

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 3/2568 และสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2568

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
ir@boutiquecorporation.com

บทสรุปผู้บริหาร

- สำหรับงวด 9 เดือนของปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวดอยู่ที่ 504.8 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) ในไตรมาส 1/2568 แต่อย่างไรก็ตามผลประกอบการจากการดำเนินงานปกติ ในธุรกิจโรงแรมและสำนักงานให้เข้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในไตรมาส 3/2568 โดยได้รับการสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการใช้ห้องพักเมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทยังคงเชื่อมั่นในปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะในทำเลสำคัญ ได้แก่ สุขุมวิท(กรุงเทพฯ), นิคมาน(เชียงใหม่), ปาดอง(ภูเก็ต), และในพื้นที่พหุวิทยา
- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 79.3 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 2.7% YoY แต่เพิ่มขึ้น 9.0% QoQ ซึ่งส่งผลให้มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเป็น 75.7% ในไตรมาส 3/2568 จาก 66.7% ในไตรมาส 2/2568
- ในเดือนกรกฎาคม 2568 บริษัทได้มีการลงนามในสัญญาแฟรนไชส์โรงแรมกับ Accor ซึ่งเป็นผู้นำระดับโลกในด้านธุรกิจโรงแรมเพื่อรับสิทธิในการบริหารภายใต้แบรนด์ Mövenpick, Mercure และ Handwritten Collection โดยสัญญาดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ได้การรับรองในฐานะ Third Party Operator (TPO) ภายใต้ระบบของ Accor ในประเทศไทย ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีสิทธิในการบริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ของ Accor ได้อย่างอิสระ ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของ Accor ในศักยภาพด้านการบริหารโรงแรมของบริษัทฯ ตามมาตรฐานสากล
- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เข้า ในไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 69.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.8% QoQ แต่ลดลง 29.7% YoY เนื่องจากมีการขายเงินลงทุนใน IBIS ในไตรมาส 3/2567 และ Summer Point ในไตรมาส 1/2568
- โครงการ โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) โลฟส์ไทม์มอลล์แห่งใหม่ของกลุ่มบริษัท ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ซึ่งเริ่มดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2567 มีอัตราการเข้าพักที่อยู่ที่ 71.4% ในไตรมาส 3/2568
- สำหรับงวด 9 เดือนในปี 2568 ต้นทุนทางการเงินลดลง 15.2% YoY หรือ 16.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นในปีงบประมาณ 2567 และการชำระหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับการขายเงินลงทุนของโครงการในไตรมาส 1/2568
- สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ EBITDA สำหรับไตรมาส 3/2568 ปรับตัวดีขึ้นโดยผลขาดทุนลดลงมาอยู่ที่ 12.1 ล้านบาท จากขาดทุน 31 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ลดลง ซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับโครงการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) ในอนาคต และแผนการลงทุนใหม่ในไตรมาส 2/2568 ในขณะที่รายได้อาจจากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้าและสำนักงานก็ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยได้รับแรงสนับสนุนจากอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568
- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ จาก 2.64 เท่า ในไตรมาส 2/2568 เพิ่มขึ้นเป็น 3.01 เท่า ในไตรมาส 3/2568 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51% ก็ตาม
- เมื่อปรับวิธีการคำนวณอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ อัตราดังกล่าวเปลี่ยนจาก 2.25 เท่า ในไตรมาส 3/2567 เป็น 2.59 เท่า ในไตรมาส 3/2568 สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้เพิ่มขึ้น และการลงทุนต่อเนื่องในทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในไตรมาส 3/2568 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current ratio) อยู่ที่ 0.43 เท่า ทั้งนี้ฝ่ายบริหาร มีแผนที่จะเสริมสภาพคล่องและปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการหาผู้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่พร้อมขาย รวมถึงการเรียกชำระหนี้เพิ่มเติมจากนักลงทุนในโครงการที่มีอยู่
- ในไตรมาสที่ 3/2568 บริษัทแสดงให้เห็นถึงความน่าเชื่อถือทางการเงินที่แข็งแกร่งกับสถาบันการเงินชั้นนำ โดยสามารถจัดหาเงินลงทุนโครงการรวมมูลค่า 1,393 ล้านบาท สำหรับการพัฒนาโรงแรม 2 แห่ง ในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ประกอบด้วย 825 ล้านบาทสำหรับโครงการกมล 2 และ 567 ล้านบาทสำหรับโครงการสุขุมวิท ซอย 5 ความสำเร็จนี้สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของสถาบันการเงินต่อความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของบริษัท และความมั่นใจในความสำเร็จของโครงการเหล่านี้ แม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงมีความไม่แน่นอน

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

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3 '68	ไตรมาส 2 '68	ไตรมาส 3 '67	%QoQ	%YoY	9เดือน'68	9เดือน'67	%YoY
รายได้รวม	80.4	77.4	198.0	3.9%	(59.4%)	504.8	495.6	1.9%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า	69.5	66.9	98.9	3.8%	(29.7%)	258.8	312.9	(17.3%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	10.4	9.7	7.7	7.4%	35.0%	30.2	20.5	47.3%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	-	-	90.6	0.0%	(100.0%)	213.6	159.8	33.7%
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	0.5	0.8	0.8	(33.2%)	(36.5%)	2.3	2.5	(9.8%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	30.5	30.2	35.5	1.0%	(13.9%)	94.9	108.8	(12.8%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	24.6	24.3	32.5	1.3%	(24.2%)	78.9	99.8	(21.0%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	5.8	5.9	3.0	(2.0%)	93.7%	16.0	9.0	77.1%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	62.0	78.1	63.1	(20.7%)	(1.7%)	224.0	186.1	20.4%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	92.5	108.4	98.5	(14.6%)	(6.1%)	318.9	295.0	8.1%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	(12.1)	(31.0)	99.5	60.9%	(112.2%)	185.9	200.7	(7.3%)
จากการขายโครงการ	(12.1)	(31.0)	8.9	60.9%	(236.2%)	(27.7)	40.9	(167.6%)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(13.8)	(13.3)	(17.8)	4.5%	(22.0%)	(43.7)	(53.3)	(18.0%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(26.0)	(44.2)	81.7	41.3%	(131.8%)	142.3	147.4	(3.5%)
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/2/}	(28.2)	(29.3)	(36.9)	(3.8%)	(23.6%)	(90.7)	(106.9)	(15.2%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	(54.1)	(73.5)	44.8	26.3%	(220.8%)	51.6	40.5	27.5%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - ริสส่วนได้เสีย	(1.1)	(5.8)	(1.5)	81.4%	27.3%	(7.3)	(4.7)	(54.2%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - ริสส่วนได้เสีย	(2.8)	(4.0)	(3.4)	30.3%	17.8%	(10.6)	(9.5)	(11.6%)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.7	(0.0)	2.4	2,202.9%	(68.7%)	15.9	8.0	99.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(58.7)	(83.3)	37.6	29.4%	(256.3%)	17.8	18.3	(2.7%)
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(21.3)	3.7	1.7	(675.8%)	(1,368.7%)	(24.5)	10.4	(334.9%)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญา ^{2/}	(10.8)	1.9	-	(659.6%)	100.0%	(8.9)	-	100.0%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการซื้อขาย	(0.1)	1.9	(1.5)	(105.2%)	93.3%	(7.9)	(2.2)	(260.1%)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม ^{4/}	(13.9)	-	-	100.0%	100.0%	(13.9)	-	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร ^{3/}	0.8	4.4	2.0	(81.3%)	(58.2%)	5.2	(5.9)	188.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	2.7	(4.5)	1.2	158.9%	121.0%	1.0	18.5	(94.6%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(80.1)	(79.6)	39.3	(0.7%)	(303.9%)	(6.7)	28.7	(123.3%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	(45.0)	(55.7)	54.5	19.2%	(182.6%)	(57.8)	66.2	(187.4%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(35.0)	(23.8)	(15.2)	(47.0%)	(129.9%)	51.1	(37.5)	236.5%

หมายเหตุ: 1/ บริษัทและรายการ "ดอกเบี้ยรับ" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยเพิ่มเติม "ดอกเบี้ยรับ" แลลงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"

2/ ในไตรมาส 3 '68 บริษัทฯ ได้คำนวณผลกระทบจากการแก้ไขเงื่อนไขการชำระหนี้ต้นและดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ส่งผลให้บริษัทบริษัทฯ ใช้จ่ายจำนวน 8.9 ล้านบาทในไตรมาส 3 '68 นี้

3/ ในไตรมาส 3 '68 บริษัทฯ บันทึกกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโรในจำนวน 0.8 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

4/ ในไตรมาส 3 '68 กลุ่มบริษัทบันทึกผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน (SUMX) ส่งผลให้เกิดผลขาดทุนจำนวน 12.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

- **รายได้รวมของบริษัทฯ** ในไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 80.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.9% QoQ จาก 77.4 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 แต่ลดลง 59.4% YoY จาก 198.0 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2567 โดยสาเหตุหลักของการลดลงเป็นผลจากการขายเงินลงทุนทั้งหมด 100% ใน BPKN3 ซึ่งได้มีการรับรู้ในไตรมาส 1/2568 ภายใต้โครงการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) นอกจากนี้ การจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนในโรงแรม IBIS ในไตรมาส 3/2567 ยังส่งผลให้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลง อย่างไรก็ตามสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 504.8 ล้านบาท สะท้อนถึงการเติบโตโดยเพิ่มขึ้น 1.9% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการขายเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาสแรก
- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ** ในไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 92.5 ล้านบาท ลดลง 14.6% QoQ และ 6.1% YoY สาเหตุหลักมาจากการไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการจำหน่ายสินทรัพย์ผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) และการลงทุนใหม่ในชอยซ์ซูมวิท 24 สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้น 8.1% YoY สะท้อนถึงกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่มีต้นทุนที่สูงขึ้นจากการดำเนินกลยุทธ์การจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับโครงการจำหน่ายสินทรัพย์ผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) ในอนาคต และโครงการลงทุนในแผนงาน

ใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ

- สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ **EBITDA** ในไตรมาส 3/2568 ผลขาดทุนลดลงมาอยู่ที่ 12.1 ล้านบาท จากขาดทุน 31.0 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ลดลง โดยเฉพาะค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับโครงการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) ในอนาคต และแผนการลงทุนใหม่ในไตรมาส 2/2568 ขณะเดียวกันรายได้จากธุรกิจโรงแรม ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่ายังเพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568
- **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม** อยู่ที่ 2.8 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้น 30.3% QoQ และ 17.8% YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรม ไอบิส นิคมมาน ในขณะเดียวกัน **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า** อยู่ที่ 1.1 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้น 81.4%QoQ และ 27.3% YoY ซึ่งมีผลมาจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งขึ้นของซีหาดินส์ และโคฟฮิลล์ไลฟ์สไตล์มอลล์
- ในไตรมาส 3/2568 **ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท** อยู่ที่ 45.0 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุน 55.7 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 สำหรับงวด 9 เดือนในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ไม่รวมรายการพิเศษ) อยู่ที่ 17.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไร 18.3 ล้านบาท สำหรับงวด 9 เดือนในปี 2567

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3 '68	ไตรมาส 2 '68	ไตรมาส 3 '67	%QoQ	%YoY	9เดือน'68	9เดือน'67	%YoY
รายได้รวม	42.5	37.8	34.7	12.6%	22.5%	143.5	177.7	(19.2%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	38.5	37.8	34.7	2.1%	11.0%	117.6	104.2	13.0%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	-	-	-	0.0%	0.0%	14.6	-	100.0%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.0	-	-	100.0%	100.0%	6.5	73.5	(91.2%)
รายได้เงินปันผล	-	-	-	0.0%	0.0%	4.8	-	100.0%
ต้นทุนจากการให้บริการ	30.8	35.8	27.4	(14.0%)	12.3%	97.1	83.0	16.9%
ต้นทุนจากการให้บริการ	30.8	35.8	27.4	(14.0%)	12.3%	97.1	83.0	16.9%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.4	12.3	6.7	(39.9%)	10.6%	28.7	19.8	45.0%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	38.2	48.1	34.1	(20.6%)	12.0%	125.8	102.8	22.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	4.3	(10.4)	0.6	141.5%	629.3%	17.8	74.9	(76.3%)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.5	1.1	1.3	29.1%	12.1%	3.9	3.9	0.9%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	2.8	(11.5)	(0.7)	124.6%	493.8%	13.9	71.0	(80.5%)
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ ^{1/}	(7.0)	(7.0)	(7.3)	(1.1%)	(4.9%)	(21.3)	(19.3)	10.6%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(4.1)	(18.6)	(8.0)	77.7%	48.7%	(7.4)	51.8	(114.3%)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(0.7)	-	(4.1)	100.0%	83.4%	1.2	(1.1)	214.5%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	(3.4)	(18.6)	(3.9)	81.4%	12.6%	(8.7)	52.8	(116.4%)
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	(2.0)	4.8	2.1	(142.6%)	(198.5%)	(8.4)	(0.6)	(1,367.7%)
ขาดทุนจากการด้อยค่า ^{2/4/}	(2.7)	2.3	(0.9)	(215.5%)	(206.4%)	(13.1)	24.1	(154.3%)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	0.0%	0.0%	-	(30.6)	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม ^{3/}	0.8	4.4	2.1	(81.3%)	(60.5%)	5.2	(5.8)	189.7%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ^{3/}	(0.2)	(1.9)	0.9	90.1%	(121.5%)	(0.5)	11.7	(104.4%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(5.5)	(13.8)	(1.9)	60.1%	(194.0%)	(17.0)	52.3	(132.6%)

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

2/ ในไตรมาส 3'68 บริษัทฯ บันทึกการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 2.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

3/ ในไตรมาส 3'68 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 0.2 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวของภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

4/ ในไตรมาส 1'68 บริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการดำเนินงานที่เกี่ยวกับการบริหารที่เกี่ยวกับ Ibis ซึ่งเป็นรายการเพียงครั้งเดียว จำนวน 12.7 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายหลังจากการขายกิจการในไตรมาส 3/2567 บริษัทฯ ได้ตกลงกับผู้ซื้อว่าจะไม่ชำระหนี้ค้างรับหรือหนี้ค้างจ่ายใด ๆ กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ของบริษัทฯ ในไตรมาส 3/2568 เพิ่มขึ้น 2.1% QoQ และ 11.0% YoY สาเหตุหลักมาจากการปรับเปลี่ยนอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการประจำปี และรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารจากโครงการของบุคคลภายนอกเพิ่มเติม สำหรับงวด 9 เดือน ในปี 2568 มีรายได้จากการบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 13.0% YoY
- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ของบริษัทฯ ในไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 38.2 ล้านบาท ลดลง 20.6% QoQ จาก 48.1 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่ลดลง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการลงทุนใหม่ในซอยสุขุมวิท 24 สำหรับงวด 9 เดือน ในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น 22.3% YoY โดยส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขยายกิจการทางธุรกิจใหม่ เช่น ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม การบริหารโครงการของบุคคลภายนอก การให้คำปรึกษา รวมถึงการลงทุนใหม่ในซอยสุขุมวิท 24
- **EBITDA** ของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3/2568 เป็นบวกอยู่ที่ 4.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากติดลบ 10.4 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และมีรายได้จากค่าธรรมเนียมแรกเข้าจากนักลงทุนของโครงการกมล 1 ในไตรมาส 3/2568 สำหรับงวด 9 เดือน ในปี 2568 EBITDA ลดลงเป็น 17.8 ล้านบาท จาก 74.9 ล้านบาทในปีก่อนหน้าเป็นหลักเนื่องจากการขายสินทรัพย์ BCRKH ในไตรมาส 2/2567
- **ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ** (ขาดทุนสุทธิที่ไม่รวมรายการพิเศษ) ของบริษัทฯ อยู่ที่ 3.4 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับผลขาดทุน 18.6 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 สำหรับงวด 9 เดือน ในปี 2568 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 8.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับผลกำไร 52.8 ล้านบาทสำหรับงวด 9 เดือนในปี 2567 เนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- **ผลขาดทุนสุทธิ** ของบริษัทฯ ในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 5.5 ล้านบาท ซึ่งรวมรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เช่น รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 2.7 ล้านบาท และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 0.8 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ อย่างไรก็ตาม กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนได้ถูกหักล้างโดยผลขาดทุนจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงของเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ที่บันทึกบัญชีไว้ภายใต้รายการ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือน ในปี 2568 ผลขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ 17.0 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิอยู่ที่ 52.3 ล้านบาทสำหรับงวด 9 เดือนในปี 2567 เนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 3/2568 บริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 10 โครงการ โดยมีการแบ่งผลการดำเนินงานเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ BC ยังบริหารโครงการของลูกค้าภายนอก ในภูเก็ต กระบี่ ภายใต้แบรนด์ของตนเอง ได้แก่ โจโน เอ็กซ์ และได้รับค่าตอบแทนจากการบริหารรายได้และการบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 3/2568 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ซิธาตันส์ 8, ซิธาตันส์ 11, ซิธาตันส์ 16, โอคิวด์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, โจโน อโศก และเจอรันียฮับ สุขุมวิท 26 สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย เจอรันียฮับ ภูเก็ต, เจอรันียฮับ พัทยา, โนวาเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอรันียฮับ และ ไอปิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอรันียฮับ

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 2'68	ไตรมาส 3'67	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,742	1,822	1,893	(4.4%)	(8.0%)
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,047	1,076	1,019	(2.7%)	2.7%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	75.7%	66.7%	86.5%	8.9	(10.8)
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	63.2%	59.1%	70.4%	4.1	(7.2)
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	79.3	72.8	81.5	9.0%	(2.7%)
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	47.9	45.5	51.2	5.3%	(6.4%)

- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 79.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 9.0% QoQ โดยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่รายได้ลดลง 2.7% YoY ซึ่งเกิดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในช่วงปีที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลให้ค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักลดลง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงเชื่อมั่นในปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวต่อเนื่องของการท่องเที่ยวระหว่างประเทศและความเชื่อมั่นในภาคการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น
- รายได้รวมจากโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดอยู่ที่ 47.9 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 เพิ่มขึ้น 5.3% QoQ สะท้อนถึงการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการเดินทางที่เพิ่มขึ้นในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์ (ศูนย์การค้า และสำนักงาน)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 2'68	ไตรมาส 3'67	%QoQ	%YoY
ARR-Cove Hill (THB : price/sq.m.)	1,299	1,283	551	1.2%	135.7%
% OCC - Cove Hill	71.4%	72.3%	23.1%	(0.9)	48.3
Rev - Cove Hill (THB mn)	8.1	7.6	0.2	6.2%	3,291.2%
% EBITDA margin - Cove Hill	(8.0%)	(18.4%)	(376.9%)	10.4%	368.8%

- ณ ปัจจุบัน BC มีโครงการเพื่อการพาณิชย์เปิดดำเนินการจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ในย่านเจริญกรุง และบริหารโครงการพื้นที่ mixed-use ให้เช่าจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ ซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ดำเนินการขายเงินลงทุนโครงการซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2568
- สำหรับโครงการโคฟ ฮิลล์ ที่ได้เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2567 มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 8.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.2% QoQ และ 3,291.2% YoY โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 71.4% ในไตรมาส 3/2568 จาก 23.1% ในไตรมาส 3/2567

งบฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 2'68	ไตรมาส 3'67	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	118.2	104.6	82.0	13.0%	44.2%
ลูกหนี้การค้า	21.3	20.1	44.5	5.9%	(52.1%)
ลูกหนี้อื่น	43.9	44.6	152.6	(1.6%)	(71.2%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	217.1	200.6	311.7	8.2%	(30.4%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,461.0	3,402.6	3,349.2	1.7%	3.3%
รวมสินทรัพย์	3,678.1	3,603.2	3,660.9	2.1%	0.5%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	500.1	362.5	451.9	37.9%	10.7%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,261.6	2,251.4	2,372.6	0.5%	(4.7%)
รวมหนี้สิน	2,761.7	2,613.9	2,824.5	5.7%	(2.2%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	916.4	989.2	836.4	(7.4%)	9.6%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	605.4	644.1	695.8	(6.0%)	(13.0%)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	310.9	345.1	140.6	(9.9%)	121.1%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,678.1	3,603.2	3,660.9	2.1%	0.5%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ* (เท่า)	2.88	2.54	3.28		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	3.01	2.64	3.38		
อัตราส่วนเงินหมุนเวียน (เท่า)	0.43	0.55	0.69		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในการเงินรวม** (เท่า)	2.59	2.42	2.25		

* (รวมหนี้สิน-เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)/รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

** สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ทุนส่วนที่เป็นของ BC

- ณ สิ้นไตรมาส 3/2568 **สินทรัพย์รวม** มีมูลค่าเท่ากับ 3,678.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3,603.2 ล้านบาท จาก สิ้นไตรมาส 2/2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเริ่มดำเนินการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น
- **BC มีหนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 3/2568 อยู่ที่ 2,761.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,613.9 ล้านบาท จากสิ้นไตรมาส 2/2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้จากธนาคารเพิ่มเติมสอดคล้องกับความต้องการในการก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของบัญชีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง
- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) อยู่ที่ 916.4 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3/2568 ซึ่งลดลงจาก 989.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2/2568 โดยการลดลงส่วนใหญ่เกิดจากการขาดทุนในไตรมาสดังกล่าว โดยบางส่วนถูกหักล้างด้วยค่าธรรมเนียมแรกเข้าจากนักลงทุนของโครงการกมล 1
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน** เพิ่มขึ้นจาก 2.64 เท่า ณ ไตรมาส 2/2568มาอยู่ที่ 3.01 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 3/2568 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคารและจากผู้ถือหุ้น (shareholders' loan) ถึงแม้ว่า BC จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการเหล่านั้นเพียง 26% ถึง 51%

- เมื่อปรับวิธีการคำนวณอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ อัตราดังกล่าวเปลี่ยนจาก 2.25 เท่า ในไตรมาส 3/2567 เป็น 2.59 เท่า ในไตรมาส 3/2568 สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้เพิ่มขึ้น และการลงทุนต่อเนื่องในทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในไตรมาส 3/2568 อัตราส่วนเงินหมุนเวียน (Current ratio) อยู่ที่ 0.43 เท่า ทั้งนี้เพื่อเสริมสภาพคล่องและปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการหาผู้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่พร้อมขาย รวมถึงการเรียกชำระหนี้เพิ่มเติมจากนักลงทุนในโครงการที่มีอยู่
- โดยรวมการขายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างสูง ซึ่งไม่เอื้อต่อการลงทุน แต่แม้ในภาวะดังกล่าว กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จในการขายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) ในไตรมาส 1 ปี 2025 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization)

พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์			
โครงการกมล 1 (เมอเวนพิก)	ภูเก็ต	197	การดำเนินการก่อสร้างอาคารเสร็จสิ้น อยู่ระหว่างการดำเนินงานระบบ MEP และ งานสถาปัตยกรรม โดยรวมโครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผนโดยคาดว่าจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 3/2569
โครงการกมล 2	ภูเก็ต	180	โครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะกลับมาดำเนินการก่อสร้างในเดือนธันวาคมปี 2568 กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ประกอบการโรงแรมชั้นนำ เพื่อทำข้อตกลงแฟรนไชส์
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	มีการชะลอโครงการชั่วคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาด
โครงการสุขุมวิท 5 (Handwritten Collection)	กรุงเทพฯ	174	อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างฐานราก และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2568 โครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผนโดยคาดว่าจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4/2569
Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26	กรุงเทพฯ	78	โรงแรมได้เปิดดำเนินการ การตกแต่งเสร็จสิ้นแล้ว
JW Marriott Bangkok Phrom Phong	กรุงเทพฯ	263	มีการลงนามสัญญา HMA เรียบร้อยแล้วในไตรมาส 2/2568 โครงการอยู่ระหว่างขั้นตอนการออกแบบและเตรียมความพร้อมเพื่อยื่นขออนุมัติ EIA
JH Patong Phuket	ภูเก็ต	194	การตกแต่งห้องพักเสร็จสิ้นแล้ว โรงแรมคาดว่าจะเปิดและดำเนินการภายใต้แบรนด์ Mercure ในเดือนพฤศจิกายน 2568
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า			
โคฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	โครงการมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ 71.4% ในไตรมาสที่ 3/2568 และคาดว่าจะเพิ่มเป็น 78.0% ในไตรมาส 4/2568
ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)			
บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)	กรุงเทพฯ	-	ธุรกิจยังไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง ทางฝ่ายบริหารจะทำการประเมินทิศทางกลยุทธ์อีกครั้งก่อนหมดอายุสัญญาเช่า เพื่อให้มั่นใจว่าสอดคล้องกับการสร้างมูลค่าในระยะยาว
ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ			
ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ (กลุ่มบริษัทบีเอสโปก)	น่าน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทยา/ ภูเก็ต	-	ธุรกิจเวลเนสสมุนไพรไทยของเรา ภายใต้ชื่อ Bespoke Group ประสบความสำเร็จที่สำคัญจากการปรับปรุงสาขา Café Del Mar รวมถึงมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบล่าสุดเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากบริษัทปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเข้มงวด ฟาร์มสมุนไพรไทยของเราปฏิบัติตามมาตรฐาน Good Agricultural and Collection Practices (GACP) ทำให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทยทางการแพทย์ได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และมีใบรับรองที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ ทุกสาขามีใบอนุญาตคลินิกและ/หรือร้านยา พร้อมมีแพทย์ประจำเต็มเวลาที่มีคุณสมบัติครบถ้วน รวมถึงแพทย์แผนไทยสำหรับการส่งจ่ายสมุนไพรไทยอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง