

## คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

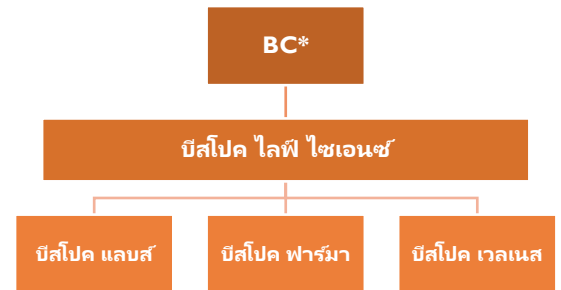
ไตรมาส 3/2565

### บทสรุปผู้บริหาร

- ในไตรมาส 3/2565 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ แม้ผลกระทบของโครงการในต่างจังหวัดจะไม่ได้โดดเด่นเหมือนโครงการในย่านสุขุมวิท ด้วยว่าอยู่นอกฤดูกาลท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมุมมองเชิงบวกเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะปัจจุบันซึ่งเป็นช่วงกลางไตรมาส 4 ที่เริ่มมีรายงานนักท่องเที่ยวหลังไหลเข้ามา และความหนาแน่นของสนามบินนานาชาติของประเทศ แม้อัตราต้นทุนจะยังคงมีความกังวล กับภาวะเศรษฐกิจมหภาค อาทิ ภาวะเงินเฟ้อซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน รวมทั้งความล่าช้าของการกลับมาของนักท่องเที่ยวจากการคงมาตรการ Zero COVID ของรัฐบาลจีน
- BC ร่วมกับ เครือโอ๊ควูด (Oakwood) เปิดตัวโครงการ “โอ๊ควูดสตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงคอก” (“โอ๊ควูด สตูดิโอส์”) ในเดือนกันยายน 2565 โดยต่อมาไม่นาน ได้เข้าลงนามขายเงินลงทุนในโครงการดังกล่าว ในเดือนตุลาคม 2565 ตอกย้ำความสำเร็จตามโมเดลธุรกิจสร้าง-ดำเนินการ-ขาย (Build-Operate-Sell: BOS) ของกลุ่มบริษัท และแสดงถึงความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนต่อแนวโน้มอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการโรงแรมของไทย โดยตั้งเป้าปิดการขายภายในเดือนพฤศจิกายน 2565
- BC ได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินการโครงการที่มีการปิดชั่วคราวจากผลกระทบของโควิด ตั้งแต่ไตรมาส 4/2564 จากแนวโน้มอุตสาหกรรมที่ปรับตัวดีขึ้น รวมถึงเพื่อรับฤดูกาลท่องเที่ยว โดยในไตรมาส 3/2565 ทุกโครงการในกลุ่มบริษัท ได้กลับมาเปิดดำเนินการเป็นปกติเป็นไตรมาสแรกหลังสถานการณ์โควิด
- สำหรับงบการเงินรวมในไตรมาส 3/2565 EBITDA ค่อนข้างคงที่ QoQ/YoY โดยมีผลขาดทุน 29.7 ล้านบาท ทั้งนี้ EBITDA ปรับตัวดีขึ้นเป็น ขาดทุน 86.2 ล้านบาท สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 เมื่อเทียบกับ ขาดทุน 97.9 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า จากการทยอยฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โดยรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า เติบโตอย่างแข็งแกร่ง
- ทั้งนี้ ผลขาดทุนปกติ ตามงบการเงินรวม ปรับตัวดีขึ้น เป็น 267.5 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2565 เมื่อเทียบกับ ขาดทุน 274.4 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า โดยการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรมมีผลทางบวกมากกว่าค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาส 3/2565 เพื่อสนับสนุนการเปิดตัวหลากหลายโครงการในเครือ BC ไม่ว่าจะเป็น โครงการโอ๊ควูดสตูดิโอส์ โครงการไอบิส นิมมาน ร้านค้าและคลินิกกัญชาเพื่อสุขภาพ และบริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage).
- ทั้งนี้ กลุ่มธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ ภายใต้กลุ่มบริษัทบีเอสโปก ได้เปิดตัวแบรนด์ “KANA” หรือ “คณา” ในเดือนกรกฎาคม พร้อมทั้งร้านจำหน่ายดอกกัญชาแห่ง KANA Pure dispensary สาขาแรกที่โครงการไจโน แบงคอก ในซอยสุขุมวิท 16 และได้เปิดตัวคลินิกหลัก (flagship) อย่างไม่เป็นทางการ (soft opening) ณ โครงการ

ซัมเมอร์พอยท์ บนถนนสุขุมวิท ในเดือนกันยายน 2565 ซึ่งจนถึงปัจจุบันได้สะสมข้อมูลสายพันธุ์ที่ได้รับความนิยมเพื่อปรับกลยุทธ์การดำเนินการของโรงเพาะปลูก เพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ลูกค้าได้สูงสุด

### กลุ่มบริษัทบีเอสโปก



หมายเหตุ: \*BC ลงทุนในกลุ่มบริษัทบีเอสโปก ผ่านบริษัทบีเอสโปก ซินเนอจีส์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นตามประโยชน์ทางเศรษฐกิจ (economic interest) ประมาณ 36%

- ธุรกิจใหม่ล่าสุดตามกลยุทธ์กระจายความเสี่ยงของบริษัท อันได้แก่ ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า ภายใต้บริษัท บูติก โลจิสติกส์ จำกัด ได้เปิดตัวบริการห้องเก็บของส่วนตัว อย่างไม่เป็นทางการ สาขาแรก ที่โครงการซัมเมอร์พอยท์ ในช่วงปลายไตรมาส 3/2565
- ในส่วนของการพัฒนาโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ภายใต้โมเดลธุรกิจ B-O-S เดินหน้าไปตามแผน โดยโครงการไอบิส นิมมาน ได้เปิดตัวแล้ว ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 ในขณะที่ ไจโน โอโศก ได้กำหนดวันเปิดดำเนินการ ในช่วงกลางเดือนพฤศจิกายน 2565 อย่างไรก็ตาม โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอื่นๆ อันได้แก่ โครงการกมลลา 1, โครงการกมลลา 2, Nimman 3 ยังคงอยู่ระหว่างการชะลอการก่อสร้าง เพื่อรอประเมินสถานการณ์โควิด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ตั้งเป้าเริ่มก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าให้เช่า (รีเทล) ภายใต้ชื่อโครงการ “โคฟ ฮิลล์” ในย่านเจริญกรุง ภายในสิ้นปีนี้

สารบัญ	หน้าที่
➢ ข้อมูลโดยสรุป	1
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	2-3
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท	3-4
➢ ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ	4-5
➢ งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	5
➢ งบกระแสเงินสดรวม	6
➢ พัฒนาการที่สำคัญ	7

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

- **รายได้ค่าบริหารจัดการ** ในไตรมาส 3/2565 ลดลง 1.9% QoQ จากการลดลงของค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับโครงการไอคิวดี สตูดิโอส์ เมื่อโครงการเข้าสู่สถานะ “งานก่อสร้างแล้วเสร็จขั้นต้น” หรือ practical completion ในเดือนกรกฎาคม 2565 อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 15.6% YoY จากการระงับการให้ส่วนลดค่าธรรมเนียมบริหารจัดการสำหรับบางโครงการ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากโควิด ซึ่งได้ส่งผลให้รายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มสูงขึ้น 20.1% YoY สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2565 ด้วย
- ทั้งนี้ BC บันทึกรายได้จากการยกเลิกสัญญา จำนวน 7.2 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 จากการยกเลิกสัญญาบริหารโครงการไอคิวดี สตูดิโอส์ หลังโครงการได้เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ และเพื่อเตรียมการสำหรับการขายโครงการตามกำหนดการที่วางไว้ว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4/2565
- ในไตรมาส 3/2565 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ลดลง 3.5% QoQ แต่เพิ่มขึ้น 14.2% YoY เป็น 39.8 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างมีนัยยะ เป็นผล

จากการยกเลิกโครงการลดเงินเดือนชั่วคราวเพื่อบรรเทาผลกระทบโควิด โดยโครงการดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ไตรมาส 2/2563 จนถึงไตรมาส 4/2564 จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม สำหรับงวด 9 เดือนปี 2565 เพิ่มขึ้น 17.0% จากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้าด้วย

- BC รายงาน **EBITDA** ในไตรมาส 3/2565 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า เป็นขาดทุน 7.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับขาดทุน 12.9 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า จากการยกเลิกส่วนลดค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ และรายได้จากการยกเลิกสัญญาจำนวน 7.2 ล้านบาทตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือนปี 2565 EBITDA เป็นกำไรจำนวน 42.1 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 38.9 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลจากการรับรู้รายได้เงินปันผลจำนวน 72 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 จากความสำเร็จในการขายเงินลงทุนในโครงการชิทาดินส์ 23 ในไตรมาส 4/2564

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 3'64	%QoQ	%YoY	9เดือน'65	9เดือนแรก'64	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>32.5</b>	<b>32.4</b>	<b>21.9</b>	<b>0.5%</b>	<b>48.5%</b>	<b>163.5</b>	<b>64.9</b>	<b>152.1%</b>
รายได้ค่าบริหารจัดการ	25.3	25.8	21.9	-1.9%	15.6%	77.8	64.7	20.1%
รายได้จากการยกเลิกสัญญาบริหาร	7.2	-	-	n.m.	n.m.	7.2	-	n.m.
รายได้เงินปันผล	-	6.6	-	-100.0%	n.m.	78.6	-	n.m.
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>34.3</b>	<b>32.5</b>	<b>28.9</b>	<b>5.6%</b>	<b>18.8%</b>	<b>99.8</b>	<b>84.1</b>	<b>18.7%</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5.4	8.7	5.9	-37.5%	-8.3%	21.6	19.7	9.7%
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>39.8</b>	<b>41.2</b>	<b>34.8</b>	<b>-3.5%</b>	<b>14.2%</b>	<b>121.4</b>	<b>103.8</b>	<b>17.0%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>(7.2)</b>	<b>(8.8)</b>	<b>(12.9)</b>	<b>18.0%</b>	<b>43.9%</b>	<b>42.1</b>	<b>(38.9)</b>	<b>208.3%</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.6	1.7	2.4	-7.8%	-34.2%	5.1	7.2	-29.4%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้</b>	<b>(8.8)</b>	<b>(10.6)</b>	<b>(15.3)</b>	<b>16.4%</b>	<b>42.4%</b>	<b>37.1</b>	<b>(46.1)</b>	<b>180.4%</b>
ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ <sup>1/</sup>	1.6	1.7	1.6	-4.9%	0.2%	4.7	6.8	-30.9%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(7.2)</b>	<b>(8.9)</b>	<b>(13.7)</b>	<b>18.5%</b>	<b>47.3%</b>	<b>41.8</b>	<b>(39.2)</b>	<b>206.5%</b>
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2.5)	(2.2)	(3.3)	10.1%	-25.9%	8.1	(9.0)	-190.0%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>(4.8)</b>	<b>(6.6)</b>	<b>(10.4)</b>	<b>28.2%</b>	<b>54.2%</b>	<b>33.7</b>	<b>(30.2)</b>	<b>211.4%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>(2.8)</b>	<b>(4.3)</b>	<b>(15.6)</b>	<b>35.3%</b>	<b>82.1%</b>	<b>(9.8)</b>	<b>(25.0)</b>	<b>60.8%</b>
ตัดจำหน่ายเงินมัดจำที่ดิน	-	-	-	n.m.	n.m.	-	(5.5)	100.0%
ขาดทุนจากการด้อยค่า <sup>2/</sup>	(3.3)	(4.1)	(10.2)	19.2%	67.6%	(10.8)	(16.8)	35.4%
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน	-	(0.8)	(5.4)	100.0%	100.0%	(0.8)	(5.4)	84.6%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม <sup>3/</sup>	(7.8)	(6.0)	(5.0)	-29.8%	-55.6%	(13.4)	(8.0)	-68.1%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ <sup>3/</sup>	8.3	6.6	5.0	25.8%	65.7%	15.3	10.7	42.8%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(7.6)</b>	<b>(11.0)</b>	<b>(26.0)</b>	<b>31.0%</b>	<b>70.9%</b>	<b>23.9</b>	<b>(55.2)</b>	<b>143.3%</b>

หมายเหตุ: 1/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'64 เป็นต้นไป บริษัทฯจะแสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" เป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้อื่น" ใน "รายได้รวม"  
 2/ ในไตรมาส 3'65 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า จำนวน 3.3 ล้านบาท  
 3/ ในไตรมาส 3'65 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวนสุทธิ 7.8 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ" บริษัทฯเปลี่ยนแปลงรายการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนใหม่และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่น สำหรับไตรมาสที่ 4'64 จากเดิมซึ่งแสดงในยอดหักลบกันเปลี่ยนเป็นแสดงแยกกัน บริษัทฯเปลี่ยนแปลงรายการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนฯ จำนวน 2.96 ล้านบาทสำหรับงวด 6 เดือนปี 2564 (1.53 ล้านบาทในไตรมาส 1'64 และ 1.43 ล้านบาทในไตรมาส 2'64) ซึ่งเดิมรายการภายใต้รายการ "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร" เป็นรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

- **ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ** อยู่ที่ 4.8 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 ปรับตัวดีขึ้นจากผลขาดทุน 10.4 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า และ ขาดทุน 6.6 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานปกติสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 เป็นกำไร จำนวน 33.7 ล้านบาท เทียบกับ

ขาดทุน 30.2 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

- BC รายงาน **ผลขาดทุนสุทธิ** สำหรับงวดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 7.6 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ ได้แก่ ขาดทุนจากการด้อยค่า จำนวน 3.3 ล้านบาท จากลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ยังจัด

เก็บไม่ได้เป็นระยะเวลานาน และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนบนเงินกู้จากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐจำนวน 7.8 ล้านบาท จากการที่ค่าเงินบาทอ่อนตัวลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับสกุลเงินเหรียญสหรัฐ อย่างไรก็ตาม อัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าว จะถูกชดเชยด้วยผลกำไรจำนวนประมาณ 8.2 ล้านบาท จากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ

ล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งในรายการรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 กำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการอยู่ที่ 23.9 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจำนวน 55.2 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

- BC รายงานรายได้รวม จำนวน 52.5 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้นถึง 87.3% YoY จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และการกลับมาเปิดให้ดำเนินการของโครงการในเครือ BC ครบทุกโครงการเป็นไตรมาสแรกหลังโควิด นอกจากนี้ รายได้รวมยังเพิ่มขึ้น 16.8% จากไตรมาสก่อนหน้า จากการความต้องการห้องพักของโครงการในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในขณะที่ผลประกอบการของโครงการในต่างจังหวัดค่อนข้างทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า ด้วยว่าไตรมาส 2 และ 3 ของปีถือเป็นโลว์ซีซั่น หรือ นอกฤดูการท่องเที่ยว ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือน 2565 รายได้รวมเพิ่มขึ้น 78.0%
- ในไตรมาส 3/2565 ค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 11.0% QoQ และ 45.7% YoY เป็น 82.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากต้นทุนจากการให้บริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการ

ไตรมาส 2 และ 3 ของปีถือเป็นโลว์ซีซั่น หรือ นอกฤดูการท่องเที่ยว ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือน 2565 รายได้รวมเพิ่มขึ้น 78.0%

- ในไตรมาส 3/2565 ค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 11.0% QoQ และ 45.7% YoY เป็น 82.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากต้นทุนจากการให้บริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการ

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3 '65	ไตรมาส 2 '65	ไตรมาส 3 '64	%QoQ	%YoY	9เดือน'65	9เดือน'64	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>52.5</b>	<b>44.9</b>	<b>28.0</b>	<b>16.8%</b>	<b>87.3%</b>	<b>144.7</b>	<b>81.3</b>	<b>78.0%</b>
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	46.6	38.3	20.9	21.4%	122.8%	124.7	62.6	99.2%
รายได้การบริหารจัดการ	5.9	6.6	7.1	-10.1%	-16.6%	20.0	18.7	7.0%
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>26.8</b>	<b>22.6</b>	<b>11.6</b>	<b>18.6%</b>	<b>131.6%</b>	<b>72.8</b>	<b>38.6</b>	<b>88.6%</b>
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	24.2	19.8	9.8	22.0%	145.8%	64.6	33.3	93.7%
ต้นทุนจากการให้บริการ	2.7	2.8	1.8	-5.3%	52.0%	8.3	5.3	56.4%
<b>ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>55.3</b>	<b>51.4</b>	<b>44.8</b>	<b>7.7%</b>	<b>23.5%</b>	<b>158.1</b>	<b>140.5</b>	<b>12.5%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>82.2</b>	<b>74.0</b>	<b>56.4</b>	<b>11.0%</b>	<b>45.7%</b>	<b>230.9</b>	<b>179.2</b>	<b>28.9%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>(29.7)</b>	<b>(29.1)</b>	<b>(28.4)</b>	<b>-2.1%</b>	<b>-4.6%</b>	<b>(86.2)</b>	<b>(97.9)</b>	<b>11.9%</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(16.4)	(15.5)	(16.5)	5.8%	-0.5%	(47.3)	(48.5)	-2.3%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ <sup>1/2/</sup>	(31.7)	(31.8)	(36.5)	-0.2%	-13.0%	(95.8)	(102.9)	-7.0%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย</b>	<b>(77.8)</b>	<b>(76.4)</b>	<b>(81.3)</b>	<b>-1.9%</b>	<b>4.3%</b>	<b>(229.3)</b>	<b>(249.3)</b>	<b>8.0%</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(3.8)	(7.6)	(8.5)	50.0%	55.2%	(17.2)	(31.9)	46.1%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม	(4.2)	(3.0)	(0.5)	-42.9%	-785.3%	(8.8)	(1.2)	-624.7%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(0.3)	(1.2)	(4.3)	72.9%	-92.7%	12.2	(8.0)	-252.6%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>(85.5)</b>	<b>(85.8)</b>	<b>(85.9)</b>	<b>0.3%</b>	<b>0.5%</b>	<b>(267.5)</b>	<b>(274.4)</b>	<b>2.5%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>2.6</b>	<b>5.0</b>	<b>(23.3)</b>	<b>-48.6%</b>	<b>111.1%</b>	<b>9.8</b>	<b>(2.6)</b>	<b>477.3%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท</b>	<b>(45.1)</b>	<b>(47.9)</b>	<b>(59.4)</b>	<b>5.9%</b>	<b>24.1%</b>	<b>(153.3)</b>	<b>(148.2)</b>	<b>-3.4%</b>
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(37.9)	(32.9)	(49.9)	-15.3%	24.1%	(104.4)	(128.8)	18.9%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(82.9)</b>	<b>(80.7)</b>	<b>(109.3)</b>	<b>-2.7%</b>	<b>24.1%</b>	<b>(257.7)</b>	<b>(277.0)</b>	<b>6.9%</b>

หมายเหตุ: 1/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'64 เป็นต้นไป บริษัทฯจะแสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" แสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้อื่น" ใน "รายได้รวม"  
2/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'65 เป็นต้นไป บริษัทฯ ปรับปรุงการคำนวณผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ของบริษัทย่อยของบริษัท  
3/ ในไตรมาส 3'65 บริษัทฯ มีบันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวนสุทธิ 7.8 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ" บริษัทฯเปลี่ยนแปลงรายการผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนใหม่และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ สำหรับไตรมาสที่ 4'64 จากเดิมซึ่งแสดงในยอดหักกลับกันเปลี่ยนเป็นแสดงแยกกัน บริษัทฯเปลี่ยนแปลงรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนฯ จำนวน 2.96 ล้านบาทสำหรับงวด 6 เดือนปี 2564 (1.53 ล้านบาทในไตรมาส 1'64 และ 1.43 ล้านบาทในไตรมาส 2'64) ซึ่งเดิมรายงานภายใต้รายการ "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร" เป็นรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

ประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า รวมทั้ง การยกเลิกโครงการลดเงินเดือนชั่วคราว ซึ่งมีส่วนให้ค่าใช้จ่ายรวม สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 เพิ่มขึ้น 28.9% จากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

- ขาดทุนสุทธิ** ตามงบการเงินรวม สำหรับไตรมาส 3/2565 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 82.9 ล้านบาท โดยมีรายการพิเศษ หรือ รายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ อาทิ ขาดทุนสุทธิทางบัญชีจาก

การเปลี่ยนแปลงสัญญาเงินกู้ของบางโครงการ จำนวน 0.4 ล้านบาท กำไรจากการกลับรายการต่อค้า จำนวน 0.7 ล้านบาท ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนบนเงินกู้จากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ จำนวน 7.8 ล้านบาท จากการที่ค่าเงินบาทอ่อนตัวลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับสกุลเงินเหรียญสหรัฐ อย่างไรก็ตาม อัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าว จะถูกชดเชยด้วยผลกำไรจำนวนประมาณ 8.2 ล้านบาท

บาท จากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งในรายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 ขาดทุนสุทธิตามงบ

การเงินรวม ปรับตัวดีขึ้นเป็น 257.7 ล้านบาท จากผลขาดทุน 277 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า

## ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

### ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 3/2565 BC มีโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 8 โครงการ จากการเปิดตัวโครงการไอคิวด์ สตูดิโอส์ สุขุมวิท แแบคคอก (“ไอคิวด์ สตูดิโอส์”) ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2564 BC ขยายโครงการในกรุงเทพฯ ไป 1 โครงการ ในช่วงไตรมาส 4/2564 ได้แก่ ชิฮาดินส์ 23 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการปิดการขายโครงการไอคิวด์ สตูดิโอส์ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนพฤศจิกายน 2565
- เมื่อเทียบกับช่วงต้นปี 2563 ที่โควิดกระทบแรงๆ มีการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้มีการปิดบางโครงการชั่วคราว โดยเฉพาะโครงการในต่างจังหวัด เพื่อบรรเทาผลกระทบ ล่าสุด บริษัทฯ เริ่มเห็นการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ชัดเจนมากขึ้นในช่วงปลายปี 2564 ต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาส 3/65 นี้ จากการที่ประเทศไทย และอีกหลายประเทศเริ่มผ่อนคลายนโยบายมาตรการคัดกรองผู้เดินทางเข้าประเทศ
- ทั้งนี้ สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอคิวด์ 24	เปิด	
	ไอคิวด์ สตูดิโอส์	เปิด*****	
	โจโน อีโศก	ปิด*****	
	ชิฮาดินส์ 8	เปิด	เม.ย. 2563 - ต.ค. 2563**
	ชิฮาดินส์ 11	เปิด	เม.ย. 2563 - มิ.ย. 2564*** ก.ย. 2564 - ธ.ค. 2564*** พ.ค. 2565 - มิ.ย. 2565***
	ชิฮาดินส์ 16	เปิด	
	ชิฮาดินส์ 23	ขายแล้ว	พ.ค. 2563 - พ.ย. 2564****
	โนโวเทล นิมมาน	เปิด	ก.ย. 2564 - ต.ค. 2564
ต่างจังหวัด	ไอบิส นิมมาน	ปิด*****	
	ไอคิวด์ ภูเก็ต	เปิด	เม.ย. 2563 - ต.ค. 2564
	ไอคิวด์ พัทยา	เปิด	เม.ย. 2563 - พ.ค. 2563 ก.พ. 2564 - มี.ค. 2564

\* ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2565

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

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

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

\*\*\*\*\* เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน 2565

\*\*\*\*\* ไอบิส นิมมาน เริ่มดำเนินการ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน และ โจโน อีโศก จะเริ่มดำเนินการช่วงกลางเดือนพฤศจิกายน

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 3'64	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,467	1,438	1,574	2.0%	-6.8%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,003	965	648	3.9%	54.8%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	70.6%	68.3%	36.5%	2.3	34.1
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	27.6%	28.3%	8.1%	(0.6)	19.5
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	50.4	36.5	34.3	37.9%	46.8%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	14.9	14.2	1.0	5.5%	n.m.

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 3/2565 อยู่ที่ 50.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.8% YoY และ 37.9% QoQ จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และการกลับมาเปิดให้ดำเนินการโครงการ ชิฮาดินส์ 11 อย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2565
- รายได้รวมจากโครงการในต่างจังหวัด อยู่ที่ 14.9 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้น 5.5% QoQ และพุ่งขึ้นเป็น 15 เท่าของรายได้ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า จากการกลับมาเปิดดำเนินการ 2 โครงการในต่างจังหวัดตั้งแต่ไตรมาส 4/2564 เพื่อรับเทศกาลท่องเที่ยว และการเริ่มผ่อนคลายนโยบายมาตรการจำกัดการเดินทาง ทั้งนี้ ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย ปรับตัวดีขึ้นเป็น 1,003 บาท จาก 965 บาท ในไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่อัตราการเข้าพักทรงตัว QoQ ที่ 27.6% จากการที่ไตรมาส 2 และ 3 ถือเป็นช่วงโลว์ซีซั่น หรืออยู่นอกฤดูเทศกาลท่องเที่ยว
- โดยภาพรวม โควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในช่วงกว่า 2 ปีที่ผ่านมา ยังดีที่อัตราการรับวัคซีนในประเทศเป็นไปอย่างรวดเร็วมากขึ้น และสายพันธุ์ใหม่ๆ ดูจะลดความรุนแรงลง รวมทั้งการทยอยผ่อนคลายนโยบายมาตรการควบคุมโควิดมาตั้งแต่ช่วงไตรมาส 1/2564 ซึ่งส่งผลให้ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้น เห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ ปัจจุบันซึ่งเป็นช่วงกลางไตรมาส 4/2565 บริษัทฯ มีมุมมองเชิงบวกเพิ่มมากขึ้น โดยเริ่มเห็นรายงานนักท่องเที่ยวหลังไหลเข้ามา และความหนาแน่นของสนามบินนานาชาติของประเทศ บ่งบอกว่าอุตสาหกรรมท่องเที่ยวกำลังกลับมา โดยนักท่องเที่ยว ผู้เดินทาง เริ่มคลายความกังวลเรื่องโควิด แม้อัตราดอกเบี้ยจะยังคงมีความกังวลกับสถานะเศรษฐกิจมหภาค อาทิ ภาวะเงินเฟ้อซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน รวมทั้งความล่าช้าของการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน จากการคงมาตรการ Zero COVID ของรัฐบาลจีน
- ในฝั่งของการ “สร้าง” หรือ พัฒนาโครงการ ตามโมเดลธุรกิจ “สร้าง-ดำเนินการ-ขาย” ของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง ไอคิวด์ สตูดิโอส์, ไอบิส นิมมาน และ โจโน อีโศก เป็นไปตามแผน โดยที่ไอคิวด์ สตูดิโอส์ สร้างแล้วเสร็จ และเปิดดำเนินการแล้ว ในวันที่ 1 กันยายน 2565 ตามมาด้วยโครงการ ไอบิส นิมมาน ที่

เปิดดำเนินการในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 โดยที่โจโจ โอคไก ได้กำหนดวันเปิดดำเนินการแล้วในช่วงกลางเดือน พฤศจิกายน

## ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 3'64	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	948	925	791	2.4%	19.8%
% OCC - Summer Point	47.0%	42.2%	41.6%	4.8	5.4
Rev - Summer Point (THB mn)	10.2	8.2	6.9	24.5%	48.1%
% EBITDA margin - Summer Point	44.2%	26.5%	-5.6%	17.7%	49.8%

- ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ 1 โครงการ ในชื่อโครงการว่า "ซัมเมอร์พอยท์" ซึ่งตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง และอีก 1 โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ในชื่อโครงการ "โคฟ ฮิลล์" ในย่านเจริญกรุง ซึ่งมีแผนจะเริ่มการก่อสร้างภายในปี 2565
- ในไตรมาส 3/2565 รายได้จากให้เช่าพื้นที่ เพิ่มขึ้น 24.5% QoQ และ 48.1% YoY เป็น 10.2 ล้านบาท จากอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้น และการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ จำนวนประมาณ 0.8 ล้านบาท
- อัตรากำไร ณ ระดับ EBITDA พุ่งสูงขึ้นทั้ง QoQ and YoY จากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น การบันทึกรายได้จากการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ และการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีค่าเช่าที่ดินซึ่งเดิมมีการบันทึกต่ำกว่าที่ควรจะเป็น โดยมีการกระทบยอดแก้ไขในไตรมาส 3/2564

- แม้โควิด-19 ยังคงมีผลกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์ทางการขายและการตลาดเพื่อเติมพื้นที่ด้วยผู้เช่าที่มีคุณภาพ ทั้งนี้ ในช่วงต้นปี Woody World บริษัทผลิตสื่อครบวงจรชื่อดัง ได้ยื่นใบจองพื้นที่ (offer letter) โดยผู้เช่าเริ่มตกแต่งพื้นที่ในช่วงปลายไตรมาส 2/2565 และเริ่มสัญญาเช่าในเดือนตุลาคม 2565 ซึ่งช่วยส่งผลให้โครงการได้รับความสนใจจากบริษัทในกลุ่มธุรกิจ มีเดียในการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมอีกด้วย เห็นได้จากอัตราการเช่าในเดือน ตุลาคม 2565 ที่พุ่งขึ้นเป็น 76% บริษัทฯ เชื่อว่าการที่โครงการตั้งอยู่หน้าสถานีรถไฟฟ้า มีส่วนช่วยลดผลกระทบจากสถานะตลาดที่ผันผวน และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในระยะยาว
- ทั้งนี้ BC เคยรับบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้พัฒนา และได้ขายให้แก่บุคคลภายนอกในไตรมาส 2/2562 โดยเข้ารับประกันผลการดำเนินงาน เป็นระยะเวลา 3 ปี และมีการตั้งสำรองภาวะค่าประกันดังกล่าวไว้ ต่อมาในช่วงปลายปี 2564 ผู้ขายได้มีการนำเอา 2 โครงการดังกล่าวไปจัดตั้ง REIT และได้มีการเจรจาชำระการรับประกันผลงานดังกล่าว ทำให้ BC บันทึกรายได้จากเงินปันผลจำนวน 6.6 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ในไตรมาส 2/2565 รวมทั้ง มีการยกเลิกการให้บริหารจัดการโครงการดังกล่าวแล้วตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคมเป็นต้นไป

## งบแสดงฐานะการเงินรวม

### งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 3'64	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	119.0	193.2	89.4	-38.4%	33.0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	216.2	276.0	183.1	-21.7%	18.0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,953.8	3,881.6	3,876.5	1.9%	2.0%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,170.0</b>	<b>4,157.6</b>	<b>4,059.6</b>	0.3%	2.7%
รวมหนี้สิน	3,715.7	3,623.6	3,447.4	2.5%	7.8%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>454.3</b>	<b>534.0</b>	<b>612.2</b>	-14.9%	-25.8%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	635.1	677.0	650.7	-6.2%	-2.4%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(180.8)	(142.9)	(38.5)	26.5%	369.5%
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,170.0</b>	<b>4,157.6</b>	<b>4,059.6</b>	0.3%	2.7%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	7.92	6.42	5.48		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	8.18	6.79	5.63		

- ณ สิ้นไตรมาส 3/2565, BC มี **สินทรัพย์รวม** ทั้งสิ้น 4,170 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 4,158 ล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนใหญ่จากความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการไอควู้ด สตูดิโอส์ และ ไอบิส นิมมาน
- หนี้สินรวม** เป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,716 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3Q22 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3,624 ล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้าจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

- ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (Non-Controlling Interest - NCI) อยู่ที่ 454 ล้านบาท จาก 534 ล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้า จากผลขาดทุนสุทธิระหว่างไตรมาส
- ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ อยู่ที่ 7.92 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 3/2565 จาก 5.48x ในปีก่อนหน้า จากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น เงินสดใช้ไปในการก่อสร้าง และเงินทุนหมุนเวียน และส่วนทุนที่ลดลง
- บริษัทฯ คาดว่าจะอัตราส่วนหนี้สินจะปรับตัวดีขึ้นจากธุรกรรมการขายโครงการไอควู้ด สตูดิโอส์ ซึ่งกิจกรรมการขายเงินลงทุนในโครงการเป็นสำคัญของโมเดลธุรกิจ B-O-S ของกลุ่มบริษัท ที่นอกจากจะสร้างผลตอบแทน และเป็นการคืนทุนให้แก่กลุ่มบริษัท เพื่อไปพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพิ่มเติมแล้ว จะยังเป็นการปิดวงเงินกู้ยืมของโครงการที่ขายไป และการเพิ่มขึ้นของส่วนผู้ถือหุ้น อีกด้วย
- นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงศึกษาแนวทางในการระดมทุนด้วยเครื่องมือทางการเงินต่างๆ เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

## งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'65	ไตรมาส 2'65	ไตรมาส 3'64	%QoQ	%YoY	9เดือน'65	9เดือน'64	%YoY
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(29.2)	(21.2)	(34.8)	-37.7%	16.2%	(77.5)	(82.7)	6.2%
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(122.3)	(83.4)	(105.8)	-46.7%	-15.6%	(240.2)	(204.1)	-17.7%
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิหลังใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(151.5)</b>	<b>(104.6)</b>	<b>(140.6)</b>	<b>-44.9%</b>	<b>-7.8%</b>	<b>(317.7)</b>	<b>(286.8)</b>	<b>-10.8%</b>
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	77.2	61.2	147.6	26.2%	-47.7%	253.9	257.3	-1.3%
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ</b>	<b>(74.3)</b>	<b>(43.4)</b>	<b>7.0</b>	<b>-71.3%</b>	<b>-1157.8%</b>	<b>(63.9)</b>	<b>(29.5)</b>	<b>-116.8%</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นงวด	193.2	236.6	82.4	-18.3%	134.5%	182.8	119.1	53.6%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ*	0.0	0.0	0.0	n.m.	n.m.	0.0	(0.2)	-100.0%
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายงวด</b>	<b>119.0</b>	<b>193.2</b>	<b>89.4</b>	<b>-38.4%</b>	<b>33.0%</b>	<b>119.0</b>	<b>89.4</b>	<b>33.0%</b>

หมายเหตุ: \*บริษัท บุติก แบงค็อก สุขุมวิท 36 โยลด์ส์ จำกัด

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** ปรับตัวดีขึ้น YoY เป็นติดลบ (เงินสดใช้ไป) 29.2 mn ในไตรมาส 3Q/2565 จากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น แต่ติดลบเพิ่มขึ้น QoQ จากการเพิ่มขึ้นของความต้องการเงินทุนหมุนเวียน
- **กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน** อยู่ที่ 122.3 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้นจาก 83.4 ในไตรมาสก่อนหน้า และ 105.8 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2564 จากการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเร่งสนับสนุนแผนการเปิดตัวหลากหลายโครงการ อาทิ ไอ้ควู้ด สตูดิโอส์ ไอบิส นิมมาน โฉโน อโศก การขยายพื้นที่เพาะปลูก และสาขาร้านค้า และคลินิกของธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ และธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)
- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** ในไตรมาส 3/2565 อยู่ที่ 77.2 ล้านบาท จาก 61.2 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 โดยกลุ่มบริษัทห้มีการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อเร่งการก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัท ได้มีการระดมทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในไตรมาส 1/2565 โดยสามารถระดมเงินได้ทั้งสิ้นประมาณ 106 ล้านบาท

## พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
<b>ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์</b>			
โครงการมกลา 1	ภูเก็ต	210	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์ COVID-19
โครงการมกลา 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์ COVID-19
ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ (ไอบิส นิมมาน)	เชียงใหม่	142	เปิดดำเนินการแล้วในต้นเดือนพฤศจิกายน 2565
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง อยู่ระหว่างการออกแบบ กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถานการณ์ COVID-19
โครงการสุขุมวิท 5	กรุงเทพฯ	194	ได้รับอนุมัติ EIA แบบมีเงื่อนไขที่ต้องดำเนินการเพิ่มเติมบางส่วน คาดว่าจะรับโอนที่ดินภายในครึ่งหลังของปี 2565 ถึงไตรมาสที่ 1 ของปี 2566
โจโน แบงคอก อโศก	กรุงเทพฯ	65	กำหนดเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565
<b>โฮเทล</b>			
ไอ้ควั๊ด สตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงคอก	กรุงเทพฯ	177	เปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2565 และลงนามในสัญญาจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการในเดือนตุลาคม 2565
<b>ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า</b>			
โคฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,100 ตร.ม.	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างภายในสิ้นปี 2565
<b>ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)</b>			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ		ธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงล่าสุดของกลุ่มบริษัท BC ได้เปิดตัวบริการห้องเก็บของส่วนตัว สาขาแรก ที่โครงการซัมเมอร์พอยท์ ในช่วงปลายไตรมาส 3/2565
<b>ธุรกิจกัญชาและกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ</b>			
ธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีเอสโปก)	น่าน/ กรุงเทพฯ	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธุรกิจด้านสุขภาพ ภายใต้กลุ่มบริษัทบีเอสโปก ได้เริ่มต้นความร่วมมือครั้งสำคัญกับ กรมการแพทย์แผนไทยและแพทย์ทางเลือก (“กรมการแพทย์แผนไทยฯ” หรือ DTAM) ซึ่งเป็นองค์กรภายใต้กระทรวงสาธารณสุข ในเดือนมีนาคม 2565 เพื่อผลิตยาแพทย์แผนไทยที่มีกัญชาเป็นส่วนประกอบ โดยใช้ผลิตภัณฑ์กัญชาที่มีคุณภาพจากโรงเพาะปลูก ของกลุ่มบริษัท ในพื้นที่จังหวัดน่านเพื่อรองรับการจำหน่ายในคลินิกแพทย์แผนไทย โดยต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบีเอสโปก ได้เปิดตัวแบรนด์ “KANA” หรือ “คณา” ผลิตภัณฑ์กัญชาพรีเมียมเกรดการแพทย์ พร้อมทั้งร้านจำหน่ายดอกกัญชาแห่ง KANA Pure dispensary สาขาแรกที่โครงการโจโน แบงคอก ในซอยสุขุมวิท 16 และได้เปิดคลินิกหลัก (flagship clinic) อย่างไม่เป็นทางการ ที่โครงการซัมเมอร์พอยท์ บนถนนสุขุมวิท ในเดือนกันยายน 2565</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