

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 4/2567 และสำหรับงวดปี 2567

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

บทสรุปผู้บริหาร

- กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จในการทำกำไรสำหรับงวดปี 2567 โดยมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัท อยู่ที่ 32.2 ล้านบาท โดยมีกำไรเพิ่มขึ้นจากการขายเงินลงทุนของบริษัท และการเพิ่มขึ้นของผลประกอบการจากการดำเนินงานปกติ
 - ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทขายเงินลงทุนในโครงการ Ibis Chiang Mai Nimman Journeyhub (Ibis) และ Covehill Lifestyle Retail Mall โดยกลุ่มบริษัทได้มีการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 159.8 ล้านบาทในงบการเงินรวม
 - อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยยังคงฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาจากจีนลดลงต่ำกว่าระดับก่อนเกิดโรคระบาด (โควิด) รายได้จากการดำเนินงานโรงแรมและศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าในไตรมาส 4/2567 อยู่ที่ 125.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.3% และ 9.9% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2567 และไตรมาส 4/2566 ตามลำดับ ความสำเร็จนี้เกิดจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและความสามารถของทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่ง
 - โครงการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า "ซัมเมอร์พอยท์" มีอัตราการเช่าพื้นที่ 96.1% ในไตรมาส 4/2567 ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 91.3% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่ง นอกจากนี้ **TokenX ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCBX ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน** กำลังดำเนินการเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Initial Coin Offering - ICO) สำหรับโครงการ ซัมเมอร์พอยท์ โดยสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติคำขอเรียบร้อยแล้ว และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 และเปิดให้จองชื่อระหว่างวันที่ 24 กุมภาพันธ์ - 14 มีนาคม 2568 โดย **คาดว่าจะธุรกรรมสำหรับซัมเมอร์พอยท์จะแล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม 2568** นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังได้เปิดโครงการ "โคฟ ฮิลล์" ไลฟ์สไตล์มอลล์แห่งใหม่โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองบนถนนเจริญกรุง โดยมีอัตราการจองพื้นที่รวมและอัตราการเช่าจริงอยู่ที่ 74% ณ สิ้นปี 2567
 - กลยุทธ์ลดต้นทุนของบริษัทฯ ให้ผลลัพธ์ที่ดีในปี 2567 โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงเหลือ 414.8 ล้านบาท ลดลง 2% YoY โดยส่วนใหญ่มาจากการนำกลยุทธ์การบริหารโรงแรมแบบรวมศูนย์ (Clustering Strategy) มาใช้ ซึ่งช่วยให้สามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน
 - ต้นทุนทางการเงินลดลง 12.8% YoY เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นในปี 2567
 - สำหรับผลประกอบการตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ EBITDA ในไตรมาส 4/2567 ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมี EBITDA เป็นบวกที่ 16.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3.4 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ EBITDA สำหรับปี 2567 มีกำไร 217.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 24.1 ล้านบาท ในปี 2566 การเติบโตนี้เป็นผลมาจากกำไรจากการขายเงินลงทุนของโครงการโคฟ ฮิลล์ และ Ibis เชียงใหม่ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของโมเดล สร้างดำเนินการ ขาย (BOS) ของกลุ่มบริษัทฯ และการฟื้นตัวของ
- อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
 - ด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิอยู่ที่ 2.94 เท่า ในไตรมาส 4/2567 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ถูกปรับปรุง ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 2.47 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2567
 - ในส่วนของกลุ่มธุรกิจสมุนไพรรักษาสุขภาพ กลุ่มปีสโปคกำลังอยู่ในช่วงการปรับตัวดีขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ สะท้อนจากส่วนแบ่งกำไรและขาดทุนจากบริษัทรวมที่ดีขึ้น ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มประสิทธิภาพของร้านเดิม และมาตรการบริหารต้นทุน
 - ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ "GO Storage" มีอัตราการเช่าที่ 63% แม้ว่าในส่วนพื้นที่จัดเก็บไวน์มีผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง
 - กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดโรงแรมใหม่ภายใต้ชื่อ "Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26" โดยจะเปิดอย่างเป็นทางการในไตรมาส 1/2568 ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวในซอยสุขุมวิท 26 และจดทะเบียนสัญญาเช่าในไตรมาส 4/2567 ภายใต้ บริษัท บูติก แบงค็อก สุขุมวิท 26-1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ โครงการนี้จะเป็นโอกาสสำคัญในการขยายธุรกิจโรงแรมของกลุ่ม และสร้างรายได้ที่ยั่งยืนให้กับกลุ่มบริษัทฯ

สารบัญ	หน้า
➢ ข้อมูลโดยสรุป	1
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	2
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท	3
➢ ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ	4
➢ งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	5
➢ พัฒนาการที่สำคัญ	6

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 4'66	%QoQ	%YoY	ปี'67	ปี'66	%YoY
รายได้รวม	136.6	198.0	122.0	-31.0%	12.0%	632.3	398.8	58.5%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	125.9	98.9	114.6	27.3%	9.9%	438.8	363.4	20.8%
รายได้ค่าบริการจัดการ	9.9	7.7	6.9	28.3%	42.8%	30.3	28.0	8.2%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	-	90.6	-	-100.0%	N/A	159.8	5.0	3,076.2%
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ	0.8	0.8	0.5	-1.1%	51.7%	3.3	2.4	40.1%
ต้นทุนจากการให้บริการ	34.4	35.5	41.1	-3.0%	-16.4%	143.2	138.0	3.8%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	31.4	32.5	36.8	-3.2%	-14.6%	131.2	120.6	8.7%
ต้นทุนจากการให้บริการ	3.0	3.0	4.3	-0.9%	-31.2%	12.0	17.3	-30.7%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	85.4	63.1	77.5	35.4%	10.2%	271.6	285.0	-4.7%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	119.8	98.5	118.6	21.6%	1.0%	414.8	423.0	-1.9%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	16.8	99.5	3.4	-83.1%	392.9%	217.5	(24.1)	1,001.1%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(17.2)	(17.8)	(17.9)	-3.2%	-4.1%	(70.5)	(71.7)	-1.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(0.4)	81.7	(14.5)	-100.5%	97.4%	147.0	(95.8)	253.4%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/2/}	(34.6)	(36.9)	(39.6)	-6.2%	-12.5%	(141.6)	(162.3)	-12.8%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	(35.0)	44.8	(54.1)	-178.0%	35.3%	5.5	(258.1)	102.1%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิธีส่วนได้เสีย	0.3	(1.5)	(2.2)	123.1%	115.7%	(4.4)	(11.7)	62.6%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิธีส่วนได้เสีย	0.2	(3.4)	(4.1)	104.8%	104.0%	(9.3)	(22.1)	57.9%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2.1)	2.4	3.1	-189.7%	-168.9%	5.9	6.9	-15.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(32.4)	37.6	(63.4)	-186.1%	48.9%	(14.1)	(298.8)	95.3%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	4.8	1.7	1.0	184.9%	386.7%	15.2	(0.1)	25,896.6%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงินของสัญญา ^{2/}	-	-	-	N/A	N/A	-	(10.1)	100.0%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการตัดจ่าย	(5.6)	(1.5)	(0.1)	-275.3%	-4,945.0%	(7.8)	0.2	-5,089.1%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{3/}	3.7	2.0	7.0	90.0%	-46.6%	(2.3)	1.2	-290.4%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{3/}	6.7	1.2	(5.9)	450.6%	213.0%	25.3	8.7	192.1%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(27.6)	39.3	(62.4)	-170.2%	55.8%	1.2	(298.9)	100.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	(34.0)	54.5	(43.0)	-162.4%	20.9%	32.2	(194.0)	116.6%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6.5	(15.2)	(19.4)	142.4%	133.3%	(31.0)	(104.9)	70.4%

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" แสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"
2/ ตั้งแต่ไตรมาส 2'65 เป็นต้นไป บริษัทฯ ปรับปรุงคำนวณผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงินของสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยของบริษัท
3/ ในไตรมาส 4'67 บริษัทฯ บันทึกผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 3.7 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้รวมของ BC** ในไตรมาส 4/2567 อยู่ที่ 136.6 ล้านบาท ลดลง 31.0% QoQ เนื่องจากรายได้จากการขายเงินลงทุนใน Ibis จำนวน 90.6 ล้านบาทในไตรมาส 3/2567 อย่างไรก็ดี รายได้เพิ่มขึ้น 12.0% YoY จากการดำเนินงานโรงแรมและศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้น 9.9% จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว สำหรับงวดปี 2567 รายได้รวมเพิ่มขึ้นเป็น 632.3 ล้านบาท จาก 398.8 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการขายเงินลงทุนใน โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) และ ไอบิส (Ibis) รวมถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น
- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมของ BC** ในไตรมาส 4/2567 อยู่ที่ 119.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.6% QoQ และ 1.0% YoY โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการเปิดดำเนินงานของ Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการ สำหรับงวดปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมอยู่ที่ 414.8 ล้านบาท ลดลง 1.9% YoY จาก 423.0 ล้านบาท ในงวดปี 2566 โดยมีสาเหตุมาจากการปรับใช้กลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มของโรงแรม ซึ่งทำให้เกิดการแบ่งปันทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งทำให้เกิดการบริหาร

ค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

- สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท **EBITDA** ในไตรมาส 4/2567 ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมี EBITDA เป็นบวกที่ 16.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3.4 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2566 สำหรับงวดปี 2567 EBITDA กลับมามีกำไรที่ 217.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 24.1 ล้านบาท ในงวดปี 2566 โดยการเติบโตนี้มีสาเหตุหลักจากกำไรจากการขายเงินลงทุนใน โคฟ ฮิลล์ และ ไอบิส
- **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)** จากกิจการร่วมค้า อยู่ที่ 0.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.7% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของกลุ่มโรงแรม ชิทาดีนส์ และ โคฟ ฮิลล์ โลฟิสโตลส์ รีเทล มอลล์ ในขณะที่เดียวกัน **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)** จากบริษัทร่วม อยู่ที่ 0.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 104.0% YoY ซึ่งเกิดจากมาตรการบริหารต้นทุนและผลกระทบตามฤดูกาล
- ในงวดปี 2567 **กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท** อยู่ที่ 32.2 ล้านบาท จากขาดทุน 194 ล้านบาท ในงวดปี 2566 ถือเป็น การปรับตัวดีขึ้นที่สำคัญ ซึ่งปัจจัยสำคัญมาจากกำไรจากการขายเงินลงทุนใน โคฟ ฮิลล์ และ ไอบิส รวมถึงการฟื้นตัวของ การท่องเที่ยวและมาตรการบริหารต้นทุน

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 4'66	%QoQ	%YoY	ปี'67	ปี'66	%YoY
รายได้รวม	41.7	34.7	32.9	20.1%	26.9%	219.4	336.8	-34.9%
รายได้ค่าบริการจัดการ	36.2	34.7	32.9	4.3%	10.2%	140.4	125.8	11.5%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5.5	-	-	100.0%	100.0%	79.0	-	100.0%
รายได้เงินปันผล	-	-	-	N/A	N/A	-	211.0	-100.0%
ต้นทุนจากการให้บริการ	27.7	27.4	31.1	0.9%	-10.9%	110.7	135.5	-18.3%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10.9	6.7	8.4	62.8%	29.4%	30.7	30.0	2.2%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	38.6	34.1	39.5	13.0%	-2.3%	141.4	165.5	-14.6%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	3.1	0.6	(6.6)	429.8%	147.3%	78.0	171.3	-54.5%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.7	1.3	1.3	32.5%	29.6%	5.6	5.6	-0.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	1.4	(0.7)	(7.9)	293.1%	117.5%	72.4	165.7	-56.3%
ดอกเบี้ยรับ (จ่าย) สุทธิ ^{1/}	(7.5)	(7.3)	(1.2)	2.5%	549.2%	(26.8)	5.8	561.4%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(6.1)	(8.0)	(9.1)	24.0%	32.8%	45.6	171.5	-73.4%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(0.4)	(4.1)	(1.5)	90.0%	72.9%	(1.5)	(1.9)	20.2%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(5.7)	(3.9)	(7.6)	-44.7%	24.8%	47.1	173.3	-72.8%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(0.5)	2.1	0.5	-124.9%	-199.2%	(1.1)	(2.3)	51.6%
ขาดทุนจากการด้อยค่า ^{2/}	(3.0)	(0.9)	(1.2)	-238.1%	-137.7%	(9.4)	(2.5)	-272.0%
ขาดทุนจากการด้อยค่า ^{2/}	-	-	-	N/A	N/A	-	(5.8)	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{3/}	3.6	2.1	7.0	75.1%	-48.0%	(2.2)	1.2	-281.2%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{3/}	(1.2)	0.9	(5.2)	-237.5%	77.0%	10.5	4.8	117.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(6.2)	(1.9)	(7.1)	-233.4%	11.8%	46.0	171.1	-73.1%

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

2/ ในไตรมาส 4'67 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 3.0 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 4'67 บริษัทฯ บันทึกผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 3.6 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ของ BC ในไตรมาส 4/2567 เพิ่มขึ้น 10.2% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มอัตราค่าตอบแทนการบริหารจัดการประจำปี นอกจากนี้ ส่วนหนึ่งของการเพิ่มขึ้นมาจากโครงการที่กลับมาเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปีนี้ สำหรับงวดปี 2567 รายได้จาก การบริหารเติบโต 11.5% สะท้อนถึงการปรับอัตรา ค่าตอบแทนที่สูงขึ้นและการกลับมาดำเนินโครงการ
- BC รายงาน**กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับงวดปี 2567 รวม 79.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มา จากการขายเงินลงทุนใน โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) รวมถึง ค่าธรรมเนียมแรกเข้าจากการโอนหุ้นของ นิมมาน 3 (Nimman 3) และ สุขุมวิท ซอย 5
- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ของ BC ในไตรมาส 4/2567 เพิ่มขึ้น 13.0% QoQ เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการ เดินทางทางธุรกิจเพื่อแสวงหาโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ และค่าที่ปรึกษาสำหรับโปรแกรม SAP ขณะที่ค่าใช้จ่าย ลดลง 2.3% YoY ที่ 38.6 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำ กลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มทำให้สามารถแบ่งปัน ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งทำให้เกิดการบริหาร ค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
- **EBITDA** ของ BC สำหรับงวดปี 2567 อยู่ที่ 78.0 ล้าน บาท ลดลง 54.5% จาก 171.3 ล้านบาท ในปี 2566 ซึ่ง เป็นผลจากรายได้เงินปันผล 211.0 ล้านบาท ในปี 2566 จากการขาย Oakwood Studios ในปี 2565 ขณะที่ในปี 2567 มีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 79.0 ล้านบาท
- **ผลกำไรจากการดำเนินงานปกติ** (กำไรสุทธิที่ไม่รวม รายการพิเศษ) ของบริษัทฯ อยู่ที่ 47.1 ล้านบาท ในงบ การเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปี 2567
- **ผลกำไรสุทธิ** ของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดปี 2567 อยู่ที่ 46.0 ล้านบาท ซึ่งรวมรายการที่ เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เช่น ขาดทุนจากการด้อยค่า ทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายได้อื่น ๆ

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 4/2567 บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 9 โครงการ โดยมีการแบ่งผลการดำเนินงานเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC ยังดูแลโครงการของลูกค้าย่อยภายนอก ในภูเก็ต กระบะ ภายใต้แบรนด์ของตนเอง โฉโน เอ็กซ์ และได้รับค่าตอบแทนจากการบริหารรายได้และการบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 4/2567 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ซิหาดินส์ 8, ซิหาดินส์ 11, ซิหาดินส์ 16, ไอ้ควูด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 และ โฉโน อโศก นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิด Journeyhub Sukhumvit 26 อย่างเป็นทางการในไตรมาส 1/2568
- สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย เจอร์นีฮิลล์ภูเก็ต, เจอร์นีฮิลล์ พัทยา, โฉโน วิลล่า เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮิลล์ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮิลล์

- สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอ้ควูด 24	เปิด	
	โฉโน อโศก	เปิด	
	ซิหาดินส์ 8	เปิด	
	ซิหาดินส์ 11	เปิด	
	ซิหาดินส์ 16	เปิด	
ต่างจังหวัด	โฉโน วิลล่า นิมมาน	เปิด	
	ไอบิส นิมมาน	เปิด	
	เจอร์นีฮิลล์ ภูเก็ต	เปิด	
	เจอร์นีฮิลล์ พัทยา	เปิด	

* ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 4'66	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	2,258	1,893	1,966	19.3%	14.9%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,511	1,019	1,333	48.3%	13.4%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	86.3%	86.5%	78.6%	(0.1)	7.7
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	84.8%	70.4%	75.2%	14.4	9.6
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	96.5	81.5	73.8	18.3%	30.8%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	92.1	51.2	67.6	79.8%	36.2%

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 4/2567 อยู่ที่ 96.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.3% QoQ และ 30.8% YoY ซึ่งเกิดจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ค่าห้องพักเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 2,258 บาท จาก 1,966 บาทในไตรมาส 4/2566 โดยมีอัตราการเข้าพักเป็น 86.3% ในไตรมาส 4/2567 เทียบกับ 78.6% ในไตรมาส 4/2566
- รายได้รวมจากโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดอยู่ที่ 92.1 ล้านบาทในไตรมาส 4/2567 เพิ่มขึ้น 79.8% QoQ และ เพิ่มขึ้น 36.2% YoY สาเหตุของการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โดยมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 4'66	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	831	854	854	-2.6%	-2.7%
% OCC - Summer Point	96.1%	94.3%	91.3%	1.8	4.8
Rev - Summer Point (THB mn)	17.9	17.4	16.5	3.1%	8.9%
% EBITDA margin - Summer Point	61.9%	49.7%	49.4%	12.2%	12.5%
ARR-Cove Hill (THB)	1,482	551	-	168.9%	100.0%
% OCC - Cove Hill	48.0%	23.1%	0.0%	24.9	48.0
Rev - Cove Hill (THB mn)	4.1	0.2	-	1,627.0%	100.0%
% EBITDA margin - Cove Hill	-62.4%	-376.9%	0.0%	314.5%	-62.4%

- ณ ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าที่เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการ ชื่อ "ซัมเมอร์ พอยท์" ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง และ 1 โครงการเพื่อการพาณิชย์ โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ในย่านเจริญกรุง ซึ่งเปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567
- สำหรับโครงการซัมเมอร์พอยท์ ในไตรมาส 4/2567 รายได้จากเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 3.1% QoQ และ 8.9% YoY เป็น 17.9 ล้านบาท การเติบโตของรายได้เนื่องจากอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นเป็น 96.1% ในไตรมาส 4/2567 จาก 91.3% ในไตรมาส 4/2566 ขณะเดียวกันอัตราการเช่ากำไร EBITDA ได้ปรับตัวดีขึ้นเป็น 61.9% ในไตรมาสนี้
- สำหรับโครงการโคฟ ฮิลล์ รายได้จากเช่าพื้นที่ในไตรมาส 4/2567 อยู่ที่ 4.1 ล้านบาท โดยมีอัตราการจองพื้นที่รวมและอัตราการเช่าจริงอยู่ที่ 74.0% ณ เดือนธันวาคม 2567
- นอกจากนี้ TokenX ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCBX ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน กำลังดำเนินการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Initial Coin Offering - ICO) สำหรับโครงการซัมเมอร์พอยท์ โดยสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติคำขอเรียบร้อยแล้ว และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 และเปิดให้จองซื้อระหว่างวันที่ 24 กุมภาพันธ์ - 14 มีนาคม 2568 โดยคาดว่าจะบรรลุผลสำเร็จสำหรับซัมเมอร์พอยท์แล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม 2568

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'67	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 4'66	%QoQ	%YoY
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	377.7	311.7	165.0	21.2%	129.0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,510.8	3,349.2	3,686.0	4.8%	-4.8%
รวมสินทรัพย์	3,888.5	3,660.9	3,850.9	6.2%	1.0%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	456.6	451.9	424.1	1.0%	7.7%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,499.5	2,372.6	2,819.3	5.3%	-11.3%
รวมหนี้สิน	2,956.1	2,824.5	3,243.4	4.7%	-8.9%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	932.4	836.4	607.6	11.5%	53.5%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	674.4	695.8	599.4	-3.1%	12.5%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	258.0	140.6	8.2	83.4%	3,061.9%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,888.5	3,660.9	3,850.9	6.2%	1.0%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ* (เท่า)	2.94	3.28	5.23		
อัตราส่วนเงินหมุนเวียน (เท่า)	0.83	0.69	0.39		
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในงบการเงินรวม** (เท่า)	2.47	2.25	2.83		

* (รวมหนี้สิน-เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)/รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

** สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ ส่วนที่เป็นของ BC

- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ** อยู่ที่ 2.94 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2567 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- กลุ่มบริษัทมีงบแสดงฐานะการเงินรวมที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยหาก**ปรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน** โดยรวมหนี้สินของโครงการตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BC และหนี้สินที่ BC เป็นผู้กู้ยืมเองทั้งหมด อัตราส่วนนี้จะปรับตัวดีขึ้นจาก 2.83 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2566 มาอยู่ที่ 2.47 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2567 และกลุ่มบริษัทยังเพิ่มแนวทางปรับปรุง สภาพคล่องให้ดีขึ้น ผ่านการบริหารจัดการทรัพย์สินและหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ
- โดยรวมการขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินการ-ขาย จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูง ยังไม่เอื้อต่อการขายเงินลงทุนเท่าที่ควร แต่อย่างไรก็ดีบริษัทยังคงสามารถขายเงินลงทุนร้อยละ 50 ใน BCRKH ซึ่งบริษัทฯ ดังกล่าวลงทุนทางอ้อมในโครงการ Cove Hill และขายเงินลงทุนร้อยละ 37 ใน BOH ซึ่งบริษัทฯ ดังกล่าวลงทุนทางอ้อมในโครงการ Ibis ได้สำเร็จ ปัจจุบันบริษัทฯ กำลังดำเนินการเสนอขายโทเคนดิจิทัลของโครงการซัมเมอร์พอยท์ (Summer Point) และคาดว่าจะ ระดมทุนและขายสินทรัพย์ได้ภายในสิ้นไตรมาส 1/2568
- ณ สิ้นไตรมาส 4/2567 **สินทรัพย์รวม** มีมูลค่าเท่ากับ 3,888.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3,660.9 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 3/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน ไอบิส (Ibis) และคอฟ ฮิลล์ (Cove Hill) รวมถึงสัญญาเช่าระยะยาวของโครงการ Journeyhub Sukhumvit 26
- BC มี**หนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 4/2567 อยู่ที่ 2,956.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,824.5 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 3/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากสัญญาเช่าระยะยาวของโครงการ Journeyhub Sukhumvit 26
- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) อยู่ที่ 932.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 836.4 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิและการจดทะเบียนเพิ่มทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 4/2567

พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์			
โครงการกมล 1 (เมอเวนพิค)	ภูเก็ต	197	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง งานก่อสร้างกำลังดำเนินการโดยผู้รับเหมารายปัจจุบัน โดยงานก่อสร้างชั้นใต้ดินของอาคาร 2 หลังเสร็จสมบูรณ์ 100% ผู้รับเหมาหลักรายใหม่ได้เริ่มดำเนินการแล้ว คาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นในไตรมาส 2/2569
โครงการกมล 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างคาดว่าจะกลับมาดำเนินการในไตรมาส 2/2568
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	ได้รับการอนุมัติจาก BOI มีการชะลอโครงการชั่วคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาด ได้ว่าจ้างบริษัท Knight Frank ดำเนินกระบวนการขายเชิงกลยุทธ์
โครงการสุขุมวิท 5 (โจโน เอ็กซ์)	กรุงเทพฯ	194	ได้รับการอนุมัติจาก EIA, BOI และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เสาเข็มและฐานรากได้เสร็จสิ้นแล้ว ผู้รับเหมาหลัก Syntec ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างในเดือนธันวาคม 2567 โครงการกลับมาดำเนินการก่อสร้างอีกครั้ง
Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26	กรุงเทพฯ	78	กลุ่มบริษัทฯ มีแผนเปิดโรงแรมใหม่ภายใต้ชื่อ "Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26" ใน ไตรมาส 1/2568 ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวสำหรับโรงแรมในซอยสุขุมวิท 26 และได้จดทะเบียนสัญญา เช่าแล้วในไตรมาส 4/2567 ภายใต้ บริษัท บูทีก แบนค็อก สุขุมวิท 26-1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่จัดตั้งขึ้นใหม่
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
ไลฟ์ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	เริ่มการก่อสร้างและงานฐานรากแล้วในช่วงปลายปี 2565 โครงการเปิดอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 งานเปิดตัวโครงการได้รับการตอบรับที่ดีและประสบความสำเร็จ
ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ	-	ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ "GO Storage" มีอัตราการเช่าที่ 63% แม้ว่าใน ส่วนพื้นที่จัดเก็บไวน์ไม่มีการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้
ธุรกิจสมุนไพรรักษาสุขภาพ			
ธุรกิจสมุนไพรรักษาสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีเอสโพล)	น่าน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทธยา/ ภูเก็ต	-	ในส่วนของกลุ่มธุรกิจสมุนไพรรักษาสุขภาพ กลุ่มบีเอสโพลกำลังอยู่ในช่วงการปรับตัวขึ้นอย่างมี สาระสำคัญ สะท้อนจากส่วนแบ่งกำไรและขาดทุนจากบริษัทร่วมที่ดีขึ้น ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการ ปิดร้านที่ไม่สามารถทำกำไร การเพิ่มประสิทธิภาพของร้านที่มีอยู่ และมาตรการบริหารต้นทุน

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง