

## คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

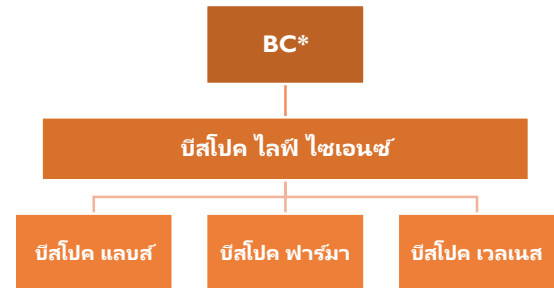
ไตรมาส 2/2565

### บทสรุปผู้บริหาร

- ในช่วงไตรมาส 2/65 นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางทั้งในไทย และต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม การที่อัตราการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจะกลับไปเป็นก่อนสถานการณ์โควิดคงจะใช้เวลาอีกพักใหญ่ จากการศึกษาที่ประชาชนทั่วไปยังคงมีความกังวลต่อการติดเชื้อโควิด รวมถึงมาตรการสกัดกั้นการเดินทางของจีน เพื่อขจัดการติดเชื้อในประเทศ อีกทั้งเศรษฐกิจทั่วโลกเริ่มมีสัญญาณการหดตัว ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อเพิ่มสูงขึ้นในหลายประเทศทั่วโลก เพิ่มความเสี่ยงต่อการเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย (economic recession)
- ทั้งนี้ BC ได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินการโครงการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งแต่ไตรมาส 4/64 จากที่ก่อนหน้านี้มีการปิดดำเนินการชั่วคราวจากผลกระทบของโควิด จากแนวโน้มอุตสาหกรรมที่ปรับตัวดีขึ้น และเพื่อรับอานิสงส์จากเทศกาลท่องเที่ยวและวันหยุดยาว โดยได้กลับมาเปิดดำเนินการครบทุกโครงการ ในไตรมาส 2/65 ทั้งนี้ โครงการซีแฮตตี้ สุขุมวิท 11 ได้กลับมาให้เช่าพื้นที่เพื่อให้บริการสถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจ (hospital) ตั้งแต่เดือนมกราคม 2565 ถึง พฤษภาคม 2565 และหยุดดำเนินการในเดือนมิถุนายน เพื่อเตรียมการกลับมาเปิดให้บริการโรงแรมและรับแขกผู้เข้าพักในเดือนกรกฎาคม
- บริษัทฯ รายงานผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/65 โดย EBITDA ปรับตัวดีขึ้น YoY เป็นขาดทุนจำนวน 29.1 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุน 34.3 ล้านบาท ในไตรมาส 2/64 แสดงถึงการทยอยฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเห็นได้ชัดจากการเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า นอกจากนี้ ผลขาดทุนปกติ ปรับตัวดีขึ้นเป็น 85.8 ล้านบาท จากขาดทุน 93.5 ล้านบาท ในไตรมาส 2/64 ทั้งนี้ EBITDA สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2565 ปรับตัวดีขึ้นเป็นผลขาดทุน 56.5 ล้านบาท จากขาดทุน 69.5 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า โดยผลขาดทุนปกติ ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยเป็น 181.9 ล้านบาท จากขาดทุน 188.4 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า
- ธุรกิจด้านสุขภาพ ภายใต้กลุ่มบริษัทบีเอสโปก ได้เริ่มต้นความร่วมมือครั้งสำคัญกับ กรมการแพทย์แผนไทยและแพทย์ทางเลือก (“กรมการแพทย์แผนไทยฯ” หรือ DTAM) ซึ่งเป็นองค์กรภายใต้กระทรวงสาธารณสุข ในเดือนมีนาคม 2565 เพื่อผลิตยาแพทย์แผนไทยที่มีคุณภาพเป็นส่วนประกอบ โดยใช้ผลิตภัณฑ์สุขภาพที่มีคุณภาพจากโรงพยาบาลปลูก ของกลุ่มบริษัท ในพื้นที่จังหวัดน่านเพื่อรองรับการจำหน่ายในคลินิกแพทย์แผนไทย โดยต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบีเอสโปก ได้เปิดตัวแบรนด์ “KANA” หรือ “คณา” ผลิตภัณฑ์สุขภาพพรีเมียมเกรดการแพทย์ พร้อมทั้งร้านจำหน่ายดอกัญชาแห่ง KANA Pure dispensary สาขาแรกที่โครงการไร่โน้ แวงคอก ในซอยสุขุมวิท 16 โดยแผนการเปิดคลินิกหลัก (flagship clinic) ที่โครงการซัมเมอร์พอยท์ บนถนนสุขุมวิท ยังเป็นไปตามแผนโดยคาดว่าจะเปิดอย่างเป็นทางการภายในไตรมาส 3/65
- โครงการ NFT สะท้อนงานจรรยาบรรณเติบโตของต้นกำเนิดของปลูกของกลุ่มบริษัท ที่ดำเนินการโดยกลุ่ม “CannaThai420” ซึ่งได้เปิดตัวซีรีส์แรก “Seed Plant” NFT ในเดือนมกราคม 2565 และขายหมด

ในไม่กี่สัปดาห์ล่าสุดได้ปล่อย NFT ซีรีส์สอง “Mother Plant NFT” ไปในเดือนกรกฎาคม 2565

### กลุ่มบริษัทบีเอสโปก



หมายเหตุ: \*BC ลงทุนในกลุ่มบริษัทบีเอสโปก ผ่านบริษัทบีเอสโปก ซินเนอร์จีส จำกัด ซึ่งอยู่ระหว่างการเพิ่มทุนและจัดทะเบียนผู้ร่วมทุน โดยคาดว่าจะมีสัดส่วนการถือหุ้นตามประโยชน์ทางเศรษฐกิจ (economic interest) ประมาณ 36% ภายในไตรมาส 3/65

- บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับกลยุทธ์กระจายความเสี่ยง โดยล่าสุดจัดตั้งบริษัทย่อย บริษัท บูติก โลจิสติกส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า โดยตั้งเป้าเปิดให้บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage service) สาขาแรก ที่โครงการซัมเมอร์พอยท์ ติดสถานีรถไฟฟ้าพระโขนง ในไตรมาส 3/65
- สำหรับแผนการขยายโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในองค์ประกอบสำคัญของโมเดลธุรกิจ “สร้าง-ดำเนินการ-ขาย” ของ BC มีความคืบหน้าต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับกลุ่มนักลงทุนที่มีความสนใจ และดำเนินการตามแผนเพื่อปิดการขายภายในสิ้นปีนี้
- โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอันได้แก่ ไอ้ควัวด์ สตูดิโอ สุขุมวิท แวงคอก, โจโน้ แวงคอก อีโศก โฮเทล และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมนาน เจอร์นีฮิลล์ ยังอยู่ตามกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2565 โดยตั้งเป้าเปิดดำเนินการภายในปีเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี กำหนดการเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการขึ้นอยู่กับสถานการณ์โควิดในแต่ละพื้นที่ ในขณะที่โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอื่นๆ อันได้แก่ โครงการกมลลา 1, โครงการกมลลา 2, Nimman 3 ยังคงอยู่ระหว่างการชะลอการก่อสร้าง เพื่อรอประเมินสถานการณ์โควิด

สารบัญ	หน้าที่
➤ ข้อมูลโดยสรุป	1
➤ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ	2-3
➤ ผลประกอบการของกลุ่มบริษัท	3-4
➤ ผลการดำเนินการของกลุ่มธุรกิจ	4-5
➤ งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	5-6
➤ งบกระแสเงินสดรวม	6
➤ พัฒนาการที่สำคัญ	7

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

- BC รายงานรายได้ค่าบริหารจัดการ ในไตรมาส 2/65 ลดลง 3.1% QoQ ส่วนใหญ่จากการจัดเก็บค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ จำนวน 0.9 ล้านบาท จากบุคคลภายนอก สำหรับบริการสอบทานธุรกิจ (due diligence) ของบริษัทเป้าหมายสำหรับการซื้อกิจการ ในช่วงไตรมาส 1/65 อย่างไรก็ตามรายได้ค่าบริหารจัดการ ในไตรมาส 2/65 เพิ่มขึ้น 15.0% YoY จากการระงับการให้ส่วนลดค่าธรรมเนียมบริหารจัดการสำหรับบางโครงการเพื่อบรรเทาผลกระทบจากโควิด ซึ่งได้ส่งผลให้รายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มสูงขึ้น 22.4% YoY สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2565 ด้วย
- ทั้งนี้ BC รายงานรายได้เงินปันผลจำนวน 6.6 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 จากเงินคืนที่ได้รับจากการยกเลิกสัญญารับประกันผลการดำเนินงานสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮิลล์ ในไตรมาส 4/64 ในขณะที่บริษัทฯ รายงานรายได้เงินปันผลจำนวน 72 ล้านบาท ในไตรมาส 1/65 จากการขายเงินลงทุนในโครงการชิตาตันส์ สุขุมวิท 23 ที่ประสบความสำเร็จไป ในไตรมาส 4/64
- ในไตรมาส 2/65 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม เพิ่มขึ้น

1.9% QoQ และ 17.6% YoY เป็น 41.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการยกเลิกโครงการลดเงินเดือนชั่วคราวเพื่อบรรเทาผลกระทบโควิด ซึ่งได้เริ่มต้นมาตั้งแต่ไตรมาส 2'63 จนถึงไตรมาส 4'64 ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม สำหรับงวด 6 เดือนปี 2565 เพิ่มขึ้น 18.4% จากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

- บริษัทฯ รายงาน EBITDA เพิ่มขึ้น YoY เป็นผลขาดทุน 8.8 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 เทียบกับผลขาดทุน 12.5 ล้านบาท ในไตรมาส 2/64 จากการระงับการให้ส่วนลดค่าธรรมเนียมบริหารจัดการสำหรับบางโครงการ ตามที่ได้รับไปก่อนหน้านี้ และรายได้เงินปันผลจำนวน 6.6 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม EBITDA ตามงบการเงินเฉพาะกิจการปรับตัวลง จากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลกำไรจำนวน 58.2 ล้านบาท จากการบันทึกรายได้เงินปันผลจำนวน 72 ล้านบาท ในไตรมาส 1/65 จากการขายเงินลงทุนในโครงการชิตาตันส์ สุขุมวิท 23 ในไตรมาส 4/64 สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 EBITDA ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นกำไรจำนวน 49.4 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุน 26 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 1'65	ไตรมาส 2'64	%QoQ	%YoY	6เดือน'65	6เดือน'64	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>32.4</b>	<b>98.6</b>	<b>22.6</b>	<b>-67.2%</b>	<b>43.5%</b>	<b>131.0</b>	<b>43.0</b>	<b>205.0%</b>
รายได้ค่าบริหารจัดการ	25.8	26.6	22.4	-3.1%	15.0%	52.4	42.8	22.4%
รายได้เงินปันผล	6.6	72.0	-	-90.9%	n.m.	78.6	-	n.m.
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>32.5</b>	<b>33.0</b>	<b>28.7</b>	<b>-1.4%</b>	<b>13.2%</b>	<b>65.5</b>	<b>55.2</b>	<b>18.7%</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.7	7.5	6.3	16.5%	38.0%	16.2	13.8	17.5%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	41.2	40.4	35.0	1.9%	17.6%	81.7	68.9	18.4%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>(8.8)</b>	<b>58.2</b>	<b>(12.5)</b>	<b>-115.2%</b>	<b>29.2%</b>	<b>49.4</b>	<b>(26.0)</b>	<b>289.9%</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.7	1.8	2.4	-3.0%	-27.9%	3.5	4.8	-27.0%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้</b>	<b>(10.6)</b>	<b>56.4</b>	<b>(14.9)</b>	<b>-118.7%</b>	<b>29.0%</b>	<b>45.9</b>	<b>(30.8)</b>	<b>249.2%</b>
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ <sup>1/</sup>	1.7	1.5	2.3	14.5%	-28.0%	3.1	5.2	-40.3%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(8.9)</b>	<b>57.9</b>	<b>(12.5)</b>	<b>-115.3%</b>	<b>29.1%</b>	<b>49.0</b>	<b>(25.5)</b>	<b>292.1%</b>
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2.2)	12.8	(3.5)	-117.5%	-36.6%	10.6	(5.7)	-286.4%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>(6.6)</b>	<b>45.1</b>	<b>(9.0)</b>	<b>-114.7%</b>	<b>26.2%</b>	<b>38.4</b>	<b>(19.8)</b>	<b>293.8%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>(4.3)</b>	<b>(2.7)</b>	<b>(6.0)</b>	<b>-62.8%</b>	<b>27.6%</b>	<b>(7.0)</b>	<b>(9.4)</b>	<b>25.3%</b>
ตัดจำหน่ายเงินมัดจำที่ดิน	-	-	(5.5)	n.m.	100.0%	-	(5.5)	100.0%
ขาดทุนจากการด้อยค่า <sup>2/</sup>	(4.1)	(3.5)	(3.5)	-17.4%	-17.8%	(7.5)	(6.6)	-14.2%
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน <sup>3/</sup>	(0.8)	-	-	n.m.	n.m.	(0.8)	-	n.m.
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม <sup>4/</sup>	(6.0)	0.4	(1.4)	-1559.1%	-320.8%	(5.6)	(3.0)	-89.4%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ <sup>4/</sup>	6.6	0.4	4.4	1572.4%	49.7%	7.0	5.7	22.7%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(11.0)</b>	<b>42.4</b>	<b>(15.0)</b>	<b>-125.8%</b>	<b>26.7%</b>	<b>31.5</b>	<b>(29.2)</b>	<b>207.7%</b>

หมายเหตุ: 1/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'64 เป็นต้นไป บริษัทฯจะแสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" เป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้อื่น" ใน "รายได้รวม"

2/ ในไตรมาส 2'65 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า จำนวน 4.1 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 1'65 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยปรับราคาการใช้สิทธิจาก 2 บาทต่อหุ้นเป็น 1.96 บาทต่อหุ้น และปรับอัตราการใช้สิทธิเป็น 1.021 ต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ต่อมาในไตรมาส 1'65 บริษัทฯได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มเติม 0.1 ล้านสิทธิแก่พนักงานโดยมีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.96 บาทต่อหุ้น และมีอายุ 3 ปี

4/ ในไตรมาส 2'65 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวนสุทธิ 6.0 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ" บริษัทฯเปลี่ยนแปลงการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนใหม่และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่น สำหรับไตรมาสที่ 4'64 จากเดิมซึ่งแสดงในยอดหักลบกันเปลี่ยนเป็นแสดงแยกกัน บริษัทฯเปลี่ยนแปลงการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนฯ จำนวน 2.96 ล้านบาทสำหรับงวด 6 เดือนปี 2564 (1.53 ล้านบาทในไตรมาส 1'64 และ 1.43 ล้านบาทในไตรมาส 2'64) ซึ่งเดิมรายงานภายใต้รายการ "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร" เป็นรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

- BC รายงาน ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ อยู่ที่ 6.6 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 เทียบกับ ขาดทุน 9.0 ล้านบาท ในไตรมาส 2/64 และกำไร 45.1 ล้านบาท ในไตรมาส 1/65 โดยมีผลกำไรจากการดำเนินงานปกติสำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 จำนวน 38.4 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 19.8 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า
- BC รายงาน ผลขาดทุนสุทธิ อยู่ที่ 11.0 ล้านบาท ในไตรมาส

2/65 โดยมีรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ ได้แก่ ขาดทุนจากการด้อยค่า 4.1 ล้านบาท จากการตั้งค่าเผื่อนี้จะสูงจะสูญ จากลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ยังจัดเก็บไม่ได้เป็นระยะเวลานาน ขาดทุนทางบัญชีจากการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-ESOP-W1 (หลักๆ จากการปรับราคาใช้สิทธิลงจาก 2 บาท/หุ้น เป็น 1.96 บาท/หุ้น) จำนวน 0.8 ล้านบาท และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนบนเงินกู้จากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ จำนวน 6.0 ล้านบาท จากการที่ค่าเงินบาทอ่อนตัวลงเทียบกับสกุลเงินเหรียญสหรัฐ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ บันทึกกำไรจำนวน 6.0 ล้านบาท จากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้โดยแสดงอยู่ในรายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ" ทั้งนี้ สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 BC

มีกำไรสุทธิรวม 31.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนสุทธิ 29.2 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

## ผลประกอบการตามงบการเงินรวมของบริษัท

- BC มีรายได้รวม ตามงบการเงินรวมของบริษัททั้งสิ้น 44.9 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 เพิ่มขึ้น 73.4% YoY ส่วนใหญ่จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวโดยรวม และการกลับมาเปิดให้บริการของโครงการของกลุ่มบริษัทที่เคยปิดดำเนินการชั่วคราวจากผลกระทบของโควิด เพื่อรองรับการกลับมาของนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม รายได้รวม ค่อนข้างจะคงที่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากผลของฤดูกาลที่กระทบรายได้ของโครงการในต่างจังหวัด ในขณะที่โครงการในกรุงเทพฯ ยังเห็นการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าที่พักอย่างต่อเนื่อง โดยสำหรับงวด 6 เดือนปี 2565 รายได้รวม เพิ่มขึ้นถึง 73.1% จาก

ช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

- ในไตรมาส 2/65 BC มี ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม ลดลง 0.9% QoQ อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม เพิ่มขึ้น 23.0% YoY เป็น 74 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้น และจากการยกเลิกโครงการลดเงินเดือนเพื่อบรรเทาผลกระทบโควิด ซึ่งยังส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 21.2% จากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้าด้วย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 1'65	ไตรมาส 2'64	%QoQ	%YoY	6เดือน'65	6เดือน'64	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>44.9</b>	<b>47.3</b>	<b>25.9</b>	<b>-4.9%</b>	<b>73.4%</b>	92.2	53.3	73.1%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	38.3	39.8	19.9	-3.8%	92.2%	78.2	41.7	87.4%
รายได้การบริหารจัดการ	6.6	7.4	6.0	-11.0%	10.4%	14.0	11.5	21.5%
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>22.6</b>	<b>23.3</b>	<b>13.7</b>	<b>-3.0%</b>	<b>65.8%</b>	<b>46.0</b>	<b>27.0</b>	<b>70.2%</b>
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	19.8	20.6	11.9	-3.8%	66.6%	40.4	23.5	71.9%
ต้นทุนจากการให้บริการ	2.8	2.8	1.8	2.5%	60.5%	5.6	3.5	58.6%
<b>ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>51.4</b>	<b>51.4</b>	<b>46.5</b>	<b>0.1%</b>	<b>10.4%</b>	<b>102.8</b>	<b>95.7</b>	<b>7.4%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>74.0</b>	<b>74.7</b>	<b>60.2</b>	<b>-0.9%</b>	<b>23.0%</b>	<b>148.7</b>	<b>122.7</b>	<b>21.2%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>(29.1)</b>	<b>(27.5)</b>	<b>(34.3)</b>	<b>-6.0%</b>	<b>15.1%</b>	<b>(56.5)</b>	<b>(69.5)</b>	<b>18.6%</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	15.5	15.4	16.1	0.4%	-3.6%	30.9	32.0	-3.3%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ <sup>1/2/</sup>	(31.8)	(32.2)	(33.7)	-1.3%	-5.7%	(64.0)	(66.5)	-3.7%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย</b>	<b>(76.4)</b>	<b>(75.1)</b>	<b>(84.1)</b>	<b>-1.7%</b>	<b>9.1%</b>	<b>(151.5)</b>	<b>(167.9)</b>	<b>9.8%</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(7.6)	(5.8)	(12.4)	-30.3%	38.8%	(13.4)	(23.4)	42.8%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม	(3.0)	(1.6)	(0.7)	-86.7%	-303.8%	(4.5)	(0.7)	-520.1%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(1.2)	13.7	(3.7)	-108.5%	-68.9%	12.5	(3.6)	-443.2%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>(85.8)</b>	<b>(96.2)</b>	<b>(93.5)</b>	<b>10.8%</b>	<b>8.2%</b>	<b>(181.9)</b>	<b>(188.4)</b>	<b>3.5%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>5.0</b>	<b>2.1</b>	<b>6.3</b>	<b>137.4%</b>	<b>-19.8%</b>	<b>7.2</b>	<b>20.8</b>	<b>-65.5%</b>
ตัดจำหน่ายเงินมัดจำที่ดิน	-	-	(5.5)	n.m.	100.0%	-	(5.5)	100.0%
ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	(2.3)	n.m.	100.0%	-	(2.3)	100.0%
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	(2.3)	n.m.	100.0%	-	(2.3)	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการถอนการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	9.9	n.m.	-100.0%	-	9.9	-100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงินไขของสัญญา <sup>2/</sup>	4.1	(0.7)	0.1	693.4%	2686.5%	3.4	16.2	-78.9%
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	0.2	n.m.	-100.0%	-	(2.5)	100.0%
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน <sup>3/</sup>	(0.8)	-	-	n.m.	n.m.	(0.8)	-	n.m.
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร <sup>4/</sup>	(6.0)	0.4	(1.4)	-1559.1%	-320.8%	(5.6)	(3.0)	-89.4%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ <sup>4/</sup>	7.8	2.4	7.5	223.5%	3.4%	10.2	10.1	1.1%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท</b>	<b>(47.9)</b>	<b>(60.4)</b>	<b>(46.6)</b>	<b>20.7%</b>	<b>-2.6%</b>	<b>(108.2)</b>	<b>(88.8)</b>	<b>-21.9%</b>
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(32.9)	(33.7)	(40.5)	2.3%	18.9%	(66.5)	(78.9)	15.6%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(80.7)</b>	<b>(94.0)</b>	<b>(87.2)</b>	<b>14.2%</b>	<b>7.4%</b>	<b>(174.8)</b>	<b>(167.7)</b>	<b>-4.2%</b>

หมายเหตุ: 1/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'64 เป็นต้นไป บริษัทฯจะแสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" แสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้สิ้น" ใน "รายได้รวม"

2/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'65 เป็นต้นไป บริษัทฯ ปรับการคำนวณผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ของบริษัทย่อยของบริษัท

3/ ในไตรมาส 1'65 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โดยปรับราคาการใช้สิทธิจาก 2 บาทต่อหุ้นเป็น 1.96 บาทต่อหุ้น และปรับอัตราการใช้สิทธิเป็น 1.021 ต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อมาในไตรมาส 1'65 บริษัทฯได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มเติม 0.1 ล้านสิทธิแก่พนักงานโดยมีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.96 บาทต่อหุ้น และมีอายุ 3 ปี

4/ ในไตรมาส 2'65 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร จำนวนสุทธิ 6.0 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวของภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ" บริษัทฯเปลี่ยนแปลงรายการงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนใหม่และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่น สำหรับไตรมาสที่ 4'64 จากเดิมซึ่งแสดงในยอดหักลบกันเปลี่ยนเป็นแสดงแยกกัน บริษัทฯเปลี่ยนแปลงรายการงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนฯ จำนวน 2.96 ล้านบาทสำหรับงวด 6 เดือนปี 2564 (1.53 ล้านบาทในไตรมาส 1'64 และ 1.43 ล้านบาทในไตรมาส 2'64) ซึ่งเดิมรายการภายใต้รายการ "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร" เป็นรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

- EBITDA ตามงบการเงินรวม ปรับตัวดีขึ้น YoY เป็นขาดทุน 29.1 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 จากขาดทุน 34.3 ล้านบาท ในไตรมาส

2/64 แสดงถึงการทยอยฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เห็นได้ชัดจากการเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งของรายได้จากการประกอบกิจการ

โรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ EBITDA ปรับตัวลงเล็กน้อย QoQ จากผลของฤดูกาลต่อรายได้ธุรกิจโรงแรม สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 EBITDA ตามงบการเงินรวมปรับตัวดีขึ้นเป็นขาดทุน 56.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 69.5 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

- ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม ปรับตัวลง 42.4% QoQ จากค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายบริหารของธุรกิจกลุ่มปีสโปก เพื่อสนับสนุนการเปิด KANA Pure Dispensary สาขาแรกในเดือนกรกฎาคม และเพื่อเตรียมการเปิด KANA Clinic ภายในไตรมาส 3/65 ในขณะที่โครงการซีหาตีสส์ สุขุมวิท 11 มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเพื่อเตรียมการกลับมาเปิดดำเนินการ (pre-opening expenses) ในต้นไตรมาส 3/65 อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของธุรกิจเคอโอซีหาตีสส์ ส่งผลให้ ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ปรับตัวดีขึ้น 19.6% YoY ในไตรมาส 2/65 และ 25.8% สำหรับงวด 6 เดือนปี 2565.
- BC ขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ จำนวน 85.8 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 เทียบกับขาดทุน 96.2 ล้านบาท ในไตรมาส 1/65 และขาดทุน 93.5 ล้านบาท ในไตรมาส 2/64 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีผล

ขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ ทั้งสิ้น 181.9 ล้านบาท สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2565 เทียบกับ ผลขาดทุน 188.4 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

- ในไตรมาส 2/65 BC ขาดทุนสุทธิ ทั้งสิ้น 80.7 ล้านบาท โดยมีรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจํา ประกอบด้วย กำไรสุทธิจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ของบางโครงการ จำนวน 4.1 ล้านบาท ขาดทุนทางบัญชีจากการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-ESOP-W1 (หลักๆ จากการปรับราคาใช้สิทธิลงจาก 2 บาท/หุ้น เป็น 1.96 บาท/หุ้น) จำนวน 0.8 ล้านบาท และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนบนเงินกู้จากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ จำนวน 6.0 ล้านบาท จากการที่ค่าเงินบาทอ่อนตัวลงเทียบกับสกุลเงินเหรียญสหรัฐ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ บันทึกกำไรจำนวน 6.0 ล้านบาท จากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้โดยแสดงอยู่ในรายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ" ทั้งนี้ สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 BC มีผลขาดทุนสุทธิ ตามงบการเงินรวม ทั้งสิ้น 174.8 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนสุทธิ 167.7 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

## ผลการดำเนินการตามกลุ่มธุรกิจ

### ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 2/65 BC มีโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 6 โครงการ และ หนึ่งโครงการกลับมาเปิดให้เช่าพื้นที่เพื่อให้บริการสถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจ (hospital) โดยนำเสนอผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ เป็น 2 คลัสเตอร์ คือ กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ทั้งนี้ BC ขายโครงการในกรุงเทพฯ ไป 1 โครงการคือ ซีหาตีสส์ 23 ระหว่างไตรมาส 4/64
- ณ สิ้นไตรมาส 2/65 โครงการในกรุงเทพฯของกลุ่ม BC ประกอบด้วย โครงการซีหาตีสส์ 8 โครงการซีหาตีสส์ 11 โครงการซีหาตีสส์ 16 และโครงการไอ้คววด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24
- สำหรับโครงการในต่างจังหวัดประกอบด้วย โครงการไอ้คววด เจอร์นียฮับ ภูเก็ต, โครงการไอ้คววด เจอร์นียฮับ พัทยา และโครงการโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ
- เมื่อเทียบกับช่วงต้นปี 2563 ที่โควิดกระทบช่วงแรกๆ นานาชาติ นำเอามาตรการสกัดกั้นการเดินทางมาใช้เป็นวงกว้าง ส่งผลให้แทบไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในประเทศไทย บริษัทฯ ตัดสินใจปิดบางโครงการชั่วคราว โดยเฉพาะโครงการในต่างจังหวัด เพื่อบรรเทาผลกระทบ ล่าสุด บริษัทฯ เริ่มเห็นการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ชัดเจนมากขึ้นในช่วงปลายปี 2564 ต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาส 2/65 นี้ จากการที่ประเทศไทย และอีกหลายประเทศเริ่มผ่อนคลายมาตรการคัดกรองผู้เดินทางเข้าประเทศ
- ทั้งนี้ BC ได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินการโครงการโนโวเทล นิมมาน และ ไอ้คววด ภูเก็ต ตั้งแต่ไตรมาส 4/64 จากที่ก่อนหน้านี้มีการปิดดำเนินการชั่วคราวจากผลกระทบของโควิด จากแนวโน้มอุตสาหกรรมที่ปรับตัวดีขึ้น และเพื่อรับมือกับความเสี่ยงจากเทศกาลท่องเที่ยวและวันหยุดยาว ทั้งนี้ โครงการซีหาตีสส์ สุขุมวิท 11 ได้กลับมาให้เช่าพื้นที่เพื่อให้บริการสถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจ (hospital) ตั้งแต่เดือนมกราคม 2565 ถึง พฤษภาคม 2565 และหยุดดำเนินการในเดือนมิถุนายน เพื่อเตรียมการกลับมาเปิดให้บริการโรงแรมและรับแขกผู้เข้าพักในเดือนกรกฎาคม

- ทั้งนี้ สถานะการดำเนินงานของโรงแรมในกลุ่ม เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอ้คววด 24	เปิด	
	ซีหาตีสส์ 8	เปิด	เม.ย. 2563 - ต.ค. 2563**
	ซีหาตีสส์ 11	เปิด	เม.ย. 2563 - มิ.ย. 2564*** ก.ย. 2564 - ธ.ค. 2564*** พ.ค. 2565 - มิ.ย. 2565***
	ซีหาตีสส์ 16	เปิด	
ต่างจังหวัด	ซีหาตีสส์ 23	ขายแล้ว	พ.ค. 2563 - พ.ย. 2564****
	โนโวเทล นิมมาน	เปิด	ก.ย. 2564 - ต.ค. 2564
	ไอ้คววด ภูเก็ต	เปิด	เม.ย. 2563 - ต.ค. 2564
	ไอ้คววด พัทยา	เปิด	เม.ย. 2563 - พ.ค. 2563 ก.พ. 2564 - มี.ค. 2564

\* ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2564

\*\* กลับมาเปิดดำเนินการ เป็น สถานักักกันโรคแห่งรัฐทางเลือก (ASQ) และเปลี่ยนเป็นการดำเนินงานปกติควบคู่กับสถานักักกันโรคควบคู่กันตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 และกลับมาเปิดดำเนินการตามปกติตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565

\*\*\* เปิดดำเนินการ เป็น สถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจในเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม 2564 และมกราคม 2565 จนถึงพฤษภาคม 2565

\*\*\*\* เปิดรับผู้เข้าพักกลุ่มใหญ่จำนวน 133 ห้องเป็นระยะเวลา 14 วันในเดือนกันยายน 2564 โดยโครงการถูกจำหน่ายไปในเดือนพฤศจิกายน 2564

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 1'65	ไตรมาส 2'64	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,438	1,478	1,534	-2.7%	-6.2%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	965	964	853	0.1%	13.2%
อัตราการใช้พัก - กรุงเทพฯ	68.3%	61.1%	44.8%	7.2	23.5
อัตราการใช้พัก - ต่างจังหวัด	28.3%	37.5%	8.0%	(9.2)	20.3
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	36.5	39.7	21.2	-8.0%	72.4%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	14.2	18.7	1.1	-24.2%	n.m.

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 2/65 อยู่ที่ 36.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.4% YoY จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว การกลับมาเปิดดำเนินการของโครงการซีหาตีสส์ 11 เป็นสถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจ ในช่วงเดือนมกราคม 2565 ถึง พฤษภาคม 2565 (โดยรายงานเป็น รายได้จากโครงการดำเนินงานอื่นโดยไม่ได้สะท้อนในการคำนวณค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย หรืออัตราการใช้)

เข้าพัก) ในขณะที่การลดลงของรายได้ 8.0% QoQ เป็นผลจากการที่ Citadines 11 ได้รับรายได้เต็มไตรมาสจากการเปิดบริการเป็นสถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจในไตรมาส 1/65

- รายได้รวมจากโครงการในต่างจังหวัด อยู่ที่ 14.2 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 ลดลง 24.2% QoQ แต่เพิ่มขึ้นถึง 13 เท่าจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า การพุ่งขึ้นของรายได้จากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักจากการกลับมาเปิดให้ดำเนินการของโครงการในต่างจังหวัด เริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4/65 เพื่อรับอานิสงส์ของฤดูกาลท่องเที่ยว และการผ่อนคลายมาตรการคัดกรองการเดินทางเข้าประเทศ ในขณะที่การลดลงของรายได้จากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนใหญ่จากผลของฤดูกาลโดยอัตราการเข้าพักในไตรมาส 2/65 อยู่ที่ 28.3% ในขณะที่ ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลง โดยอยู่ที่ 965 บาท เทียบกับ 964 บาทในไตรมาส 1/65
- โดยภาพรวม โควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในช่วงกว่า 2 ปีที่ผ่านมา ยังดีที่อัตราการรับวัคซีนเป็นไปอย่างรวดเร็วมากขึ้น และสายพันธุ์ใหม่ๆ จะลดความรุนแรงลง ทำให้มีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิดมากขึ้นเป็นลำดับ มาตั้งแต่ช่วงไตรมาส 1/64 ซึ่งส่งผลให้ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้น เห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงมีความอ่อนไหวต่อสภาพตลาด (market sentiment) และปัจจัยมหภาค ไม่ว่าจะเป็น การสู้รบระหว่างรัสเซีย-ยูเครน มาตรการ Zero-COVID ของจีน ที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วโลก โดยเริ่มมีสัญญาณการหดตัว ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อเพิ่มสูงขึ้นในหลายๆประเทศทั่วโลก เพิ่มความเสี่ยงต่อการเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย (economic recession)
- ในฝั่งของการ “สร้าง” หรือ พัฒนาโครงการ ตามโมเดลธุรกิจ “สร้าง-ดำเนินการ-ขาย” ของบริษัทฯ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ ไอศูว์ต สตูดิโอ สุขุมวิท แบงคอก, โจไนน์ แบงคอก อโศก โขเทล และ ไอบิส เชียงใหม่ นิคมมาน เจอร์นีฮับ ยังอยู่ตามกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2565 โดยตั้งเป้าเปิดดำเนินการภายในปีเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม กำหนดการเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการขึ้นอยู่กับแนวโน้มตลาดท่องเที่ยวในแต่ละพื้นที่โครงการ

## ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 1'65	ไตรมาส 2'64	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	925	945	933	-2.1%	-0.9%
% OCC - Summer Point	42.2%	38.4%	40.0%	3.8	2.2
Rev - Summer Point (THB mn)	8.2	7.5	8.4	8.5%	-3.0%
% EBITDA margin - Summer Point	26.5%	24.3%	42.3%	2.2%	-15.8%

- ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ 1 โครงการ ในชื่อโครงการว่า “ซัมเมอร์พอยท์” ซึ่งตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง และอีก 1 โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ในชื่อโครงการ “โคฟ ฮิลล์” ซึ่งอยู่ในย่านเจริญกรุง
- ในไตรมาส 2/65 รายได้จากธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า เพิ่มขึ้น 8.5% QoQ เป็น 8.2 ล้านบาท จากอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การลดลงของรายได้ ที่อัตรา 3.0% จากไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักจากการบันทึกรายได้จากการยกเลิกสัญญาจำนวน 0.7 ล้านบาท ในไตรมาส 2/64
- ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ระดับ EBITDA หดตัวลง YoY โดยมีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนการบันทึกบัญชีค่าเช่าที่ดินจากเดิมที่มีการบันทึกค่าเกินไป โดยได้มีการแก้ไขเริ่มตั้งแต่ ไตรมาส 3/64
- โควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงาน บริษัทฯ ศึกษาสภาพตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อปรับกลยุทธ์ในการเติมพื้นที่เช่า โดยอัตราการเช่าค่อยๆ ขยับเพิ่มขึ้น เป็น 46% ในเดือนมิถุนายน 2565 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท อยู่ระหว่างการดำเนินการปล่อยเช่าที่ส่วนหนึ่งให้กับธุรกิจโลจิสติกส์ใหม่ของเรา ซึ่งจะช่วยให้อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 12% ภายใน ไตรมาส 3/65.
- นอกจากนี้ BC ได้ให้บริการบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซัมเมอร์ฮับ ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาทั้งสองโครงการ ก่อนที่จะขายให้แก่ผู้ลงทุนภายนอก ในไตรมาส 2/62 โดยกลุ่มผู้ขาย (BC และผู้ร่วมทุน) ได้ให้การรับประกันผลการดำเนินงาน เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อผู้ซื้อได้ขายสิทธิในโครงการเพื่อจัดตั้ง REIT กลุ่มผู้ขายจึงได้เจรจากับผู้ซื้อ เพื่อยุติการรับประกันผลการดำเนินงานในช่วงปลายปี 2564 ส่งผลให้บริษัทฯ บันทึกกำไรได้เงินปันผลจำนวน 6.6 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการในไตรมาสนี้ โดย BC รับผิดชอบการบริหารจัดการโครงการมาต่อเนื่อง และได้สิ้นสุดการให้บริการในเดือนมิถุนายน 2565

## งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 1'65	ไตรมาส 2'64	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	193.2	236.6	82.4	-18.3%	134.5%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	276.0	315.8	167.6	-12.6%	64.7%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,881.6	3,780.9	3,874.6	2.7%	0.2%
รวมสินทรัพย์	4,157.6	4,096.8	4,042.2	1.5%	2.9%
รวมหนี้สิน	3,623.6	3,491.1	3,358.6	3.8%	7.9%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	534.0	605.7	683.7	-11.8%	-21.9%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	677.0	723.7	704.7	-6.5%	-3.9%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(142.9)	(118.0)	(21.0)	21.1%	580.0%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,157.6	4,096.8	4,042.2	1.5%	2.9%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	6.42	5.37	4.79		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	6.79	5.76	4.91		

- ณ สิ้นไตรมาส 2/65 กลุ่ม BC มี **สินทรัพย์รวม** ทั้งสิ้น 4,158 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 4,097 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/65 จากการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการไอศูว์ต สตูดิโอ สุขุมวิท แบงคอก และ ไอบิส นิคมมาน

- **หนี้สินรวม** ของ กลุ่ม BC อยู่ที่ 3,624 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2/65 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3,491 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/65 ส่วนใหญ่จากเงินกู้ยืมธนาคารเพื่อก่อสร้างโครงการ
- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (Non-Controlling Interest - NCI) อยู่ที่ 534.0 ล้านบาท จาก 605.7 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/2565 จากผลขาดทุนสุทธิระหว่างไตรมาส
- ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน อยู่ที่ 6.42 เท่า ณ ไตรมาส 2/65 จาก 4.79x ในไตรมาส 2/64 จากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น เงินสดใช้ไปในการก่อสร้าง และเงินทุนหมุนเวียน และส่วนทุนที่ลดลง
- หลังการแต่งตั้ง โจนส์ แลง ลาซาลส์ เป็นตัวแทนแต่เพียงผู้เดียว ในการขายโครงการ รวม 8 โครงการ (กว่า 1,000 ห้อง) ในปี 2565 ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ ในการซื้อโครงการ

(Expression of Interest – EOI) จากกลุ่มผู้ลงทุนที่มีความสนใจ โดยปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการสอบทานบริษัทโดยผู้ลงทุน

- นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างศึกษาแนวทางในการระดมทุนด้วย เครื่องมือทางการเงินต่างๆ เพิ่มเติมอีกด้วย

- ความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจข้างต้น จะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินของกลุ่มบริษัท เพื่อผลักดันการขยายธุรกิจเดิม และสร้างธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ และสร้างการเติบโตที่ยั่งยืน

## งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 1'65	ไตรมาส 2'64	%QoQ	%YoY	6เดือน'65	6เดือน'64	%YoY
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(21.2)	(27.2)	(26.8)	22.2%	20.9%	(48.4)	(47.9)	-1.0%
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(83.4)	(34.4)	(58.4)	-142.1%	-42.8%	(117.8)	(98.3)	-19.9%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิหลังใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	<b>(104.6)</b>	<b>(61.7)</b>	<b>(85.2)</b>	<b>-69.6%</b>	<b>-22.8%</b>	<b>(166.2)</b>	<b>(146.2)</b>	<b>-13.7%</b>
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	61.2	115.4	15.0	-47.0%	307.0%	176.6	109.7	61.0%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	<b>(43.4)</b>	<b>53.8</b>	<b>(70.1)</b>	<b>-180.6%</b>	<b>38.2%</b>	<b>10.4</b>	<b>(36.5)</b>	<b>128.5%</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นงวด	236.6	182.8	152.7	29.4%	54.9%	182.8	119.1	53.6%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ*	0.0	0.0	(0.2)	n.m.	-100.0%	0.0	(0.2)	-100.0%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายงวด	<b>193.2</b>	<b>236.6</b>	<b>82.4</b>	<b>-18.3%</b>	<b>134.5%</b>	<b>193.2</b>	<b>82.4</b>	<b>134.5%</b>

หมายเหตุ: \*บริษัท บุติก แบล็คค็อก สุขุมวิท 36 โฮลดิ้งส์ จำกัด

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** ปรับตัวดีขึ้น QoQ และ YoY เป็น ติดลบ (เงินสดใช้ไป) 21.2 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 จากผลประกอบการโดยรวมที่ดีขึ้น
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน** อยู่ที่ 83.4 ล้านบาท ในไตรมาส 2/65 เพิ่มขึ้นจาก 34.4 ล้านบาท ในไตรมาส 1/65 และ 58.4 ล้านบาท ในไตรมาส 2/64 ส่วนใหญ่จากการก่อสร้างโครงการ ไอ้ควู้ด สตูดิโอ สุขุมวิท แบล็คค็อก (สุขุมวิท 36) โครงการไอบิส นิมมาน และขยายธุรกิจภัตตาคารทางการแพทย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายเงินมัดจำ จำนวน 5 ล้านบาท เพื่อสิทธิในการเช่าที่ดินในซอย

สุขุมวิท 26 ซึ่งติดกับโครงการปัจจุบันของบริษัทฯ คือ ไอ้ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 และเงินมัดจำเพิ่มเติม อีก 2 ล้านบาท สำหรับการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในซอยสุขุมวิท 5

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** ในไตรมาส 2/65 อยู่ที่ 61.2 ล้านบาท จาก 115.4 ล้านบาท ในไตรมาส 1/65 ส่วนใหญ่จากการเบิกเงินกู้เพิ่มเติมจากธนาคารเพื่อเร่งการก่อสร้าง โดยในไตรมาส 1/65 บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนรวมประมาณ 106 ล้านบาท จากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (rights offering)

## พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
<b>ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์</b>			
โครงการมมา 1	ภูเก็ต	210	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์ COVID-19
โครงการมมา 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์ COVID-19
ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ (ไอบิส นิมมาน)	เชียงใหม่	142	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีแผนเปิดดำเนินการในช่วงครึ่งหลังของปี 2565
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง อยู่ระหว่างการออกแบบ กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์ COVID-19
โครงการสุขุมวิท 5	กรุงเทพฯ	194	อยู่ระหว่างการขออนุมัติ EIA คาดว่าจะรับโอนที่ดินภายในครึ่งหลังของปี 2565 ถึงไตรมาสที่ 1 ของปี 2566
โจโน แบงคอก อโศก	กรุงเทพฯ	65	คาดว่าจะเปิดดำเนินการในครึ่งหลังของปี 2565
<b>ไอเทล</b>			
ไอคิวต์ สตูดิโอ สุขุมวิท แบงคอก	กรุงเทพฯ	177	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และจะเปิดดำเนินการในครึ่งหลังของปี 2565
<b>ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า</b>			
ไลฟ์ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,100 ตร.ม.	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในช่วงครึ่งหลังของปี 2565
<b>ธุรกิจกัญชาและกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ</b>			
ธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีสโปก)	น่าน/ กรุงเทพฯ	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธุรกิจด้านสุขภาพ ภายใต้กลุ่มบริษัทบีสโปก ได้เริ่มต้นความร่วมมือครั้งสำคัญกับ กรมการแพทย์แผนไทยและแพทย์ทางเลือก (“กรมการแพทย์แผนไทยฯ” หรือ DTAM) ซึ่งเป็นองค์กรภายใต้กระทรวงสาธารณสุข ในเดือนมีนาคม 2565 เพื่อผลิตยาแพทย์แผนไทยที่มีกัญชาเป็นส่วนประกอบ โดยใช้ผลิตภัณฑ์กัญชาที่มีคุณภาพจากโรงเพาะปลูก ของกลุ่มบริษัท ในพื้นที่จังหวัดน่านเพื่อรองรับการจำหน่ายในคลินิกแพทย์แผนไทย โดยต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบีสโปก ได้เปิดตัวแบรนด์ “KANA” หรือ “คณา” ผลิตภัณฑ์กัญชาพรีเมียมเกรดการแพทย์ Our subs พร้อมทั้งร้านจำหน่ายดอกกัญชาแห่ง KANA Pure dispensary สาขาแรกที่โครงการโจโน แบงคอก ในซอยสุขุมวิท 16 โดยแผนการเปิดคลินิกหลัก (flagship clinic) ที่โครงการซัมเมอร์พอยท์ บนถนนสุขุมวิท ยังเป็นไปตามแผนโดยคาดว่าจะเปิดอย่างเป็นทางการภายในไตรมาส 3/65</li> <li>โครงการ NFT สะท้อนวงจรการเติบโตของต้นกัญชาที่โรงปลูกของกลุ่มบริษัท ที่ดำเนินการโดยกลุ่ม “CannaThai420” ซึ่งได้เปิดตัวซีรีส์แรก “Seed Plant” NFT ในเดือนมกราคม 2565 และขายหมดในไม่กี่สัปดาห์ ล่าสุดได้ปล่อย NFT ซีรีส์สอง “Mother Plant NFT” ไปในเดือนกรกฎาคม 2565</li> </ul>

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง