

ภาพรวมธุรกิจ

- ธุรกิจโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวสำคัญของประเทศ ครอบคลุมพื้นที่สุขุมวิทตอนต้น พญา เชียงใหม่ และภูเก็ต ดำเนินงานภายใต้แบรนด์ชั้นนำระดับโลก อาทิ โอคิวต์ โนโวเทล ตลอดจนแบรนด์ที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเอง ได้แก่ โจโน (Jono) โจโนเอ็กซ์ (JonoX) และเจอร์นี่ฮับ (JourneyHub)
- ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า รูปแบบศูนย์การค้าคอมมูนิตี้ มอลล์ และอาคารสำนักงาน ในย่านเศรษฐกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ
- ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม ศูนย์การค้าแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ และอาคารสำนักงาน ให้แก่โครงการภายในกลุ่มบริษัทเอง และโครงการของบุคคลภายนอก โดยให้บริการตั้งแต่ ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ ก่อสร้าง และบริหารโรงแรม แบบครบวงจร
- ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ ผ่านกลุ่มบริษัทบีเอสโศ ซึ่งบริษัทร่วมทุนในเครือบริษัทฯ และดำเนินการภายใต้มาตรฐานทางการแพทย์ครบวงจร ตั้งแต่พัฒนาพื้นที่เพาะปลูกระบบปิดอย่างสมบูรณ์เพื่อใช้ในงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้านสุขภาพ สำหรับจำหน่าย ไปจนถึงบริการส่งจ่ายยาตามใบสั่งแพทย์ในคลินิก ภัตตาคาร คณา (KANA)
- ธุรกิจร้านอาหาร ภายใต้แบรนด์ ชิดชาต (Chit Chaat) ในคอนเซ็ปต์ร้านอาหารอินเดียวรรณสมัย ที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเพื่อต่อยอดให้เป็นแหล่งรายได้ประจำ และพิจารณาในการขยายสาขาในทำเลศักยภาพสูง

งบการเงิน

|  | 6M69 | 6M68 | 2568 | 2567 |
|--|------|------|------|------|
|--|------|------|------|------|

งบกำไรขาดทุน (ลบ.)

|                     |        |        |        |        |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้              | 223.79 | 424.45 | 630.51 | 632.25 |
| ค่าใช้จ่าย          | 218.20 | 424.45 | 556.69 | 495.29 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | -63.31 | -12.80 | -88.02 | 32.16  |

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ลบ.)

|                |          |          |          |          |
|----------------|----------|----------|----------|----------|
| สินทรัพย์      | 3,872.63 | 3,603.15 | 3,734.69 | 3,888.50 |
| หนี้สิน        | 2,887.61 | 2,613.93 | 2,834.17 | 2,956.13 |
| ส่วนผู้ถือหุ้น | 566.50   | 644.13   | 599.84   | 674.42   |

งบกระแสเงินสด (ลบ.)

|                  |         |         |        |        |
|------------------|---------|---------|--------|--------|
| กิจกรรมดำเนินงาน | -28.79  | -158.92 | -80.90 | 142.48 |
| กิจกรรมลงทุน     | -180.63 | 115.81  | -67.06 | 8.32   |
| กิจกรรมจัดหาเงิน | 210.31  | -67.44  | 60.35  | -4.34  |

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

|                      |        |       |        |       |
|----------------------|--------|-------|--------|-------|
| กำไรต่อหุ้น (บาท)    | -0.11  | -0.02 | -0.15  | 0.06  |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%) | 60.89  | 69.47 | 60.89  | 69.69 |
| อัตรากำไรสุทธิ (%)   | -38.09 | 33.33 | -7.72  | 0.23  |
| D/E Ratio (เท่า)     | 2.93   | 2.64  | 3.15   | 3.17  |
| ROE (%)              | -22.87 | 1.20  | -13.82 | 5.05  |
| ROA (%)              | -2.78  | 6.38  | 1.93   | 3.99  |

แผนธุรกิจ

- กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นการเสาะหาและถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพซึ่งมีความสำคัญทางเศรษฐกิจ เพื่อต่อยอดการพัฒนาโครงการภายในพอร์ตโฟลิโออย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการบริหารโรงแรม ภายใต้แบรนด์ชั้นนำ และแบรนด์ที่พัฒนาขึ้นเอง ได้แก่ โจโน (Jono) โจโนเอ็กซ์ (JonoX) และเจอร์นี่ฮับ (JourneyHub)
- ขยายโมเดลธุรกิจรับบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ แบบครบวงจร แก่บุคคลภายนอก (Third Party Operator) หรือ TPO ด้วยทรัพยากรและความเชี่ยวชาญของบริษัทฯ ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนโดยไม่พึ่งพาการถือครองทรัพย์สิน (Asset-Light) และเสริมความมั่นคงของรายได้ประจำ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ รวมทั้งหมด 4 แปลง ได้แก่ ที่สุขุมวิท (ชย 5) จำนวน 1 แปลง ที่จังหวัดภูเก็ต 2 แปลง และที่จังหวัดเชียงใหม่ 1 แปลง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการขนาดใหญ่อีกหนึ่งโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ระหว่างทรวางแผนพัฒนาร่วมกับผู้ประกอบการชั้นนำระดับสากล
- ผลของความสำเร็จจากการออกและเสนอขายใบเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนบริษัทจึงมีแผนที่จะเสนอขายสินทรัพย์อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ในรูปแบบใบเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน กองทุน หรือการออกสต็อคเพื่อขายให้แก่ นักลงทุนทั่วไป ในช่วงเวลาที่เหมาะสมเพื่อสร้างมูลค่าสูงสุดให้แก่กลุ่มบริษัทฯ

Highlight ที่น่าสนใจของบริษัท

- กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มศึกษาและดำเนินการขอรับรองมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building) ที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล สำหรับโครงการในอนาคต ได้แก่ โครงการ JW Marriott Bangkok Phrom Phong และโครงการกรมลา 2 โดยผนวกแนวคิดด้านความยั่งยืนเข้ากับการออกแบบเพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากร การบริหารโรงแรม ตลอดจนยกระดับมูลค่าของสินทรัพย์ให้เติบโตอย่างยั่งยืน
- ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 223.8 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าโดยรวม รายการขายสินทรัพย์ มีการเติบโตขึ้น 6.3% YoY ซึ่งการเติบโตของรายได้ดังกล่าว ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปรับปรุงและยกระดับภาพลักษณ์ของโรงแรมในพอร์ตโฟลิโอ ผ่านการปรับปรุงร่วมกับพันธมิตรของบริษัทฯ
- ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 3,872.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.0% QoQ จาก 3,761.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากความคืบหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ โครงการกรมลา 1 และโครงการสุขุมวิท 5 โดยคาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการโรงแรมได้ภายในเดือนธันวาคม ปี 2569 และเดือนมกราคม ปี 2570 ตามลำดับ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

- ในไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 81.4 ล้านบาท ลดลง 42.8% QoQ จากไตรมาส 1/2569 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่ลดลงตามปัจจัยฤดูกาลของภาคการท่องเที่ยวและภาวะการเดินทางระหว่างประเทศที่ชะลอตัว อันเป็นผลกระทบจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลาง อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 รายได้รวมเติบโตขึ้น 5.3% YoY จาก 77.3 ล้านบาท
- รายได้รวมของโครงการในกรุงเทพฯ 74.9 ล้านบาท มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.8% YoY แต่ลดลง 21.4% QoQ โดยสาเหตุหลักมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวลดลงตามปัจจัยฤดูกาล ส่วนโครงการในต่างประเทศ มีรายได้จากการดำเนินงานระดับโครงการในไตรมาสที่ 2/2569 รวมกันทั้งสิ้น 45.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงเล็กน้อยในอัตรา 0.6% YoY
- ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า โครงการโคฟ อิลด์ มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในไตรมาส 2/2569 จำนวน 8.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.3% QoQ และ 5.6% YoY โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น
- EBITDA ในไตรมาส 2/2569 คิดลบ 24.6 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้น 20.6% จากไตรมาส 2/2568 คิดลบ 31.0 ล้านบาท เป็นผลของรายได้จากการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น รวมถึงการดำเนินงานมาตรการควบคุมและการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทฯ
- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 2.93 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 เพิ่มขึ้นจาก 2.81 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินส่วนของผู้ถือหุ้นจากธนาคาร และการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างโครงการใหม่ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นทรงตัวใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน

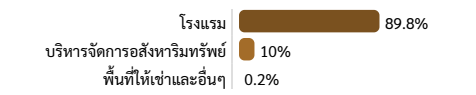
พัฒนาการที่สำคัญ

- โครงการสำคัญที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการพัฒนา ได้แก่ JW Marriott Bangkok Phrom Phong ซึ่งอยู่ระหว่างกระบวนการจัดทำและพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และโครงการกรมลา 2 ซึ่งได้ดำเนินการปรับเงื่อนไขของเงินกู้ยืมธนาคารเป็น 825 ล้านบาท อีกทั้งได้รับเอกสารข้อตกลงเบื้องต้นสำหรับข้อตกลงแฟรนไชส์จากผู้ประกอบการชั้นนำ และอยู่ระหว่างการเจรจาสำหรับดำเนินการในขั้นตอนถัดไป
- ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพได้ดำเนินการปิดสาขาที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายในปี 2568 เพื่อปรับโครงสร้างเครือข่ายสาขาให้มีความเหมาะสม และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

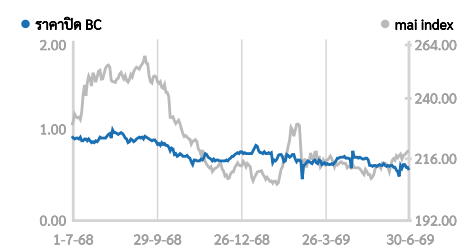
แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

- กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากเงินกู้ยืมโดยที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จะมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ขณะที่บริหารให้อัตรากำไรส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ในระดับที่เหมาะสม
- กลุ่มบริษัทมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน สำหรับรายการซื้อขายสินค้าหรือบริการ และการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ ผ่านการใช้สัญญาซื้อขายเงินตราล่วงหน้าอย่างเหมาะสม
- สำหรับความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ กลุ่มบีเอสโศมีการปรับตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยได้รับใบอนุญาตครบถ้วนในการดำเนินธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ และติดตามความเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ



ข้อมูลหลักทรัพ์



| ณ วันที่ 30/06/69  | BC   | PROPCON | mai   |
|--------------------|------|---------|-------|
| P/E (เท่า)         | -    | -       | 67.97 |
| P/BV (เท่า)        | 0.58 | 0.89    | 1.13  |
| Dividend yield (%) | -    | 2.39    | 3.63  |

|                  | 30/06/69 | 30/12/68 | 30/12/67 |
|------------------|----------|----------|----------|
| Market Cap (ลบ.) | 348.95   | 449.71   | 554.95   |
| ราคา (บาท/หุ้น)  | 0.60     | 0.78     | 0.97     |
| P/E (เท่า)       | -        | -        | 23.95    |
| P/BV (เท่า)      | 0.58     | 0.74     | 0.80     |

CG Report:



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30/06/2569



- นาย ปรับชนะรังษิห์ ทักกราล (22.98%)
- บริษัท บี คอร์ปอเรชั่น โฮลดิ้งส์ จำกัด (22.21%)
- ELEMENT CAPITAL MAURITIUS LTD. (14.03%)
- ZENITH HOLDING MAURITIUS LTD. (5.85%)
- ELEVHOLD PTE. LTD. (3.51%)
- อื่น ๆ (31.42%)

ช่องทางการติดต่อบริษัท

- https://www.boutiquecorporation.com
- info@boutiquecorporation.com
- 0-2620-8777
- 170/67 อาคารไอเซี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
- ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : https://www.settrade.com/C04\_01\_stock\_quote\_p1.jsp?txtSymbol=BC

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนแก่ผู้ลงทุนเพื่อการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น บริษัทจดทะเบียนไม่ได้ดำเนินการเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินใด ๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมนอกจากนี้ บริษัทจดทะเบียนอาจมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกินกว่าที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ บริษัทจดทะเบียนจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการใช้ข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไปทำซ้ำ ตีแปลง หรือเผยแพร่ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนก่อน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัทฯ สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ทางรายงานการวิเคราะห์ของบริษัทในแบบฟอร์มข้อมูลข่าวสารสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย