



BLESS ASSET
GROUP

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ฉบับละ 1 ชุด

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายได้รวมเท่ากับ 110.44 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 114.37 ล้านบาท กำไร(ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (3.93) ล้านบาท และมีกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดเท่ากับ (6.15) ล้านบาท โดยบริษัท ฯ ได้ดำเนินการอธิบายถึงสาเหตุของผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับงบการเงินประจำไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 รายละเอียดตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง)

กรรมการ / ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน
บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



BLESS ASSET
GROUP

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 2/2569	ไตรมาส 2/2568	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
	มูลค่า	มูลค่า	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการ	109.67	73.11	+ 36.55	+ 50.0%
รายได้อื่น	0.77	9.78	- 9.01	- 92.1%
รวมรายได้	110.44	82.89	+ 27.55	+ 33.2%
ต้นทุนขายและให้บริการ	74.61	51.60	+ 23.01	+ 44.6%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	25.82	7.34	+ 18.48	+ 251.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.93	16.62	- 2.69	- 16.2%
รวมค่าใช้จ่าย	114.37	75.57	+ 38.80	+ 51.3%
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(3.93)	7.32	- 11.25	- 153.6%
ต้นทุนทางการเงิน	3.74	5.55	- 1.81	- 32.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(7.67)	1.77	- 9.44	- 533.0%
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1.52	(0.73)	+ 2.25	+ 307.6%*
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(6.15)	1.04	- 7.19	- 691.9%

*ปี 2569 พลิกจากค่าใช้จ่ายภาษี เป็นรายได้ภาษี (บันทึกสินทรัพย์ภาษีจากผลขาดทุน) % คำนวณจากฐานสัมบูรณ์



BLESS ASSET
GROUP

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	6M/2569	6M/2568	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
รายการ	มูลค่า	มูลค่า	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการ	249.13	147.17	+ 101.96	+ 69.3%
รายได้อื่น	1.13	9.84	- 8.71	- 88.5%
รวมรายได้	250.26	157.01	+ 93.25	+59.4%
ต้นทุนขายและให้บริการ	162.91	101.28	+61.63	+60.9%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	60.11	15.92	+44.19	+277.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	30.57	36.33	- 5.76	- 15.9%
รวมค่าใช้จ่าย	253.58	153.52	+100.06	+65.2%
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(3.32)	3.49	- 6.81	- 195.1%
ต้นทุนทางการเงิน	8.97	11.39	- 2.42	- 21.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(12.29)	(7.90)	- 4.39	ขาดทุนเพิ่ม 55.5%
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	0.79	14.00	- 13.21	- 94.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	(11.50)	6.10	- 17.60	- 288.7%

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเติบโตในไตรมาส 2/2569 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 และสำหรับงวด 6 เดือนแรกเพิ่มขึ้นร้อยละ 69 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัย โดยในงวด 6 เดือนแรกสามารถผ่านกลยุทธ์โดยใช้ที่ปรึกษางานขายโครงการ นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นยังปรับตัวดีขึ้น สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการราคาขายและส่วนผสมผลิตภัณฑ์ อย่างมีประสิทธิภาพ



BLESS ASSET GROUP

รายได้รวม

สำหรับไตรมาส 2/2569: 110.44 ล้านบาท (เติบโตร้อยละ 33.2 YoY) และงวด 6 เดือนแรก: 250.26 ล้านบาท (เติบโตร้อยละ 59.4 YoY) รายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น 36.55 ล้านบาท (ร้อยละ 50) สอดคล้องกับปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน (เพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท) ยืนยันถึงการเติบโตเชิงปริมาณที่แท้จริง อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นปรับตัวลดลง 9.01 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 92) ส่งผลให้รายได้รวมเติบโตในอัตราร้อยละ 33 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเติบโตของรายได้หลัก

ต้นทุนขายและให้บริการ

สำหรับไตรมาส 2/2569: ต้นทุนขาย 74.61 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 YoY) และ งวด 6 เดือนแรก: ต้นทุนขาย 162.91 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.9 YoY) ต้นทุนขายปรับตัวเพิ่มขึ้นตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ แต่เป็นอัตราการเพิ่มที่ช้ากว่าการเติบโตของรายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ปรับตัวสูงขึ้น โดยไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 29.42 เป็นร้อยละ 31.96 และงวด 6 เดือนแรกเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31.18 เป็นร้อยละ 34.61

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ไตรมาส 2 เพิ่มขึ้น 18.48 ล้านบาท (ร้อยละ 252) และงวด 6 เดือนแรกเพิ่มขึ้น 44.19 ล้านบาท (ร้อยละ 278) องค์ประกอบหลักมาจากค่านายหน้า (Commission Fee) ที่เพิ่มขึ้นประมาณ 42 ล้านบาท จากการใช้กลยุทธ์เร่งระบายสินค้าคงเหลือผ่านปรึกษางานขายโครงการ ส่งผลให้สัดส่วนค่านายหน้าเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 18 เป็นร้อยละ 36-43 ซึ่งเป็นการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์เพื่อแลกกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ในภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวลดลงร้อยละ 16 ทั้งในไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนแรก สะท้อนถึงความวินัยในการควบคุมต้นทุน (Cost Discipline) ของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2569: 3.74 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 32.7 YoY) และ งวด 6 เดือนแรก: 8.97 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 21.3 YoY) โดยต้นทุนทางการเงินปรับตัวลดลงจากการที่บริษัทฯ นำกระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์ไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว (ยอดหนี้ลดลงประมาณ 100 ล้านบาท) นอกจากนี้ ต้นทุนการกู้ยืมที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ (Capitalized Borrowing Costs) ยังลดลงจาก 18 ล้านบาท เหลือ 12 ล้านบาท สะท้อนถึงการลดภาระหนี้สิน (Deleveraging) เชิงบวก

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับไตรมาส 2/2569: ขาดทุนสุทธิ (6.15) ล้านบาท และ งวด 6 เดือนแรก: ขาดทุนสุทธิ (11.50) ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการพลิกเป็นขาดทุนสุทธิ สามารถเรียงลำดับตามผลกระทบได้ดังนี้:

1. **ค่านายหน้าที่เพิ่มขึ้น:** จำนวน 42 ล้านบาท จากกลยุทธ์การเร่งขาย

2. **รายได้ทางภาษีที่ลดลง:** จำนวน 13.2 ล้านบาท โดยปีนี้บริษัทฯ ใช้หลักความระมัดระวัง (Conservatism) ในการไม่รับรู้รายได้ภาษีจากผลขาดทุนบางส่วน เนื่องจากความไม่แน่นอนในการใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ประมวลผลการทำไว้ในอนาคตยังเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (DTA) ขอดยกมา จึงไม่มีความจำเป็นต้องตัดจำหน่าย DTA เดิม

3. **ฐานเปรียบเทียบกับปีก่อน:** มีการรับรู้รายได้อื่นซึ่งเป็นรายการพิเศษประมาณ 9 ล้านบาท ที่ไม่เกิดขึ้นในงวดนี้

ทั้งนี้ ผลขาดทุนดังกล่าวได้รับการบรรเทาลงบางส่วนจากกำไรขั้นต้นที่เติบโตขึ้นถึง 40 ล้านบาท ตลอดจนการปรับตัวลดลงของต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายในการบริหาร



BLESS ASSET
GROUP

งบฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย : ล้านบาท

งบฐานะทางการเงิน	30 มิ.ย.2569	31 ธ.ค.2568	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
	มูลค่า	มูลค่า	มูลค่า	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,649.68	1,730.44	- 80.76	- 4.67
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	508.80	507.26	+ 1.54	+0.30
รวมสินทรัพย์	2,158.48	2,237.70	- 79.21	- 3.54
หนี้สินหมุนเวียน	946.43	1,010.15	- 63.72	- 6.31
หนี้สินไม่หมุนเวียน	39.42	43.42	- 4.00	- 9.21
รวมหนี้สิน	985.85	1,053.57	- 67.71	- 6.43
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	1,172.63	1,184.13	- 11.50	- 0.97
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	2,158.48	2,237.70	- 79.21	- 3.54

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ภาพรวมงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง 79.21 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 3.5) เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 ซึ่งการลดลงดังกล่าวเป็นการหดตัวเชิงคุณภาพ (Deleveraging) จากการแปลงสภาพสินค้ายืมเป็นกระแสเงินสดผ่านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และนำไปชำระคืนหนี้สิน ส่งผลให้ทั้งฝั่งสินทรัพย์และหนี้สินปรับตัวลดลงควบคู่กัน สะท้อนถึงการลดความเสี่ยงทางการเงิน (De-risking) อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีใช้การหดตัวจากการด้อยค่าของสินทรัพย์แต่อย่างใด

รวมสินทรัพย์ของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง 79.21 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้:

สินทรัพย์หมุนเวียน: ลดลง 80.76 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของสินค้ายืมจำนวน 92.78 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างงวด (สุทธิจากการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่) อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น 6.14 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น 4.84 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน: ทรงตัวและเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.54 ล้านบาท โดยรายการที่ดินรอการพัฒนาไม่มีการเปลี่ยนแปลง (คงที่ 421.99 ล้านบาท) ขณะที่สินทรัพย์ถาวรได้รายการตัดบัญชี (DTA) เพิ่มขึ้น 1.57 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ลดลง 1.70 ล้านบาท จากการตัดค่าเสื่อมราคาตามปกติ



BLESS ASSET
GROUP

หนี้สินรวม

รวมหนี้สินของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง 67.71 ล้านบาท สะท้อนถึงโครงสร้างหนี้ที่แข็งแกร่งขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้:

หนี้สินหมุนเวียน: ลดลง 63.72 ล้านบาท โครงสร้างหนี้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน โดยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญถึง 95.50 ล้านบาท จากการนำกระแสเงินสดที่ได้จากการโอนบ้านไปชำระคืนสถาบันการเงิน ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น 31.00 ล้านบาท (ยอดคงเหลือ 297 ล้านบาท) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการชำระตัวสัญญาใช้เงิน ค่าสินค้า ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (OPEX)

หนี้สินไม่หมุนเวียน: ลดลง 4.00 ล้านบาท สอดคล้องกับการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงเล็กน้อย 11.50 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 0.97) ซึ่งลดลงในจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด 6 เดือนพอดี โดยในงวดนี้ไม่มีการจ่ายเงินปันผลหรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทุนอื่น ๆ