



วันที่ 6 กรกฎาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ฉบับละ 1 ชุด

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ขอส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 13.46 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขออธิบายถึงสาเหตุของผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับงบประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565 รายละเอียดตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย-

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

-นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง-

(นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง)

กรรมการ
บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลประกอบการของไตรมาส 1 ปี 2565**บริษัท เบลีส แอสเสท กรุป จำกัด (มหาชน)****1. ภาพรวมธุรกิจ**

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” 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 มีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด (“BA”) และบริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่ บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด (“BB”) ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพ มาตรฐาน ต้นทุนการก่อสร้างและปรับเปลี่ยนการบริหารงานภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นทำโครงการที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มี 1) โครงการที่ปิดการขายแล้ว จำนวน 6 โครงการ 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 8 โครงการ และ 3) โครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ

2. ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า และจะบันทึกกำไรได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาขายหักด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรที่บริษัทฯ 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

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการลดลง (13.08) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (7.02) จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้โครงการ เบลีสเซอร์ จรัญญู 96/1 ซึ่งในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 โครงการนี้มียอดรับรู้รายได้ 22 ห้อง เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่มีเพียง 4 ห้อง เนื่องจากโครงการใกล้ขายหมด ขณะที่โครงการใหม่คือ Blessity Park ริงสิต ตลอง3 และ ศรี

นครินทร์ เทพารักษ์ ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการรับรู้รายได้ นอกจากนี้ ปัญหาภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 จึงส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันผลกระทบของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง ข้อจำกัดในการเข้าทำงานและการให้บริการของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยอ้างอิงข้อมูลจากตารางต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม (สอบทานแล้ว)			
	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564		งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
โครงการเบลีส์ทาวน์				
• รามอินทรา - เกษตรวมินทร์	3.09	1.66	-	-
• ศรีนครินทร์ - นวมแดง	15.04	8.06	-	-
• กรุงเทพ - ปทุมธานี	14.67	7.86	12.89	7.40
โครงการเบลีส์เซอร์				
• จรัลสนิทวงศ์ 96/1	43.82	23.49	8.99	5.16
โครงการเมลิโซ่ พาร์ค				
• ศรีนครินทร์ - นวมแดง	35.92	19.25	-	-
โครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค				
• สุขุมวิท - บางปู	57.81	30.99	71.80	41.23
• วงแหวนฯ - ลำลูกกา	15.94	8.55	34.55	19.84
• รังสิต - คลอง 3	-	-	11.04	6.34
• ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	-	-	33.94	19.49
โครงการเบลีส์วิลล์				
• สุขุมวิท - บางปู	-	-	-	-
รวมรายได้จากโครงการ	186.29	99.85	173.21	99.45
รายได้อื่น	0.27	0.15	0.95	0.55
รวมรายได้	186.56	100.00	174.16	100.00

2.2 ต้นทุนขายและให้บริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนขายและให้บริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 125.42 ล้านบาท และ 120.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 67.33 และร้อยละ 69.47 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ โดยงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (5.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (4.06) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของต้นทุนขายและให้บริการ โดยรายละเอียดต้นทุนขายและให้บริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดต้นทุนขายและให้บริการ	งบการเงินรวมงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม			
	2564		2565	
รายการ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดินและพัฒนาที่ดิน	43.20	34.44	39.82	33.09
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	9.77	7.79	11.57	9.62
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	58.25	46.45	53.32	44.31



ต้นทุนส่งเสริมการขาย	4.30	3.43	2.76	2.29
ต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย (ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ)	7.97	6.35	10.58	8.79
ต้นทุนอื่น	1.94	1.55	2.28	1.89
รวมต้นทุนขายและให้บริการ	125.42	100.00	120.33	100.00

2.3 กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 60.87 ล้านบาท และ 52.88 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.67 และร้อยละ 30.53 ตามลำดับ โดยงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (7.99) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (13.13) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง และมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง จากการปรับลดราคาเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม			
	2564		2565	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการ	186.29	100.00	173.21	100.00
ต้นทุนขายและให้บริการ	125.42	67.33	120.33	69.47
กำไรขั้นต้น	60.87	32.67	52.88	30.53

2.4 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 14.34 ล้านบาท และ 15.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ ร้อยละ 7.70 และร้อยละ 8.69 ของรายได้จากการขายและบริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวมงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม			
	2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย	1.40	9.77	1.65	10.93
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์	8.13	56.69	7.13	47.33
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ¹	4.81	33.54	6.28	41.74
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	14.34	100.00	15.06	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและให้บริการ (ร้อยละ)	7.70		8.69	

หมายเหตุ: ¹ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าป้ายโฆษณา และค่าเช่าที่ตั้งป้ายโฆษณาเป็นหลัก

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 15.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 0.71 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.98 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งมาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย และค่าประชาสัมพันธ์เป็นหลัก โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ

2.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าซ่อมแซม ค่าเสื่อมราคา ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายบวกลบทางภาษี ค่าเช่า ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับงวดสามเดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 21.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 2.50 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13.26 โดยมีรายการหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวมงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม			
	2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	9.65	51.14	10.96	51.28
ค่าเสื่อมราคา	0.63	3.35	0.79	3.72
ค่าสาธารณูปโภค	2.78	14.73	3.40	15.93
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.32	7.02	2.41	11.30
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ¹⁾	4.48	23.77	3.80	17.77
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18.86	100.00	21.36	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและให้บริการ (ร้อยละ)	10.13		12.33	

หมายเหตุ: ¹⁾ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายเดินทางและที่พัก ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกัน ค่าอบรมสัมมนา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ และค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นหลัก

2.6 กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 21.80 ล้านบาท และ 13.46 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.69 และร้อยละ 7.73 ตามลำดับ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (8.34) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (38.25) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง การปรับลดราคาขายเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการจัดจำหน่าย โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

3. ฐานะทางการเงิน

3.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 2,210.61 ล้านบาท และ 2,180.04 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา โดยสัดส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 92.69 และร้อยละ 93.68 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (30.57) ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ (1.38) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

3.2 หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,327.18 ล้านบาท และ 1,283.14 ล้านบาท โดยหนี้สินหลัก ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ โดยหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (44.03) ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ (3.32) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

3.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 883.43 ล้านบาท และ 896.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.52 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากผลประกอบการงวด 3 เดือนแรกจำนวน 13.46 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2564		2565	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,634.58	73.94	1,618.82	74.26
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	576.02	26.06	561.22	25.74
รวมสินทรัพย์	2,210.61	100.00	2,180.04	100.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,272.85	57.58	1,193.99	54.77
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	54.33	2.46	89.16	4.09
รวมหนี้สิน	1,327.18	60.04	1,283.14	58.86
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	883.43	39.96	896.89	41.14
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,210.61	100.00	2,180.04	100.00

3.4 สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 19.08 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับการลดลงของต้นทุนจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการ เบลีสซิตี พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบลีสทาวน์ ดิวานนท์ - ปทุมธานี โครงการเบลีสซิตี พาร์ค สุขุมวิท – บางปู โครงการเบลีสซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์ และโครงการเบลีสเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 จำนวน 22.13 ล้านบาท และกำไรสุทธิของปีจำนวน 13.46 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 3.45 ล้านบาท สุทธิกับดอกเบี้ยจ่าย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้นและภาษีเงินได้จำนวน (13.31) ล้านบาท (4.58) ล้านบาท และ (4.05) ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนกระแสเงินสดรับมาสุทธิจากการลงทุน จำนวน 15.40 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจาก สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนลดลง และการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 15.60 ล้านบาท และ (0.20) ล้านบาท ตามลำดับ และกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (43.01) ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน (89.77) ล้านบาท และ (25.00) ล้านบาท ตามลำดับ สุทธิกับเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 67.22 ล้านบาท

3.5 อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1.28 เท่า และ 1.36 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนลดลง อันเป็นผลมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

3.6 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1.50 เท่า และ 1.43 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมีหนี้สินลดลงจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรของบริษัทฯ ในงวดดังกล่าว