

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 2/2566 และงวดหกเดือนปี 2566

บทสรุปผู้บริหาร

- ในไตรมาส 2/2566 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างโดดเด่นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวไทย อย่างไรก็ตาม จำนวนกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนยังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ค่าตัวเครื่องบินที่สูง ตัวเลือกเที่ยวบินที่จำกัด และการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว
- สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจ บริษัทฯ มองว่าภาพรวมความเสี่ยงทั่วโลกที่สูงขึ้น จากอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการขายสินทรัพย์ของบริษัทตามแนวทาง BOS Model อย่างไรก็ดี แม้จะมีอุปสรรคเหล่านี้ บริษัทยังคงได้รับการสอบถามอย่างต่อเนื่องจากผู้ซื้อที่มีศักยภาพ และแม้จะอยู่ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ผันผวน ผลประกอบการของบริษัทยังคงฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทยังคงระมัดระวังในการติดตามสถานะตลาดและเศรษฐกิจ และจะใช้กลยุทธ์ที่รอบคอบเพื่อให้แน่ใจว่ามีการเติบโตและความสำเร็จอย่างยั่งยืน
- โครงการริเริ่มของบริษัทฯ “ซัมเมอร์พ้อยท์” มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึง 88% ในช่วงไตรมาส 2/2566 ซึ่งดีขึ้นอย่างโดดเด่นจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่ระดับ 40 – 50% ตั้งแต่ไตรมาส 4/2564 จนถึงไตรมาส 3/2565 โดยได้แรงหนุนหลักจากทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ ระดับการเช่าพื้นที่สูงขึ้นนี้เหมาะสำหรับการดึงดูดนักลงทุนให้สนใจซื้อโครงการนี้
- ทั้งนี้ ผลประกอบการตามงบการเงินรวม กลุ่มบริษัทรายงานผล EBITDA เป็นลบ ลดลงอยู่ที่ 20.7 ล้านบาท จากเดิม EBITDA เป็นลบ 29.2 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 ในขณะที่งวดหกเดือนปี 2566 EBITDA ปรับตัวดีขึ้นเป็นลบ 22.3 ล้านบาท จากเดิมติดลบ 56.5 ล้านบาทในงวดหกเดือนปี 2565 การปรับตัว EBITDA ในเชิงบวกเป็นข้อบ่งชี้ถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
- ในขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนปกติอยู่ที่ 90.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อน แม้ว่า EBITDA จะดีขึ้นก็ตาม เนื่องจากค่าเสื่อมราคาที่สูงขึ้นจากการเปิดโรงแรมใหม่สองแห่งในไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม งวดหกเดือนปี 2566 ผลขาดทุนปกติของกลุ่มบริษัทปรับตัวดีขึ้นเป็น 159.2 ล้านบาท จากการขาดทุน 181.9 ล้านบาทในงวดหกเดือนปี 2565
- อย่างไรก็ตาม EBITDA และผลขาดทุน ของกลุ่มบริษัทปรับตัวลดลงเมื่อเทียบผลการดำเนินงานไตรมาสก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากฤดูกาลท่องเที่ยว low season ในไตรมาส 2
- ในส่วนของกลุ่มธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ ไตรมาสที่ 2/2566 กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จในการเปิดร้านสาขาที่ 4 ภายใต้แบรนด์ “KANA” หรือ “คณา” ในย่านชองนันทรี ในเดือนเมษายน 2566 และเปิดสาขาที่ 5 ในซอยคาวบอย ในเดือนมิถุนายน 2566 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทดำเนินการขยายพื้นที่เพาะปลูกเพื่อเพิ่มผลผลิต เพื่อรองรับแผนการขยายสาขาของร้านค้า/คลินิก และสำหรับในเดือนกรกฎาคม 2566 บริษัทฯ ได้ขยายสาขาเพิ่มอีก 2 สาขาใหม่ ในพัทยา และห้างสรรพสินค้าสยามดิสคัฟเวอรี ซึ่งเป็นร้านจำหน่ายกัญชาทางการแพทย์แห่งแรกในห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในประเทศไทย
- ผลการดำเนินงาน กลุ่มธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้าของส่วนตัว ภายใต้แบรนด์ “GO Storage” เติบโตขึ้นในอัตราการให้บริการระดับ 33% ในเดือนมีนาคม 2566 เป็นระดับ 67% ในเดือน มิถุนายน 2566
- BC ดำเนินการซื้อ-ขายที่ดินในซอยสุขุมวิท 5 ผ่านทางบริษัทย่อยแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2566 เพื่อจะพัฒนาเป็นอีกหนึ่งโครงการโรงแรม ภายใต้แบรนด์ JONO ในขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ ยังได้เริ่มการก่อสร้างโครงการริเทล โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) บนถนนเจริญกรุงแล้วในไตรมาส 4/2565 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4/2566

สารบัญ	หน้า
➢ ข้อมูลโดยสรุป	1
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	2-3
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท	3-4
➢ ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ	5-6
➢ งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	6
➢ งบกระแสเงินสดรวม	7
➢ พัฒนาการที่สำคัญ	8

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

- **รายได้ค่าบริหารจัดการ** ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้น 24.2% จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการที่ปรับเพิ่มขึ้นประจำปี และค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมจาก 2 โครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการสุขุมวิท 5 และโครงการ โคฟ ฮิลล์ เจริญกรุง และเพิ่มขึ้น 14.6% จากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมที่เรียกเก็บจากบริษัทย่อยในต่างประเทศของ BC สำหรับบริการให้คำปรึกษา และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 BC มีรายได้จากการบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 14.5%
- ในขณะเดียวกัน BIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BC ถือหุ้นทั้งหมดได้ประกาศและจ่ายเงินปันผลจำนวน 200 ล้านบาทในเดือนมกราคม 2566 โดยใช้เงินที่ได้รับจากการขายโครงการไอควูดสตูดิโอส์ และการได้รับเงินประกันผลงาน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และซัมเมอร์ ฮับ คืนจำนวน 6.6 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565
- ในไตรมาส 2/2566 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** เพิ่มขึ้น 29.4% QoQ และเพิ่มขึ้น 13.9% YoY เป็น 46.9 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวเป็นผลมาจากการให้บริการที่เพิ่มขึ้นแก่บริษัทย่อยในต่างประเทศ
- **EBITDA** อ่อนตัวลง เป็นติดลบ 14.9 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 เทียบกับติดลบ 8.8 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 และเทียบกับ EBITDA 191.7 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ลดลง และสำหรับงวด 6 เดือน ปี

2566 มี EBITDA จำนวน 176.8 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับ EBITDA 49.4 ล้านบาทสำหรับงวดเดียวกันในปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากเงินปันผลที่เพิ่มขึ้นจากการขายสินทรัพย์ขนาดใหญ่ได้สำเร็จ

- รายงาน**ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ**ของบริษัทฯ อยู่ที่ 13.2 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 เทียบกับผลขาดทุน 6.6 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 และ เทียบกับกำไร 193.9 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงานปกติสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 อยู่ที่ 180.1 ล้านบาท เทียบกับ 38.4 ล้านบาทสำหรับงวดเดียวกันของปีก่อน
- **ผลขาดทุนสุทธิ** สำหรับไตรมาส 2/2566 เท่ากับ 15.1 ล้านบาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 1.8 ล้านบาท จากการตั้งสำรองสำหรับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานานจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 2.9 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้ถูกชดเชยด้วยกำไรจากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งในรายการรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้สุทธิจำนวน 184.6 ล้านบาท เทียบกับ 31.5 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 1'66	ไตรมาส 2'65	%QoQ	%YoY	6เดือน'66	6เดือน'65	%YoY
รายได้รวม	32.1	228.0	32.4	-85.9%	-1.0%	260.0	131.0	98.5%
รายได้ค่าบริหารจัดการ	32.1	28.0	25.8	14.6%	24.2%	60.0	52.4	14.5%
รายได้เงินปันผล	-	200.0	6.6	-100.0%	-100.0%	200.0	78.6	154.5%
ต้นทุนจากการให้บริการ	38.7	29.1	32.5	33.2%	19.1%	67.8	65.5	3.6%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.2	7.2	8.7	14.0%	-5.8%	15.4	16.2	-4.9%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	46.9	36.3	41.2	29.4%	13.9%	83.2	81.7	1.9%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	(14.9)	191.7	(8.8)	-107.8%	-68.3%	176.8	49.4	258.2%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.5	1.5	1.7	0.7%	-14.7%	2.9	3.5	-16.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(16.3)	190.2	(10.6)	-108.6%	-54.9%	173.9	45.9	279.0%
ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ ^{1/}	3.1	3.9	1.7	-20.4%	85.3%	7.0	3.1	123.2%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(13.2)	194.1	(8.9)	-106.8%	-49.1%	180.9	49.0	269.1%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.6	0.2	(2.2)	209.0%	-125.9%	0.8	10.6	-92.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(13.8)	193.9	(6.6)	-107.1%	-108.3%	180.1	38.4	368.6%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(2.9)	7.4	(4.3)	-139.2%	33.1%	4.5	(7.0)	164.3%
ขาดทุนจากการด้อยค่า ^{2/}	(1.8)	3.6	(4.1)	-151.8%	54.8%	1.7	(7.5)	122.7%
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน	-	-	(0.8)	n.m.	100.0%	-	(0.8)	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{3/}	(4.5)	1.6	(6.0)	-383.4%	26.0%	(2.9)	(5.6)	48.6%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{3/}	5.0	0.7	6.6	620.3%	-24.7%	5.7	7.0	-19.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(16.7)	201.3	(11.0)	-108.3%	-52.5%	184.6	31.5	487.0%

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" เป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"
 2/ ในไตรมาส 2'65 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 1.8 ล้านบาท
 3/ ในไตรมาส 4'65 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวนสุทธิ 4.5 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ" บริษัทฯ เปลี่ยนการรายงานผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนใหม่และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่น

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 1'66	ไตรมาส 2'65	%QoQ	%YoY	6เดือน'66	6เดือน'65	%YoY
รายได้รวม	79.0	106.2	44.9	-25.5%	75.9%	185.2	92.2	100.9%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	71.6	99.2	38.3	-27.8%	86.7%	170.8	78.2	118.4%
รายได้ค่าบริการจัดการ	6.8	6.7	6.6	1.4%	3.3%	13.5	14.0	-3.4%
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	0.6	0.3	-	124.6%	n.m.	0.9	-	n.m.
ต้นทุนจากการให้บริการ	24.6	40.6	22.6	-39.5%	8.6%	65.2	46.0	41.8%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	20.2	36.3	19.8	-44.3%	2.1%	56.5	40.4	39.9%
ต้นทุนจากการให้บริการ	4.4	4.3	2.8	1.4%	54.5%	8.7	5.6	55.3%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	75.1	67.2	51.4	11.8%	46.2%	142.3	102.8	38.5%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	99.7	107.8	74.0	-7.5%	34.7%	207.5	148.7	39.5%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	(20.7)	(1.6)	(29.1)	-1167.7%	29.0%	(22.3)	(56.5)	60.6%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(18.0)	(17.6)	(15.5)	2.3%	16.4%	(35.7)	(30.9)	15.4%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(38.7)	(19.3)	(44.6)	-100.8%	-13.2%	(58.0)	(87.5)	33.7%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/2}	(38.7)	(41.9)	(31.8)	-7.6%	21.7%	(80.6)	(64.0)	25.9%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	(77.4)	(61.2)	(76.4)	-26.5%	-1.3%	(138.6)	(151.5)	8.5%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิธีส่วนได้เสีย	(3.4)	(0.7)	(7.6)	-411.0%	54.9%	(4.1)	(13.4)	69.5%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิธีส่วนได้เสีย	(6.8)	(6.6)	(3.0)	-3.3%	-129.5%	(13.4)	(4.5)	-194.1%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	3.1	0.1	(1.2)	2553.4%	-365.1%	3.2	12.5	-74.4%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(90.7)	(68.5)	(85.8)	-32.3%	-5.7%	(159.2)	(181.9)	12.5%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(7.3)	2.6	5.0	-381.6%	-245.8%	(4.7)	7.2	-166.1%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	(59.0)	(47.2)	(47.9)	-25.0%	-23.3%	(106.2)	(108.2)	1.9%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(39.0)	(18.7)	(32.9)	-108.4%	-18.7%	(57.8)	(66.5)	13.2%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(98.0)	(65.9)	(80.7)	-48.7%	-21.4%	(163.9)	(174.8)	6.2%

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคออธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" แสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"
 2/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'65 เป็นต้นไป บริษัทฯ ปรับการคำนวณผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ของบริษัทย่อยของบริษัท
 3/ ในไตรมาส 2'65 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 0.04 ล้านบาท
 4/ ในไตรมาส 2'66 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวนสุทธิ 4.5 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้รวม** เพิ่มขึ้นเป็น 79 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 ซึ่งสะท้อนถึงการฟื้นตัวอย่างโดดเด่นที่ 75.9% YoY จากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการเปิดโรงแรมของบริษัทอีกครั้ง สำหรับงวดเดือนปี 2566 รายได้รวมเพิ่มขึ้นกว่าสองเท่าเมื่อเทียบกับ งวดเดือนปี 2565 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ และสะท้อนถึงภาพรวมของตลาดในเชิงบวก
- ในไตรมาส 2/2566 **ค่าใช้จ่ายรวม** เพิ่มขึ้น 34.7% YoY และลดลง 7.5% QoQ เป็น 99.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการให้บริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและทรัพย์สินเชิงพาณิชย์ สำหรับงวดเดือนปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมดเพิ่มขึ้น 39.5%
- สำหรับผลประกอบการทางการเงินรวมของกลุ่มบริษัท รายงาน

EBITDA ขาดทุน 20.7 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากเดิม ขาดทุน 29.2 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวดหกเดือนปี 2566 EBITDA ปรับตัวดีขึ้นเป็นขาดทุน 22.3 ล้านบาท จากเดิมขาดทุน 56.5 ล้านบาทในงวดหกเดือนปี 2565 การเพิ่มขึ้นของ EBITDA ในเชิงบวกของ YoY เป็นข้อบ่งชี้ถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

- ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมในไตรมาส 2/2566 ยังคงทรงตัว QoQ เนื่องจากขาดทุน 6.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับขาดทุน 6.6 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 แม้ว่ารายได้จะสูงขึ้นจากจำนวนร้านค้าที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับการเปิดตัวร้านและการพื้นที่เพาะปลูกเพื่อเพิ่มผลผลิต ในขณะเดียวกัน การฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของกลุ่มโรงแรมซีทีดีทำให้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมทุนในไตรมาส 2/2566 ดีขึ้น 54.9% YoY

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท (ต่อ)

- ในขณะเดียวกัน รายงานผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ 90.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย YoY แม้ว่า EBITDA จะดีขึ้นเนื่องจากค่าเสื่อมราคาที่สูงขึ้นจากการเปิดโรงแรมใหม่สองแห่งในไตรมาส 4/2565 ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นสำหรับงวดหกเดือนปี 2566 ผลขาดทุนหลักของกลุ่มดีขึ้นเป็นขาดทุน 159.2 ล้านบาทจากการขาดทุน 181.9 ล้านบาทในงวดหกเดือนปี 2565
- อย่างไรก็ตาม EBITDA ของกลุ่มบริษัทฯ และผลขาดทุนหลักก่อนตัวลง QoQ ซึ่งส่วนใหญ่ได้รับอิทธิพลจากช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว
- ในไตรมาส 2/2566 ผลขาดทุนสุทธิ อยู่ที่ 98 ล้านบาทโดย

มีรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ ซึ่งรวมถึงผลขาดทุนสุทธิ 9.6 ล้านบาทจากการแก้ไขสัญญาเงินกู้ในบางโครงการ และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 4.5 ล้านบาทจากเงินกู้บุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ จากการที่ค่าเงินบาทอ่อนค่าลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสกุลเงินเหรียญสหรัฐในระหว่างไตรมาส อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าวถูกชดเชยด้วยกำไรจากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งในรายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวดหกเดือนปี 2566 ผลขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ 163.9 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจำนวน 174.8 ล้านบาทในงวดหกเดือนปี 2565

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 2/2566 บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 9 โครงการ โดยมีการเปิดให้บริการโครงการ โจโน อีโศก และ ไอบิส นิมมาน ในเดือนพฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ BC ได้ขายโครงการในกรุงเทพฯ ไป 1 โครงการ คือ ไอควู้ด สตูดิโอส์ ในไตรมาส 4/2565

- การแบ่งผลการดำเนินงานแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือ กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC รับบริหารโครงการอื่นในภูเก็ต กระบี่ ภายใต้แบรนด์ของกลุ่ม โจโน เอ็กซ์ (JONO X) โดยได้รับคำตอบแทนจากการบริหารรายได้ และการบริหารโรงแรม

- ในไตรมาส 2/2566 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย โครงการชิตาตินส์ 8, ชิตาตินส์ 11, ชิตาตินส์ 16, ไอควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, โจโน อีโศก

- สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย ไอควู้ด เจอร์นีย์ฮับ ภูเก็ต, ไอควู้ด เจอร์นีย์ฮับ พัทยา, โนวาเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ

- ทั้งนี้ สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอควู้ด 24	เปิด	
	ไอควู้ด สตูดิโอส์	ขายแล้ว*****	
	โจโน อีโศก	ปิด*****	
	ชิตาตินส์ 8	เปิด	
	ชิตาตินส์ 11	เปิด	พ.ค. 2565 - มิ.ย. 2565**
ต่างจังหวัด	โนวาเทล นิมมาน	เปิด	
	ไอบิส นิมมาน	ปิด****	
	ไอควู้ด ภูเก็ต	เปิด	
	ไอควู้ด พัทยา	เปิด	

* ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2566

** กลับมาเปิดดำเนินการ เป็น สถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนพฤษภาคม 2565

*** เปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2565 และขายโครงการเสร็จสิ้นในเดือนพฤศจิกายน 2565

**** ไอบิส นิมมาน เริ่มดำเนินการ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน และ โจโน อีโศก เริ่มดำเนินการ ช่วงกลางเดือนพฤศจิกายน

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 1'66	ไตรมาส 2'65	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,729	1,835	1,438	-5.8%	20.2%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	997	1,113	965	-10.4%	3.3%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	82.1%	82.5%	68.3%	(0.4)	13.8
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	44.4%	74.6%	28.3%	(30.2)	16.2
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	69.5	70.1	36.5	-0.9%	90.2%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	30.4	45.7	14.2	-33.6%	114.5%

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ 69.5 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย QoQ และเพิ่มขึ้น 90.2% YoY จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว การเปิดโครงการโจโน อีโศก ในเดือนพฤศจิกายน 2565 ในขณะเดียวกัน ค่าห้องพักเฉลี่ย ปรับตัวเพิ่มเป็น 1,729 บาทจาก 1,438 บาท ในไตรมาส 2/2565 โดยมีอัตราการเข้าพัก 82.1% ในไตรมาส 2/2566

- รายได้รวมจากโครงการในต่างจังหวัด อยู่ที่ 30.4 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้น 114.5% YoY และลดลง 33.6% QoQ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากผลของการฟื้นตัวต่อเนื่องของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ฤดูกาลท่องเที่ยวและเทศกาลปีใหม่ รวมถึงการเปิดดำเนินการของโครงการไอบิส นิมมาน ในเดือนพฤศจิกายน 2565 ในขณะที่ QoQ ลดลง เป็นผลมาจากช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 997 บาทจาก 975 บาทในไตรมาส 2/2565 โดยมีอัตราการเข้าพัก 44.4% ในไตรมาส 2/2566

- สำหรับโครงการในต่างจังหวัดในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวของไตรมาส 2/2566 และไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ เน้นกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเข้าพักให้ได้สูงที่สุด และในช่วงเทศกาลท่องเที่ยว ตั้งแต่ไตรมาส 4 ไปถึงไตรมาส 1 ของปีถัดไป บริษัทฯ เน้นกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อผลักดันค่าห้องพักให้ได้สูงที่สุด สำหรับโครงการในกรุงเทพฯ บริษัทฯ เน้นกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อผลักดันค่าห้องพักให้ได้สูงที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลายโครงการในกรุงเทพฯ ที่อัตราการจองห้องพักเต็ม หรือเกือบเต็ม

- สำหรับต้นปี 2566 บริษัท ได้โอนซื้อที่ดินในซอยสุขุมวิท 5 ผ่านทางบริษัทย่อย ในเดือนมกราคม 2566 เพื่อจะพัฒนาเป็นอีกหนึ่งโครงการโรงแรม ภายใต้แบรนด์ JONO
- โดยรวม อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยมีสัญญาณการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งหลังการแพร่ระบาดของโรคโควิด ซึ่งเห็นได้จากผลการดำเนินงานโดยรวมที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวจากจีนยังคงมีจำนวนค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด เนื่องจากค่าตัวเครื่องบินที่สูง ตัวเลือกเที่ยวบินที่จำกัด และการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังในช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัว นอกจากนี้ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ประกอบกับอัตราเงินเฟ้อที่พุ่งสูงขึ้นและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น อาจยังคงส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวต่อไป

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 1'66	ไตรมาส 2'65	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	828	847	925	-2.3%	-10.5%
% OCC - Summer Point	87.2%	77.0%	42.2%	10.1	45.0
Rev - Summer Point (THB mn)	15.3	13.2	8.2	15.5%	87.0%
% EBITDA margin - Summer Point	54.2%	47.7%	26.5%	6.5%	27.7%

- ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าที่เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ “ซัมเมอร์พอยท์” ซึ่งตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง
- นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อการพาณิชย์แห่งใหม่ในย่านเจริญกรุง ได้แก่ โครงการ “โคฟ ฮิลล์” ตั้งแต่ไตรมาส 4/2565 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4/2566.
- ในไตรมาส 2/2566 รายได้จากเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 15.5% QoQ และ 87% YoY เป็น 15.3 ล้านบาท เนื่องจากอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นเป็น 87.2% ในไตรมาส 2/2566 จากอัตราการเช่าระดับต่ำกว่า 50% ในไตรมาส 2/2565 ด้วยความสามารถของทีมบริหารโครงการของ BC ซึ่งช่วยผลักดันให้อัตราราคา ณ ระดับ EBITDA เพิ่มสูงขึ้น QoQ และ YoY เป็น 54.2% อีกด้วย
- อัตราการเช่าพื้นที่ข้างต้นอยู่ในระดับที่น่าพอใจและดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนในการเข้าซื้อโครงการดังกล่าว

งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 1'66	ไตรมาส 2'65	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	116.8	203.4	193.2	-42.6%	-39.5%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	211.5	283.5	276.0	-25.4%	-23.4%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,564.7	3,531.9	3,881.6	0.9%	-8.2%
รวมสินทรัพย์	3,776.2	3,815.4	4,157.6	-1.0%	-9.2%
รวมหนี้สิน	3,474.1	3,416.7	3,623.6	1.7%	-4.1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	302.1	398.7	534.0	-24.2%	-43.4%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	641.7	699.3	677.0	-8.2%	-5.2%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(339.6)	(300.6)	(142.9)	-13.0%	-137.6%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,776.2	3,815.4	4,157.6	-1.0%	-9.2%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ (เท่า)	11.11	8.06	6.42		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับปรุงตาม					
สัดส่วนในงบการเงินรวม* (เท่า)	2.59	2.32	2.51		

*สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ ทุนส่วนที่เป็นของ BC

งบแสดงฐานะการเงิน - เฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 1'66	ไตรมาส 2'65	%QoQ	%YoY
กำไร (ขาดทุน) สะสม	82.9	98.1	(77.3)	15.4%	207.3%

- ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 BC มี **สินทรัพย์รวม** ทั้งสิ้น 3,776 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 3,815 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากการดำเนินงาน
- BC มี**หนี้สินรวม** เป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,474 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3,417 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (Non-Controlling Interest - NCI) อยู่ที่ 302 ล้านบาท จาก 398.7 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 จากผลขาดทุนสุทธิระหว่างไตรมาส
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ** อยู่ที่ 11.1 เท่า ในไตรมาส 2/2566 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- หากปรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน โดยรวมหนี้สินที่โครงการตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BC และหนี้สินที่ BC เป็นผู้กู้ยืมเองทั้ง 100% จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของ BC อยู่ที่ระดับ 2.59 เท่า ในไตรมาส 2/2566
- ทั้งนี้ BC มีกำไรสะสมตามงบแสดงฐานะทางการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งสิ้น 82.9 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2/2566
- โดยรวม การขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินการ-ขาย จะยังคงมีส่วนสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท พร้อมทั้งผลักดันการขยายธุรกิจเดิม และสร้างธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงในอนาคตต่อไป

Consolidated Cash Flows

กระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 1'66	ไตรมาส 2'65	%QoQ	%YoY	6เดือน'66	6เดือน'65	%YoY
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(53.4)	(1.9)	(21.2)	-2741.5%	-152.3%	(55.3)	(48.4)	-14.3%
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(48.0)	(322.3)	(83.4)	85.1%	42.5%	(370.2)	(117.8)	-214.2%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิหลังใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(101.4)	(324.1)	(104.6)	68.7%	3.0%	(425.5)	(166.2)	-156.0%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	14.9	(29.1)	61.2	151.1%	-75.7%	(14.2)	176.6	-108.1%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(86.5)	(353.2)	(43.4)	75.5%	-99.5%	(439.8)	10.4	-4322.3%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นงวด	203.4	556.6	236.6	-63.5%	-14.1%	556.6	182.8	204.4%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายงวด	116.8	203.4	193.2	-42.5%	-39.5%	116.8	193.2	-39.5%

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** ปรับตัวลดลง QoQ และ YoY เป็นติดลบ 53.4 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 เนื่องมาจากปัจจัยตามฤดูกาลที่ส่งผลกระทบต่อรายได้และการดำเนินงาน และจากการเปลี่ยนแปลงของวงจรถูกทุนหมุนเวียน สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เป็นลบ (เงินสดใช้ไป) จำนวน 55.3 ล้านบาท ซึ่งถือว่าค่อนข้างทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน
- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน** อยู่ที่ 48 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 จาก ติดลบ 322.3 ล้านบาท (เงินสดใช้ไป) ใน

ไตรมาส 1/2566 และ ติดลบ 83.4 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capex) สำหรับไตรมาสนี้ส่วนใหญ่เป็นของโครงการ โคฟ ฮิลล์ และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 370.2 ล้านบาทซึ่งใช้สำหรับโครงการสุขุมวิท 5 และ โครงการ โคฟ ฮิลล์ เป็นหลัก เทียบกับจำนวน 117.8 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** ในไตรมาส 2/2566 มี จำนวน 14.9 ล้านบาท จาก 61.2 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 และติดลบ 29.1 ในไตรมาส 1/2566 สาเหตุหลักจากการเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อซื้อที่ดินในซอยสุขุมวิท 5

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์			
โครงการกมลลา 1	ภูเก็ต	210	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มนวัตกรรมกรรมการท่องเที่ยว
โครงการกมลลา 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มนวัตกรรมกรรมการท่องเที่ยว
ไอบีส เชียงใหม่ นิมมานเจอร์นีย์ฮับ (ไอบีส นิมมาน)	เชียงใหม่	142	เปิดดำเนินการแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	อยู่ระหว่างการออกแบบ กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มนวัตกรรมกรรมการท่องเที่ยว
โครงการสุขุมวิท 5	กรุงเทพฯ	194	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วในเดือนมกราคม 2566 เริ่มดำเนินงานเสาชิมและฐานรากตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2566
โจโน แบงคอก อโศก	กรุงเทพฯ	65	เปิดดำเนินการแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565
โอเทล (โจโน อโศก)			
ไอควัด สตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงคอก	กรุงเทพฯ	177	เปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2565 และจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2565
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
โคฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,100 ตร.ม.	เริ่มการก่อสร้างและงานฐานรากแล้วในช่วงปลายปี 2565 และคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2566
ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ		มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ เพิ่มขึ้นจาก 33% ในเดือน มีนาคม 2566 เป็น 67% ในเดือน มิถุนายน 2566
ธุรกิจกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ			
ธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีสโปรด)	น่าน/ กรุงเทพฯ	-	ในส่วนของกลุ่มธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ กลุ่มบริษัทบีสโปรดเปิด เปิดร้านสาขาที่ 4 ภายใต้แบรนด์ "KANA" หรือ "คณา" ในย่านชองนบุรี ในเดือนเมษายน 2566 และเปิดสาขาที่ 5 ในซอยคาวบอย ในเดือนมิถุนายน 2566 นอกจากนี้ กลุ่มบีสโปรดดำเนินการขยายพื้นที่เพาะปลูกเพื่อเพิ่มผลผลิต เพื่อรองรับแผนการขยายสาขาของร้านค้า/คลินิก และสำหรับในเดือนกรกฎาคม 2566 บริษัทฯได้ขยายสาขาเพิ่มอีก 2 สาขาใหม่ ในพัทยา และห้างสรรพสินค้าสยามดิสคัฟเวอรี ซึ่งเป็นร้านจำหน่ายกัญชาทางการแพทย์แห่งแรกในห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในประเทศไทย

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง