BLESS ASSET
GROUP

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ฉบับละ 1 ชุด

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายได้รวมเท่ากับ 143.85 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 144.18 ล้านบาท กำไร(ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (0.33) ล้านบาท และมีกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดเท่ากับ (3.38) ล้านบาท โดยบริษัท ฯ ได้ดำเนินการอธิบายถึงสาเหตุของผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับงบการเงินประจำไตรมาส 3 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 รายละเอียดตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง)
กรรมการ / ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน
บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

BLESS ASSET
GROUP

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2569

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	**ไตรมาส 3/2569**	**ไตรมาส 3/2568**	**เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน**	
	มูลค่า	**มูลค่า**	**มูลค่า**	**ร้อยละ**
รายได้จากการขายและให้บริการ	143.78	100.26	+ 43.52	+ 43.4%
รายได้อื่น	0.07	6.25	- 6.18	- 98.9%
รวมรายได้	**143.85**	**106.51**	**+ 37.34**	**+ 35.1%**
ต้นทุนขายและให้บริการ	86.51	69.61	+ 16.90	+ 24.3%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	44.55	8.71	+ 35.85	+ 411.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.12	16.92	- 3.80	- 22.5%
รวมค่าใช้จ่าย	**144.18**	**95.24**	**+ 48.94**	**+ 51.4%**
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	**(0.33)**	**11.27**	**- 11.60**	**- 102.9%**
ต้นทุนทางการเงิน	2.74	5.76	- 3.02	- 52.5%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(3.07)**	**5.51**	**- 8.58**	**- 155.7%**
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(0.31)	(0.53)	+ 0.22	+ 41.0%*
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	**(3.38)**	**4.98**	**- 8.36**	**- 167.8%**

ภาษีเงินได้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งสองงวด โดยค่าใช้จ่ายภาษีลดลง 0.22 ล้านบาท (% คำนวณจากฐานสัมบูรณ์)

BLESS ASSET
GROUP

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	9M/2569	9M/2568	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
รายการ	**มูลค่า**	**มูลค่า**	**เปลี่ยนแปลง**	**ร้อยละ**
รายได้จากการขายและให้บริการ	392.91	247.43	+ 145.48	+ 58.8%
รายได้อื่น	1.20	16.09	- 14.88	- 92.5%
รวมรายได้	394.11	263.52	+ 130.59	+49.6%
ต้นทุนขายและให้บริการ	249.42	170.89	+78.53	+46.0%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	104.66	24.62	+80.04	+325.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	43.68	53.25	- 9.57	- 18.0%
รวมค่าใช้จ่าย	**397.76**	**248.76**	**+149.00**	**+59.9%**
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	**(3.65)**	**14.76**	**- 18.41**	**- 124.7%**
ต้นทุนทางการเงิน	11.71	17.15	- 5.44	- 31.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(15.36)**	**(2.39)**	**- 12.97**	**541.6%**
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	0.48	**13.47**	**- 12.99**	**- 96.4%**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	**(14.88)**	**11.08**	**- 25.96**	**- 234.3%**

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเติบโตต่อเนื่องในไตรมาส 3/2569 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 และสำหรับงวด 9 เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งไตรมาส 3 ถือเป็นไตรมาสที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดของปี ปัจจัยหลักมาจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยผ่านกลยุทธ์ช่องทางขายพันธมิตรและที่ปรึกษางานขายโครงการ นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นยังปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการราคาขายและส่วนผสมผลิตภัณฑ์อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะที่ผลขาดทุนสุทธิไตรมาส 3 ปรับตัวแคบลงเหลือ (3.38) ล้านบาท จากไตรมาส 2 ที่ 6.15 ล้านบาท

รายได้รวม

สำหรับไตรมาส 3/2569: 143.85 ล้านบาท (เติบโตร้อยละ 35.1 YoY) และงวด 9 เดือน: 394.11 ล้านบาท (เติบโตร้อยละ 49.6 YoY) โดยรายได้จากการขายและบริการไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 43.52 ล้านบาท (ร้อยละ 43.4) สอดคล้องกับปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้ากว่า (เพิ่มขึ้น 16.90 ล้านบาท) ยืนยันถึงการเติบโตเชิงปริมาณที่แท้จริงและคุณภาพของกำไรขั้นต้นที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นปรับตัวลดลง 6.18 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 98.9) จากฐานปีก่อนที่มีรายการพิเศษ ส่งผลให้รายได้รวมเติบโตในอัตราร้อยละ 35.1 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเติบโตของรายได้หลัก

ต้นทุนขายและให้บริการ

สำหรับไตรมาส 3/2569: ต้นทุนขาย 86.51 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.3 YoY) และ งวด 9 เดือน: ต้นทุนขาย 249.42 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.0 YoY) ต้นทุนขายปรับตัวเพิ่มขึ้นตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ แต่เป็นอัตราการเพิ่มที่ช้ากว่าการเติบโตของรายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ปรับตัวสูงขึ้น โดยไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.6 เป็นร้อยละ 39.8 และงวด 9 เดือน เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.9 เป็นร้อยละ 36.5 คิดเป็นกำไรขั้นต้นที่เติบโตขึ้น 26.62 ล้านบาทในไตรมาส 3 และ 66.95 ล้านบาทในงวด 9 เดือน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย (ต้นทุนในการจัดจำหน่าย) ไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 35.85 ล้านบาท (ร้อยละ 411.7) และงวด 9 เดือน เพิ่มขึ้น 80.04 ล้านบาท (ร้อยละ 325.1) องค์ประกอบหลักมาจากค่านายหน้าและค่าตอบแทนช่องทางการขายพันธมิตร จากการใช้กลยุทธ์เร่งระบายสินค้าคงเหลือ ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจากราวร้อยละ 9-10 เป็นร้อยละ 27-31 ซึ่งเป็นการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์เพื่อแลกกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ในภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวลดลงร้อยละ 22.5 ในไตรมาส 3 และร้อยละ 18.0 ในงวด 9 เดือน สะท้อนถึงความมีวินัยในการควบคุมต้นทุน (Cost Discipline) อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3/2569: 2.74 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 52.5 YoY) และ งวด 9 เดือน: 11.71 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 31.7 YoY) โดยต้นทุนทางการเงินปรับตัวลดลงจากการที่บริษัทฯ นำกระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์ไปชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ส่งผลให้ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวมลดลงประมาณ 147 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 สะท้อนถึงการลดภาระหนี้สิน (Deleveraging) เชิงบวก ทั้งนี้ ต้นทุนการกู้ยืมที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ (Capitalized Borrowing Costs) สำหรับงวด 9 เดือนอยู่ที่ประมาณ 24 ล้านบาท (ปีก่อน 26 ล้านบาท)

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับไตรมาส 3/2569: ขาดทุนสุทธิ (3.38) ล้านบาท ซึ่งปรับตัวแคบลงจากไตรมาส 2 ที่ 6.15 ล้านบาท และ งวด 9 เดือน: ขาดทุนสุทธิ (14.88) ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของผลขาดทุนสุทธิในงวด 9 เดือน สามารถเรียงลำดับตามผลกระทบได้ดังนี้:

1. **ค่านายหน้าที่เพิ่มขึ้น:** งวด 9 เดือนเพิ่มขึ้น 80.04 ล้านบาท จากกลยุทธ์การเร่งขายผ่านช่องทางพันธมิตร

2. **รายได้ทางภาษีที่ลดลง:** งวด 9 เดือนรับรู้รายได้ภาษี 0.48 ล้านบาท เทียบกับ 13.47 ล้านบาทในปีก่อน (ลดลง 12.99 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ ใช้หลักความระมัดระวัง (Conservatism) ในการรับรู้รายได้ภาษีจากผลขาดทุน อย่างไรก็ตาม ประมาณการกำไรในอนาคตยังเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (DTA) ยอดยกมา จึงไม่มีความจำเป็นต้องตัดจำหน่าย DTA เดิม

3. **ฐานเปรียบเทียบในปีก่อน:** ปีก่อนมีการรับรู้รายได้อื่นซึ่งเป็นรายการพิเศษในงวด 9 เดือนประมาณ 16 ล้านบาท (ลดลง 14.88 ล้านบาท) ที่ไม่เกิดซ้ำในงวดนี้

ทั้งนี้ ผลขาดทุนดังกล่าวได้รับการบรรเทาลงอย่างมีนัยสำคัญจากกำไรขั้นต้นที่เติบโตขึ้นถึง 66.95 ล้านบาทในงวด 9 เดือน ตลอดจนการปรับตัวลดลงของต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

งบฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

หน่วย : ล้านบาท

งบฐานะทางการเงิน	30 ก.ย.2569	31 ธ.ค.2568	เปลี่ยนแปลงจากงวดก่อน	
	มูลค่า	มูลค่า	มูลค่า	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,619.08	1,730.44	- 111.36	- 6.44
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	507.62	507.26	+ 0.36	+0.07
รวมสินทรัพย์	**2,126.70**	**2,237.70**	**- 111.00**	**- 4.96**
หนี้สินหมุนเวียน	920.72	1,010.15	- 89.42	- 8.85
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36.73	43.42	- 6.70	- 15.42
รวมหนี้สิน	**957.45**	**1,053.57**	**- 96.12**	**- 9.12**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,169.25**	**1,184.13**	**- 14.88**	**- 1.26**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,126.70**	**2,237.70**	**- 111.00**	**- 4.96**

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ภาพรวมงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง 111.00 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 4.96) เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 ซึ่งการลดลงดังกล่าวเป็นการหดตัวเชิงคุณภาพ (Deleveraging) จากการแปลงสภาพสินค้าคงเหลือเป็นกระแสเงินสดผ่านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และนำไปชำระคืนหนี้สิน ส่งผลให้ทั้งฝั่งสินทรัพย์และหนี้สินปรับตัวลดลงควบคู่กัน สะท้อนถึงการลดความเสี่ยงทางการเงิน (De-risking) อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมิใช่การหดตัวจากการด้อยค่าของสินทรัพย์แต่อย่างใด ทั้งนี้ กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานงวด 9 เดือนเป็นบวก 172 ล้านบาท

รวมสินทรัพย์ของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง 111.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้:

สินทรัพย์หมุนเวียน: ลดลง 111.36 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 142.31 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างงวด (สุทธิจากการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่) อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น 23.44 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้น 4.07 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน: ทรงตัวและเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.36 ล้านบาท โดยรายการที่ดินรอการพัฒนาไม่มีการเปลี่ยนแปลง (คงที่ 421.99 ล้านบาท) ขณะที่สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (DTA) เพิ่มขึ้น 1.28 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ลดลง 2.34 ล้านบาท จากการตัดค่าเสื่อมราคาตามปกติ

หนี้สินรวม

รวมหนี้สินของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง 96.12 ล้านบาท สะท้อนถึงโครงสร้างหนี้ที่แข็งแกร่งขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้:

หนี้สินหมุนเวียน: ลดลง 89.42 ล้านบาท โดยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญถึง 138.15 ล้านบาท จากการนำกระแสเงินสดที่ได้จากการโอนบ้านไปชำระคืนสถาบันการเงิน ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น 13.00 ล้านบาท (ยอดคงเหลือ 283 ล้านบาท) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

หนี้สินไม่หมุนเวียน: ลดลง 6.70 ล้านบาท สอดคล้องกับการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลง 14.88 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 1.26) ซึ่งลดลงในจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด 9 เดือนพอดี โดยในงวดนี้ไม่มีการจ่ายเงินปันผลหรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทุนอื่น ๆ