



BLESS ASSET  
GROUP

วันที่ 11 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำไตรมาส 1 ปี 2566  
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำไตรมาส 1 ปี 2566  
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ฉบับละ 1 ชุด

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำไตรมาส 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31  
มีนาคม 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงบการเงินประจำไตรมาส 1 ปี 2566 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 4.96 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขออธิบายถึงสาเหตุของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงบประจำไตรมาส 1 ปี 2566 รายละเอียดตาม  
เอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง)

กรรมการ

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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

609/154 ถนนมิตรภาพ แขวงบวชนครินทร์ 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, Bueng Kum, Bangkok 10230  
Tel. 02-9307155-8 Fax 02-948-8304  
www.bagroup.co.th



BLESS ASSET  
GROUP

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2566		2565		เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายการ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	106.88	99.84	173.21	99.45	(66.33)	(38.29)
รายได้อื่น	0.17	0.16	0.95	0.55	(0.78)	(82.11)
<b>รายได้รวม</b>	<b>107.05</b>	<b>100.00</b>	<b>174.16</b>	<b>100.00</b>	<b>(67.11)</b>	<b>(38.53)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	68.23	63.84	120.33	69.47	(52.10)	(43.30)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	12.10	11.30	15.06	8.65	(2.96)	(19.65)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20.35	19.01	21.36	12.26	(1.01)	(4.73)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>100.68</b>	<b>94.05</b>	<b>156.75</b>	<b>90.00</b>	<b>(56.07)</b>	<b>(35.77)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	0.35	0.33	0.50	0.29	(0.15)	(30.00)
ภาษีเงินได้	1.06	0.99	3.45	1.98	(2.39)	(69.28)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>4.96</b>	<b>4.63</b>	<b>13.46</b>	<b>7.73</b>	<b>(8.50)</b>	<b>(63.15)</b>

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 107.05 ล้านบาท ลดลง 67.11 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 38.53 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 106.88 ล้านบาทลดลง 66.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.29 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงมาจากการขายทาวน์โฮม/บ้านแฝด ลดลง 67.84 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากความเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย และผู้ซื้อบางส่วนมีความกังวลกับความไม่แน่นอนทางการเงินในอนาคตจึงชะลอการซื้อออกไปก่อน



BLESS ASSET  
GROUP

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2566	2565	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
			จำนวน	ร้อยละ
ทาวน์โฮม/บ้านแฝด	96.38	164.22	(67.84)	(41.31)
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-
คอนโดมิเนียม	10.50	8.99	1.51	16.79
<b>รวม</b>	<b>106.88</b>	<b>173.21</b>	<b>(66.33)</b>	<b>(38.29)</b>

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 68.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.84 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 120.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.47 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 52.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

#### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 12.10 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 11.30 ของรายได้รวม ลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน 2.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.65

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 20.35 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 19.01 ของรายได้รวม ลดลง 1.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.73 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

#### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 0.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.33 ของรายได้รวมลดลง 0.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.00 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนทางการเงินของที่ดินรอการพัฒนา และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้



BLESS ASSET  
GROUP

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 4.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.63 ของรายได้รวม ลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน 8.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.15 เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
	จำนวน	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,592.40	1,582.98	9.42	0.60
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	562.66	564.33	(1.67)	(0.30)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,155.06</b>	<b>2,147.31</b>	<b>7.75</b>	<b>0.36</b>
<b>หนี้สิน</b>				
หนี้สินหมุนเวียน	701.44	718.42	(16.98)	(2.36)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	292.50	272.72	19.78	7.25
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>993.94</b>	<b>991.14</b>	<b>2.80</b>	<b>0.28</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	400.00	400.00	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	570.34	570.34	-	-
ส่วนลดมูลค่าหุ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.63	2.63	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย	21.07	21.07	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	167.08	162.13	4.95	3.05
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,161.12</b>	<b>1,156.17</b>	<b>4.95</b>	<b>0.43</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,155.06</b>	<b>2,147.31</b>	<b>7.75</b>	<b>0.36</b>



BLESS ASSET  
GROUP

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก 2,147.31 ล้านบาท เป็น 2,155.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.36

### หนี้สิน

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจาก 991.14 ล้านบาท เป็น 993.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.28

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก 1,156.17 ล้านบาท เป็น 1,161.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.43 จากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในไตรมาส 1 ปี 2566