

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร ไตรมาส 3/2567 และสำหรับเก้าเดือนปี 2567

บทสรุปผู้บริหาร

- กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จในการทำกำไรสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2567 โดยมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 66.2 ล้านบาท โดยมีกำไรเพิ่มขึ้นจากการขายเงินลงทุนของบริษัท และการเพิ่มขึ้นของผลประกอบการจากการดำเนินงานปกติ ในธุรกิจโรงแรมและสำนักงานให้เขา
- ช่วงไตรมาสที่ 3/2567 กลุ่มบริษัทขายหุ้นสามัญใน Boutique Offshore Holdings Limited. (BOH) เป็นสัดส่วนร้อยละ 37 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ดังกล่าวลงทุนทางอ้อมในโครงการ Ibis Chiang Mai Nimman Journeyhub (Ibis) โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 420 ล้านบาท รายงานขายเงินลงทุนดังกล่าว ถือเป็นข้อพิสูจน์ถึงความสำเร็จของโมเดล Build-Operate-Sale (BOS) ภายหลังธุรกรรมดังกล่าว ส่งผลให้ BOH ได้เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทรวม และกลุ่มบริษัทได้มีการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนรวมไปถึงกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในส่วนที่เหลือจำนวน 90.6 ล้านบาทในงบการเงินรวมในไตรมาส 3/2567
- ด้านรายได้จากการดำเนินงานโรงแรมและศูนย์การค้าและสำนักงานให้เขาในไตรมาส 3/2567 อยู่ที่ 98.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.7% จากไตรมาส 3/2566 รายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวและความสามารถของทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ สถานการณ์น้ำท่วมในเชียงใหม่ ยังไม่ได้ส่งผลกระทบต่อโรงแรมของเราที่นิมมาน ในขณะที่โรงแรมของเราได้รับอานิสงส์จากความต้องการที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากตั้งอยู่ในพื้นที่ปลอดภัยน้ำท่วม
- โครงการริเริ่มของบริษัทฯ "ซัมเมอร์พ้อยท์" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าและสำนักงานให้เขาของบริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึง 94.3% ในไตรมาส 3/2567 ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นจาก 88.6% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2566 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่มาจากการสามารถในการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพของทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้ยื่นแบบคำขอเสนอขาย Initial Coin Offering (ICO) ในรูปแบบของโทเคนการลงทุนดิจิทัลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และคาดว่าจะได้รับการอนุมัติภายในสิ้นปี นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการ Cove Hill โลฟส์ไทม์มอลล์แห่งใหม่โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองบนถนนเจริญกรุงโดยมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 70 ในเดือนตุลาคม 2567
- สำหรับผลประกอบการตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาส 3/2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ โดยมี EBITDA จากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 99.5 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ EBITDA ในไตรมาส 2/2567 ที่ 71.6 และในไตรมาส 3/2566 ที่ติดลบ 5.3 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือน EBITDA มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 200.7 ล้านบาท เปรียบเทียบกับติดลบ 27.5 ล้านบาทสำหรับงวดเดียวกันของปีก่อน การปรับตัวในเชิงบวกของ EBITDA นี้เป็นผลมาจากการขายหุ้นสามัญร้อยละ 50 ใน BCRKH ซึ่งบริษัทฯ ดังกล่าวลงทุนทางอ้อมในโครงการ Cove Hill lifestyle retail mall (Cove Hill) และการขายหุ้นสามัญร้อยละ 37 ใน BOH ซึ่งบริษัทฯ ดังกล่าวลงทุนทางอ้อมในโครงการ Ibis โดยการปรับตัวนี้เป็นข้อพิสูจน์ถึง

ความสำเร็จของโมเดล BOS ซึ่งได้รับแรงหนุนเพิ่มเติมจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

- กลุ่มบริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 37.6 ล้านบาท ณ ไตรมาส 3/2567 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และสำหรับงวดเก้าเดือนมีปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของ EBITDA
- ด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิอยู่ที่ 3.28 เท่า ในไตรมาส 3/2567 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ถูกปรับปรุง ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 2.25 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 3/2567
- อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยยังคงฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเยือนใกล้เคียงกับระดับก่อนเกิดโรคระบาด (โควิด) อย่างไรก็ตาม สถานการณ์น้ำท่วมในบางพื้นที่ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว และทำให้เกิดความกังวลว่าอาจมีการหยุดชะงักเกิดขึ้น ปัจจัยนี้สร้างความท้าทาย โดยเฉพาะต่อกลยุทธ์การขายเงินลงทุน ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของโมเดลธุรกิจของเรา อย่างไรก็ตาม BC สามารถขายเงินลงทุนในโครงการ Cove Hill ที่สัดส่วนร้อยละ 50 ในไตรมาส 2/2567 และโครงการ Ibis ที่สัดส่วนร้อยละ 37 ในไตรมาส 3/2567
- ในส่วนของกลุ่มธุรกิจสมนไพรไทยเพื่อสุขภาพ กลุ่มบิลด์คอสท์อยู่ในช่วงการปรับตัวดีขึ้น เห็นได้จากการปรับตัวลดลงอย่างมีสาระสำคัญในสัดส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทรวมถึง 27.8% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งการปรับปรุงนี้เกิดจากการดำเนินการลดต้นทุน ในขณะที่สถานการณ์น้ำท่วมในจังหวัดเชียงใหม่ ส่งผลให้สาขาเชียงใหม่ได้มีการดำเนินการปิดการขายช่วงสั้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อขายเพียงชั่วคราวและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์
- ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ "GO Storage" มีอัตราการเช่าที่ 65% โดยเฉพาะในส่วนพื้นที่จัดเก็บไวน์มีผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

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

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 3'66	%QoQ	%YoY	9เดือน'67	9เดือน'66	%YoY
รายได้รวม	198.0	165.8	91.6	19.4%	116.2%	495.6	276.8	79.1%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	98.9	89.9	78.0	10.0%	26.7%	312.9	248.8	25.8%
รายได้ค่าบริการจัดการ	7.7	5.9	7.6	30.9%	1.4%	20.5	21.1	-3.1%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	90.6	69.2	5.0	30.9%	n.m.	159.8	5.0	n.m.
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ	0.8	0.8	0.9	1.0%	-10.0%	2.5	1.8	36.7%
ต้นทุนจากการให้บริการ	35.5	34.5	31.7	2.7%	12.0%	108.8	96.9	12.3%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	63.1	59.6	65.2	5.8%	-3.2%	186.1	207.5	-10.3%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	98.5	94.1	96.8	4.6%	1.7%	295.0	304.3	-3.1%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	99.5	71.6	(5.3)	38.9%	n.m.	200.7	(27.5)	828.4%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(17.8)	(17.7)	(18.1)	0.4%	-1.8%	(53.3)	(53.8)	-0.9%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	81.7	54.0	(23.3)	51.4%	450.0%	147.4	(81.3)	281.2%
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/2/}	(36.9)	(32.7)	(42.1)	12.8%	-12.5%	(106.9)	(122.7)	-12.9%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	44.8	21.2	(65.5)	111.0%	168.4%	40.5	(204.1)	119.8%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิสัยทัศน์	(1.5)	(1.5)	(5.4)	1.8%	72.6%	(4.7)	(9.5)	50.4%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิสัยทัศน์	(3.4)	(4.2)	(4.7)	18.1%	27.8%	(9.5)	(18.1)	47.5%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	2.4	1.7	0.6	39.1%	264.5%	8.0	3.8	107.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	37.6	13.9	(76.2)	170.5%	149.3%	18.3	(235.5)	107.8%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	1.7	6.9	3.7	-75.5%	-54.5%	10.4	(1.0)	n.m.
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงินไขของสัญญา ^{2/}	-	-	-	n.m.	n.m.	-	(10.1)	100.0%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่า	(1.5)	(0.7)	0.2	-128.0%	n.m.	(2.2)	0.3	-922.8%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร ^{3/}	2.1	(1.1)	(2.9)	281.9%	171.0%	(5.9)	(5.8)	-2.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{3/}	1.1	6.4	6.4	-87.1%	-82.7%	18.5	14.5	27.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	54.5	36.8	(44.8)	48.1%	221.7%	66.2	(151.0)	143.8%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(15.2)	(16.1)	(27.8)	5.0%	45.1%	(37.5)	(85.5)	56.2%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	39.3	20.8	(72.6)	89.2%	154.1%	28.7	(236.5)	112.1%

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

2/ ตั้งแต่ไตรมาส 2'65 เป็นต้นไป บริษัทฯ ปรึกรคำนวณผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนเงินไขของสัญญาเงินกู้ของบริษัทย่อยของบริษัท

3/ ในไตรมาส 3'67 บริษัทฯ บันทึกผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร จำนวน 2.0 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้รวม** ของ BC ในไตรมาส 3/2567 เท่ากับ 198.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.4% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และ 116.2% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการขายหุ้นสามัญสัดส่วนร้อยละ 37 ใน BOH ซึ่งลงทุนทางอ้อมในโครงการ Ibis เป็นผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 90.6 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดเก้าเดือน ในปี 2567 BC มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นอย่างมากถึง 495.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 276.8 ล้านบาท สำหรับงวดเดียวกันของปีก่อน
- **ค่าใช้จ่ายรวม** ของ BC ในไตรมาส 3/2567 เท่ากับ 98.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.6% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และ 1.7% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจากงวดก่อน ทั้งนี้สำหรับงวดเก้าเดือน ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 295.0 ล้านบาท ลดลง 3.1% จาก 304.3 ล้านบาท สำหรับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการปรับใช้กลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มของโรงแรม ซึ่งทำให้เกิดการแบ่งปันทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งทำให้เกิดการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
- สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ กลุ่มบริษัทฯ มี **EBITDA** ในไตรมาส 3/2567 เป็นบวก 99.5 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับ ไตรมาส 2/2567 ที่ 71.6 ล้านบาท และดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2566 ที่ติดลบ 5.3 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดเก้าเดือน ในปี 2567 EBITDA มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นบวก 200.7 ล้านบาท จากติดลบ 27.5 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยการปรับตัวดีขึ้นของ EBITDA มีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการขายหุ้นสามัญ (เงินลงทุน) ในบริษัทย่อยสัดส่วนร้อยละ 50 ใน BCRKH ซึ่งลงทุนทางอ้อมในโครงการ Cove Hill และ

จากการขายหุ้นสามัญ (เงินลงทุน) ในบริษัทย่อยสัดส่วนร้อยละ 37 ใน BOH ซึ่งลงทุนทางอ้อมในโครงการ Ibis

- **ส่วนแบ่งขาดทุน** จากกิจการร่วมค้าเท่ากับ 1.5 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้น 72.6% เมื่อเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการดำเนินการที่ดีขึ้นของกลุ่มโรงแรม ซิทาดินส์ (กิจการร่วมค้า) และผลการดำเนินงานในโครงการ Cove Hill Lifestyle Retail Mall ในฐานะกิจการร่วมค้า ในขณะที่เดียวกันส่วนแบ่งขาดทุนของธุรกิจสมุนไพรรักษาเพื่อสุขภาพ (บริษัทร่วม) มีผลขาดทุน 3.4 ล้านบาท โดยมีส่วนแบ่งขาดทุนดีขึ้น 27.8% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ
- **ผลกำไรจากการดำเนินงานปกติ**ปรับตัวดีขึ้นเป็น 37.6 ล้านบาท จากขาดทุน 76.2 ล้านบาทในไตรมาส 3/2566 และ 13.9 ล้านบาทในไตรมาส 2/2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- ในไตรมาส 3/2567 **กำไรสุทธิ**ของ BC อยู่ที่ 39.3 ล้านบาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 1.5 ล้านบาท และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 2.1 ล้านบาทจากเงินยูโรจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เนื่องจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นเล็กน้อยในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตาม กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้จะถูกชดเชยโดยขาดทุนจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เราทำเพื่อชดเชยเงินต้นของเงินยูโรที่บันทึกบัญชีไว้ภายใต้รายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2567 ผลกำไรสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ 28.7 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจำนวน 236.5 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนปี 2566

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 3'66	%QoQ	%YoY	ไตรมาส 9'67	ไตรมาส 9'66	%YoY
รายได้รวม	34.7	95.2	43.9	-63.5%	-21.0%	177.7	304.0	-41.5%
รายได้ค่าบริการจัดการ	34.7	34.5	32.9	0.7%	5.4%	104.2	93.0	12.0%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	60.7	-	-100.0%	n.m.	73.5	-	n.m.
รายได้เงินปันผล	-	-	11.0	n.m.	-100.0%	-	211.0	-100.0%
ต้นทุนจากการให้บริการ	27.4	27.7	36.6	-1.0%	-25.0%	83.0	104.4	-20.5%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6.7	7.6	6.2	-12.3%	7.1%	19.8	21.6	-8.4%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	34.1	35.3	42.8	-3.5%	-20.4%	102.8	126.1	-18.5%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	0.6	59.9	1.1	-99.0%	-46.5%	74.9	177.9	-57.9%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.3	1.3	1.4	0.4%	-5.3%	3.9	4.3	-9.6%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(0.7)	58.6	(0.3)	-101.2%	-157.1%	71.0	173.6	-59.1%
ดอกเบี้ยรับ (จ่าย), สุทธิ ^{1/}	(7.3)	(7.2)	(0.0)	1.1%	n.m.	(19.3)	7.0	376.8%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(8.0)	51.3	(0.3)	-115.7%	n.m.	51.8	180.6	-71.3%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(4.1)	0.6	(1.1)	-819.5%	-267.5%	(1.1)	(0.3)	-209.2%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(3.9)	50.7	0.8	-107.8%	-591.0%	52.8	180.9	-70.8%
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	2.1	2.2	(7.3)	-5.7%	128.5%	(0.6)	(2.8)	79.5%
ขาดทุนจากการด้อยค่า ^{2/}	(0.9)	(0.4)	(3.0)	-139.8%	70.9%	(6.5)	(1.3)	-401.4%
ขาดทุนจากการด้อยค่า ^{2/}	-	-	(5.8)	n.m.	100.0%	-	(5.8)	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{3/}	2.1	(1.1)	(2.9)	282.6%	171.4%	(5.8)	(5.8)	-0.1%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{3/}	0.9	3.7	4.4	-76.1%	-80.1%	11.7	10.1	16.3%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(1.9)	52.9	(6.5)	-103.5%	71.2%	52.3	178.1	-70.7%

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

2/ ในไตรมาส 3'67 บริษัทฯ มีบันทึกผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวจากรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 0.9 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 3'67 บริษัทฯ มีบันทึกผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 2.1 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ของ BC ในไตรมาส 3/2567 เพิ่มขึ้น 5.4% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มอัตราค่าตอบแทนการบริหารจัดการประจำปี นอกจากนี้ส่วนหนึ่งของการเพิ่มขึ้นมาจากโครงการที่กลับมาเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปีนี้ สำหรับงวดเก้าเดือน ในปี 2567 BC มีรายได้จากการบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 12%
- BC รายงาน**กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับงวดเก้าเดือน จำนวน 73.5 ล้านบาท มาจากการขายหุ้นสามัญคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ใน Nimman3 จำนวน 12.8 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 และจากการขายหุ้นสามัญคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ใน BCRKH จำนวน 60.7 ล้านบาทในไตรมาส 2/2567 ส่งผลให้ BCRKH ได้เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นกิจการร่วมค้า
- ในไตรมาส 3/2567 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ลดลงอยู่ที่ 34.1 ล้านบาท หรือลดลง 3.5% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และ 20.4% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำกลยุทธ์การบริหารงานในรูปแบบกลุ่มทำให้สามารถแบ่งปันทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งทำให้เกิดการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
- **EBITDA** ของ BC สำหรับงวดเก้าเดือนเป็นบวกที่ 74.9 ล้านบาท ลดลง 57.9% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อนที่ 177.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้เงินปันผลจำนวน 211 ล้านบาท ในงวดเดียวกัน

ของปีก่อน จากกำไรจากการขายโครงการ Oakwood Studios ในปี 2565 ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนได้มีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยรวมจำนวน 73.5 ล้านบาท

- **ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ**ของบริษัทฯ ลดลงอยู่ที่ 3.9 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2567 เทียบกับผลกำไร 0.8 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2566 และผลกำไร 50.7 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2567 ทั้งนี้สำหรับงวด 9 เดือนกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 52.8 ล้านบาท ลดลงจาก 180.9 ล้านบาท สำหรับงวดเดียวกันของปีก่อน
- **ผลขาดทุนสุทธิ** ของ BC อยู่ที่ 1.9 ล้านบาทสำหรับไตรมาส 3/2567 บาท โดยมีรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 0.9 ล้านบาท และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 2.1 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เนื่องจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นเล็กน้อยในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตาม กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้จะถูกชดเชยโดยขาดทุนจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เราทำเพื่อชดเชยเงินต้นของเงินกู้ที่บันทึกบัญชีไว้ภายใต้รายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้สุทธิจำนวน 52.3 ล้านบาท ลดลงจาก 178.1 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 3/2567 บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 9 โครงการ โดยมีการแบ่งผลการดำเนินงานเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC ยังดูแลโครงการของลูกค้าย่อยภายนอก ในภูเก็ต กระบะ ภายใต้แบรนด์ของตนเอง โจโน เอ็กซ์ และได้รับค่าตอบแทนจากการบริหารรายได้และการบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 3/2567 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ซิธาดีนส์ 8, ซิธาดีนส์ 11, ซิธาดีนส์ 16, ไอ้ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 และ โจโน อโศก
- สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย เจอร์นียฮับภูเก็ต, เจอร์นียฮับ พัทยา, โนวาเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ ซึ่งโรงแรมในเชียงใหม่ทั้ง 2 โรงแรม ตั้งอยู่ในพื้นที่ปลอดภัยน้ำท่วม
- สถานะการดำเนินงานของโรงแรมของกลุ่มบริษัท เป็นดังนี้

กลุ่มพื้นที่	โครงการ	เปิดดำเนินการ*	ช่วงเวลาปิดดำเนินการ
กรุงเทพฯ	ไอ้ควู้ด 24	เปิด	
	โจโน อโศก	เปิด	
	ซิธาดีนส์ 8	เปิด	
	ซิธาดีนส์ 11	เปิด	
	ซิธาดีนส์ 16	เปิด	กรกฎาคม 2566 - ตุลาคม 2566**
ต่างจังหวัด	โนวาเทล นิมมาน	เปิด	
	ไอบิส นิมมาน	เปิด	
	เจอร์นียฮับ ภูเก็ต	เปิด	
	เจอร์นียฮับ พัทยา	เปิด	

* ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2567

** ปิดปรับปรุงในเดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนตุลาคม 2566

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 3'66	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,893	1,877	1,873	0.9%	1.1%
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,019	982	923	3.7%	10.3%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	86.5%	77.4%	82.0%	9.0	4.4
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	70.4%	64.6%	52.4%	5.8	18.0
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	81.5	72.1	66.1	13.0%	23.4%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	51.2	38.7	34.7	32.2%	47.5%

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 3/2567 อยู่ที่ 81.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.0% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และ 23.4% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ค่าห้องพักเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 1,893 บาท จาก 1,873 บาท ในไตรมาส 3/2566 โดยมีอัตราการเข้าพักเป็น 86.5% ในไตรมาส 3/2567 เทียบกับ 82.0% ในไตรมาส 3/2566
- รายได้รวมจากโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดอยู่ที่ 51.2 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2567 เพิ่มขึ้น 32.2% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และ เพิ่มขึ้น 47.5% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุของการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โดยมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 3'66	%QoQ	%YoY
ARR-Summer Point (THB)	854	845	842	1.0%	1.4%
% OCC - Summer Point	94.3%	92.8%	88.6%	1.6	5.7
Rev - Summer Point (THB mn)	17.4	16.8	15.7	3.4%	11.1%
% EBITDA margin - Summer Point	49.7%	54.8%	41.8%	-5.2%	7.8%

- ณ ปัจจุบัน BC มีโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าที่เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการ ชื่อ "ซัมเมอร์ พ้อยท์" ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง
- นอกจากนี้ บริษัทฯ กำลังพัฒนาโครงการเพื่อการพาณิชย์แห่งใหม่ในย่านเจริญกรุง ได้แก่ โครงการ "โคฟ ฮิลล์" ใกล้เสร็จสมบูรณ์แล้ว และอยู่ระหว่างที่ผู้เช่ากำลังเข้าตกแต่งพื้นที่ ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในช่วงไตรมาส 4/2567
- ในไตรมาส 3/2567 รายได้จากให้เช่าพื้นที่ เพิ่มขึ้น 3.4% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และ 11.1% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เป็น 17.4 ล้านบาท การเติบโตของรายได้เนื่องจากอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นเป็น 94.3% ในไตรมาส 3/2567 จาก 88.6% ในไตรมาส 3/2566 อย่างไรก็ตามอัตราการเช่ากำไร EBITDA ในไตรมาสนี้หดตัวอยู่ที่ 49.7% สาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล
- บริษัทฯ ได้มีการนำเสนอแบบแสดงข้อมูล ICO ไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. ในเดือนตุลาคม 2567 และคาดว่าจะได้รับการอนุมัติภายในสิ้นปี

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'67	ไตรมาส 2'67	ไตรมาส 3'66	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	82.0	81.6	86.4	0.5%	-5.1%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	311.7	287.1	181.1	8.6%	72.1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,349.2	3,583.2	3,590.4	-6.5%	-6.7%
รวมสินทรัพย์	3,660.9	3,870.3	3,771.5	-5.4%	-2.9%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	451.9	474.7	386.6	-4.8%	16.9%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,372.6	2,583.6	3,147.8	-8.2%	-24.6%
รวมหนี้สิน	2,824.5	3,058.3	3,534.4	-7.6%	-20.1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	836.4	812.0	237.1	3.0%	252.7%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	695.8	641.0	596.9	8.6%	16.6%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	140.6	171.0	(359.8)	-17.8%	139.1%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,660.9	3,870.3	3,771.5	-5.4%	-2.9%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ (เท่า)	3.28	3.67	14.54		
อัตราส่วนเงินหมุนเวียน (เท่า)	0.69	0.60	0.47		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในงบการเงินรวม* (เท่า)	2.25	2.49	2.84		

- ณ สิ้นไตรมาส 3/2567 **สินทรัพย์รวม** มีมูลค่าเท่ากับ 3,660.9 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 3,870.3 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 2/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายหุ้นสามัญ (เงินลงทุน) ในโครงการ Ibis
- **BC มีหนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 3/2567 อยู่ที่ 2,824.5 ล้านบาท ลดลงจาก 3,058.3 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 2/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายหุ้นสามัญ (เงินลงทุน) ในโครงการ Ibis
- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) อยู่ที่ 836.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 812.0 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 3/2567

- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ** อยู่ที่ 3.28 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 3/2567 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- กลุ่มบริษัทมีงบแสดงฐานะการเงินรวมที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยหาก**ปรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน** โดยรวมหนี้สินของโครงการตามสัดส่วนการถือหุ้นของ BC และหนี้สินที่ BC เป็นผู้กู้ยืมเองทั้งหมด อัตราส่วนนี้จะปรับตัวดีขึ้นจาก 2.84 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 มาอยู่ที่ 2.25 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 3/2567 และกลุ่มบริษัทยังเพิ่มแนวทางปรับปรุง สภาพคล่องให้ดีขึ้น ผ่านการบริหารจัดการทรัพย์สินและหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ
- โดยรวมการขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินการ-ขาย จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูง ยังไม่เอื้อต่อการขายเงินลงทุนเท่าที่ควร แต่อย่างไรก็ดีบริษัทยังคงสามารถขายเงินลงทุนร้อยละ 50 ใน BCRKH ซึ่งบริษัทฯ ดังกล่าวลงทุนทางอ้อมในโครงการ Cove Hill และขายเงินลงทุนร้อยละ 37 ใน BOH ซึ่งบริษัทฯ ดังกล่าวลงทุนทางอ้อมในโครงการ Ibis

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์			
โครงการกมล 1 (เมอเวนพิค)	ภูเก็ต	197	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ปัจจุบันได้กลับมาเริ่มการก่อสร้างอีกครั้ง และคาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นในไตรมาส 4/2568
โครงการกมล 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดการก่อสร้างคาดว่าจะกลับมาดำเนินการในไตรมาส 1/2568
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	ได้รับการอนุมัติจาก BOI มีการชะลอโครงการชั่วคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาด
โครงการสุขุมวิท 5 (โจโน เอ็กซ์)	กรุงเทพฯ	194	ได้รับการอนุมัติจาก EIA, BOI และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง โอนที่ดินในเดือน มกราคม 2566 เสาเข็มและฐานรากได้เสร็จสิ้นแล้ว ขณะนี้อยู่ในกระบวนการประมูลราคาเพื่อเลือกผู้รับเหมาหลัก กำหนดการก่อสร้างคาดว่าจะกลับมาดำเนินการในไตรมาส 4/2567 หรือไตรมาส 1/2568
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
โดฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	เริ่มการก่อสร้างและงานฐานรากแล้วในช่วงปลายปี 2565 โดยผู้เช่าคาดว่าจะเริ่มดำเนินการในช่วงเดือนตุลาคม 2567 กำหนดการเปิดโครงการอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาส 4/2567
ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ	-	ธุรกิจบริการห้องเก็บของส่วนตัวภายใต้แบรนด์ "GO Storage" มีอัตราการใช้เช่าที่ 65% โดยเฉพาะในส่วนพื้นที่จัดเก็บไวน์มีผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้
ธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ			
ธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีเอสโพล)	น่าน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทธยา/ ภูเก็ต	-	ในส่วนของกลุ่มธุรกิจสมุนไพรรไทยเพื่อสุขภาพ กลุ่มบีเอสโพลกำลังอยู่ในช่วงการปรับตัวดีขึ้น เห็นได้จากการปรับตัวลดลงในส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทรวมอย่างมีสาระสำคัญถึง 27.8% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งการปรับปรุงนี้เกิดจากการดำเนินมาตรการลดต้นทุน ในขณะที่สถานการณ์น้ำท่วมในจังหวัดเชียงใหม่ ส่งผลให้สาขาเชียงใหม่ได้มีการดำเนินการปิดการขายช่วงสั้น ซึ่งจะส่งผลต่อยอดขายเพียงชั่วคราวและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง