

## คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 3/2566 และงวดเก้าเดือนปี 2566

### บทสรุปผู้บริหาร

- ในไตรมาส 3/2566 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างโดดเด่นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวไทย อย่างไรก็ตาม จำนวนกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนยังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด และเริ่มมีการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวยุโรป เนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในยุโรป นอกจากนี้ สาเหตุเหตุการณ์ในห้างสรรพสินค้าแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ ส่งผลให้มีผู้เสียชีวิต 3 ราย รวมทั้งนักท่องเที่ยวหญิงจากจีน คาดว่าจะส่งผลเสียต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว
- ล่าสุด ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายสู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่ปี 2556 นับเป็นการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยติดต่อกันถึง 8 ครั้ง เรื่องนี้สะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงทั่วโลกจากแรงกดดันด้านเงินเฟ้อ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการขายสินทรัพย์ของบริษัทตามแนวทาง BOS Model อย่างไรก็ดี แม้จะอยู่ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ผันผวน ผลประกอบการของบริษัทยังคงฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทยังคงระมัดระวังในการติดตามสถานะตลาดและเศรษฐกิจ และจะใช้กลยุทธ์ที่รอบคอบเพื่อให้แน่ใจว่ามีการเติบโตและความสำเร็จอย่างยั่งยืน
- โครงการรีเทลของบริษัทฯ “ซัมเมอร์พ้อยท์” มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึง 89% ในช่วงไตรมาส 3/2566 ซึ่งดีขึ้นอย่างโดดเด่นจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่ระดับ 40 – 50% ตั้งแต่ไตรมาส 4/2564 จนถึงไตรมาส 3/2565 โดยได้แรงหนุนหลักจากทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ ระดับการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้นนี้เป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดนักลงทุนให้สนใจซื้อโครงการนี้
- สำหรับผลประกอบการเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ในไตรมาส 3/2566 มีพัฒนาการที่ดีขึ้น โดยมี core EBITDA เป็นบวกที่ 1.1 ล้านบาท เทียบกับการติดลบจำนวน 14.9 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 และการติดลบจำนวน 7.2 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565
- ทั้งนี้ ผลประกอบการตามงบการเงินรวม กลุ่มบริษัทรายงานผล EBITDA ที่ดีขึ้น โดยติดลบลดลงอยู่ที่ 5.2 ล้านบาท จากเดิม EBITDA ติดลบจำนวน 20.7 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 ในขณะที่งวดเก้าเดือนปี 2566 EBITDA ปรับตัวดีขึ้นเป็นลบ 27.5 ล้านบาท จากเดิมติดลบ 86.2 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนปี 2565 การปรับตัว EBITDA ในเชิงบวกเป็นข้อบ่งชี้ถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
- ในขณะเดียวกัน ในไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนปกติอยู่ที่ 76.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อน และไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจาก EBITDA ที่สูงขึ้นจากการเปิดโรงแรมใหม่สองแห่งในไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 อย่างไรก็ตาม งวดเก้าเดือนปี 2566 ผลขาดทุนปกติของกลุ่มบริษัทปรับตัวดีขึ้นเป็น 235.5 ล้านบาท จากการขาดทุน 267.5 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนปี 2566
- ในส่วนของกลุ่มธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ ไตรมาสที่ 3/2566 กลุ่มบริษัทปีต่อไปประสบความสำเร็จในการเปิดสาขาใหม่ 3 สาขา ในพัตยา เชียงใหม่ และ สยามดิสคัฟเวอร์ ซึ่งเป็นร้านจำหน่ายกัญชาทางการแพทย์แห่งแรกในห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในประเทศไทย โดยปัจจุบันจะมีสาขาทั้งสิ้นรวม 8 สาขา นอกจากนี้ยังได้เพิ่มช่องทางการขายใหม่ โดยมีรายได้ผ่าน wholesalers อีกด้วย ดังนั้นเพื่อรองรับแผนการขยายสาขาของร้านค้า/คลินิก กลุ่มปีต่อไปจึงดำเนินการขยายพื้นที่เพาะปลูกเพื่อเพิ่มผลผลิตอย่างต่อเนื่อง และสำหรับในช่วงเดือนตุลาคม-พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ มีแผนขยายสาขาเพิ่มอีก 3 สาขาใหม่ ในย่านพระโขนง ซอยสุขุมวิท 24 และ Hard Rock Café เชียงใหม่ อีกทั้ง ล่าสุด บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตสถานพยาบาลเพิ่มเติม สำหรับสาขาพัตยา และสาขาซอยควาบอย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทยังคงดำเนินธุรกิจในระยะยาว เพื่อสอดคล้องกับแผนนโยบายของภาครัฐ
- ผลการดำเนินงาน กลุ่มธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้าของส่วนตัว ภายใต้แบรนด์ “GO Storage” เติบโตขึ้นในอัตราการให้บริการระดับ 33% ในเดือนมีนาคม 2566 เป็นระดับ 82.3% ในเดือนกันยายน 2566 นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนในการปล่อยเช่าพื้นที่จัดเก็บ wine ให้แก่ผู้สนใจภายนอก
- BC ดำเนินการซื้อ-ขายที่ดินในซอยสุขุมวิท 5 ผ่านทางบริษัทย่อยแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2566 เพื่อจะพัฒนาเป็นอีกหนึ่งโครงการโรงแรม ภายใต้แบรนด์ JONO ในขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ ยังได้เริ่มการก่อสร้างโครงการรีเทล โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) บนถนนเจริญกรุงแล้วในไตรมาส 4/2565 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2567

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

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้น 30% จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการที่ปรับเพิ่มขึ้นประจำปี และค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมจาก 2 โครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการสุขุมวิท 5 และโครงการ โคฟ ฮิลล์ เจริญกรุง และเพิ่มขึ้น 2.7% จากไตรมาสก่อนหน้า และสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 BC มีรายได้จากการบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 19.5%
- ในขณะเดียวกัน BIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BC ถือหุ้นทั้งหมดได้ประกาศและจ่ายเงินปันผลจำนวน 200 ล้านบาทในเดือน มกราคม 2566 และได้เสนอขอเพิ่มอีก 11 ล้านบาทในเดือน กรกฎาคม 2566 จากการขายโครงการไอควูด สตูดิโอส์
- ในไตรมาส 3/2566 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ลดลง 8.7% QoQ และเพิ่มขึ้น 7.7% YoY เป็น 42.8 ล้านบาท การเพิ่มขึ้น YoY ดังกล่าวนั้นเป็นผลมาจากการให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น
- **EBITDA** เป็นบวก 1.1 ล้านบาทในไตรมาส 3/2566 เทียบกับติดลบ 14.9 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 และเทียบกับ EBITDA ติดลบ 7.2 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 สาเหตุหลักมาจากการควบคุมค่าใช้จ่าย และสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 มี EBITDA จำนวน 177.9 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับ EBITDA 42.1 ล้านบาทสำหรับงวดเดียวกันในปี

2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากเงินปันผลที่เพิ่มขึ้นจากการขายสินทรัพย์ขนาดใหญ่ได้สำเร็จ

- รายงาน**ผลกำไรจากการดำเนินงานปกติ**ของบริษัทฯ อยู่ที่ 0.8 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2566 เทียบกับผลขาดทุน 4.8 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 และ เทียบกับผลขาดทุน 13.8 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงานปกติสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 อยู่ที่ 180.9 ล้านบาท เทียบกับ 33.7 ล้านบาทสำหรับงวดเดียวกันของปีก่อน
- **ผลขาดทุนสุทธิ** สำหรับไตรมาส 3/2566 เท่ากับ 6.5 ล้านบาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 8.8 ล้านบาท จากการตั้งสำรองสำหรับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานานจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 2.9 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้ถูกชดเชยด้วยกำไรจากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งในรายการรายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้สุทธิจำนวน 178.1 ล้านบาท เทียบกับ 23.9 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'66	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 3'65	%QoQ	%YoY	9เดือน'66	9เดือน'65	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>43.9</b>	<b>32.1</b>	<b>32.5</b>	<b>37.1%</b>	<b>35.1%</b>	<b>304.0</b>	<b>163.5</b>	<b>85.9%</b>
รายได้ค่าบริการจัดการ	32.9	32.1	25.3	2.7%	30.0%	93.0	77.8	19.5%
รายได้เงินปันผล	11.0	-	-	n.m.	n.m.	211.0	78.6	168.5%
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>36.6</b>	<b>38.7</b>	<b>34.3</b>	<b>-5.5%</b>	<b>6.6%</b>	<b>104.4</b>	<b>99.8</b>	<b>4.6%</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6.2	8.2	5.4	-23.8%	14.8%	21.6	21.6	0.1%
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>42.8</b>	<b>46.9</b>	<b>39.8</b>	<b>-8.7%</b>	<b>7.7%</b>	<b>126.1</b>	<b>121.4</b>	<b>3.8%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>1.1</b>	<b>(14.9)</b>	<b>(7.2)</b>	<b>107.4%</b>	<b>115.2%</b>	<b>177.9</b>	<b>42.1</b>	<b>322.4%</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.4	1.5	1.6	-5.4%	-12.5%	4.3	5.1	-15.1%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้</b>	<b>(0.3)</b>	<b>(16.3)</b>	<b>(8.8)</b>	<b>98.3%</b>	<b>96.8%</b>	<b>173.6</b>	<b>37.1</b>	<b>368.5%</b>
ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ <sup>1/</sup>	(0.0)	3.1	1.6	-101.1%	-102.1%	7.0	4.7	47.3%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(0.3)</b>	<b>(13.2)</b>	<b>(7.2)</b>	<b>97.6%</b>	<b>95.7%</b>	<b>180.6</b>	<b>41.8</b>	<b>332.2%</b>
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(1.1)	0.6	(2.5)	-292.1%	-54.8%	(0.3)	8.1	-104.3%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>0.8</b>	<b>(13.8)</b>	<b>(4.8)</b>	<b>105.8%</b>	<b>116.9%</b>	<b>180.9</b>	<b>33.7</b>	<b>437.2%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>(7.3)</b>	<b>(2.9)</b>	<b>(2.8)</b>	<b>-151.4%</b>	<b>-160.0%</b>	<b>(2.8)</b>	<b>(9.8)</b>	<b>71.5%</b>
ขาดทุนจากการด้อยค่า <sup>2/</sup>	(8.8)	(1.8)	(3.3)	-375.6%	-166.3%	(7.0)	(10.8)	34.9%
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน	-	-	-	n.m.	n.m.	-	(0.8)	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม <sup>3/</sup>	(2.9)	(4.5)	(7.8)	34.8%	62.8%	(5.8)	(13.4)	56.9%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ <sup>3/</sup>	4.4	5.0	8.3	-11.9%	-47.3%	10.1	15.3	-34.4%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(6.5)</b>	<b>(16.7)</b>	<b>(7.6)</b>	<b>61.3%</b>	<b>14.4%</b>	<b>178.1</b>	<b>23.9</b>	<b>645.7%</b>

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" เป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้สิ้น" ใน "รายได้รวม"  
 2/ ในไตรมาส 3'66 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 8.8 ล้านบาท  
 3/ ในไตรมาส 3'66 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวนสุทธิ 2.9 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'66	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 3'65	%QoQ	%YoY	9เดือน'66	9เดือน'65	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>91.6</b>	<b>79.0</b>	<b>52.5</b>	<b>15.9%</b>	<b>74.5%</b>	276.8	144.7	91.3%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	78.0	71.6	46.6	9.0%	67.7%	248.8	124.7	99.5%
รายได้ค่าบริการจัดการ	7.6	6.8	5.9	11.3%	27.9%	21.1	20.0	5.9%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	5.0	-	-	n.m.	n.m.	5.0	-	n.m.
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	0.9	0.6	-	46.3%	n.m.	1.8	-	n.m.
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>31.7</b>	<b>24.6</b>	<b>26.8</b>	<b>28.8%</b>	<b>17.9%</b>	<b>96.9</b>	<b>72.8</b>	<b>33.0%</b>
<b>ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>65.2</b>	<b>75.1</b>	<b>55.3</b>	<b>-13.2%</b>	<b>17.8%</b>	<b>207.5</b>	<b>158.1</b>	<b>31.2%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>96.8</b>	<b>99.7</b>	<b>82.2</b>	<b>-2.9%</b>	<b>17.8%</b>	<b>304.3</b>	<b>230.9</b>	<b>31.8%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>(5.3)</b>	<b>(20.7)</b>	<b>(29.7)</b>	<b>74.6%</b>	<b>82.3%</b>	<b>(27.5)</b>	<b>(86.2)</b>	<b>68.1%</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(18.1)	(18.0)	(16.4)	0.3%	10.3%	(53.8)	(47.3)	13.6%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้</b>	<b>(23.3)</b>	<b>(38.7)</b>	<b>(46.1)</b>	<b>39.7%</b>	<b>-49.4%</b>	<b>(81.3)</b>	<b>(133.6)</b>	<b>39.1%</b>
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ <sup>1/2</sup>	(42.1)	(38.7)	(31.7)	8.9%	32.8%	(122.7)	(95.8)	28.2%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย</b>	<b>(65.5)</b>	<b>(77.4)</b>	<b>(77.8)</b>	<b>15.4%</b>	<b>15.9%</b>	<b>(204.1)</b>	<b>(229.3)</b>	<b>11.0%</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิธีส่วนได้เสีย	(5.4)	(3.4)	(3.8)	-57.6%	-42.3%	(9.5)	(17.2)	44.8%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิธีส่วนได้เสีย	(4.7)	(6.8)	(4.2)	30.5%	-11.6%	(18.1)	(8.8)	-106.1%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.6	3.1	(0.3)	-79.0%	-304.8%	3.8	12.2	-68.5%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>(76.2)</b>	<b>(90.7)</b>	<b>(85.5)</b>	<b>15.9%</b>	<b>10.9%</b>	<b>(235.5)</b>	<b>(267.5)</b>	<b>12.0%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>3.7</b>	<b>(7.3)</b>	<b>2.6</b>	<b>150.3%</b>	<b>42.6%</b>	<b>(1.0)</b>	<b>9.8</b>	<b>-110.7%</b>
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญา <sup>2/</sup>	-	(9.6)	(0.4)	100.0%	100.0%	(10.1)	3.1	-426.8%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่า <sup>3/</sup>	0.2	(0.0)	0.7	507.9%	-78.9%	0.3	0.7	-63.7%
ค่าใช้จ่ายทางบัญชีจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิแก่กรรมการและพนักงาน	-	-	-	n.m.	n.m.	-	(0.8)	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม <sup>4/</sup>	(2.9)	(4.5)	(7.8)	34.8%	62.8%	(5.8)	(13.4)	56.9%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ <sup>4/</sup>	6.4	6.8	10.0	-4.9%	-35.7%	14.5	20.2	-28.1%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท</b>	<b>(44.8)</b>	<b>(59.0)</b>	<b>(45.1)</b>	<b>24.1%</b>	<b>0.6%</b>	<b>(151.0)</b>	<b>(153.3)</b>	<b>1.5%</b>
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(27.8)	(39.0)	(37.9)	28.9%	26.7%	(85.5)	(104.4)	18.1%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(72.6)</b>	<b>(98.0)</b>	<b>(82.9)</b>	<b>26.0%</b>	<b>12.5%</b>	<b>(236.5)</b>	<b>(257.7)</b>	<b>8.2%</b>

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยรับ" แสดงเป็น

2/ ตั้งแต่ไตรมาส 1'65 เป็นต้นไป บริษัทฯ ปรับการคำนวณผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ของบริษัทย่อยของบริษัท

3/ ในไตรมาส 3'66 บริษัทฯ บันทึกผลกำไรที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 0.2 ล้านบาท

4/ ในไตรมาส 3'66 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวนสุทธิ 2.9 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้รวม** เพิ่มขึ้นเป็น 91.6 ล้านบาทในไตรมาส 3/2566 ซึ่งสะท้อนถึงการฟื้นตัวอย่างโดดเด่นที่ 74.5% YoY จากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการเปิดโรงแรมของบริษัทอีกครั้ง สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2566 รายได้รวมเพิ่มขึ้นกว่าสองเท่าเมื่อเทียบกับ งวดเก้าเดือนปี 2565 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ และสะท้อนถึงภาพรวมของตลาดในเชิงบวก
- ในไตรมาส 3/2566 **ค่าใช้จ่ายรวม** เพิ่มขึ้น 17.8% YoY และลดลง 2.9% QoQ เป็น 96.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการให้บริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและทรัพย์สินเชิงพาณิชย์ สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมดเพิ่มขึ้น 31.8%
- สำหรับผลประกอบการทางการเงินรวมของกลุ่มบริษัท รายงาน **EBITDA** ขาดทุน 5.3 ล้านบาทในไตรมาส 3/2566 ซึ่งลดลงจากเดิมขาดทุน 20.7 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2566 EBITDA ปรับตัวดีขึ้นเป็นขาดทุน 27.5 ล้านบาท จากเดิมขาดทุน 86.2 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนปี 2565 การเพิ่มขึ้นของ EBITDA ในเชิงบวกของ YoY เป็นข้อบ่งชี้ถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
- ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมในไตรมาส 3/2566 ยังคงทรงตัว QoQ เนื่องจากขาดทุน 4.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับขาดทุน 6.8 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 แม้ว่ารายได้จะสูงขึ้นจากจำนวนร้านค้าที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับการเปิดตัวร้านและการพื้นที่เพาะปลูกเพื่อเพิ่มผลผลิต ในขณะเดียวกัน กลุ่มโรงแรมซีหาดินส์ทำให้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมทุนในไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ 5.4 ล้านบาท เนื่องจากมีการปรับปรุงอาคารโรงแรมซีหาดินส์ ซอย 16

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท (ต่อ)

- ในขณะเดียวกัน รายงานผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ 76.2 ล้านบาท ดีขึ้นเล็กน้อย YoY และ QoQ เนื่องจาก EBITDA ที่ดีขึ้น สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2566 ผลขาดทุนหลักของกลุ่มดีขึ้นเป็นขาดทุน 235.5 ล้านบาทจากการขาดทุน 267.5 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนปี 2565
- ในไตรมาส 3/2566 **ผลขาดทุนสุทธิ** อยู่ที่ 72.6 ล้านบาท โดยมีรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ ซึ่งรวมถึงผลกำไรสุทธิ 0.2 ล้านบาทจากการแก้ไขสัญญาเงินกู้ในบางโครงการ และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 2.9 ล้านบาทจากเงินกู้

บุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ จากการที่ค่าเงินบาทอ่อนค่าลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ในระหว่างไตรมาส อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าวถูกชดเชยด้วยกำไรจากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบนเงินกู้ดังกล่าว โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งในรายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2566 ผลขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ 236.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจำนวน 257.7 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนปี 2565

## ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

### ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 9 โครงการ โดยมีการเปิดให้บริการโครงการ โจโน อีโศก และ ไอบีส นิมมาน ในเดือนพฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ BC ได้ขายโครงการในกรุงเทพฯ ไป 1 โครงการ คือ ไอ้ควูด สตูดิโอส์ ในไตรมาส 4/2565
- การแบ่งผลการดำเนินงานแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือ กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC รับบริหารโครงการอื่นในภูเก็ต กระบี่ ภายใต้แบรนด์ของกลุ่ม โจโน เอ็กซ์ (JONO X) โดยได้รับค่าตอบแทนจากการบริหารรายได้ และการบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 3/2566 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย โครงการซีทาดินส์ 8, ซีทาดินส์ 11, ซีทาดินส์ 16, ไอ้ควูด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, โจโน อีโศก
- สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย ไอ้ควูด เจอร์นีย์ฮับ ภูเก็ต, ไอ้ควูด เจอร์นีย์ฮับ พัทยา, โนวาเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ และ ไอบีส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ

- สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอ้ควูด 24	เปิด	
	ไอ้ควูด สตูดิโอส์	ขายแล้ว***	
	โจโน อีโศก	เปิด****	
	ซีทาดินส์ 8	เปิด	
	ซีทาดินส์ 11	เปิด	พ.ค. 2565 - มิ.ย. 2565**
	ซีทาดินส์ 16	เปิด	ก.ค. 2566 - ต.ค. 2566****
ต่างจังหวัด	โนวาเทล นิมมาน	เปิด	
	ไอบีส นิมมาน	เปิด****	
	ไอ้ควูด ภูเก็ต	เปิด	
	ไอ้ควูด พัทยา	เปิด	

\* ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2566

\*\* กลับมาเปิดดำเนินการเป็นสถานพยาบาลผู้ป่วยเฉพาะกิจตั้งแต่เดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนพฤษภาคม 2565

\*\*\* เปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2565 และขายโครงการเสร็จสิ้นในเดือนพฤศจิกายน 2565

\*\*\*\* ไอบีส นิมมาน และโจโน อีโศก เริ่มดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน

\*\*\*\*\* ปิดปรับปรุงในเดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนตุลาคม 2566

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 3'66	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 3'65	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,873	1,729	1,467	8.4%	27.6%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	923	997	1,003	-7.4%	-8.0%
อัตราการใช้พักร - กรุงเทพฯ	82.0%	82.1%	70.6%	(0.1)	11.4
อัตราการใช้พักร - ต่างจังหวัด	52.4%	44.4%	27.6%	8.0	24.8
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	66.1	69.5	50.4	-4.9%	31.2%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	34.7	30.4	14.9	14.4%	132.6%

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 3/2566 อยู่ที่ 66.1 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย QoQ และเพิ่มขึ้น 31.2% YoY จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว การเปิดโครงการโจโน อีโศก ในเดือนพฤศจิกายน 2565 ในขณะเดียวกัน ค่าห้องพักเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มเป็น 1,873 บาทจาก 1,467 บาท ในไตรมาส 3/2565 โดยมีอัตราการใช้พักร 82.0% ในไตรมาส 3/2566
- รายได้รวมจากโครงการในต่างจังหวัด อยู่ที่ 34.7 ล้านบาทในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้น 132.6% YoY และเพิ่มขึ้น 14.4% QoQ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากผลของการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ฤดูกาลท่องเที่ยวและเทศกาลปีใหม่ รวมถึงการเปิดดำเนินการของโครงการไอบีส นิมมาน ในเดือนพฤศจิกายน 2565 ค่าห้องพักเฉลี่ยลดลงเป็น 923 บาทจาก 1,003 บาทในไตรมาส 3/2565 โดยมีอัตราการใช้พักร 52.4% ในไตรมาส 3/2566
- สำหรับโครงการในต่างจังหวัดในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวของไตรมาส 2/2566 และไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ เน้นกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการใช้พักรให้ได้สูงที่สุด และในช่วงเทศกาลท่องเที่ยว ตั้งแต่ไตรมาส 4 ไปถึงไตรมาส 1 ของปีถัดไป บริษัทฯ เน้นกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อผลักดันค่าห้องพักให้สูงที่สุด สำหรับโครงการในกรุงเทพฯ บริษัทฯ เน้นกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อผลักดันค่าห้องพักให้สูงที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลายโครงการในกรุงเทพฯ ที่อัตราการใช้พักรเต็ม หรือเกือบเต็ม

- สำหรับต้นปี 2566 บริษัท ได้โอนซื้อที่ดินในซอยสุขุมวิท 5 ผ่านทางบริษัทย่อย ในเดือนมกราคม 2566 เพื่อจะพัฒนาเป็นอีกหนึ่งโครงการโรงแรม ภายใต้แบรนด์ JONO
- โดยรวม อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยมีสัญญาณการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งหลังการแพร่ระบาดของโรคโควิด ซึ่งเห็นได้จากผลการดำเนินงานโดยรวมที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม จำนวนกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนยังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด และเริ่มมีการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวยุโรป เนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในยุโรป นอกจากนี้ ล่าสุดเหตุการณ์ยิงในห้างสรรพสินค้าแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ ส่งผลให้มีผู้เสียชีวิต 3 ราย รวมทั้งนักท่องเที่ยวหญิงจากจีน คาดว่าจะส่งผลเสียต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว

## ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 3'66	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 3'65	%QoQ	%Y
ARR-Summer Point (THB)	842	828	948	1.7%	-11.
% OCC - Summer Point	88.6%	87.2%	47.0%	1.4	4
Rev - Summer Point (THB mn)	15.7	15.3	10.2	2.3%	53.
% EBITDA margin - Summer Point	41.8%	54.2%	44.2%	-12.3%	-2.

- ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าที่เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ "ซัมเมอร์พอยท์" ซึ่งตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง
- นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อการพาณิชย์แห่งใหม่ในย่านเจริญกรุง ได้แก่ โครงการ "โคฟ ฮิลล์" ตั้งแต่ไตรมาส 4/2565 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2567
- ในไตรมาส 3/2566 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ เพิ่มขึ้น 2.3% QoQ และ 53.7% YoY เป็น 15.7 ล้านบาท เนื่องจากอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นเป็น 88.6% ในไตรมาส 3/2566 จากอัตราการเช่าระดับต่ำกว่า 50% ในไตรมาส 3/2565 ด้วยความสามารถของทีมบริหารโครงการของ BC ซึ่งช่วยผลักดันให้อัตรากำไร ณ ระดับ EBITDA เพิ่มสูงขึ้น QoQ และ YoY เป็น 41.8% อีกด้วย
- อัตราการเช่าพื้นที่ข้างต้นอยู่ในระดับที่น่าพอใจและดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนในการเข้าซื้อโครงการดังกล่าว

## งบแสดงฐานะการเงินรวม

### งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'66	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 3'65	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86.4	116.8	119.0	-26.1%	-27.4%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	181.1	211.5	216.2	-14.4%	-16.2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,590.4	3,564.7	3,953.8	0.7%	-9.2%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,771.5</b>	<b>3,776.2</b>	<b>4,170.0</b>	-0.1%	-9.6%
รวมหนี้สิน	3,534.4	3,474.1	3,715.7	1.7%	-4.9%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>237.1</b>	<b>302.1</b>	<b>454.3</b>	-21.5%	-47.8%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	596.9	641.7	635.1	-7.0%	-6.0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (359.8)	(359.8)	(339.6)	(180.8)	-5.9%	-99.0%
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,771.5</b>	<b>3,776.2</b>	<b>4,170.0</b>	-0.1%	-9.6%
<b>อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ (เท่า)</b>	<b>14.54</b>	<b>11.11</b>	<b>7.92</b>		
<b>อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับปรุงตาม</b>					
<b>สัดส่วนในงบการเงินรวม* (เท่า)</b>	<b>2.84</b>	<b>2.59</b>	<b>2.77</b>		

\*สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ ทุนส่วนที่เป็นของ BC

- ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 BC มี **สินทรัพย์รวม** ทั้งสิ้น 3,771 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 3,776 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากการดำเนินงาน
- BC มี **หนี้สินรวม** เป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,534 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3,474 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (Non-Controlling Interest - NCI) อยู่ที่ 237.1 ล้านบาท จาก 302.1 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 จากผลขาดทุนสุทธิระหว่างไตรมาส
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ** อยู่ที่ 14.5 เท่า ในไตรมาส 3/2566 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- หากปรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน โดยรวมหนี้สินที่โครงการตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BC และหนี้สินที่ BC เป็นผู้กู้ยืมเองทั้ง 100% จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของ BC อยู่ที่ระดับ 2.84 เท่า ในไตรมาส 3/2566
- โดยรวม การขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินการ-ขาย จะยังคงมีส่วนสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท พร้อมทั้งผลักดันการขยายธุรกิจเดิม และสร้างธุรกิจใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงในอนาคตต่อไป

## งบกระแสเงินสดรวม

### กระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท

	ไตรมาส 3'66	ไตรมาส 2'66	ไตรมาส 3'65	%QoQ	%YoY	9เดือน'66	9เดือน'65	%YoY
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(2.9)	(53.4)	(29.2)	94.6%	90.2%	(58.2)	(77.5)	25.0%
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(49.7)	(48.0)	(122.3)	-3.5%	59.4%	(419.9)	(240.2)	-74.8%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิหลังใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	<b>(52.5)</b>	<b>(101.4)</b>	<b>(151.5)</b>	<b>48.2%</b>	<b>65.3%</b>	<b>(478.1)</b>	<b>(317.7)</b>	<b>-50.5%</b>
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	22.1	14.9	77.2	48.4%	-71.4%	7.8	253.9	-96.9%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	<b>(30.5)</b>	<b>(86.5)</b>	<b>(74.3)</b>	<b>64.8%</b>	<b>59.0%</b>	<b>(470.2)</b>	<b>(63.9)</b>	<b>-636.4%</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นงวด	116.8	203.4	193.2	-42.6%	-39.5%	556.6	182.8	204.4%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปีของบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ*	0.0	0.0	0.0	n.m.	n.m.	0.0	0.0	n.m.
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายงวด	<b>86.4</b>	<b>116.8</b>	<b>119.0</b>	<b>-26.1%</b>	<b>-27.4%</b>	<b>86.4</b>	<b>119.0</b>	<b>-27.4%</b>

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** ปรับตัวลดลง QoQ และ YoY เป็นติดลบ 2.9 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2566 เนื่องมาจากการบริหารจัดการที่ดีขึ้น โดยมี EBITDA ในไตรมาสนี้ที่เพิ่มขึ้น และจากการเปลี่ยนแปลงของวงจรเงินทุนหมุนเวียน สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เป็นลบ (เงินสดใช้ไป) จำนวน 58.2 ล้านบาท ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนที่เป็นลบ 77.5 ล้านบาท
- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน** อยู่ที่ 49.7 ล้านบาทในไตรมาส 3/2566 จาก ติดลบ 48.0 ล้านบาท (เงินสดใช้ไป) ในไตรมาส 2/2566 และ ติดลบ 122.3 ล้านบาท ในไตรมาส

3/2565 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capex) สำหรับไตรมาสนี้ส่วนใหญ่เป็นของโครงการ โคฟ ฮิลล์ และสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2566 บริษัทฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 419.9 ล้านบาทซึ่งใช้สำหรับโครงการสุขุมวิท 5 และ โครงการ โคฟ ฮิลล์ เป็นหลัก เทียบกับจำนวน 240.2 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** ในไตรมาส 3/2566 มี จำนวน 22.1 ล้านบาท จาก 14.9 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 และติดลบ 77.2 ในไตรมาส 3/2565 สาเหตุหลักจากการเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อพัฒนาโครงการ โคฟ ฮิลล์

## พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
<b>ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์</b>			
โครงการกมลลา 1	ภูเก็ต	182	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
โครงการกมลลา 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ไอบิส เชียงใหม่ นิมมานเจอร์นีเย็บ (ไอบิส นิมมาน)	เชียงใหม่	142	เปิดดำเนินการแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	อยู่ระหว่างการออกแบบ กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
โครงการสุขุมวิท 5	กรุงเทพฯ	194	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วในเดือนมกราคม 2566 เริ่มดำเนินงานเสาชิมและฐานรากตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2566
โจโน แบงคอก อโศก	กรุงเทพฯ	65	เปิดดำเนินการแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565
<b>โอเทล (โจโน อโศก)</b>			
ไอ้ควั๊ด สตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงคอก	กรุงเทพฯ	177	เปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2565 และจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2565
<b>ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า</b>			
โคฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	เริ่มการก่อสร้างและงานฐานรากแล้วในช่วงปลายปี 2565 และคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2567
<b>ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)</b>			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ		มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ เพิ่มขึ้นจาก 33% ในเดือน มีนาคม 2566 เป็น 82.3% ในเดือน กันยายน 2566
<b>ธุรกิจกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ</b>			
ธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีสโปก)	น่าน/ กรุงเทพฯ	-	ในส่วนของกลุ่มธุรกิจกัญชาเพื่อสุขภาพ ไตรมาสที่ 3/2566 กลุ่มบริษัทบีสโปกประสบความสำเร็จในการเปิดสาขาใหม่ 3 สาขา ในพัตยา เชียงใหม่ และ สยามดิศคัพเวอร์ ซึ่งเป็นร้านจำหน่ายกัญชาทางการแพทย์แห่งแรกในห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในประเทศไทย โดยปัจจุบันจะมีสาขาทั้งสิ้นรวม 8 สาขา นอกจากนี้ยังได้เพิ่มช่องทางการขายใหม่ โดยมีรายได้ผ่าน wholesalers อีกด้วย ดังนั้นเพื่อรองรับแผนการขยายสาขาของร้านค้า/คลินิก กลุ่มบีสโปกจึงดำเนินการขยายพื้นที่เพาะปลูกเพื่อเพิ่มผลผลิตอย่างต่อเนื่อง และสำหรับในช่วงเดือนตุลาคม-พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ มีแผนขยายสาขาเพิ่มอีก 3 สาขาใหม่ ในย่านพระโขนง ซอยสุขุมวิท24 และ Hard Rock Café เชียงใหม่ อีกทั้ง ล่าสุด บริษัทได้รับใบอนุญาตสถานพยาบาล เพิ่มเติม สำหรับสาขาพัตยา และสาขาซอยควาบอย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทยังคงดำเนินธุรกิจในระยะยาว เพื่อสอดคล้องกับแนวนโยบายของภาครัฐ

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง