



วันที่ 6 กรกฎาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำปี 2564
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำปี 2564
ภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ฉบับละ 1 ชุด

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ขอส่งงบการเงินประจำปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงบการเงินประจำปี 2564 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 80.07 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขออธิบายถึงสาเหตุของผลการดำเนินงานของบริษัทฯสำหรับงบประจำปี 2564 รายละเอียดตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย-

(นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย)

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

-นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง-

(นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง)

กรรมการ
บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลประกอบการปี 2564**บริษัท เบลีส แอสเสท กรุป จำกัด (มหาชน)****1. ภาพรวมธุรกิจ**

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BLESS”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise) ภายใต้ชื่อโครงการ Blessington, Mellizo Park, Bless Town, Blessity Park, Bless Ville และ Bleisure ซึ่งแบ่งตามประเภทโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยมีนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากกว่า 20 ปี ก่อนย้ายออกมาและก่อตั้งบริษัทฯ ขึ้นโดยมีความเชื่อมั่นที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นถึงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างที่พิถีพิถันในทุกขั้นตอน ซึ่งบริษัทฯ มีแนวคิดหลักในการออกแบบฟังก์ชันการใช้งานของบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการใช้สอยจริงทุกตารางเมตรรวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและภายนอกโครงการที่สะดวกและปลอดภัย เพื่อให้บ้านเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด (“BA”) และบริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่ บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด (“BB”) ทำให้ บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพ มาตรฐาน ต้นทุนการก่อสร้างและปรับเปลี่ยนการบริหารงานภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นทำโครงการที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มี 1) โครงการที่ปิดการขายแล้ว จำนวน 6 โครงการ 2) โครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย 8 โครงการ และ 3) โครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ

2. ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า และจะบันทึกกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาขายหักด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรที่บริษัทฯ ให้แก่ลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เงินประกันน้ำ-ไฟ ค่าส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ เดิมรายได้จากการขายและให้บริการประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างและขายวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการจัดประเภทรายการสินค้าที่บริษัทย่อยราย บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด ขายวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง และได้รับรู้เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ต่อมาเนื่องจากสินค้าที่ขายเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และได้ถูกส่งมอบกลับให้บริษัทฯ เป็นงวดงานตามเงื่อนไขในสัญญาจ้าง ซึ่งถือว่ารายการดังกล่าว ไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ และไม่ถือว่าเป็นรายการขาย จึงแสดงเป็นรายการสุทธิด้วยต้นทุนขาย และบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง

2.1 รายได้จากการขายและให้บริการ

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ จำนวน 795.62 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน (99.03) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (11.07) โดยถึงแม้ว่าจะมีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเบลีสซิตี พาร์ค รังสิต - คลองสาม และ 2) โครงการเบลีสซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์ ในปัจจุบัน รวมถึงการมียอดโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ได้แก่ โครงการเบลีสซิตี พาร์ค สุขุมวิท - บางปู และ

โครงการเบลีสซิติ์ พาร์ค วงแหวน - ลำลูกกา เป็นต้น แต่เนื่องจากปัญหาภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 จึงส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันการระบาดของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง ข้อจำกัดในการเข้าทำงานและการให้บริการของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการลดลงจากปีก่อนหน้า โดยอ้างอิงข้อมูลจากตารางต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563		2564	
	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการเบลีสทาวน์				
● รามอินทรา - เกษตรวมินทร์	84.82	9.47	14.20	1.78
● ศรีนครินทร์ - หามแดง	52.17	5.83	25.73	3.22
● กรุงเทพ - ปทุมธานี	45.91	5.13	86.95	10.90
● สุขุมวิท 50	-	-	-	-
โครงการเบลีสเซอร์				
● จรัลสนิทวงศ์ 96/1	153.35	17.13	91.87	11.51
โครงการเมลิโซ่ พาร์ค				
● ศรีนครินทร์ - หามแดง	153.23	17.11	81.10	10.16
โครงการเบลีสซิติ์ พาร์ค				
● สุขุมวิท - บางปู	326.74	36.49	266.85	33.44
● วงแหวน - ลำลูกกา	78.43	8.76	141.77	17.77
● รังสิต - คลอง 3	-	-	42.69	5.35
● ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	-	-	44.46	5.57
โครงการเบลีสวิลล์				
● รามอินทรา 117	-	-	-	-
● รามอินทรา 117 - เจริญพัฒนา 8	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	894.65	99.91	795.62	99.70
รายได้อื่น	0.83	0.09	2.42	0.30
รวมรายได้	895.48	100.00	798.04	100.00

2.2 ต้นทุนขายและให้บริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2563 และ 2564 ภายหลังจากเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีแล้ว จำนวน 619.93 ล้านบาท และ 553.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 69.23 และร้อยละ 69.39 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยต้นทุนขายในปี 2564 ลดลงจากปี 2563 จำนวน (66.14) ล้านบาท ตามรายได้จากการขายที่ลดลง โดยมีสัดส่วนของต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้รวมใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยรายละเอียดต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2563 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดต้นทุนขายและให้บริการ	2563		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดินและพัฒนาที่ดิน	222.32	35.86	182.01	32.87
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	48.45	7.82	47.84	8.64
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	279.64	45.11	255.54	46.14
ต้นทุนส่งเสริมการขาย	19.09	3.08	14.97	2.70
ต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย (ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ)	40.81	6.58	42.99	7.76
ต้นทุนอื่น	9.62	1.55	10.42	1.88
รวมต้นทุนขายและให้บริการ	619.93	100.00	553.79	100.00

2.3 กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 และ 2564 เท่ากับ 274.72 ล้านบาท และ 241.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.71 และร้อยละ 30.40 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 ลดลง (32.89) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (11.97) จากปีก่อนหน้า ซึ่งมูลค่าที่ลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทที่ลดลง และอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันจากปีก่อนหน้า

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2563		2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการ	894.65	100.00	795.62	100.00
ต้นทุนขายและให้บริการ	619.93	69.29	553.79	69.60
กำไรขั้นต้น	274.72	30.71	241.83	30.40

2.4 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2563 และ 2564 เท่ากับ 64.32 ล้านบาท และ 61.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 7.19 และร้อยละ 7.72 ของรายได้จากการขายและบริการ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย	7.62	11.85	5.71	9.29
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์	39.23	60.99	33.66	54.79
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ¹	17.47	27.16	22.06	35.91
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	64.32	100.00	61.43	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและให้บริการ (ร้อยละ)	7.19		7.72	

หมายเหตุ: ¹ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าป้ายโฆษณา และค่าเช่าที่ตั้งป้ายโฆษณาเป็นหลัก

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 61.43 ล้านบาท ลดลงจากในปี 2563 จำนวน (2.89) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (4.50) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีบำรุงท้องที่ และค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายและให้บริการ โดยมีการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงเวลาเดียวกัน

2.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าซ่อมแซม ค่าเสื่อมราคา ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายบวกลบทางภาษี ค่าเช่า ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยในปี 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 64.90 ล้านบาท และ 82.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 7.25 และร้อยละ 10.31 ของรายได้รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้



รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	28.77	44.33	41.04	50.05
ค่าเสื่อมราคา	2.90	4.46	2.98	3.63
ค่าสาธารณูปโภค	13.05	20.11	11.36	13.85
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5.73	8.84	10.80	13.17
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ^{1/}	14.45	22.27	15.83	19.31
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	64.90	100.00	82.00	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและให้บริการ (ร้อยละ)	7.25		10.31	

หมายเหตุ: ^{1/} ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายเดินทางและที่พัก ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกัน ค่าอบรมสัมมนา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ และค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นหลัก

ปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 82.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 17.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.34 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ทั้งในส่วนของเงินเดือนพนักงาน และค่าตอบแทนกรรมการ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเตรียมความพร้อมของบุคลากรเพื่อขยายธุรกิจ และการจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

2.6 กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับปี 2563 และ 2564 เท่ากับ 114.54 ล้านบาท และ 80.47 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 12.79 และร้อยละ 10.08 โดยกำไรสุทธิสำหรับปี 2564 ลดลง (34.46) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (30.09) จากปี 2563 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายและให้บริการ โดยในปี 2564 มีอัตรากำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากกำไรขั้นต้นที่ลดลงตามยอดขาย ซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสาเหตุหลักมาจาก เงินเดือน ค่าตอบแทนกรรมการ และค่าที่ปรึกษาในการเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

3. ฐานะทางการเงิน

3.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2,234.24 ล้านบาท และ 2,210.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมประมาณร้อยละ 93.90 และ 92.69 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมดตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมในปี 2564 ลดลง (23.63) ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ (1.06) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

3.2 หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1,408.97 ล้านบาท และ 1,327.18 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลัก ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ โดยหนี้สินรวมในปี 2564 ลดลง (81.80) ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ (5.81) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

3.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 825.26 ล้านบาท และ 883.43 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ทุนที่ออกและชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกำไรสะสม ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 เพิ่มขึ้น 58.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.05 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในงวดดังกล่าวจำนวน 80.07 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายปันผลจำนวน (222.30) ล้านบาท และจัดสรรสำรองตามกฎหมายจำนวน 11.70 ล้านบาท และเรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 100.00 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2563		2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,748.40	78.25	1,634.58	73.94
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	485.84	21.75	576.02	26.06
รวมสินทรัพย์	2,234.24	100.00	2,210.61	100.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,056.08	47.27	1,272.85	57.58
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	352.89	15.79	54.33	2.46
รวมหนี้สิน	1,408.97	63.06	1,327.18	60.04
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	825.26	36.94	883.43	39.96
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,234.24	100.00	2,210.61	100.00

3.4 สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 556.10 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับการลดลงของต้นทุนจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบลีส์ทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ โครงการเบลีส์ทาวน์ ศรีนครินทร์ – หนามแดง โครงการเบลีส์ทาวน์ ดิวานนท์ - ปทุมธานี โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ - หนามแดง โครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค สุขุมวิท – บางปู และโครงการเบลีส์เซอร์ จริญญาทิวังค์ 96/1 จำนวน 509.60 ล้านบาท กำไรสุทธิของปีจำนวน 80.07 ล้านบาท และเจ้าหน้าที่การค้าเพิ่มขึ้น 24.88 ล้านบาท สุทธิกับดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้จำนวน (57.84) ล้านบาท และ (24.83) ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากการลงทุน จำนวน 27.55 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการเงินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น และการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน (20.96) ล้านบาท และ (6.53) ล้านบาท ตามลำดับ และกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (523.38) ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการจ่ายเงินปันผล ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ชำระเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน (222.30) ล้านบาท (200.15) ล้านบาท (158.50) ล้านบาท และ (137.00) ล้านบาท ตามลำดับ สุทธิกับเงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.00 ล้านบาท

3.5 อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.66 เท่า และ 1.28 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้า และบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้า และบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.6 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.71 เท่า และ 1.50 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมีหนี้สินลดลงเล็กน้อย เนื่องจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงการมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากผลประกอบการ และการเพิ่มทุนในปี 2564