

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการสินทรัพย์ในรูปแบบสร้าง – ดำเนินงาน – ขาย (Build-Operate-Sell : BOS) อสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ Commercial Real Estate (ได้แก่ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า) โดยขั้นตอนของ BOS ดังนี้

สร้าง (BUILD)

- การซื้อที่ดิน
- การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ; การพัฒนาธุรกิจ
- การระดมทุน; การคัดสรรผู้ร่วมทุน และ ผู้ประกอบการ
- การพัฒนาโครงการ / การก่อสร้าง

ดำเนินการ (OPERATE)

- การดำเนินงาน
- การทำให้สินทรัพย์มีเสถียรภาพเพื่อเพิ่ม EBITDA และ / หรือ เพื่อเพิ่มเสถียรภาพของ EBITDA ในอนาคต

ขาย (SELL)

- ขาย รายได้สุทธิโอนให้ผู้ถือหุ้น

โครงการที่สร้าง-ดำเนินการ-และขายไปแล้ว ตามโมเดลธุรกิจ

หน่วย: ล้านบาท	ขายปี	ราคาขาย	กำไร
Oakwood Apartment Trilliant Sukhumvit 18 <i>BTS อโศก</i>	2014	702	348
OZO Pattaya Hotel	2015	492	234
Rain Hill สุขุมวิท 47 <i>BTS ทองหล่อ</i>	2017	447	233
Hyatt Place Phuket Patong	2018	927	289
Summer Hill <i>BTS พระโขนง</i>	2019	550	522
Summer Hub Office <i>BTS พระโขนง</i>	2019	407	
จำนวนรวม		3,525	1,626

โครงการและแบรนด์ของกลุ่มบริษัท



Citadines APART' HOTEL

Citadines Sukhumvit 8 Bangkok
Citadines Sukhumvit 11 Bangkok
Citadines Sukhumvit 16 Bangkok
Citadines Sukhumvit 23 Bangkok



Oakwood. HOTEL

JOURNEYHUB PHUKET
JOURNEYHUB PATTAYA
Your stay. Your way.



NOVOTEL HOTELS & RESORTS

CHIANG MAI
NIMMAN JOURNEYHUB

แบรนด์ที่พัฒนาโดย BC





โครงการปัจจุบัน

สถานที่	จำนวนห้อง
BOS (โครงการพร้อมขาย)	561
Oakwood Residence Sukhumvit 24	79
Oakwood Hotel JourneyHub Pattaya	79
Oakwood Hotel JourneyHub Phuket	200
Novotel ChiangMai Nimman JourneyHub	202
Villa 1 Patong, Phuket	1
Non-BOS (ไม่ขาย เก็บไว้เป็นรายได้ประจำ)	
Citadines Sukhumvit 8 /11/16/23	481
จำนวนห้องรวม	1,042

โครงการในอนาคต

สถานที่	จำนวนห้อง	ต้นทุนโครงการ	คาดว่าจะเปิดให้บริการ
Villa 2 Patong, Phuket	1	25	Q3/2019
Sukhumvit 16 Hotel <i>BTS อโศก</i>	65	230	Q2/2020
Summer Point <i>BTS พระโขนง</i>	n/a	314	Q3/2020
Sukhumvit 36 Hotel	182	850	Q1/2021
Chiang Mai Nimman 2	150	310	Q1/2021
Kamala 2 Hotel Phuket	200	820	Q2/2021
Kamala 1 Hotel Phuket	230	715	Q3/2021
Chiang Mai Nimman 3	141	670	Q4/2021
จำนวนห้องรวม	969	รวมต้นทุน 3,934 ล้านบาท	

มีโครงการพร้อมขายในปัจจุบันและโครงการในอนาคตรวม 13 โครงการ คิดเป็นกว่า 1,530 ห้อง

กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

- **การระดมทุนที่เปิดโอกาสให้ผู้ร่วมลงทุนเข้ามาร่วมลงทุนได้มากถึง 74%**
- **การเลือกพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งอย่างเป็นระบบ**
- **การทำให้สินทรัพย์ BOS เป็นที่ต้องการแก่ผู้ซื้อกิจการ ทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากผู้ซื้อไม่ต้องรับความเสี่ยงในการขอใบอนุญาต การก่อสร้าง และการดำเนินงาน**
- **การพัฒนาแบรนด์ “JourneyHub” ของ BC เองเพื่อพัฒนารากฐานของ BC ในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมระดับ 3 ดาว และสร้างมูลค่าให้แก่แบรนด์**
- **เพิ่มผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น** เนื่องจากการดำเนินธุรกิจในรูปแบบ BOS ทำให้สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายโครงการไปพัฒนาโครงการใหม่ได้ในระยะเวลาสั้น และมีอัตราผลตอบแทนสูงกว่า การดำเนินงานโครงการทั่วไป
- **การเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับศักยภาพที่ดินและลักษณะโครงการ** ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญ

ข้อมูลการเสนอขายหุ้น

ชื่อย่อในการซื้อขาย	BC
ตลาดรอง	ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)
ราคา IPO	[•]
จำนวนหุ้นที่เสนอขาย	ไม่เกิน 167,000,000 หุ้น (33% หลัง IPO)
First Day Trade	[14 พฤศจิกายน] 2562
มูลค่าที่ตราไว้ (Par)	1.00 บาท/หุ้น
ทุนชำระแล้ว (ก่อน IPO)	340 ล้านบาท
ทุนจดทะเบียน (หลัง IPO)	507 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	1. พัฒนาโครงการในอนาคต 2. เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม 3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

Disclaimer : ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนการตัดสินใจลงทุน เอกสารฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ที่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์ดังกล่าวก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างไปจากข้อมูลที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งยังไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ดังนั้น ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จึงอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้การเสนอขายหลักทรัพย์จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว **วันที่เผยแพร่เอกสาร:** 8 ตุลาคม – 13 พฤศจิกายน 2562

ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท	2016	2017	2018	6M19
งบการเงินรวม (BC & บริษัทย่อย)				
สินทรัพย์รวม	1,794	3,132	3,488	3,887
หนี้สินรวม	2,067	2,667	2,954	2,960
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(272)	465	533	926
รายได้หลัก :				
กำไรจากการขายโครงการ	-	231	291	522
รายได้จากธุรกิจ BOS	198	207	231	131
รายได้รวม	251	487	556	676
กำไร(ขาดทุน) รวม	(205)	(15)	61	349
กำไร(ขาดทุน) ส่วนของ BC	(122)	16	(67)	68

งบการเงินเฉพาะกิจการ (BC)				
รายได้จากค่าบริการที่เรียกเก็บ	108	178	203	104
รายได้รวม	129	265	264	114
กำไร (ขาดทุน)	(49)	67	57	4

รายได้ค่าบริการที่เรียกเก็บสามารถบันทึกเป็นรายได้ในงบการเงินเฉพาะกิจการได้ และบริษัทมีกำไรในงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมาย เงินปันผลจะประกาศจ่ายจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

ทำไรสะสมในส่วนของผู้ถือหุ้น	(9)	55	58	62
-----------------------------	-----	----	----	----

BC มีเงินปันผลพร้อมจ่าย **62 ล้านบาท**

จุดเด่นการลงทุน

- การเติบโตอย่างรวดเร็วและ พอร์ตการลงทุนหลากหลาย
- **ประสบการณ์ความสำเร็จ** : ความเชี่ยวชาญในการออกแบบพัฒนาพื้นที่ใช้งานและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ ทำให้โครงการมีผลการดำเนินงานในระดับดีและขายบนผลตอบแทนในระดับสูง
- **ทีมบริหารที่มีศักยภาพสูง** : ทีมผู้บริหารที่แข็งแกร่ง มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การโรงแรม และธุรกิจศูนย์การค้าอย่างยาวนาน
- **พันธมิตรทางธุรกิจ** : มีความสัมพันธ์อันโดดเด่นกับทุกพันธมิตร ตั้งแต่การจัดหาที่ดิน บริษัทเจ้าของแบรนด์โรงแรม/เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับสากล แปรนด์ร้านค้าปลีกชั้นนำ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ร่วมลงทุน และ ผู้ซื้อโครงการ
- **รูปแบบธุรกิจ สร้าง-ดำเนินการ-ขาย หรือ BOS ที่เป็นเอกลักษณ์** : สามารถเพิ่มประสิทธิภาพของมูลค่าทรัพย์สินเพื่อสร้างกระแสเงินสดประจำและผลตอบแทนที่สูงกว่า โดยมีเป้าหมาย Internal Rate of Return (IRR) ไม่ต่ำกว่า 15%