คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

ไตรมาส 3/2569 และสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569

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

บทสรุปผู้บริหาร

- รายได้รวมไตรมาส 3/2569 เติบโตต่อเนื่อง โดยกลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 93.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 (QoQ) และร้อยละ 16.8 (YoY) มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นตามอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ซึ่งมีผลการดำเนินงานดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน
- ในช่วงเก้าเดือนของปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ ได้รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 213.6 ล้านบาท ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในปีปัจจุบัน ส่งผลให้รายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 อยู่ที่ 317.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37.1 (YoY) อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าว รายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 (YoY) โดยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 (YoY) มาอยู่ที่ 287.2 ล้านบาท สะท้อนการเติบโตของรายได้จากการดำเนินธุรกิจ
- ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยโครงการในกรุงเทพฯ มีรายได้จากการดำเนินงานระดับโครงการรวม 85.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 (QoQ) และร้อยละ 8.0 (YoY) ขณะที่โครงการในต่างจังหวัดมีรายได้รวม 58.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2 (QoQ) และร้อยละ 23.0 (YoY) โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโครงการในต่างจังหวัดซึ่งมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 75.8 จากร้อยละ 58.6 ในไตรมาสก่อน
- EBITDA ของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาส 3/2569 ปรับตัวดีขึ้น โดยมี EBITDA ติดลบ 10.8 ล้านบาท เทียบกับ EBITDA ติดลบ 24.6 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 และติดลบ 12.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มี EBITDA ติดลบ 5.3 ล้านบาท เทียบกับ EBITDA เป็นบวก 185.9 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบหลักจากการไม่มีรายการกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเช่นเดียวกับปี 2568 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมสำหรับงวดเก้าเดือนเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.3 (YoY) ขณะที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 (YoY) สะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทฯ
- ผลขาดทุนสุทธิในไตรมาส 3/2569 ปรับตัวดีขึ้น โดยกลุ่มบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 22.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 57.7 (QoQ) และร้อยละ 50.4 (YoY) โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมที่ดีขึ้น รวมถึงการรับรู้กำไรจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้จำนวน 17.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ อย่างไรก็ตาม สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 85.6 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 57.8 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน
- สินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดย ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 5,430.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.2 (QoQ) มีปัจจัยสำคัญจากการเข้าซื้อหุ้นบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (BQD) และการได้มาซึ่งที่ดินเพิ่มเติมในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเดิม ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่ถือครองที่สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้มากขึ้น และเพิ่มศักยภาพในการสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจในระยะยาว ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ส่งผลให้มีการปรับเพิ่มมูลค่าที่ดินจำนวน 769.2 ล้านบาท
- โครงสร้างเงินทุนและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 2.93 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 เหลือ 2.50 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ ณ สิ้นไตรมาสอยู่ที่ 1,174.0 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value per Share) 2.02 บาท ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนที่ปรับปรุงตามสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ (Adjusted Net D/E Ratio) ลดลงจาก 2.62 เท่า เหลือ 1.33 เท่า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการลงทุน โดยเฉพาะการเข้าซื้อ BQD ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ส่งผลให้ฐานทุนตามสัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้น แม้ว่าระหว่างงวดกลุ่มบริษัทฯ จะมีการกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการลงทุนและการพัฒนาโครงการก็ตาม
- กลุ่มบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องและการหมุนเวียนเงินลงทุน โดยอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current Ratio) ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 อยู่ที่ 0.34 เท่า ลดลงจาก 0.47 เท่า ในไตรมาสก่อน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการจัดสรรเงินทุนเพื่อรองรับการขยายการลงทุนในสินทรัพย์ระยะยาว รวมถึงเจ้าหนี้ค่าหุ้นจากการเข้าซื้อ BQD จำนวน 183.9 ล้านบาท ซึ่งได้ชำระแล้วในเดือนตุลาคม 2569 โดยใช้เงินจากการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งนี้ หากไม่รวมเจ้าหนี้รายการดังกล่าว อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนจะอยู่ที่ประมาณ 0.50 เท่า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังคงดำเนินแนวทางบริหารเงินทุนผ่านการจัดหาผู้ร่วมลงทุนเพิ่มเติม การเรียกชำระทุนจากผู้ร่วมลงทุนเดิมตามความเหมาะสม และการพิจารณาจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่มีความพร้อม โดยคำนึงถึงสภาวะตลาดและผลตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้ร่วมลงทุน
- กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมุ่งขยายธุรกิจบริการในรูปแบบ Asset-Light ผ่านการให้บริการบริหารโรงแรมและสินทรัพย์ รวมถึงโอกาสในการรับบริหารโรงแรมให้แก่เจ้าของสินทรัพย์ภายนอกในฐานะ Third-Party Operator (TPO) เพื่อสนับสนุนการเติบโตของรายได้ค่าบริหารจัดการที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว ขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ ยังคงพิจารณาถือครองโครงการบางส่วนที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการพิจารณาโอกาสในการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการอื่นตามความเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการหมุนเวียนเงินทุนสำหรับการลงทุนในอนาคต
- ด้านการพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืน กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบและพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรและการดำเนินงานโรงแรม พร้อมทั้งศึกษาแนวทางการนำมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building) ที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลมาประยุกต์ใช้กับโครงการใหม่ เพื่อสนับสนุนการบริหารสินทรัพย์และการสร้างมูลค่าในระยะยาว

สารบัญ	หน้า
➢ ข้อมูลโดยสรุป	1
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ	2
➢ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	3
➢ ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ	4
➢ งบฐานะการเงินรวม	5
➢ พัฒนาการที่สำคัญ	6

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ

งบกำไรขาดทุนรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'69	ไตรมาส 2'69	ไตรมาส 3'68	%QoQ	%YoY	9เดือน'69	9เดือน'68	%YoY
รายได้รวม	**93.9**	**81.4**	**80.4**	**15.4%**	**16.8%**	**317.6**	**504.8**	**(37.1%)**
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้า	85.9	70.8	69.5	21.3%	23.6%	287.2	258.8	11.0%
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	-	-	0.5	0.0%	(100.0%)	0.1	2.2	(95.5%)
รายได้ค่าบริหารจัดการ	8.0	10.6	10.4	(24.5%)	(23.1%)	30.3	30.2	0.3%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	-	-	-	0.0%	0.0%	-	213.6	(100.0%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	**47.7**	**42.0**	**30.5**	**13.6%**	**56.4%**	**135.1**	**94.9**	**42.4%**
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	32.9	29.0	24.6	13.4%	33.7%	96.7	78.9	22.6%
ต้นทุนจากการให้บริการ	14.8	13.0	5.9	13.8%	150.8%	38.4	16.0	140.0%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**57.0**	**64.0**	**62.0**	**(10.9%)**	**(8.1%)**	**187.8**	**224.0**	**(16.2%)**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	**104.7**	**106.0**	**92.5**	**(1.2%)**	**13.2%**	**322.9**	**318.9**	**1.3%**
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	**(10.8)**	**(24.6)**	**(12.1)**	**56.1%**	**10.7%**	**(5.3)**	**185.9**	**(102.9%)**
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(15.4)	(14.6)	(13.8)	5.5%	11.6%	(44.5)	(43.7)	1.8%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	**(26.2)**	**(39.2)**	**(25.9)**	**33.2%**	**(1.2%)**	**(49.8)**	**142.2**	**(135.0%)**
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ[1/]	(32.4)	(28.1)	(28.2)	15.3%	14.9%	(88.8)	(90.7)	(2.1%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	**(58.6)**	**(67.3)**	**(54.1)**	**12.9%**	**(8.3%)**	**(138.6)**	**51.5**	**(369.1%)**
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิธีส่วนได้เสีย	(1.4)	(2.6)	(1.1)	46.2%	(27.3%)	(2.5)	(7.3)	65.8%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิธีส่วนได้เสีย	(2.2)	(3.1)	(2.8)	29.0%	21.4%	(5.3)	(10.6)	50.0%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	3.2	2.7	0.7	18.5%	357.1%	9.3	15.9	(41.5%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	**(65.4)**	**(75.7)**	**(58.7)**	**13.6%**	**(11.4%)**	**(155.7)**	**17.7**	**(979.7%)**
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	**17.0**	**3.0**	**(21.3)**	**466.7%**	**179.8%**	**16.5**	**(24.4)**	**167.6%**
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	17.7	-	(10.8)	100.0%	263.9%	17.7	(8.9)	298.9%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์	2.0	(0.1)	(0.1)	2,100.0%	2,100.0%	(2.4)	(7.9)	69.6%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโทเคน SUMX	2.9	(1.6)	(13.9)	281.3%	120.9%	(1.8)	(13.9)	87.1%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม	(0.8)	(1.3)	0.8	38.5%	(200.0%)	(5.9)	5.2	(213.5%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	(4.8)	6.0	2.7	(180.0%)	(277.8%)	8.9	1.1	709.1%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	**(48.4)**	**(72.7)**	**(80.0)**	**33.4%**	**39.5%**	**(139.2)**	**(6.7)**	**(1,977.6%)**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท	**(22.3)**	**(52.7)**	**(45.0)**	**57.7%**	**50.4%**	**(85.6)**	**(57.8)**	**(48.1%)**
รายได้ทางการเงินสุทธิ ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	**(26.1)**	**(20.0)**	**(35.0)**	**(30.5%)**	**25.4%**	**(53.6)**	**51.1**	**(204.9%)**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (ไม่รวมผลกระทบจากการขายโครงการ)	**(48.3)**	**(72.8)**	**(80.1)**	**33.7%**	**39.7%**	**(139.3)**	**(220.3)**	**36.8%**

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯแสดงรายการเป็นยอดสุทธิ จากต้นทุนทางการเงิน ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ"

- ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**รายได้รวม** 93.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 (QoQ) และ ร้อยละ 16.8 (YoY) โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นตามอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ปรับตัวดีขึ้น

  สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 317.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37.1 (YoY) โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 213.6 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในปีปัจจุบัน ทั้งนี้ หากไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าว รายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 (YoY) โดยเฉพาะรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 (YoY) สะท้อนการเติบโตของรายได้จากการดำเนินธุรกิจ
- ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** 104.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.2 (QoQ) จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 (YoY) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับปริมาณการให้บริการของธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

  สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม 322.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.3 (YoY) จาก 318.9 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 (YoY) สะท้อนการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทฯ
- ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี **EBITDA** ติดลบ 10.8 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจาก EBITDA ติดลบ 24.6 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 และติดลบ 12.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

  สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มี EBITDA ติดลบ 5.3 ล้านบาท เทียบกับ EBITDA เป็นบวก 185.9 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในปี 2568 ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในปีปัจจุบัน
- ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ รับรู้**ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**จำนวน 2.2 ล้านบาท ลดลงจาก 3.1 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 และ 2.8 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพยังคงมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปิดสาขาที่มีผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย เพื่อปรับโครงสร้างการดำเนินงานและควบคุมค่าใช้จ่ายในระยะยาว

  ขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ รับรู้**ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า**จำนวน 1.4 ล้านบาท ลดลงจาก 2.6 ล้านบาทในไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 1.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท** อยู่ที่ 22.3 ล้านบาท ลดลงจากขาดทุน 52.7 ล้านบาทในไตรมาสก่อน และ 45.0 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมที่ปรับตัวดีขึ้น รวมถึงกำไรจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ในระหว่างไตรมาส

  สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท** จำนวน 85.6 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 57.8 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการไม่มีรายการกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเช่นเดียวกับปี 2568

  อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมผลกระทบจากการขายโครงการ กลุ่มบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 จำนวน 139.3 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากขาดทุน 220.3 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 36.8 สะท้อนผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น แม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจโดยรวม

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'69	ไตรมาส 2'69	ไตรมาส 3'68	%QoQ	%YoY	9เดือน'69	9เดือน'68	%YoY
รายได้รวม	**35.9**	**38.1**	**42.5**	**(5.8%)**	**(15.5%)**	**120.8**	**143.5**	**(15.8%)**
รายได้ค่าบริหารจัดการ	35.9	38.1	38.5	(5.8%)	(6.8%)	114.7	117.6	(2.5%)
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	-	-	-	0.0%	0.0%	-	14.6	(100.0%)
รายได้ค่าธรรมเนียมดำเนินการ	-	-	4.0	0.0%	(100.0%)	5.4	6.5	(16.9%)
รายได้เงินปันผล	-	-	-	0.0%	0.0%	0.7	4.8	(85.4%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	**29.2**	**32.1**	**30.8**	**(9.0%)**	**(5.2%)**	**92.1**	**97.1**	**(5.1%)**
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**8.5**	**13.0**	**7.4**	**(34.6%)**	**14.9%**	**29.0**	**28.7**	**1.0%**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม	**37.7**	**45.1**	**38.2**	**(16.4%)**	**(1.3%)**	**121.1**	**125.8**	**(3.7%)**
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	**(1.8)**	**(7.0)**	**4.3**	**74.3%**	**(141.9%)**	**(0.3)**	**17.7**	**(101.7%)**
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.4	1.5	1.5	(6.7%)	(6.7%)	4.2	3.9	7.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	**(3.2)**	**(8.5)**	**2.8**	**62.4%**	**(214.3%)**	**(4.5)**	**13.8**	**(132.6%)**
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ[1/]	(6.8)	(7.1)	(7.0)	(4.2%)	(2.9%)	(20.8)	(21.3)	(2.3%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(10.0)**	**(15.6)**	**(4.2)**	**35.9%**	**(138.1%)**	**(25.3)**	**(7.5)**	**(237.3%)**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(0.6)	1.1	(0.7)	(154.5%)	14.3%	3.2	1.2	166.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ	**(9.4)**	**(16.7)**	**(3.5)**	**43.7%**	**(168.6%)**	**(28.5)**	**(8.7)**	**(227.6%)**
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ	**0.6**	**(2.8)**	**(2.1)**	**121.4%**	**128.6%**	**1.2**	**(8.4)**	**114.3%**
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	(0.1)	(5.9)	(2.7)	98.3%	96.3%	(2.8)	(13.1)	78.6%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม	(0.8)	(1.3)	0.8	38.5%	(200.0%)	(5.9)	5.2	(213.5%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	1.5	4.4	(0.2)	(65.9%)	850.0%	9.9	(0.5)	2,080.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	**(8.8)**	**(19.5)**	**(5.6)**	**54.9%**	**(57.1%)**	**(27.3)**	**(17.1)**	**(59.6%)**

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯแสดงรายการเป็นยอดสุทธิ จาก ต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ"

- ในไตรมาส 3/2569 บริษัทฯ มี**รายได้รวม** 35.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.8 (QoQ) และร้อยละ 15.5 (YoY) โดยรายได้ค่าบริหารจัดการลดลงจาก 38.1 ล้านบาทในไตรมาสก่อน และ 38.5 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสาเหตุส่วนหนึ่งจากการสิ้นสุดช่วงการให้บริการบริหารจัดการโครงการในระยะออกแบบแก่ลูกค้าภายนอกรายหนึ่งในไตรมาสก่อน โดยโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างเตรียมเข้าสู่ระยะการพัฒนาถัดไป ทั้งนี้ ในไตรมาส 3/2568 บริษัทฯ ยังมีรายได้ค่าธรรมเนียมดำเนินการจำนวน 4.0 ล้านบาท ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในไตรมาสปัจจุบัน

  สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 120.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.8 (YoY) โดยมีสาเหตุหลักจากการไม่มีรายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหารจำนวน 14.6 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้ค่าบริหารจัดการลดลงเพียงร้อยละ 2.5 (YoY)

- ในไตรมาส 3/2569 บริษัทฯ มี**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** 37.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.4 (QoQ) และร้อยละ 1.3 (YoY) โดยการลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนมีสาเหตุส่วนหนึ่งจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมการและขยายธุรกิจที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ผ่านมา

  สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม 121.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.7 (YoY) จาก 125.8 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนผลของการบริหารโครงสร้างต้นทุนและการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

- ในไตรมาส 3/2569 บริษัทฯ มี **EBITDA** ติดลบ 1.8 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจาก EBITDA ติดลบ 7.0 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งสามารถชดเชยผลกระทบจากรายได้ค่าบริหารจัดการที่ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม EBITDA ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่เป็นบวก 4.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้รวมที่ลดลง

  สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 บริษัทฯ มี EBITDA ติดลบ 0.3 ล้านบาท เทียบกับ EBITDA เป็นบวก 17.7 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการไม่มีรายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหารจำนวน 14.6 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในปี 2568 ประกอบกับรายได้ค่าบริหารจัดการที่ลดลงเล็กน้อย ทั้งนี้ ผลกระทบดังกล่าวได้รับการชดเชยบางส่วนจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ลดลง

- ในไตรมาส 3/2569 บริษัทฯ มี**ขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ** (ก่อนรายการพิเศษ) จำนวน 9.4 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากขาดทุน 16.7 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจาก 3.5 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน จากรายได้รวมที่ปรับตัวลดลง

  สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการดำเนินงานปกติจำนวน 28.5 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 8.7 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการไม่มีรายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหารที่รับรู้ในปี 2568 ขณะที่การลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสามารถชดเชยผลกระทบดังกล่าวได้บางส่วน

- ในไตรมาส 3/2569 บริษัทฯ มี**ขาดทุนสุทธิ** 8.8 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากขาดทุน 19.5 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 โดยมีปัจจัยหลักจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ลดลง และผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจาก 5.6 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

  สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ 27.3 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 17.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้รวมที่ลดลง โดยเฉพาะการไม่มีรายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหารเช่นเดียวกับปี 2568 ทั้งนี้ ผลกระทบดังกล่าวได้รับการชดเชยบางส่วนจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ลดลง และรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น

ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม

- ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มีโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ตเมนต์ที่เปิดดำเนินการรวม 10 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพฯ 6 โครงการ และต่างจังหวัด 4 โครงการ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังให้บริการบริหารโรงแรมของบุคคลภายนอกในจังหวัดภูเก็ต ภายใต้แบรนด์ของตนเอง ได้แก่ โจโน่ เอ็กซ์ ซึ่งสร้างรายได้จากค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโรงแรม
- โครงการในกรุงเทพฯ ประกอบด้วย ซิทาดีนส์ สุขุมวิท 8, ซิทาดีนส์ สุขุมวิท 11, ซิทาดีนส์ สุขุมวิท 16, โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, กรีท แบงค็อก สุขุมวิท 16 โจโน่ และเจอร์นีย์ฮับ สุขุมวิท 26 ขณะที่โครงการในต่างจังหวัดประกอบด้วย เมอร์เคียว ภูเก็ต ป่าตอง เจอร์นีย์ฮับ, เจอร์นีย์ฮับ พัทยา, โนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ และไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	ไตรมาส 3'69	ไตรมาส 2'69	ไตรมาส 3'68	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,720	1,645	1,742	4.6%	(1.3%)
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,095	1,092	1,047	0.2%	4.6%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	83.9%	77.5%	75.7%	6.5	8.3
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	75.8%	58.6%	63.2%	17.2	12.6
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท) *	85.7	74.9	79.3	14.4%	8.0%
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท) *	58.9	45.3	47.9	30.2%	23.0%

* รายได้รวมจากโครงการที่ลงทุนในรูปแบบบริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบริษัทร่วม

- ในไตรมาส 3/2569 โครงการในกรุงเทพฯ มีรายได้จากการดำเนินงานระดับโครงการรวม 85.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 (QoQ) และร้อยละ 8.0 (YoY) โดยมีปัจจัยหลักจากอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 83.9 จากร้อยละ 77.5 ในไตรมาสก่อน และร้อยละ 75.7 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน
- ในไตรมาส 3/2569 โครงการในต่างจังหวัดมีรายได้จากการดำเนินงานระดับโครงการรวม 58.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2 (QoQ) และร้อยละ 23.0 (YoY) โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นร้อยละ 75.8 จากร้อยละ 58.6 ในไตรมาสก่อน และร้อยละ 63.2 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 3'69	ไตรมาส 2'69	ไตรมาส 3'68	%QoQ	%YoY
% OCC	91.7%	85.9%	78.0%	5.8%	13.6%
Revenue (THB mn)	8.8	8.1	8.1	8.8%	8.2%

- ในไตรมาส 3/2569 โครงการโคฟ ฮิลล์ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ลงทุนในรูปแบบกิจการร่วมค้า มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่จำนวน 8.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 (QoQ) และร้อยละ 8.2 (YoY) โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 85.9 ในไตรมาสก่อน และร้อยละ 78.0 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นร้อยละ 91.7 ในไตรมาสปัจจุบัน

งบฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3'69	ไตรมาส 2'69	ไตรมาส 3'68	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	99.9	128.4	118.2	(22.2%)	(15.5%)
ลูกหนี้การค้า	19.3	21.5	21.3	(10.2%)	(9.4%)
ลูกหนี้อื่น	35.5	37.0	43.9	(4.1%)	(19.1%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	191.4	220.7	217.1	(13.3%)	(11.8%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,239.1	3,651.8	3,461.0	43.5%	51.4%
รวมสินทรัพย์	**5,430.5**	**3,872.6**	**3,678.1**	**40.2%**	**47.6%**
รวมหนี้สินหมุนเวียน	563.1	466.0	500.1	20.8%	12.6%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,317.5	2,421.6	2,261.6	37.0%	46.7%
รวมหนี้สิน	**3,880.6**	**2,887.6**	**2,761.7**	**34.4%**	**40.5%**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,549.9**	**985.0**	**916.3**	**57.4%**	**69.1%**
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,174.0	566.5	605.4	107.2%	93.9%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	375.9	418.5	310.9	(10.2%)	20.9%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**5,430.5**	**3,872.6**	**3,678.1**	**40.2%**	**47.6%**
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนสุทธิ* (เท่า)	**2.44**	**2.80**	**2.88**		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	**2.50**	**2.93**	**3.01**		
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	**0.34**	**0.47**	**0.43**		
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในงบการเงินรวม* (เท่า)**	**1.33**	**2.62**	**2.59**		

* (รวมหนี้สิน-เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)/รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

** สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ หุ้นส่วนที่เป็นของ BC

- ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**สินทรัพย์รวม** 5,430.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.2 (QoQ) และร้อยละ 47.6 (YoY) โดยมีสาเหตุหลักจากการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (BQD) และการได้มาซึ่งที่ดินเพิ่มเติม รวมถึงความคืบหน้าของการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการกมลา 1 และโครงการสุขุมวิท 5

  โดยในระหว่างไตรมาส กลุ่มบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้น BQD และที่ดินเพิ่มเติมในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเดิมของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้มีพื้นที่ถือครองรวมที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งช่วยเพิ่มศักยภาพและความยืดหยุ่นในการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์เพื่อสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจในระยะยาว ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ส่งผลให้มีการปรับเพิ่มมูลค่าที่ดินจำนวน 769.2 ล้านบาท สะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาวะตลาด ณ วันที่ประเมิน

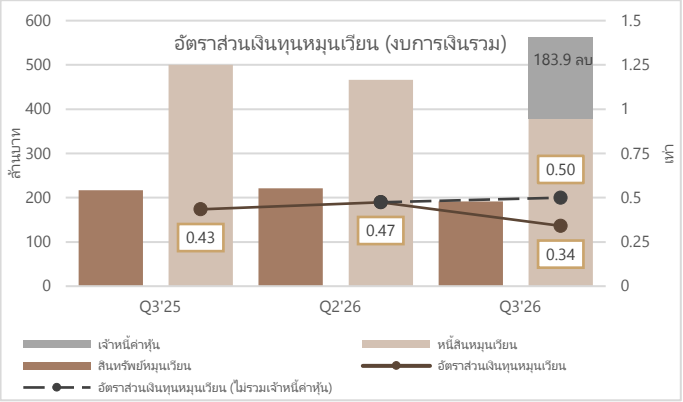
- ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**หนี้สินรวม** 3,880.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.4 (QoQ) และร้อยละ 40.5 (YoY) โดยมีสาเหตุหลักจากการจัดหาเงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนการเข้าซื้อที่ดินและเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่ รวมถึงการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนความคืบหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ตลอดจนการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเดิมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งนี้ หนี้สินรวม ณ สิ้นงวดรวมเจ้าหนี้ค่าหุ้นจากการเข้าซื้อ BQD จำนวน 183.9 ล้านบาท ซึ่งจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน

- ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนของบริษัทใหญ่และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) จำนวน 1,549.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 985.0 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.4 (QoQ) โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับเพิ่มมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน รวมถึงผลจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยระหว่างงวด โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ ณ สิ้นไตรมาสอยู่ที่ 1,174.0 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value per Share) 2.02 บาท

- ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทฯ มี**อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น** (D/E Ratio) อยู่ที่ 2.50 เท่า ลดลงจาก 2.93 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 2.44 เท่า จาก 2.80 เท่าในไตรมาสก่อน

นอกจากนี้ **อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนที่ปรับปรุงตามสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ** (Adjusted Net D/E Ratio) ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 2.62 เท่า เหลือ 1.33 เท่า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการลงทุน โดยเฉพาะการเข้าซื้อหุ้น BQD ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนได้เสียในสินทรัพย์ที่ได้มาเต็มสัดส่วน และเพิ่มฐานทุนที่สะท้อนผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทฯ

- **อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน** (Current Ratio) ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 อยู่ที่ 0.34 เท่า ปรับตัวลดลงจาก 0.47 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 โดยมีปัจจัยสำคัญจากการจัดสรรเงินทุนเพื่อรองรับการขยายการลงทุนในสินทรัพย์ระยะยาว ทั้งการเข้าซื้อที่ดินและเงินลงทุนในบริษัทย่อย รวมถึงการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง ขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าหุ้นจากการเข้าซื้อ BQD คงค้าง ณ สิ้นงวด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินหมุนเวียน ส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนปรับตัวลดลง แม้ว่าฐานสินทรัพย์รวมและส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ



ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้ชำระเจ้าหนี้ค่าหุ้นจำนวน 183.9 ล้านบาท ดังกล่าวแล้วในเดือนตุลาคม 2569 โดยใช้เงินจากการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาว หากไม่รวมเจ้าหนี้รายการดังกล่าว อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 จะอยู่ที่ 0.50 เท่า สูงกว่า 0.47 เท่าในไตรมาสก่อนเล็กน้อย

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนอย่างต่อเนื่อง โดยมีแนวทางในการจัดหาผู้ร่วมลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา การเรียกชำระทุนเพิ่มเติมจากผู้ร่วมลงทุนเดิมตามความเหมาะสม รวมถึงการพิจารณาโอกาสในการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่มีความพร้อม โดยคำนึงถึงสภาวะตลาด ความพร้อมของสินทรัพย์ และผลตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้ร่วมลงทุน

กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมุ่งขยายธุรกิจบริการในรูปแบบ Asset-Light ผ่านการให้บริการบริหารโรงแรมและสินทรัพย์ รวมถึงโอกาสในการรับบริหารโรงแรมให้แก่เจ้าของสินทรัพย์ภายนอกในฐานะ Third-Party Operator (TPO) เพื่อสนับสนุนการเติบโตของรายได้ค่าบริหารจัดการที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว ขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ ยังคงพิจารณาถือครองโครงการบางส่วนที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการพิจารณาโอกาสในการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการอื่นตามความเหมาะสม เพื่อสนับสนุนการหมุนเวียนเงินทุนสำหรับการลงทุนในอนาคต

พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง	สถานะ
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์			
โครงการกมลา 1 (เมอเวนพิค)	ภูเก็ต	197	โครงการมีความคืบหน้าตามแผนการพัฒนา โดยอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมเพื่อเปิดดำเนินการ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในเดือนมกราคม 2570
โครงการกมลา 2	ภูเก็ต	-	โครงการอยู่ระหว่างการออกแบบและเตรียมการก่อสร้าง โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับเงื่อนไขวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 825 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้รับเอกสารข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) สำหรับการดำเนินงานภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำ และอยู่ระหว่างการเจรจารายละเอียดของสัญญาแฟรนไชส์ รวมถึงการดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างตามแผน
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	-	โครงการอยู่ระหว่างชะลอการพัฒนาชั่วคราว เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารเงินลงทุนและสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ
โครงการสุขุมวิท 5 (Handwritten Collection)	กรุงเทพฯ	174	โครงการมีความคืบหน้าตามแผนการพัฒนา โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2570 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับเงื่อนไขวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับโครงการจำนวน 567 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการพัฒนาและเตรียมความพร้อมในการเปิดดำเนินการ
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ย่านพร้อมพงษ์	กรุงเทพฯ	-	กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อที่ดินสำหรับโครงการแล้วเสร็จ โดยกลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดแนวทางและรายละเอียดการพัฒนาโครงการบนที่ดินของกลุ่มบริษัทฯ ในย่านพร้อมพงษ์ ควบคู่กับการดำเนินกระบวนการด้านสิ่งแวดล้อม
ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ			
กลุ่มบริษัทบีสโปค	กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่	-	กลุ่มบริษัทบีสโปคดำเนินธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพผ่านคลินิกแพทย์แผนไทยและร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยฟาร์มสมุนไพรไทยของกลุ่มบริษัทฯ ได้รับการรับรองมาตรฐาน Good Agricultural and Collection Practices (GACP) ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทบีสโปคได้ดำเนินการปิดสาขาที่มีผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายจำนวน 1 สาขา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างเครือข่ายสาขาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและควบคุมค่าใช้จ่ายในระยะยาว

หมายเหตุ: กำหนดการและรายละเอียดการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม