



คำอธิบายและการวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ไตรมาส 2 ปี 2569

ที่ BKA-SE 031/2569

วันที่ 10 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานงวดสามเดือนและหกเดือน
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน
และหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 ยังคงเผชิญกับปัจจัยท้าทายจากทั้งภายนอกและภายในประเทศ ความผันผวนจากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในต่างประเทศ ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้นและให้ความสำคัญกับการรักษาสภาพคล่อง ขณะเดียวกัน ปัจจัยภายในประเทศ ยังคงได้รับแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ตลอดจนความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปัจจัยดังกล่าวส่งผลโดยตรงต่อระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และนำไปสู่การแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นในตลาด โดยผู้ประกอบการต่างใช้กลยุทธ์ด้านราคาและกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ

ท่ามกลางสภาวะตลาดที่ยังคงเผชิญความท้าทาย สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมจำนวน 331.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.72 จากจำนวน 302.22 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าแล้วรวมจำนวน 59 หลัง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 40.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับผลขาดทุนสุทธิจำนวน 3.20 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราค่าไถ่เริ่มต้นที่ปรับลดลงตามสภาวะการแข่งขันด้านราคา ประกอบกับผลกระทบจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเร่งระบายทรัพย์สินคงเหลือในไตรมาสที่ 1 รวมถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ที่เพิ่มขึ้น จากการลงทุนในระยะเริ่มต้นด้านระบบงาน การพัฒนาแบรนด์ใหม่ และต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มดำเนินธุรกิจรีโนเวท

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานเป็นรายไตรมาส พบว่าในไตรมาสที่ 2/2569 ผลการดำเนินงานของบริษัทมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2569 (QoQ) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงผลในระยะเริ่มต้นจากการดำเนินงานตามแผนปรับโครงสร้างธุรกิจที่บริษัทได้ทยอยดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- **อัตราค่าไถ่เริ่มต้นปรับตัวขึ้นจากระดับต่ำในไตรมาสก่อน:** โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.59 ในไตรมาสที่ 1 มาอยู่ที่ร้อยละ 5.92 ในไตรมาสที่ 2 คิดเป็นกำไรเริ่มต้นจำนวน 9.42 ล้านบาท เทียบกับจำนวน 4.47 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 โดยมีปัจจัยสำคัญจากการที่กระบวนการเร่งระบายทรัพย์สินคงเหลือเพื่อเสริมสภาพคล่องในไตรมาสที่ 1
- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปรับลดลง:** โดยลดลงร้อยละ 4.62 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) มาอยู่ที่จำนวน 17.39 ล้านบาท เป็นผลจากการเริ่มปรับโครงสร้างและจัดสรรทรัพยากรภายในองค์กร รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับระดับกิจกรรมทางธุรกิจ

- **ผลขาดทุนสุทธิปรับตัวลดลง:** โดยในไตรมาสที่ 2 บริษัทบันทึกผลขาดทุนสุทธิจำนวน 16.63 ล้านบาท ลดจากผลขาดทุนสุทธิจำนวน 23.58 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการยกระดับความสามารถในการทำกำไรและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สอดคล้องกับฐานค่าใช้จ่ายและสนับสนุนการดำเนินงานในระยะถัดไป

ในส่วนของฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทยังคงรักษาสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนไว้ในระดับที่เหมาะสม โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.91 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.51 เท่า ซึ่งสะท้อนว่าบริษัทยังมีระดับสภาพคล่องและภาระหนี้สินอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถบริหารจัดการได้ และช่วยสนับสนุนความยืดหยุ่นทางการเงินในการดำเนินงานในช่วงที่เหลือของปี

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดหกเดือน ปี 2569		งวดหกเดือน ปี 2568		ไตรมาส 2 ปี 2569 :ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2569 :ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ			
รายได้จากการขายและบริการ	331.58	100.00	302.22	100.00	159.10	172.48	(7.8%)
ต้นทุนขายและบริการ	(317.69)	(95.81)	(273.13)	(90.38)	(149.68)	(168.01)	(10.9%)
กำไรขั้นต้น	13.89	4.19	29.09	9.62	9.42	4.47	111.0%
รายได้อื่น	0.64	0.19	0.75	0.25	0.20	0.44	(54.5%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(17.80)	(5.37)	(8.81)	(2.91)	(8.25)	(9.56)	(13.7%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(35.62)	(10.74)	(22.51)	(7.45)	(17.39)	(18.23)	(4.6%)
ผลกำไรอื่น	0.08	0.02	-	-	0.05	0.04	35.4%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(38.81)	(11.70)	(1.48)	(0.49)	(15.97)	(22.84)	(30.1%)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.49)	(0.45)	(2.53)	(0.84)	(0.71)	(0.78)	(8.8%)
ภาษีเงินได้	0.09	0.03	0.81	0.27	0.05	0.04	0.0%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(40.21)	(12.13)	(3.20)	(1.06)	(16.63)	(23.58)	(29.5%)

รายได้จากการขายและบริการ

สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมจำนวน 331.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.72 จากงวดเดียวกันของปีก่อน นับเป็นอัตราการเติบโตที่สูงที่สุดในรอบสองปี ท่ามกลางภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่จำนวนหน่วยขายได้ยังคงปรับตัวลดลง สะท้อนถึงความสามารถของบริษัทในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและการตอบรับที่ดีต่อผลิตภัณฑ์รูปแบบใหม่ โดยในช่วงครึ่งปีแรกบริษัทสามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าแล้วรวมจำนวน 59 หลัง

ทั้งนี้ หากพิจารณาผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 159.10 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 7.76 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 (QoQ) ที่มีรายได้จำนวน 172.48 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสที่ 1 มีการรับรู้รายได้จากการเร่งระบายทรัพย์สินคงเหลือในสัดส่วนที่สูงกว่าปกติ ขณะที่รายได้ในไตรมาสที่ 2 เป็นการจำหน่ายสินค้าตามภาวะปกติของธุรกิจ ซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นทยอยปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

รายได้ตามประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ	หกเดือน ปี 2569		หกเดือนปี 2568		ไตรมาส 2 ปี 2569		ไตรมาส 1 ปี 2569	
	ล้านบาท	อัตรา (%)	ล้านบาท	อัตรา (%)	ล้านบาท	อัตรา (%)	ล้านบาท	อัตรา (%)
ธุรกิจบ้านแต่ง	242.68	73.19	243.64	80.62	134.18	84.34	108.50	62.91
ธุรกิจบ้านฝาก	0.51	0.15	3.14	1.04	0.20	0.12	0.31	0.18
ธุรกิจบ้านตัด	78.35	23.63	55.44	18.34	18.99	11.94	59.36	34.42
ธุรกิจรีโนเวท	10.05	3.03	-	-	5.74	3.61	4.31	2.50
รวม	331.58	100.00	302.22	100.00	159.10	100.00	172.48	100.00

ธุรกิจบ้านแต่ง: ยังคงเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยในงวดหกเดือนแรกของปี 2569 มีรายได้จำนวน 242.68 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.39 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 2/2569 ธุรกิจบ้านแต่งมีรายได้จำนวน 134.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.67 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2569 (QoQ) สะท้อนถึงการตอบรับผลิตภัณฑ์บ้านรูปแบบใหม่ ภายหลังจากที่บริษัทได้ปรับปรุงแนวทางการออกแบบให้มีเอกลักษณ์ และมีความร่วมสมัยมากยิ่งขึ้น

ธุรกิจบ้านตัด: ในงวดหกเดือนแรกของปี 2569 มีรายได้รวมจำนวน 78.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.32 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ในไตรมาสที่ 2/2569 มีรายได้จำนวน 18.99 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 59.36 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2569 โดยมีสาเหตุหลักจาก ในช่วงไตรมาสที่ 1 บริษัทได้เร่งการระบายทรัพย์สินในกลุ่มดังกล่าวเป็นการเฉพาะเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท

ธุรกิจรีโนเวท: บริษัทเริ่มเปิดให้บริการธุรกิจรีโนเวทในช่วงปลายปี 2568 โดยในงวดหกเดือนแรกของปี 2569 มีรายได้จำนวน 10.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.03 ของรายได้รวม ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 2/2569 ธุรกิจรีโนเวทมีรายได้จำนวน 5.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.16 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2569 สะท้อนถึงการตอบรับของลูกค้าที่มีต่อบริการในระยะเริ่มต้น และแสดงให้เห็นถึงโอกาสของความต้องการปรับปรุงและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ท่ามกลางภาวะตลาดซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ยังคงชะลอตัว

ต้นทุนขายและบริการ

สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการรวมจำนวน 317.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.81 ของรายได้จากการขายและบริการ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 90.38 ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากแรงกดดันด้านราคา และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายภายใต้ภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับกระบวนการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาในการปิดการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ยาวนานขึ้น

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการจำนวน 149.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.09 ของรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 97.41 โดยมีปัจจัยสำคัญจากการที่กิจกรรมเร่งระบายทรัพย์สินคงเหลือราคาพิเศษซึ่งดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 1 ประกอบกับบริษัทเริ่มดำเนินการมาตรการควบคุมต้นทุนการปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเป็นระบบมากขึ้น

นอกจากนี้ ในระหว่างงวด บริษัทได้ทบทวนการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (Net Realizable Value: NRV) ของสินค้าคงเหลือ โดยพิจารณาจากข้อมูลส่วนลดทางการตลาดและราคาขายสุทธิที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน เพื่อให้ประมาณการทางบัญชีสะท้อนสถานะตลาดและข้อมูลที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การปรับปรุงสมมติฐานดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุนขายในงวดปัจจุบันเพิ่มขึ้น แต่เป็นไปตามหลักความระมัดระวังในการจัดทำประมาณการทางบัญชี และช่วยให้มูลค่าสินค้าคงเหลือสะท้อนมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับภายใต้สถานะตลาดปัจจุบันได้อย่างเหมาะสมยิ่งขึ้น

กำไรขั้นต้น

ประเภทธุรกิจ	หกเดือน ปี 2569		หกเดือน ปี 2568		ไตรมาส 2 ปี 2569		ไตรมาส 1 ปี 2569	
	ล้านบาท	อัตรา (%)	ล้านบาท	อัตรา (%)	ล้านบาท	อัตรา (%)	ล้านบาท	อัตรา (%)
ธุรกิจบ้านแต่ง	12.31	5.07	21.20	8.70	7.68	5.72	4.63	4.27
ธุรกิจบ้านฝาก	0.50	97.68	3.11	99.08	0.19	97.03	0.31	98.09
ธุรกิจบ้านตัด	2.40	3.07	4.77	8.61	2.36	12.45	0.04	0.07
ธุรกิจรีโนเวท	(1.32)	(13.17)	-	-	(0.81)	(14.12)	(0.51)	(11.91)
รวม	13.89	4.19	29.09	9.62	9.42	5.92	4.47	2.59

สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 13.89 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 4.19 ลดลงจากร้อยละ 9.62 ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวและการแข่งขันด้านราคาที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับผลกระทบจากการจัดกิจกรรมเร่งระบายทรัพย์สินในช่วงไตรมาสที่ 1 รวมถึงการปรับปรุงสมมติฐานในการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือให้สอดคล้องกับข้อมูลและสถานะตลาดปัจจุบันตามหลักความระมัดระวังทางบัญชี

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 5.92 เพิ่มขึ้น 3.33 จากระดับร้อยละ 2.59 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจหลักปรับตัวดีขึ้น ได้แก่ ธุรกิจบ้านแต่ง ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.27 เป็นร้อยละ 5.72 และธุรกิจบ้านตัด ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.07 เป็นร้อยละ 12.45 ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในระดับต่ำในไตรมาสที่ 1 มีสาเหตุสำคัญจากการจัดกิจกรรมเร่งระบายทรัพย์สินเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท

สำหรับธุรกิจรีโนเวท ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการดำเนินธุรกิจ บริษัทบันทึกผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 1.32 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนของปี 2569 เนื่องจากกระบวนรายได้ในระยะเริ่มต้นยังไม่เพียงพอต่อการรองรับต้นทุนคงที่ของธุรกิจ ทั้งนี้ เมื่อปริมาณงานและฐานรายได้เพิ่มขึ้น บริษัทคาดว่าจะการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรและต้นทุนคงที่จะมีประสิทธิภาพมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในอนาคตยังขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปริมาณงานและสถานะตลาดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจะยังคงให้ความสำคัญกับการยกระดับความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น ผ่านการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพ การควบคุมต้นทุนการดำเนินงาน ตลอดจนการบริหารระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมจำนวน 53.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.61 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 17.80 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 102.11) เป็นผลจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าคอมมิชชั่นที่เพิ่มขึ้นตามความพยายามเร่งปิดการขาย รวมถึงการลงทุนพัฒนาและเปิดตัวแบรนด์ใหม่เพื่อขยายฐานลูกค้า และค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 35.62 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.22) ซึ่งมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการพัฒนาระบบงาน การเตรียมความพร้อมด้านการดำเนินงาน และต้นทุนตั้งต้นของการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นการลงทุนเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในระยะยาว มีค่าใช้จ่ายประจำทั้งจำนวน

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมจำนวน 25.64 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 2.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.73 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 (QoQ) ซึ่งสะท้อนถึงผลลัพธ์เบื้องต้นของมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายและการปรับโครงสร้างกำลังคนและกระบวนการทำงานของบริษัทให้มีความกระชับยิ่งขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 40.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนสุทธิ 3.20 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวลดลงจากการเร่งระบายทรัพย์สินในไตรมาสแรก ประกอบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นจากการลงทุนตั้งต้นและการเร่งกิจกรรมทางการตลาด

อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสแรก โดยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 16.63 ล้านบาท ลดลง 6.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.46 จากผลขาดทุนสุทธิ 23.58 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ปัจจัยหนุนสำคัญมาจากการฟื้นตัวของอัตรากำไรขั้นต้น ควบคู่กับการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ทั้งนี้ บริษัทตระหนักดีว่าระดับอัตรากำไรขั้นต้นในปัจจุบันยังต้องได้รับการยกระดับเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ฝ่ายจัดการจึงกำหนดให้การเร่งฟื้นตัวของอัตรากำไรขั้นต้นควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดเป็นวาระสำคัญเร่งด่วนในช่วงที่เหลือของปี

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	30 มิ.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568
สินทรัพย์รวม	213.98	239.11
หนี้สินรวม	72.67	57.59
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	141.31	181.52

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 213.98 ล้านบาท ลดลงจำนวน 25.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.51 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สาเหตุหลักมาจากสินค้าคงเหลือและต้นทุนบริการจ่ายล่วงหน้าที่ลดลงรวมจำนวน 53.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสำเร็จจากการบริหารจัดการพอร์ตทรัพย์สินและการทยอยรับรู้รายได้ของโครงการบ้านแต่งและบ้านตัดในระหว่างงวด สะท้อนถึงความสามารถของบริษัทในการหมุนเวียนสินค้าคงเหลือเป็นกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่องท่ามกลางภาวะตลาดที่ชะลอตัว ขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น รวมถึงสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนปรับตัวเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 9.77 ล้านบาท จากยอดขายและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ณ วันสิ้นงวด

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 72.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.19 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการเปลี่ยนแปลงสำคัญมาจากการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 30.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและรองรับการปรับปรุงสินค้าคงเหลือ ตลอดจนงานระหว่างก่อสร้างที่จะทยอยส่งมอบและรับรู้รายได้ในช่วงครึ่งปีหลัง สุทธิกับการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 10.00 ล้านบาท ซึ่งช่วยปรับปรุงโครงสร้างภาระหนี้สินให้มีความเหมาะสมและมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 141.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.21 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นการลดลงตามผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2569 ทั้งจำนวน โดยไม่มีรายการเปลี่ยนแปลงอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่มีการจ่ายเงินปันผล และไม่มีการเพิ่มหรือลดทุนในระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทยังคงรักษาสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ปลอดภัยและมั่นคง

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	30 มิ.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.91	4.18
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.51	0.32
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	0.67	0.86

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทยังคงรักษาสภาพคล่องและโครงสร้างทางการเงินไว้ในระดับที่เหมาะสม โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.91 เท่า แม้จะปรับตัวลดลงจาก 4.18 เท่า ณ สิ้นปี 2568 จากการนำกระแสเงินสดไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาและปรับปรุงพอร์ตทรัพย์สิน แต่ยังคงอยู่ในระดับที่สูงและเพียงพอต่อการรองรับภาระผูกพันระยะสั้นได้อย่างมั่นคง สำหรับ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 0.51 เท่า จาก 0.32 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งเป็นผลมาจากการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 1.0 เท่าอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนถึงการรักษาระดับความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในเกณฑ์ที่ปลอดภัย ขณะที่มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value per Share) อยู่ที่ 0.67 บาท ลดลงจาก 0.86 บาท ณ สิ้นปี 2568 เป็นไปตามผลการดำเนินงานที่บันทึกผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดหกเดือนแรกของปี ทั้งนี้ บริษัทมีต้นทุนทางการเงินในงวดหกเดือนจำนวน 1.49 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.90 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการภาระดอกเบี้ยจ่ายอย่างเหมาะสม

แนวโน้มการดำเนินงานธุรกิจ

ช่วงที่เหลือของปี 2569 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัจจัยความท้าทายจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมถึงความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยเข้าเงื่อนไขตามที่กำหนด ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 7 ล้านบาท ประกอบกับความต้องการที่อยู่อาศัยมือสอง และบริการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับมือกับสภาวะตลาดดังกล่าว บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินงาน และปรับปรุงแผนการดำเนินงาน อย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการเสริมสร้างเสถียรภาพทางการเงิน ยกกระดับผลิตภัณฑ์บ้านรีโนเวทเข้าสู่กลุ่ม **Premium** และการวางรากฐานเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจในระยะยาว ดังนี้:

- **การยกระดับอัตรากำไรและการบริหารต้นทุน:** บริษัทมุ่งเน้นการยกระดับอัตรากำไรขึ้นต้นผ่านการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ควบคู่กับการทยอยนำแนวทางการจัดทำแบบมาตรฐานและระบบจัดซื้อวัสดุรวมมาประยุกต์ใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนการปรับปรุงและบริหารระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารให้เหมาะสมและสอดคล้องกับระดับกิจกรรมทางธุรกิจ
- **การขยายธุรกิจรีโนเวทอย่างระมัดระวัง:** บริษัทมุ่งพัฒนาธุรกิจรีโนเวทให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยให้ความสำคัญกับการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึงลูกค้า ควบคู่กับการพัฒนาระบบประเมินต้นทุน การบริหารโครงการ และการควบคุมคุณภาพงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจอย่างเหมาะสม
- **การบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุน:** บริษัทให้ความสำคัญกับการติดตามและบริหารกระแสเงินสดหมุนเวียนอย่างใกล้ชิด รวมถึงการบริหารรอบระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพ ควบคู่กับการบริหารโครงสร้างหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาวะตลาด เพื่อรักษาความยืดหยุ่นทางการเงินและสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงลายมือชื่อ -

(นายพชร ธนวงศ์เกษม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ