)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	(30.6)	0.0%	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม	-	3.6	(6.7)	(100.0%)	100.0%
หนี้สูญ ^{2/}	(12.7)	-	-	100.0%	100.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	1.6	(1.2)	7.2	231.7%	(77.9%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	2.2	(6.2)	1.2	135.4%	79.5%

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

2/ ในไตรมาส 1/2568 บริษัทฯ ได้บันทึกตัดลูกหนี้รายได้ค่าบริการที่เรียกเก็บจาก Ibis ซึ่งเป็นรายการเพียงครั้งเดียว จำนวน 12.7 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายหลังจากการขายกิจการในไตรมาส 3/2567 บริษัทฯ ได้ตกลงกับผู้ซื้อว่าจะไม่ชำระหนี้ค้างรับหรือหนี้ค้างจ่ายใด ๆ กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ของ BC ในไตรมาส 1/2568 เพิ่มขึ้น 18.2% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มอัตราค่าตอบแทนการบริหารจัดการประจำปี นอกจากนี้ ส่วนหนึ่งของการเพิ่มขึ้นมาจากโครงการที่กลับมาเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปีนี้
- BC รายงาน**กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** ในไตรมาส 1/2568 รวม 2.5 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าธรรมเนียมแรกเข้าจากการโอนหุ้นของ กมลา 1 (Kamala 1)
- **รายได้เงินปันผล** ในไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 4.8 ล้านบาท โดยได้รับเงินปันผลจากการขายเงินลงทุนร้อยละ 100 ในโครงการ Summer Point
- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ในไตรมาส 1/2568 เพิ่มขึ้น 2.2% QoQ และ 18.3% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้
- **EBITDA** ของ BC สำหรับไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 23.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 663.2% จาก 3.1 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2567 ซึ่งเป็นผลจากรายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร 14.6 ล้านบาท จากการขายเงินลงทุนร้อยละ 100 โครงการซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point)
- **ผลกำไรจากการดำเนินงานปกติ** (กำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการพิเศษ) ของบริษัทฯ อยู่ที่ 13.3 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2568 เปรียบเทียบกับผลกำไร 6.0 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 และผลขาดทุน 5.7 ล้านบาทในไตรมาส 4/2567
- **ผลกำไรสุทธิ** ของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 2.2 ล้านบาท ซึ่งรวมรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เช่น รายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการบันทึกตัดลูกหนี้รายได้ค่าบริการที่เรียกเก็บจาก Ibis ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 1/2568 บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 10 โครงการ โดยมีการแบ่งผลการดำเนินงานเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC ยังดูแลโครงการของลูกค้าภายนอก ในภูเก็ต ภายใต้แบรนด์ของตนเอง ได้แก่ โจโน เอ็กซ์ และได้รับคำตอบแทนจากการบริหารรายได้และการบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 1/2568 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ซิธาตันส์ 8, ซิธาตันส์ 11, ซิธาตันส์ 16, โอ๊ควูด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, โจโน อโศก และเจอรันนีฮิลล์ สุขุมวิท 26
- สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย เจอรันนีฮิลล์ ภูเก็ต, เจอรันนีฮิลล์ พัทยา, โนวาเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอรันนีฮิลล์ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอรันนีฮิลล์
- สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	โอ๊ควูด 24	เปิด	
	โจโน อโศก	เปิด	
	ซิธาตันส์ 8	เปิด	
	ซิธาตันส์ 11	เปิด	
	ซิธาตันส์ 16	เปิด	
	เจอรันนีฮิลล์ สุขุมวิท 26-1**	เปิด	
ต่างจังหวัด	โนวาเทล นิมมาน	เปิด	
	ไอบิส นิมมาน	เปิด	
	เจอรันนีฮิลล์ ภูเก็ต	เปิด	
	เจอรันนีฮิลล์ พัทยา	เปิด	

* ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2568

** เปิดดำเนินการใน 31 ธันวาคม 2567

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 1'68	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 1'67	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	2,172	2,258	1,998	(3.8%)	8.7%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,540	1,511	1,311	2.0%	17.5%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	84.4%	86.3%	81.9%	(1.9)	2.5
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	84.0%	84.8%	85.0%	(0.8)	(1.0)
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	90.0	96.5	79.8	(6.7%)	12.8%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	85.3	92.1	75.5	(7.4%)	13.0%

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 90.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.8% YoY ซึ่งเกิดจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โดยมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 2,172 บาท จาก 1,998 บาทในไตรมาส 1/2567 โดยมีอัตราการเข้าพักเป็น 84.4% ในไตรมาส 1/2568 เทียบกับ 81.9% ในไตรมาส 1/2567
- รายได้รวมจากโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดอยู่ที่ 85.3 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 เพิ่มขึ้น 13.0% YoY สาเหตุของการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและปีก่อนหน้า

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 1'68	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 1'67	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	993	831	854	19.5%	16.2%
% OCC - Summer Point	93.9%	96.1%	94.2%	(2.2)	(0.2)
Rev - Summer Point (THB mn)	16.6	17.9	16.8	(7.5%)	(1.6%)
% EBITDA margin - Summer Point	48.5%	61.9%	58.3%	(13.3%)	(9.8%)
ARR-Cove Hill (THB)	1,280	1,482	-	(13.6%)	100.0%
% OCC - Cove Hill	67.7%	48.0%	0.0%	19.6	67.7
Rev - Cove Hill (THB mn)	7.0	4.1	-	69.6%	100.0%
% EBITDA margin - Cove Hill	(50.7%)	(62.4%)	0.0%	11.7%	(50.7%)

- ณ ปัจจุบัน BC มีโครงการเพื่อการพาณิชย์เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการคือ โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ในย่านเจริญกรุง และโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าที่เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการ คือ ซัมเมอร์พอยท์ (Summer Point) ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้ดำเนินการขายเงินลงทุนโครงการซัมเมอร์พอยท์ (Summer Point) ในวันที่ 19 มีนาคม 2568
- สำหรับโครงการซัมเมอร์พอยท์ ในไตรมาส 1/2568 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่อยู่ที่ 16.6 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยคิดเป็น 1.6% YoY ในขณะที่ช่วงก่อนการเติบโตของอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเป็น 993 บาท ในไตรมาส 1/2568 จาก 854 บาท ในไตรมาส 1/2567 ซึ่งสะท้อนถึงการปรับตัวที่ดีในด้านราคา
- สำหรับโครงการโคฟ ฮิลล์ ที่ได้เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2567 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 7.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 69.6% QoQ และ 100.0% YoY โดยมีอัตราการจองพื้นที่รวมและอัตราการเช่าจริงอยู่ที่ 67.7% ในไตรมาส 1/2568 เพิ่มขึ้นจาก 48.0% ในไตรมาส 4/2567

งบฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'68	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 1'67	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	307.7	215.1	76.3	43.0%	303.2%
ลูกหนี้การค้า	24.1	36.4	22.7	(33.8%)	6.1%
ลูกหนี้อื่น	94.9	92.1	32.9	3.0%	188.0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	461.6	377.7	171.9	22.2%	168.5%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,337.1	3,510.8	3,686.5	(4.9%)	(9.5%)
รวมสินทรัพย์	3,798.7	3,888.5	3,858.5	(2.3%)	(1.5%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	426.4	456.6	394.0	(6.6%)	8.2%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,286.7	2,499.5	2,675.4	(8.5%)	(14.5%)
รวมหนี้สิน	2,713.2	2,956.1	3,069.4	(8.2%)	(11.6%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,085.5	932.4	789.1	16.4%	37.6%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	725.3	674.4	602.9	7.5%	20.3%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	360.2	258.0	186.1	39.6%	93.5%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,798.7	3,888.5	3,858.5	(2.3%)	(1.5%)
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ* (เท่า)	2.22	2.94	3.79		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	2.50	3.17	3.89		
อัตราส่วนเงินหมุนเวียน (เท่า)	1.08	0.83	0.44		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในการเงินรวม** (เท่า)	2.14	2.47	2.77		

* (รวมหนี้สิน-เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)/รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

** สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ทุนส่วนที่เป็นของ BC

- ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 **สินทรัพย์รวม** มีมูลค่าเท่ากับ 3,798.7 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 3,888.5 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 4/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์พอยท์ (Summer Point) อย่างไรก็ดี การลดลงดังกล่าวได้ถูกชดเชยด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากการขายเงินลงทุนในซัมเมอร์พอยท์ (Summer Point) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในโทเคนดิจิทัลชื่อ "SUMX" รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 82.6 ล้านบาท
- BC มี**หนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ 2,713.2 ล้านบาท ลดลงจาก 2,956.1 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 4/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์พอยท์ (Summer Point)
- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) อยู่ที่ 1,085.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 932.4 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1/2568

- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ** อยู่ที่ 2.22 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- กลุ่มบริษัทมีงบแสดงฐานะการเงินรวมที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยหากปรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน โดยรวมหนี้สินของโครงการตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BC และหนี้สินที่ BC เป็นผู้กู้ยืมเองทั้งหมด อัตราส่วนนี้จะปรับตัวดีขึ้นจาก 2.77 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 มาอยู่ที่ 2.14 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 และกลุ่มบริษัทยังเพิ่มแนวทางปรับปรุงสภาพคล่องให้ดีขึ้น ผ่านการบริหารจัดการทรัพย์สิน และหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ
- โดยรวมการขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูง ยังไม่เอื้อต่อการขายเงินลงทุนเท่าที่ควร แต่อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงสามารถขายเงินลงทุนร้อยละ 100 ในโครงการซัมเมอร์พอยท์ (Summer Point) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Tokenization)

พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์			
โครงการกมลลา 1 (เมอเวนพิค)	ภูเก็ต	197	การก่อสร้างอยู่ระหว่างการเตรียมการเทพื้นคอนกรีตในชั้นที่ 1 และคาดว่าจะเสร็จสิ้นในเดือนพฤษภาคม 2568 โดยรวมโครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผนโดยคาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นในไตรมาส 2/2569 และเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 3/2569
โครงการกมลลา 2	ภูเก็ต	200	โครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะกลับมาดำเนินการก่อสร้างในปี 2568
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	มีการชะลอโครงการชั่วคราว โดยขึ้นอยู่กับสถานะตลาด ได้ว่าจ้างบริษัท Knight Frank ดำเนินกระบวนการขายเชิงกลยุทธ์
โครงการสุขุมวิท 5 (โจโน เอ็กซ์)	กรุงเทพฯ	190	ผู้รับเหมาบริษัทชินเทคได้เข้าดำเนินการแล้วในเดือนธันวาคม 2567 อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างฐานราก และคาดว่าจะเสร็จในไตรมาส 4/2569
Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26	กรุงเทพฯ	78	โรงแรมได้เปิดดำเนินการ การตกแต่งเสร็จสิ้นแล้ว
JH Patong Phuket	ภูเก็ต	194	มีการตกแต่งห้องพักจำนวน 140 ห้องเสร็จสิ้น มีการออกแบบอาคาร และด้านหน้าอาคารเสร็จสิ้น โดยอยู่ระหว่างกระบวนการประกวดราคา ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการตกแต่งห้องพักเสร็จสิ้นในไตรมาส 2/2568 และพื้นที่ส่วนกลางในไตรมาส 3/2568
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
โคฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	โครงการมีการวางแผนจะเพิ่มอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาใหม่โดยคาดว่าจะเช่าเต็มในไตรมาสที่ 3/2568
ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ	-	ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ “GO Storage” มีอัตราการเช่าที่ 63% แม้ว่าในส่วนพื้นที่จัดเก็บไวน์มีผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้
ธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ			
ธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีเอสโปก)	น่าน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทยา/ ภูเก็ต	-	ในส่วนของกลุ่มธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ กลุ่มบีเอสโปกกำลังอยู่ในช่วงการปรับตัวดีขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ สะท้อนจากส่วนแบ่งกำไรและขาดทุนจากบริษัทรวมที่ดีขึ้น ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการปิดร้านที่ไม่สามารถทำกำไร การเพิ่มประสิทธิภาพของร้านที่มีอยู่ และมาตรการบริหารต้นทุน

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง