

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 1/2569

บทสรุปผู้บริหาร

- ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 142.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 (QoQ) เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2568 ซึ่งอยู่ที่ 125.7 ล้านบาท โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้า
- อย่างไรก็ดีตาม หากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้รวมลดลงร้อยละ 59.0 (YoY) จากจำนวน 347.0 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 1/2568 มีการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะรายได้จากการดำเนินงาน รายได้จากธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 (YoY) และรายได้ค่าบริการจัดการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 (YoY)
- รายได้รวมระดับโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 1/2569 มีจำนวน 95.2 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้รวมระดับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดในไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ 101.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 (QoQ) และร้อยละ 18.9 (YoY) โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวภายในประเทศ และการปรับตัวดีขึ้นของผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นีฮิลล์ ภายหลังการปรับปรุงโครงการและการรีแบรนด์
- รายได้ระดับโครงการ: ในไตรมาส 1/2569 โครงการ โคฟ ฮิลล์ มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่รวมจำนวน 8.0 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 3.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- สำหรับไตรมาส 1/2569 ต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 14.5 (YoY) จากการบริหารโครงสร้างหนี้และการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทฯ
- ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี EBITDA เป็นบวกจำนวน 30.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) การเติบโตนี้มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า โดยได้รับปัจจัยบวกจากการปรับตัวขึ้นของอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของโครงการโรงแรมในพื้นที่กรุงเทพฯ และราคาห้องพักเฉลี่ย (ADR) ของโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด
- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ลดลงจาก 3.15 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 มาอยู่ที่ 2.81 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมรวมของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ร่วมลงทุน ทั้งในโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งหมดและโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้นบางส่วน
- เมื่อปรับวิธีการคำนวณอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 2.64 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 เป็น 2.68 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของภาระหนี้สินสอดคล้องกับการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อรองรับการลงทุนในสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการกมลา 1 และโครงการสุขุมวิท 5 อย่างต่อเนื่อง
- อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current Ratio) ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ 0.46 เท่า ทรงตัวจากสิ้นไตรมาส 4/2568 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุน โดยอยู่ระหว่างดำเนินแผนการจัดหาผู้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง การพิจารณาจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่พร้อมขาย และการเรียกชำระหนี้เพิ่มเติมจากผู้ร่วมลงทุนตามความเหมาะสม

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

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ งบกำไรขาดทุนรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'69	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 1'68	%QoQ	%YoY
รายได้รวม	142.3	125.7	347.0	13.2%	(59.0%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้า	130.5	114.7	122.4	13.8%	6.6%
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	0.1	0.4	0.9	(75.0%)	(88.9%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	11.7	10.6	10.1	10.4%	15.8%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	-	-	213.6	0.0%	(100.0%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	45.5	46.9	34.2	(3.0%)	33.0%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	34.9	41.6	30.0	(16.1%)	16.3%
ต้นทุนจากการให้บริการ	10.6	5.3	4.2	100.0%	152.4%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	66.7	58.8	83.9	13.4%	(20.5%)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	112.2	105.7	118.1	6.1%	(5.0%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	30.1	20.0	228.9	50.5%	(86.9%)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(14.5)	(14.9)	(16.6)	(2.7%)	(12.7%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	15.6	5.1	212.3	205.9%	(92.7%)
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/}	(28.4)	4.8	(33.2)	691.7%	(14.5%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	(12.8)	9.9	179.1	(229.3%)	(107.1%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิสัยทัศน์ได้เสีย	1.5	2.2	(0.4)	(31.8%)	475.0%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิสัยทัศน์ได้เสีย	-	(4.4)	(3.8)	100.0%	100.0%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	3.5	4.2	15.2	(16.7%)	(77.0%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(14.8)	3.5	159.7	(522.9%)	(109.3%)
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(3.4)	(46.9)	(6.9)	92.8%	50.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	-	(3.3)	-	100.0%	0.0%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ^{2/}	(4.3)	(23.3)	(9.7)	81.5%	55.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม ^{3/}	(3.0)	(11.6)	-	74.1%	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร	(3.7)	2.2	-	(268.2%)	100.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	7.6	(10.9)	2.8	169.7%	171.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับवाद	(18.2)	(43.4)	152.8	58.1%	(111.9%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	(10.6)	(30.2)	42.9	64.9%	(124.7%)
รายได้ทางการเงินสุทธิ ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(7.6)	(13.2)	109.9	42.4%	(106.9%)

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการเป็นยอดสุทธิ จากต้นทุนทางการเงิน ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ"

2/ ในไตรมาส 1'69 บริษัทฯ บันทึกรายการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าลูกหนี้การค้า และผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินให้กู้ยืม ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิ 4.3 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 1'69 กลุ่มบริษัทบันทึกผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน (SUMX) ส่งผลให้เกิดผลขาดทุนจำนวน 3.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

- ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**รายได้รวม**จำนวน 142.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 (QoQ) เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2568 ซึ่งอยู่ที่ 125.7 ล้านบาท โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้า
- อย่างไรก็ตาม หากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้รวมลดลงร้อยละ 59.0 (YoY) จากจำนวน 347.0 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 1/2568 มีการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะรายได้จากการดำเนินงานหลักที่เกิดขึ้นประจำ รายได้จากธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 (YoY) และรายได้ค่าบริการจัดการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 (YoY)
- ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** 112.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 (QoQ) โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการประเมินโอกาสทางธุรกิจและการบริหารแผนการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ
- อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวลดลงร้อยละ 5.0 (YoY) เนื่องจากในไตรมาส 1/2568 มีรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายเงินลงทุน ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นในไตรมาสปัจจุบัน
- ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**EBITDA** เป็นบวกจำนวน 30.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ทั้งนี้ สะท้อนการปรับตัวดีขึ้นของผลการดำเนินงาน โดยมีปัจจัย

สนับสนุนหลักจากรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของโครงการโรงแรมในพื้นที่กรุงเทพฯ ที่ปรับตัวดีขึ้น และราคาห้องพักเฉลี่ย (ADR) ของโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดที่สูงขึ้น

- ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม** ปรับตัวดีขึ้น โดยในไตรมาสนี้ไม่มีการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุน 4.4 ล้านบาทในไตรมาส 4/2568 (QoQ) และ 3.8 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 (YoY) ตามผลกำไรที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรม ขณะที่**ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า** (4 แห่ง ที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ) อยู่ที่ 1.5 ล้านบาท แม้จะลดลงร้อยละ 31.8 QoQ แต่หากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนพบว่า เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 475.0 (YoY) ซึ่งเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโครงการชิทาดินส์
- ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท** จำนวน 10.6 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 64.9 เมื่อเทียบกับผลขาดทุนจำนวน 30.2 ล้านบาทในไตรมาส 4/2568 (QoQ) สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการค่าใช้จ่ายพิเศษ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยในไตรมาส 4/2568 มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (SUMX) ในจำนวนที่สูงกว่าไตรมาสปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมีผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสนี้ เนื่องจากยังมีภาระค่าเสื่อมราคา ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'69	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 1'68	%QoQ	%YoY
รายได้รวม	46.8	42.0	63.3	11.4%	(26.1%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	40.7	39.3	41.4	3.6%	(1.7%)
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	-	-	14.6	0.0%	(100.0%)
รายได้ค่าธรรมเนียมดำเนินการ	5.4	1.7	2.5	217.6%	116.0%
รายได้เงินปันผล	0.7	1.0	4.8	(30.0%)	(85.4%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	30.8	31.4	30.4	(1.9%)	1.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.6	8.6	9.0	(11.6%)	(15.6%)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	38.4	40.0	39.4	(4.0%)	(2.5%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	8.4	2.0	23.9	320.0%	(64.9%)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.3	1.2	1.3	8.3%	0.0%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	7.1	0.8	22.6	787.5%	(68.6%)
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/}	(6.9)	(6.9)	(7.3)	0.0%	(5.5%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	0.2	(6.1)	15.3	103.3%	(98.7%)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	2.7	15.4	1.9	(82.5%)	42.1%
กำไร (ขาดทุน) จากงบดำเนินงานปกติ	(2.5)	(21.5)	13.4	88.4%	(118.7%)
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	3.3	(78.8)	(11.1)	104.2%	129.7%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการต่อคำขอสินทรัพย์ทางการเงิน	3.3	34.3	(12.7)	(90.4%)	126.0%
ขาดทุนจากการต่อคำขอลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	-	(115.5)	-	100.0%	0.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกีวี	(3.7)	2.2	-	(268.2%)	100.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	3.7	0.2	1.6	1,750.0%	131.3%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	0.8	(100.3)	2.3	100.8%	(65.2%)

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการเป็นยอดสุทธิ ของ รายได้ทางการเงิน และต้นทุนทางการเงิน ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ"

- ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มี**รายได้ค่าบริการจัดการ**เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยปัจจัยหลักจากการปรับเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการประจำปี อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) รายได้ดังกล่าวปรับตัวลดลงร้อยละ 1.7 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากโครงการที่ลดลงจากความสำเร็จในการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการซิมเมอร์พ้อยท์
- บริษัทฯ มี**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม**ในไตรมาส 1/2569 จำนวน 38.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.0 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และลดลงร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งอยู่ที่ 40.0 ล้านบาท และ 39.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการบริหารโครงสร้างต้นทุนและโครงสร้างองค์การอย่างมีประสิทธิภาพ
- ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มี**EBITDA** เป็นบวกจำนวน 8.4 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2568 ซึ่งอยู่ที่ 2.0 ล้านบาท โดยปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าธรรมเนียมแรกเข้าจากการเข้าร่วมลงทุนของนักลงทุนรายใหม่ในโครงการกมล 1 ประกอบกับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง
- ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มี**ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ** (ไม่รวมรายการพิเศษ) จำนวน 2.5 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากผลขาดทุนจำนวน 21.5 ล้านบาทในไตรมาส 4/2568 (QoQ) โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของ EBITDA และการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ผลการดำเนินงานปกติปรับตัวลดลงเนื่องจากในไตรมาส 1/2568 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการซิมเมอร์พ้อยท์
- บริษัทฯ รายงาน**กำไรสุทธิ**สำหรับไตรมาส 1/2569 จำนวน 0.8 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิดังกล่าวรวมผลกระทบจากรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นจากการดำเนินงานปกติ ได้แก่ การกลับรายการผลขาดทุนจากการต่อคำขอสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 3.3 ล้านบาท และ ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 3.7 ล้านบาท จากเงินกีวีมีสกุลเงินต่างประเทศซึ่งถูกชดเชยจากกำไรจากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (FX Forward) หากไม่รวมรายการพิเศษข้างต้น บริษัทฯ ยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติเล็กน้อย แต่มีการปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม

- ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รวม 10 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ บริษัทฯยังให้บริการบริหารโครงการโรงแรมของบุคคลภายนอกในภูเก็ต ภายใต้แบรนด์ของตนเอง ได้แก่ โจโน เอ็กซ์ ซึ่งสร้างรายได้ค่าธรรมเนียมจากการบริหารรายได้และกำไรบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 1/2569 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 6 โครงการ ประกอบด้วย ซิหาดินส์ 8, ซิหาดินส์ 11, ซิหาดินส์ 16, โอคิวดี เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, โจโน อโศก และเจอร์นียฮับ สุขุมวิท 26 สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดจำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นียฮับ, เจอร์นียฮับ พัทยา, โนวาเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 1'69	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 1'68	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,960	1,925	2,120	1.8%	(7.6%)
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,868	1,788	1,540	4.5%	21.3%
อัตราการใช้ห้องพัก - กรุงเทพฯ	85.0%	81.7%	78.8%	3.3	6.2
อัตราการใช้ห้องพัก - ต่างจังหวัด	82.7%	76.3%	84.0%	6.3	(1.3)
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	95.2	93.6	94.5	1.7%	0.8%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	101.4	91.5	85.3	10.9%	18.9%

- รายได้รวมระดับโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 1/2569 มีจำนวน 95.2 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ปรับตัวดีขึ้น แม้ว่าการเติบโตของรายได้ยังอยู่ในระดับจำกัดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้รวมระดับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดในไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ 101.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 (QoQ) และร้อยละ 18.9 (YoY) โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวภายในประเทศ และการปรับตัวดีขึ้นของผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นียฮับ ภายหลังการปรับปรุงโครงการและการรีแบรนด์ในช่วงปี 2568 ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวได้ดีขึ้นในไตรมาสนี้ และราคาห้องพักเฉลี่ยของโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 1'69	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 1'68	%QoQ	%YoY
Revenue (THB mn)	8.0	8.3	7.0	(3.6%)	13.7%
% EBITDA margin	8.4%	6.2%	(50.7%)	2.2%	59.1%

- สำหรับธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ภายใต้โครงการ โคฟ ฮิลล์ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานผ่านการถือหุ้นในรูปแบบกิจการร่วมค้า ในไตรมาส 1/2569 โครงการมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่รวมจำนวน 8.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยแสดงในรายการ "ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า" ในงบกำไรขาดทุนรวม

งบฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1'69	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 1'68	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	93.3	127.5	307.7	(26.8%)	(69.7%)
ลูกหนี้การค้า	26.3	28.5	24.1	(7.7%)	9.1%
ลูกหนี้อื่น	53.1	44.7	94.9	18.8%	(44.0%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	204.7	238.2	461.6	(14.1%)	(55.7%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,556.7	3,496.4	3,337.1	1.7%	6.6%
รวมสินทรัพย์	3,761.4	3,734.6	3,798.7	0.7%	(1.0%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	442.6	514.6	426.4	(14.0%)	3.8%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,332.3	2,319.6	2,286.7	0.5%	2.0%
รวมหนี้สิน	2,774.9	2,834.2	2,713.1	(2.1%)	2.3%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	986.4	900.5	1,085.5	9.5%	(9.1%)
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	600.5	599.8	725.3	0.1%	(17.2%)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	385.9	300.7	360.2	28.3%	7.1%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,761.3	3,734.7	3,798.6	0.7%	(1.0%)
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนสุทธิ* (เท่า)	2.72	3.01	2.22		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	2.81	3.15	2.50		
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	0.46	0.46	1.08		
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในงบการเงินรวม** (เท่า)	2.68	2.64	2.14		

* (รวมหนี้สิน-เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)/รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

** สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ ส่วนที่เป็นของ BC

- ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**สินทรัพย์รวม**จำนวน 3,761.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับสิ้นไตรมาส 4/2568 (QoQ) โดยมีปัจจัยหลักจากความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการโรงแรมแห่งใหม่ ได้แก่ โครงการกมลลา 1 และโครงการสุขุมวิท 5

อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) สินทรัพย์รวมลดลงร้อยละ 1.0 จาก 3,798.7 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการชิมเมอร์ พ้อยท์ ในช่วงไตรมาส 1/2568 และมีการนำเงินดังกล่าวไปใช้ตามแผนการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ

- **หนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 มีจำนวน 2,775.0 ล้านบาท ลดลงจาก 2,834.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระคืนเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างตามกำหนดในระหว่างไตรมาส

เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 จาก 2,713.1 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 โดยปัจจัยหลักจากเงินกู้ยืมของโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง รวมถึง เงินประกันผลงานการก่อสร้างของโครงการกมลลา 1 และโครงการสุขุมวิท 5 ซึ่งสอดคล้องกับความคืบหน้าของงานก่อสร้าง

- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนของบริษัทใหญ่และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) มีจำนวน 986.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 900.5 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นผลกระทบสุทธิจากการรับชำระเงินเพิ่มเติมจากผู้ร่วมลงทุนในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)** ลดลงจาก 3.15 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 มาอยู่ที่ 2.81 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมรวมของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ร่วมลงทุน ทั้งในโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งหมดและโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้นบางส่วน

เมื่อปรับวิธีการคำนวณอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ อัตราส่วนดังกล่าวจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า โดยอยู่ที่ 2.68 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 เทียบกับ 2.64 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสอดคล้องกับการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อรองรับการลงทุนในสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง

- **อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current Ratio)** ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ 0.46 เท่า ทรงตัวจากสิ้นไตรมาส 4/2568 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุน โดยอยู่ระหว่างดำเนินแผนการจัดการผู้ร่วมลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างการพิจารณาจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่พร้อมขาย และการเรียกชำระเงินเพิ่มเติมจากผู้ร่วมลงทุนเดิมตามความเหมาะสม
- โดยรวม การจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการยังคงเป็นหนึ่งในกลยุทธ์สำคัญของโมเดลธุรกิจแบบ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sell) **ของกลุ่มบริษัทฯ** และเป็นเครื่องมือสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของฐานะการเงิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาโอกาสในการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่มีความพร้อม โดยคำนึงถึงภาวะตลาด ความพร้อมของสินทรัพย์ และผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นและผู้ร่วมลงทุน

พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์			
โครงการกมลลา 1 (เมอเวนพิก)	ภูเก็ต	197	โครงการดำเนินการเป็นไปตามแผน และคาดว่าจะเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4/2569
โครงการกมลลา 2	ภูเก็ต	180	โครงการอยู่ระหว่างการออกแบบ และเตรียมกระบวนการประกวดราคาผู้รับเหมา นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการปรับเงื่อนไขวงเงินกู้ยืมธนาคารเป็นจำนวน 825 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ประกอบการชั้นนำสำหรับข้อตกลงแฟรนไชส์
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	กลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาแผนการพัฒนาโครงการ
โครงการสุขุมวิท 5 (Handwritten Collection)	กรุงเทพฯ	174	โครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผน โดยจะเปิดตัวภายในไตรมาส 4/2569 – 1/2570 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังได้รับการปรับเงื่อนไขวงเงินกู้ยืมธนาคารสำหรับโครงการดังกล่าว เป็นจำนวน 567 ล้านบาท
Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26	กรุงเทพฯ	78	โครงการเริ่มเปิดดำเนินการแล้ว
JW Marriott Bangkok Phrom Phong	กรุงเทพฯ	263	โครงการอยู่ระหว่างกระบวนการจัดทำและพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA)
Mercure Phuket Patong Journeyhub	ภูเก็ต	194	การปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จสมบูรณ์
ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ			
ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีเอสโปก)	น่าน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทธยา/ ภูเก็ต	-	<p>ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพภายใต้ชื่อ Bespoke Group ดำเนินธุรกิจภายใต้รูปแบบคลินิกแพทย์ทางเลือกไทย (Thai Alternative Clinic Model) และร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยแต่ละสาขามีใบอนุญาตคลินิกและ/หรือใบอนุญาตร้านยาตามลักษณะการให้บริการ รวมถึงมีแพทย์แผนไทยประจำเต็มเวลาซึ่งมีคุณสมบัติในการส่งจ่ายสมุนไพรตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฟาร์มสมุนไพรไทยของกลุ่มบริษัทบีเอสโปกได้รับการรับรองมาตรฐาน Good Agricultural and Collection Practices (GACP)</p> <p>ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการเปิด 3 สาขาที่มีผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าพร้อมกันนี้ บริษัทมีแผนเปิดสาขาใหม่ 3 แห่งภายในปี 2569 ตามความเหมาะสมของภาวะตลาดและแผนธุรกิจ</p>

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง