



BLESS ASSET  
GROUP

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำปี 2565  
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ฉบับละ 1 ชุด

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงบการเงินประจำปี 2565 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 42.40 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขออธิบายถึงสาเหตุของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงบประจำปี 2565 รายละเอียดตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง)

กรรมการ

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

**บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**

609/154 ถนนมิตรภาพ แขวงบวลจันทร เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230  
Tel. 02-9307155-8 Fax 02-948-8304  
www.bagroup.co.th

**BLESS ASSET GROUP PUBLIC CO., LTD.**

609/154 Nawamin Rd., Nuanchan, Buengkum, Bangkok 10230  
Tel. 02-9307155-8 Fax 02-948-8304  
www.bagroup.co.th



BLESS ASSET  
GROUP

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2565		2564		เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	661.23	99.75	795.62	99.70	(134.39)	(16.89)
รายได้อื่น	1.68	0.25	2.42	0.30	(0.74)	(30.58)
<b>รายได้รวม</b>	<b>662.91</b>	<b>100.00</b>	<b>798.04</b>	<b>100.00</b>	<b>(135.13)</b>	<b>(16.93)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	463.77	70.14	553.79	69.60	(90.02)	(16.25)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	60.28	9.09	61.42	7.70	(1.14)	(1.86)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	85.09	12.84	82.00	10.28	3.09	3.77
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>609.14</b>	<b>91.89</b>	<b>697.21</b>	<b>87.37</b>	<b>(88.07)</b>	<b>(12.63)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	2.98	0.45	0.39	0.05	2.59	664.10
ภาษีเงินได้	8.39	1.27	20.36	2.55	(11.97)	(58.79)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>42.40</b>	<b>6.40</b>	<b>80.08</b>	<b>10.03</b>	<b>(37.68)</b>	<b>(47.05)</b>

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

รายได้

ผลการดำเนินงานในปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 662.91 ล้านบาท ลดลง 135.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.93 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 661.23 ล้านบาท ลดลง 134.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.89 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงมาจากการขายทาวน์โฮม/บ้านแฝด ลดลง 51.51 ล้านบาท และการขายคอนโดมิเนียมลดลง 82.88 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากความเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย และผู้ซื้อบางส่วนมีความกังวลกับความไม่แน่นอนทางการเงินในอนาคตจึงชะลอการซื้อออกไปก่อน ขอขายคอนโดมิเนียมที่ลดลงเนื่องจากยูนิตคงเหลือมีจำนวนไม่มาก



BLESS ASSET  
GROUP

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2565	2564	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
			จำนวน	ร้อยละ
ทาวน์โฮม/บ้านแฝด	652.24	703.75	(51.51)	(7.32)
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-
คอนโดมิเนียม	8.99	91.87	(82.88)	(90.21)
<b>รวม</b>	<b>661.23</b>	<b>795.62</b>	<b>(134.39)</b>	<b>(16.89)</b>

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 เท่ากับ 463.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.14 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 553.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.60 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 90.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.25 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

#### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2565 เท่ากับ 60.28 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.09 ของรายได้รวม ลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน 1.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.86

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 เท่ากับ 85.09 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 12.84 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 3.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.77 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

#### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2565 เท่ากับ 2.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 2.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 664.10 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนทางการเงินของที่ดินรอการพัฒนา และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้



BLESS ASSET  
GROUP

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในปี 2565 เท่ากับ 42.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.40 ของรายได้รวม ลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน 37.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.05 เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	2565	2564	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
รายการ	จำนวน	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,584.49	1,634.59	(50.10)	(3.06)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	564.61	576.02	(11.41)	(1.98)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,149.10</b>	<b>2,210.61</b>	<b>(61.51)</b>	<b>(2.78)</b>
<b>หนี้สิน</b>				
หนี้สินหมุนเวียน	720.22	1,272.85	(552.63)	(43.42)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	272.72	54.33	218.39	401.97
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>992.94</b>	<b>1,327.18</b>	<b>(334.24)</b>	<b>(25.18)</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	400.00	300.00	100.00	33.33
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	570.34	400.00	170.34	42.58
ส่วนลดมูลค่าหุ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.63	2.63	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย	21.07	19.07	2.00	10.49
ยังไม่ได้จัดสรร	162.12	161.73	0.39	0.24
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,156.16	883.43	272.73	30.87
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,156.16</b>	<b>883.43</b>	<b>272.73</b>	<b>30.87</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,149.10</b>	<b>2,210.61</b>	<b>(61.50)</b>	<b>(2.78)</b>

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

609/154 ถนนมิตร แขวงบวลจันทร เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230  
Tel. 02-9307155-8 Fax 02-948-8304  
www.bagroup.co.th

BLESS ASSET GROUP PUBLIC CO., LTD.

609/154 Nawamin Rd., Nuanchan, Buengkum, Bangkok 10230  
Tel. 02-9307155-8 Fax 02-948-8304  
www.bagroup.co.th



**BLESS ASSET  
GROUP**

**สินทรัพย์**

สินทรัพย์รวมลดลงจาก 2,210.61 ล้านบาท เป็น 2,149.10 ล้านบาท ลดลง 61.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.78

**หนี้สิน**

หนี้สินรวมลดลงจาก 1,327.18 ล้านบาท เป็น 992.94 ล้านบาท ลดลง 334.24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.18

**เนื่องจาก**

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ลดลง 38.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70.99
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง 75.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.61
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลง 160.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.71

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก 883.43 ล้านบาท เป็น 1,156.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.87 เนื่องจากบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ผ่านตลาดหลักทรัพย์ mai เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 และกำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับปี 2565