

## คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร ไตรมาส 4/2568 และสำหรับงวดปี 2568

### บทสรุปผู้บริหาร

- สำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวด อยู่ที่ 630.5 ล้านบาท ทรงตัวจากปีก่อน (-0.3% YoY) โดยได้รับอิทธิพลจากรายการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) ในไตรมาส 1/2568 ขณะที่รายได้จากการดำเนินงานปกติของธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าฟื้นตัวชัดเจนในไตรมาส 4/2568 โดยได้รับการสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการเข้าพัก และค่าห้องพักเฉลี่ยเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2568
- รายได้รวมลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับปรุงโครงการปาดอง ซึ่งเปิดดำเนินงานอย่างจำกัดในช่วงไตรมาส 2-3/2568 และกลับมาเปิดดำเนินงานเต็มรูปแบบในเดือนพฤศจิกายน 2568 ทั้งนี้ รายได้ที่ได้รับจากการใช้แบรนด์เมอร์คิวและระบบการกระจายห้องพัก (Distribution system) ในไตรมาส 4/2568 นี้ คิดเป็นระยะเวลาเพียงประมาณ 1 เดือนครึ่งเท่านั้น
- อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากรีแบรนด์ ค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 2,527 บาท ในเดือนธันวาคม 2568 (รายได้รวม 12.7 ล้านบาท) เทียบกับ 1,606 บาท ในเดือนธันวาคม 2567 (รายได้รวม 9.6 ล้านบาท) และรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Management fee income) ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว
- รายได้รวมจากโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 93.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.0% QoQ โดยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่รายได้ลดลง 2.9% YoY ซึ่งเกิดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในช่วงปีที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลให้ค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักลดลง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงเชื่อมั่นในปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวต่อเนื่องของการท่องเที่ยวระหว่างประเทศและความเชื่อมั่นในภาคการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น
- ในเดือนกรกฎาคม 2568 บริษัทได้มีการลงนามในสัญญาแฟรนไชส์โรงแรมจำนวน 3 สัญญากับ Accor ซึ่งเป็นผู้นำระดับโลกในด้านธุรกิจโรงแรม ครอบคลุมแบรนด์ Mövenpick, Mercure และ Handwritten Collection โดยสัญญาดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ได้การรับรองในฐานะ Third Party Operator (TPO) ภายใต้ระบบของ Accor ในประเทศไทย ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีสิทธิ์ในการบริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ของ Accor ได้อย่างอิสระ ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของ Accor ในศักยภาพด้านการบริหารโรงแรมของบริษัทฯ ตามมาตรฐานสากล
- รายได้จากกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 114.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.0% QoQ แต่ลดลง 8.9% YoY
- สำหรับงวดปี 2568 ต้นทุนทางการเงินลดลง 39.3% YoY หรือ 55.7 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืม รวมถึงการลดภาระหนี้ดอกเบี้ยสูง และการปรับโครงสร้างแหล่งเงินทุน
- สำหรับผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ EBITDA สำหรับไตรมาส 4/2568 เป็นบวกอยู่ที่ 19.9 ล้านบาท พลิกจากติดลบ 12.1 ล้านบาทในไตรมาส 3/2568 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรม และศูนย์การค้า ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักและค่าห้องพักเฉลี่ยที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2568 ทั้งนี้ EBITDA ยังเพิ่มขึ้นจาก 16.8 ล้านบาทในไตรมาส 4/2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการดำเนินมาตรการควบคุมค่าใช้จ่าย
- สำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ EBITDA เป็นบวกอยู่ที่ 205.9 ล้านบาท จากเป็นบวก 217.4 ล้านบาท ในปีก่อนหน้าโดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกิดขึ้นระหว่างปี รวมถึงค่าใช้จ่ายจากแผนงานลงทุนใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ
- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เพิ่มขึ้นจาก 3.01 เท่า ณ ไตรมาส 3/2568 เป็น 3.15 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากผู้ลงทุน ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการบางแห่งเพียง 26% ถึง 51%
- เมื่อปรับวิธีการคำนวณอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ อัตราดังกล่าวเพิ่มขึ้นจาก 2.47 เท่า ในไตรมาส 4/2567 เป็น 2.64 เท่า ในไตรมาส 4/2568 สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้เพิ่มขึ้น และการลงทุนต่อเนื่องในสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในไตรมาส 4/2568 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current ratio) อยู่ที่ 0.46 เท่า ทั้งนี้เพื่อเสริมสภาพคล่องและปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินแผนการหาผู้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่พร้อมขาย รวมถึงการเรียกชำระหนี้เพิ่มเติมจากนักลงทุนในโครงการที่มีอยู่ตามความเหมาะสม

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

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ งบกำไรขาดทุนรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4 '68	ไตรมาส 3 '68	ไตรมาส 4 '67	%QoQ	%YoY	'68	'67	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>125.6</b>	<b>80.4</b>	<b>136.6</b>	<b>56.2%</b>	<b>(8.1%)</b>	<b>630.5</b>	<b>632.2</b>	<b>(0.3%)</b>
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้า	114.7	69.5	125.9	65.0%	(8.9%)	373.5	438.8	(14.9%)
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	0.4	0.5	0.8	(20.0%)	(50.0%)	2.6	3.3	(21.2%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	10.5	10.4	9.9	1.0%	6.1%	40.8	30.3	34.7%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม	-	-	-	0.0%	0.0%	213.6	159.8	33.7%
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>46.9</b>	<b>30.5</b>	<b>34.4</b>	<b>53.8%</b>	<b>36.3%</b>	<b>141.7</b>	<b>143.2</b>	<b>(1.0%)</b>
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม และศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	41.6	24.6	31.4	69.1%	120.4	120.4	131.2	(8.2%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	5.3	5.9	3.0	(10.2%)	76.7%	21.3	12.0	77.5%
<b>ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>58.8</b>	<b>62.0</b>	<b>85.4</b>	<b>(5.2%)</b>	<b>(31.1%)</b>	<b>282.9</b>	<b>271.6</b>	<b>4.2%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>105.7</b>	<b>92.5</b>	<b>119.8</b>	<b>14.3%</b>	<b>(11.8%)</b>	<b>424.6</b>	<b>414.8</b>	<b>2.4%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>19.9</b>	<b>(12.1)</b>	<b>16.8</b>	<b>264.5%</b>	<b>18.5%</b>	<b>205.9</b>	<b>217.4</b>	<b>(5.3%)</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(14.9)	(13.8)	(17.2)	8.0%	(13.4%)	(58.6)	(70.5)	(16.9%)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้</b>	<b>5.0</b>	<b>(25.9)</b>	<b>(0.4)</b>	<b>119.3%</b>	<b>1,350.0%</b>	<b>147.3</b>	<b>146.9</b>	<b>0.3%</b>
ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ <sup>1/2/</sup>	4.8	(28.2)	(34.6)	(117.0%)	(113.9%)	(85.9)	(141.6)	(39.3%)
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย</b>	<b>9.8</b>	<b>(54.1)</b>	<b>(35.0)</b>	<b>118.1%</b>	<b>128.0%</b>	<b>61.4</b>	<b>5.3</b>	<b>1,058.5%</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า - วิสสันได้เสีย	2.2	(1.1)	0.3	300.0%	633.3%	(5.1)	(4.4)	(15.9%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วม - วิสสันได้เสีย	(4.4)	(2.8)	0.2	(57.1%)	(2,300.0%)	(15.0)	(9.3)	(61.3%)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	4.2	0.7	(2.1)	500.0%	300.0%	20.1	5.7	252.6%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>3.4</b>	<b>(58.7)</b>	<b>(32.4)</b>	<b>105.8%</b>	<b>110.5%</b>	<b>21.2</b>	<b>(14.1)</b>	<b>250.4%</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>(46.9)</b>	<b>(21.3)</b>	<b>4.8</b>	<b>(120.2%)</b>	<b>(1,077.1%)</b>	<b>(71.4)</b>	<b>15.3</b>	<b>(566.7%)</b>
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญา <sup>2/</sup>	(3.3)	(10.8)	-	69.4%	100.0%	(12.1)	-	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการซื้อขายตราสาร <sup>3/</sup>	(23.3)	(0.1)	(5.6)	(23,200.0%)	(316.1%)	(31.2)	(7.8)	(300.0%)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าตราสาร <sup>4/</sup>	(11.6)	(13.9)	-	16.5%	100.0%	(25.5)	-	100.0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร <sup>5/</sup>	2.2	0.8	3.6	175.0%	(38.9%)	7.4	(2.3)	421.7%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ	(10.9)	2.7	6.8	(503.7%)	(260.3%)	(10.0)	25.4	(139.4%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(43.5)</b>	<b>(80.0)</b>	<b>(27.6)</b>	<b>45.6%</b>	<b>(57.6%)</b>	<b>(50.2)</b>	<b>1.2</b>	<b>(4,283.3%)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัท</b>	<b>(30.2)</b>	<b>(45.0)</b>	<b>(34.0)</b>	<b>32.9%</b>	<b>11.2%</b>	<b>(88.0)</b>	<b>32.2</b>	<b>(373.3%)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>	<b>(13.3)</b>	<b>(35.0)</b>	<b>6.4</b>	<b>62.0%</b>	<b>(307.8%)</b>	<b>37.8</b>	<b>(31.0)</b>	<b>221.9%</b>

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ แสดงรายการ "ดอกเบี้ยอื่น" เป็นยอดสุทธิ จาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น ในรายการ "ต้นทุนทางการเงิน, สุทธิ" ในคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร โดยแต่เดิม "ดอกเบี้ยอื่น" แสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้รวม"  
2/ บริษัทฯ ได้คำนวณผลกระทบจากการใช้เงินในโครงการเงินต้นและดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ส่งผลให้บริษัทปรับกำไรจำนวน 12.1 ล้านบาทในปี 2568 นี้  
3/ ในไตรมาส 4'68 บริษัทฯ บันทึกรายการผลขาดทุนจากการซื้อขายค่าตอบแทนผู้บริหาร ค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิ 23.3 ล้านบาท  
4/ ในไตรมาส 4'68 กลุ่มบริษัทบันทึกผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าตราสารของสินทรัพย์ทางการเงิน (SUMX) ส่งผลให้เกิดผลขาดทุนจำนวน 11.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว  
5/ ในไตรมาส 4'68 บริษัทฯ บันทึกขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินยูโร จำนวน 2.2 ล้านบาท โดยมีรายการบัญชีผูกขาดเงินตราต่างประเทศส่วนหนึ่งและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้รวม**ของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 125.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.2% QoQ จาก 80.4 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า อย่างไรก็ตามสำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 630.5 ล้านบาท ทรงตัวจากปีก่อน (-0.3% YoY)
- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม**ของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 105.7 ล้านบาท ลดลง 11.8% YoY สาเหตุหลักมาจากการไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเปิดดำเนินการของ Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการ ในไตรมาส 4/2567

สำหรับงวดปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมอยู่ที่ 424.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4% YoY จาก 414.8 ล้านบาท สำหรับงวดปี 2567 โดยหลักมาจากการใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกิดขึ้นระหว่างปี รวมถึงค่าใช้จ่ายจากแผนงานลงทุนใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ

- **EBITDA** ของกลุ่มบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 เป็นบวกอยู่ที่ 19.9 ล้านบาท พลิกจากติดลบ 12.1 ล้านบาทในไตรมาส 3/2568 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า โดยได้รับการสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการเข้าพัก และค่าห้องพักเฉลี่ย สำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ EBITDA เป็นบวกอยู่ที่ 205.9 ล้านบาท จากเป็นบวก 217.4 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากการใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายเงินลงทุนผ่านสินทรัพย์ดิจิทัล (Tokenization) และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกิดขึ้นระหว่างปี

รวมถึงค่าใช้จ่ายจากแผนงานลงทุนใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ

- **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม** 4.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.1% QoQ และ 2300.0% YoY จากผลขาดทุนของธุรกิจสมนไพรไทยเพื่อสุขภาพ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีแผนปิดสาขาที่ไม่ทำกำไรในปี 2569 ในขณะที่ **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า** 2.2 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นมากถึง 300.0% QoQ และ 633.3% YoY ซึ่งมีผลมาจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งขึ้นของโครงการชีวาดีดี และ โคฟ อิลล์ ไลฟสไตล์ มอลล์
- ในไตรมาส 4/2568 **ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท** อยู่ที่ 30.2 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุน 45.0 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 สำหรับงวดปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ไม่รวมรายการพิเศษ) อยู่ที่ 21.2 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 14.1 ล้านบาท สำหรับงวดปี 2567
- สำหรับงวดปี 2568 กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกลับมาเป็นกำไรที่ 37.8 ล้านบาท จากขาดทุนในปีที่แล้ว 31.0 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ (Summer Point) จำนวน 213.6 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2568 โดยกลุ่มบริษัทฯ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้รับรู้กำไรกันในส่วนส่วนร้อยละ 38.28 และร้อยละ 61.72 ตามลำดับ
- ในส่วนของกลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และยังไม่มียield จากการดำเนินการในรอบระยะเวลารายงานบริษัทฯ จึงมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทจำนวน 88.0 ล้านบาท

## ผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4 '68	ไตรมาส 3 '68	ไตรมาส 4 '67	%QoQ	%YoY	'68	'67	%YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>42.0</b>	<b>42.5</b>	<b>41.7</b>	<b>(1.2%)</b>	<b>0.7%</b>	<b>185.7</b>	<b>219.4</b>	<b>(15.4%)</b>
รายได้ค่าบริการจัดการ	39.3	38.5	36.2	2.1%	8.6%	157.0	140.4	11.8%
รายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหาร	-	-	-	0.0%	0.0%	14.6	-	100.0%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1.7	4.0	5.5	(57.5%)	(69.1%)	8.2	79.0	(89.6%)
รายได้เงินปันผล	1.0	-	-	100.0%	100.0%	5.9	-	100.0%
<b>ต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>31.4</b>	<b>30.8</b>	<b>27.7</b>	<b>1.9%</b>	<b>13.4%</b>	<b>128.4</b>	<b>110.7</b>	<b>16.0%</b>
ต้นทุนจากการให้บริการ	31.4	30.8	27.7	1.9%	13.4%	128.4	110.7	16.0%
<b>ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>8.6</b>	<b>7.4</b>	<b>10.9</b>	<b>16.2%</b>	<b>(21.1%)</b>	<b>37.3</b>	<b>30.7</b>	<b>21.5%</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.6	7.4	10.9	16.2%	(21.1%)	37.3	30.7	21.5%
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม</b>	<b>40.0</b>	<b>38.2</b>	<b>38.6</b>	<b>4.7%</b>	<b>3.6%</b>	<b>165.7</b>	<b>141.4</b>	<b>17.2%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)</b>	<b>2.0</b>	<b>4.3</b>	<b>3.1</b>	<b>(53.5%)</b>	<b>(35.5%)</b>	<b>20.0</b>	<b>78.0</b>	<b>(74.4%)</b>
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.2	1.5	1.7	(20.0%)	(29.4%)	5.1	5.6	(8.9%)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้</b>	<b>0.8</b>	<b>2.8</b>	<b>1.4</b>	<b>(71.4%)</b>	<b>(42.9%)</b>	<b>14.9</b>	<b>72.4</b>	<b>(79.4%)</b>
หมายเหตุทางการเงิน, สุทธิ <sup>1/</sup>	(6.9)	(7.0)	(7.5)	(1.4%)	(8.0%)	(28.2)	(26.8)	5.2%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(6.1)</b>	<b>(4.2)</b>	<b>(6.1)</b>	<b>(45.2%)</b>	<b>(0.0%)</b>	<b>(13.3)</b>	<b>45.6</b>	<b>(129.2%)</b>
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	15.4	(0.7)	(0.4)	2,300.0%	3,950.0%	16.6	(1.5)	1,206.7%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>(21.5)</b>	<b>(3.5)</b>	<b>(5.7)</b>	<b>(514.3%)</b>	<b>(277.2%)</b>	<b>(29.9)</b>	<b>47.1</b>	<b>(163.5%)</b>
<b>รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ</b>	<b>(78.8)</b>	<b>(2.1)</b>	<b>(0.6)</b>	<b>(3,652.4%)</b>	<b>(13,033.3%)</b>	<b>(87.4)</b>	<b>(1.1)</b>	<b>(7,845.5%)</b>
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน <sup>2/</sup>	34.3	(2.7)	(3.0)	1,370.4%	1,243.3%	21.2	21.2	0.0%
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	(115.5)	-	-	100.0%	100.0%	(115.5)	(30.6)	(277.5%)
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม <sup>3/</sup>	2.2	0.8	3.6	175.0%	(38.9%)	7.4	(2.2)	436.4%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ <sup>3/</sup>	0.2	(0.2)	(1.2)	200.0%	116.7%	(0.5)	10.5	(104.8%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด</b>	<b>(100.3)</b>	<b>(5.6)</b>	<b>(6.3)</b>	<b>(1,691.1%)</b>	<b>(1,492.1%)</b>	<b>(117.3)</b>	<b>46.0</b>	<b>(355.0%)</b>

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

2/ ในไตรมาส 4'68 บริษัทฯ บันทึกรายการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าดอกเบี้ยค้างรับ และบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าลูกหนี้การค้า ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิจากรายการดังกล่าวจำนวน 34.3 ล้านบาท

3/ ในไตรมาส 4'68 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืม จำนวน 2.2 ล้านบาท โดยมีการหักสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าและบันทึกกำไรที่เกี่ยวข้องภายใต้รายการ "รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่นๆ"

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ของบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 เพิ่มขึ้น 2.1% QoQ และ 8.6% YoY สาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการประจำปี และรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารจากโครงการของบุคคลภายนอกเพิ่มเติม สำหรับงวดปี 2568 มีรายได้จากการบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 11.8% YoY
  - **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม** ของบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 40.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% QoQ จาก 38.2 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาและค่าจ้างผู้เชี่ยวชาญสำหรับธุรกิจใหม่ สำหรับงวดปี 2568 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น 17.2% YoY ส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเริ่มต้นเพื่อพัฒนาธุรกิจใหม่ เช่น ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงค่าใช้จ่ายโครงการลงทุนใหม่ในชอยส์ซูมวิท 24
  - **EBITDA** ของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 เป็นบวกอยู่ที่ 2.0 ล้านบาท ลดลงจาก 4.3 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น สำหรับงวดปี 2568 EBITDA เป็นบวกอยู่ที่ 2.0 ล้านบาท จาก 78.0 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า เนื่องจากมีรายการขายเงินลงทุนบางส่วนในบริษัทย่อยในปี 2567
  - **ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ** (ไม่รวมรายการพิเศษ) ของบริษัทฯ อยู่ที่ 21.5 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2568 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับผลขาดทุน 3.5 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 สำหรับงวดปี 2568 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติ อยู่ที่ 29.9 ล้านบาท พลิกจากผลกำไร 47.1 ล้านบาทสำหรับปี 2567 เนื่องจากรายได้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง อย่างไรก็ตามสำหรับงวดปี 2568 รายได้ค่าบริการจัดการ รายได้จากการขายยกเลิกสัญญาและรายได้เงินปันผลที่เพิ่มขึ้นสามารถชดเชยผลการดำเนินงานที่ลดลงบางส่วน
  - **ผลขาดทุนสุทธิ** ของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 100.3 ล้านบาท ซึ่งรวมรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เช่น กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน 34.3 ล้านบาท และรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน 115.5 ล้านบาท และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 2.2 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ
- สำหรับงวดปี 2568 ผลขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ 117.3 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิอยู่ที่ 46.0 ล้านบาท สำหรับงวดปี 2567 เนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการตั้งด้อยค่า อย่างไรก็ตาม ส่วนหนึ่งถูกชดเชยด้วยรายได้ค่าบริการจัดการที่เพิ่มขึ้น และยังมีรายได้จากการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญาบริหารที่เพิ่มขึ้นจำนวน 14.6 ล้านบาทจากการขายโครงการซัมเมอร์พอยท์

## ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจ

### ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- ในไตรมาส 4/2568 กลุ่มบริษัทฯ เปิดให้บริการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งสิ้น 10 โครงการ โดยมีการแบ่งผลการดำเนินงานเป็น 2 กลุ่มพื้นที่ คือกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ บริษัทฯยังบริหารโครงการของลูกค้าภายนอกในภูเก็ต ภายใต้แบรนด์ของตนเอง ได้แก่ โจโน เอ็กซ์ และได้รับคำตอบแทนจากการบริหารรายได้และการบริหารโรงแรม
- ในไตรมาส 4/2568 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 6 โครงการ ประกอบด้วย ซิหาดินส์ 8, ซิหาดินส์ 11, ซิหาดินส์ 16, วัลคูวิต เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24, โจโน อโศก และเจอร์นียฮับ สุขุมวิท 26 สำหรับโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดจำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย เมอร์เคียว ภูเก็ต ปาดอง เจอร์นียฮับ, เจอร์นียฮับ พัทยา, โนวาเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ และ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นียฮับ

ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 4'67	%QoQ	%YoY
ค่าห้องพักเฉลี่ย - กรุงเทพฯ	1,925	1,742	2,258	10.5%	(14.8%)
ค่าห้องพักเฉลี่ย - ต่างจังหวัด	1,788	1,047	1,511	70.8%	18.3%
อัตราการเข้าพัก - กรุงเทพฯ	81.7%	75.7%	86.3%	6.1	(4.6)
อัตราการเข้าพัก - ต่างจังหวัด	76.3%	63.2%	84.8%	13.1	(8.5)
รายได้รวม - กรุงเทพฯ (ล้านบาท)	93.6	79.3	96.5	18.0%	(2.9%)
รายได้รวม - ต่างจังหวัด (ล้านบาท)	91.5	47.9	92.1	90.8%	(0.7%)

- รายได้รวมระดับโครงการของโครงการในกรุงเทพฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 93.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.0% QoQ และลดลง 2.9% YoY จากอัตราการเข้าพักและค่าห้องพักเฉลี่ยที่อ่อนตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯยังคงเชื่อมั่นในปัจจุบันพื้นฐานที่แข็งแกร่ง สังเกตได้จากแนวโน้ม QoQ ปรับตัวดีขึ้นตามอุปสงค์ท่องเที่ยวและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว
- รายได้รวมระดับโครงการของโครงการในต่างจังหวัดในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 91.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 90.8% QoQ และลดลงเพียงเล็กน้อย 0.7% YoY สะท้อนถึงฤดูกาลท่องเที่ยวที่ดีของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยมีค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการเดินทางที่เพิ่มขึ้นในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ ทั้งนี้ โครงการเมอร์เคียว ภูเก็ต ปาดอง เจอร์นียฮับ ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุง ได้กลับมาเปิดดำเนินการอีกครั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 โดยรายได้ที่รับรู้จากการใช้แบรนด์เมอร์เคียว และระบบการกระจายห้องพัก (Distribution system) ในไตรมาส 4/2568 นี้ คิดเป็นระยะเวลาเพียงประมาณ 1 เดือนครึ่งเท่านั้น

### ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 4'67	%QoQ	%YoY
ARR-Cove Hill (THB : price/sq.m.)	1,267	1,299	1,482	(2.4%)	(14.5%)
% OCC - Cove Hill	79.2%	78.0%	52.1%	1.2	27.2
Rev - Cove Hill (THB mn)	8.3	8.1	4.1	1.8%	99.9%
% EBITDA margin - Cove Hill	6.2%	(8.0%)	(62.4%)	14.2%	68.6%

- ภายหลังการจำหน่ายเงินลงทุนโครงการพื้นที่ให้เช่า ซัมเมอร์ พอยท์ (Summer Point) ในไตรมาส 1/2568 ปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงให้บริการบริหารโครงการดังกล่าวภายใต้สัญญาบริหารที่เกี่ยวข้อง
- กลุ่มบริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจให้เช่าพื้นที่พาณิชย์หลักจากโครงการ โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ในย่านเจริญกรุง เป็นสำคัญ ซึ่งได้เปิดดำเนินการในไตรมาส 4/2567 มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 8.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.8% QoQ โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 79.2% ในไตรมาส 4/2568 จากเดิม 52.1% ในไตรมาส 4/2567

## งบฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4'68	ไตรมาส 3'68	ไตรมาส 4'67	%QoQ	%YoY
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	127.5	118.2	215.1	7.9%	(40.7%)
ลูกหนี้การค้า	28.5	21.3	36.4	33.8%	(21.7%)
ลูกหนี้อื่น	44.7	43.9	92.1	1.8%	(51.5%)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	238.3	217.0	377.7	9.8%	(36.9%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,496.4	3,461.0	3,510.8	1.0%	(0.4%)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,734.7</b>	<b>3,678.0</b>	<b>3,888.5</b>	<b>1.5%</b>	<b>(4.0%)</b>
รวมหนี้สินหมุนเวียน	514.6	500.1	456.6	2.9%	12.7%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,319.6	2,261.6	2,499.5	2.6%	(7.2%)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,834.2</b>	<b>2,761.7</b>	<b>2,956.1</b>	<b>2.6%</b>	<b>(4.1%)</b>
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	900.5	916.3	932.4	(1.7%)	(3.4%)
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	599.8	605.4	674.4	(0.9%)	(11.1%)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	300.7	310.9	258.0	(3.3%)	16.6%
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,734.7</b>	<b>3,678.0</b>	<b>3,888.5</b>	<b>1.5%</b>	<b>(4.0%)</b>
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนสุทธิ* (เท่า)	3.01	2.88	2.94		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	3.15	3.01	3.17		
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	0.46	0.43	0.83		
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนปรับปรุงตามสัดส่วนในงบการเงินรวม** (เท่า)	2.64	2.59	2.47		

\* (รวมหนี้สิน-เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)/รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

\*\* สัดส่วนตามงบการเงินของเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ/ ส่วนที่เป็นของ BC

- ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 **สินทรัพย์รวม** มีมูลค่า 3,734.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.5% QoQ จากสิ้นไตรมาส 3/2568 ที่ 3,678.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการโรงแรมแห่งใหม่ที่ภูเก็ตและซอยสุขุมวิท 5 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ อย่างไรก็ตามสินทรัพย์รวมลดลง 4.0% YoY จากสิ้นไตรมาส 4/2567 ที่ 3,888.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากการจำหน่ายเงินลงทุนโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ (Summer Point) ในไตรมาส 1/2568
- **หนี้สินรวม** ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 มีมูลค่า 2,834.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,761.7 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3/2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกใช้วงเงินกู้จากธนาคารเพื่อสนับสนุนความคืบหน้าการก่อสร้างตามแผน และการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าธุรกิจใหม่ อย่างไรก็ตามหนี้สินรวมลดลง 4.1% YoY จากสิ้นไตรมาส 4/2567 ที่ 2,956.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเนื่องจากการจำหน่ายเงินลงทุนโครงการซัมเมอร์ พ้อยท์ (Summer Point) ในไตรมาส 1/2568
- **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ซึ่งรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (NCI) มีมูลค่า 900.5 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 ซึ่งลดลงจาก 916.3 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3/2568 โดยลดลงจากผลขาดทุนสุทธิของงวด
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน** เพิ่มขึ้นจาก 3.01 เท่า ณ ไตรมาส 3/2568 เป็น 3.15 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 โดยคำนวณจากเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคารและเงินกู้ยืมจากผู้ลงทุน ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการบางแห่งเพียง 26% ถึง 51%

- เมื่อปรับวิธีการคำนวณอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ อัตราดังกล่าวเพิ่มขึ้นจาก 2.47 เท่า ในไตรมาส 4/2567 เป็น 2.64 เท่า ในไตรมาส 4/2568 สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้เพิ่มขึ้น และการลงทุนต่อเนื่องในสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในไตรมาส 4/2568 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current ratio) อยู่ที่ 0.46 เท่า ทั้งนี้เพื่อเสริมสภาพคล่องและปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินแผนการหาผู้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการที่พร้อมขาย รวมถึงการเรียกชำระหนี้เพิ่มเติมจากนักลงทุนในโครงการที่มีอยู่ตามความเหมาะสม
- โดยรวมการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมสำคัญตามโมเดลธุรกิจ สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการเสริมความแข็งแกร่งของสถานะการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มองเห็นโอกาสในการจำหน่ายเงินลงทุนที่สำคัญในปี 2569 จากสภาวะแวดล้อมด้านอัตราดอกเบี้ยที่เอื้ออำนวยมากยิ่งขึ้น ประกอบกับความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่แข็งแกร่งขึ้นจากเสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศ

## พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
<b>ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์</b>			
<b>โครงการกมล 1</b> (เมอเวนพิค)	ภูเก็ต	197	การดำเนินการก่อสร้างอาคารทั้งสองหลังเสร็จสิ้น อยู่ระหว่างการดำเนินงานระบบ MEP และ งานสถาปัตยกรรม โดยรวมโครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผนโดยคาดว่าจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4/2569
<b>โครงการกมล 2</b>	ภูเก็ต	180	โครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะกลับมาดำเนินการก่อสร้างได้ในเร็ววัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ประกอบการโรงแรมชั้นนำเพื่อทำข้อตกลงแฟรนไชส์
<b>โครงการนิมมาน 3</b>	เชียงใหม่	141	มีการชะลอโครงการชั่วคราว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาด
<b>โครงการสุขุมวิท 5</b> (Handwritten Collection)	กรุงเทพฯ	174	การดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างใต้ดินเสร็จสิ้น มีการปรับปรุงเงื่อนไขเงินกู้ยืมธนาคาร และมีการกู้ยืมใหม่ 567 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว โครงการยังดำเนินการเป็นไปตามแผนโดยจะเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ในไตรมาส 4/2569
<b>Journeyhub Bangkok Sukhumvit 26</b>	กรุงเทพฯ	78	โรงแรมได้เปิดดำเนินการ การตกแต่งเสร็จสิ้นแล้ว
<b>JW Marriott Bangkok Phrom Phong</b>	กรุงเทพฯ	263	โครงการอยู่ระหว่างดำเนินการขอ EIA
<b>JH Patong Phuket</b> (ปรับปรุงและรีแบรนด์เป็น Mercure Phuket Patong Journeyhub)	ภูเก็ต	194	การตกแต่งห้องพักเสร็จสิ้นแล้ว โรงแรมเริ่มให้บริการภายใต้แบรนด์ Mercure ในเดือนพฤศจิกายน 2568 การปรับปรุงอาคารพาณิชย์คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 1/2569
<b>ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า</b>			
<b>โคฟ ฮิลล์ (โครงการเจริญกรุง)</b>	กรุงเทพฯ	2,233 ตร.ม.	โครงการมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 79.2% ในไตรมาสที่ 4/2568
<b>ธุรกิจขนส่งและจัดเก็บสินค้า (logistics)</b>			
<b>บริการห้องเก็บของส่วนตัว (self-storage)</b>	กรุงเทพฯ	-	ธุรกิจคาดว่าจะปิดตัวลงในต้นปี 2569
<b>ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ</b>			
<b>ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ</b> (กลุ่มบริษัทบีเอสโพล)	นาน/ กรุงเทพฯ/ เชียงใหม่/ พัทยา/ ภูเก็ต	-	ธุรกิจสมุนไพรไทยของเรา ภายใต้ชื่อ Bespoke Group ประสบความสำเร็จที่สำคัญจากการดำเนินมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบล่าสุดเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากรูปแบบการดำเนินธุรกิจในลักษณะคลินิกแพทย์ทางเลือกไทย (Thai alternative clinic model) และการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเข้มงวด ฟาร์มสมุนไพรไทยของเราปฏิบัติตามมาตรฐาน Good Agricultural and Collection Practices (GACP) ทำให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทยทางการแพทย์ได้อย่างถูกกฎหมาย และมีใบรับรองที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ ทุกสาขามีใบอนุญาตคลินิกและ/หรือร้านยา พร้อมมีแพทย์ประจำเต็มเวลาที่มีคุณสมบัติครบถ้วน รวมถึงแพทย์แผนไทย สำหรับการส่งจ่ายสมุนไพรไทยอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

หมายเหตุ: แผนการพัฒนาโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง