BANGKOK ASSET
INTERGROUP



คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ไตรมาส 3 ปี 2569

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
Bangkok Asset Intergroup Public Company Limited
99 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค ชั้น 14 ซอยงามวงศ์วาน 47 แยก 42 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่
กรุงเทพมหานคร 10210 โทรศัพท์ 02-494-9187, 095-264-4465 ทะเบียนเลขที่ 0107566000674

ที่ BKA-SE 049/2569

วันที่ 16 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 และงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานและฐานะการเงินสำหรับไตรมาสที่ 3 และงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ตลอดจนปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจและแนวทางการบริหารจัดการที่สำคัญ ดังนี้

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการ 470.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.89 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากรายได้ธุรกิจบ้านตัดที่เพิ่มขึ้นและการรับรู้รายได้จากธุรกิจรีโนเวท สะท้อนความสามารถในการสร้างรายได้จากธุรกิจหลายประเภทท่ามกลางภาวะตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการ 139.21 ล้านบาท ลดลง 19.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.50 จากไตรมาสที่ 2 มีกำไรขั้นต้น 6.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 4.35 เทียบกับร้อยละ 5.92 ในไตรมาสก่อน และมีผลขาดทุนสุทธิ 17.18 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนสุทธิ 16.63 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 โดยบริษัทได้ดำเนินการระบายทรัพย์สินคงเหลือบางรายการเพื่อบริหารสภาพคล่อง ขณะที่การฟื้นตัวของอัตรากำไรขั้นต้นยังเป็นประเด็นสำคัญที่ฝ่ายจัดการมุ่งปรับปรุง

ในด้านประสิทธิภาพการดำเนินงาน บริษัทสามารถลดต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมในไตรมาสที่ 3 เหลือ 21.63 ล้านบาท จาก 25.64 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 หรือลดลงร้อยละ 15.64 ขณะที่ผลขาดทุนจากการดำเนินงานลดลงจาก 15.97 ล้านบาท เหลือ 15.41 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการปรับโครงสร้างต้นทุนควบคู่กับการคัดเลือกทรัพย์สิน การควบคุมต้นทุนการปรับปรุง และการลดระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน เพื่อยกระดับคุณภาพของกำไรในระยะต่อไป

แม้รายได้งวดเก้าเดือนเติบโตเมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทมีกำไรขั้นต้น 19.95 ล้านบาท ลดลงจาก 34.97 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 57.39 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนสุทธิ 15.63 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นในช่วงเก้าเดือน ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้กำหนดมาตรการด้านการบริหารต้นทุน การคัดเลือกและบริหารทรัพย์สิน และการจัดการเงินทุนหมุนเวียนเป็นลำดับความสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.87 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.56 เท่า เทียบกับ 4.18 เท่า และ 0.32 เท่า ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนความจำเป็นในการบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนอย่างรอบคอบ ขณะที่ต้นทุนทางการเงินงวดเก้าเดือนลดลงจาก 3.20 ล้านบาท เป็น 2.38 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 25.63

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 - 2569 และผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 เทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2569

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 3 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2569	QoQ (%)	งวดเก้าเดือน ปี 2569		งวดเก้าเดือน ปี 2568	
	ล้านบาท	ล้านบาท		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	139.21	159.10	(12.50%)	470.80	100.00	432.35	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	(133.16)	(149.68)	(11.04%)	(450.85)	(95.76)	(397.38)	(91.91)
กำไรขั้นต้น	**6.06**	**9.42**	**(35.70%)**	**19.95**	**4.24**	**34.97**	**8.09**
รายได้อื่น	0.13	0.20	(32.82%)	0.78	0.17	0.94	0.22
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(6.78)	(8.25)	(17.79%)	(24.59)	(5.22)	(13.81)	(3.19)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(14.85)	(17.39)	(14.61%)	(50.47)	(10.72)	(34.16)	(7.90)
ผลกำไรอื่น	0.02	0.05	(51.31%)	0.11	0.02	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**(15.41)**	**(15.97)**	**(3.47%)**	**(54.22)**	**(11.52)**	**(12.06)**	**(2.79)**
ต้นทุนทางการเงิน	(0.89)	(0.71)	24.40%	(2.38)	(0.51)	(3.20)	(0.74)
ภาษีเงินได้	(0.88)	0.05	-	(0.79)	(0.17)	(0.38)	(0.09)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	**(17.18)**	**(16.63)**	**3.30%**	**(57.39)**	**(12.19)**	**(15.63)**	**(3.62)**

<u>รายได้จากการขายและบริการ</u>

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการ 139.21 ล้านบาท โดยธุรกิจบ้านแต่งยังเป็นธุรกิจหลักคิดเป็นร้อยละ 80.81 ของรายได้รวม ตามด้วยธุรกิจบ้านตัดร้อยละ 15.39 ธุรกิจรีโนเวทร้อยละ 3.50 และธุรกิจบ้านฝากร้อยละ 0.30 ซึ่งสะท้อนโครงสร้างรายได้ที่มีทั้งธุรกิจซื้อขายทรัพย์สินและธุรกิจให้บริการ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ซึ่งมีรายได้ 159.10 ล้านบาท รายได้ในไตรมาสที่ 3 ลดลง 19.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.50 จากรายได้ธุรกิจบ้านแต่งและธุรกิจรีโนเวทที่ลดลงเป็นสำคัญ ขณะที่ธุรกิจบ้านตัดและธุรกิจบ้านฝากมีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

สำหรับงวดเก้าเดือน บริษัทมีรายได้รวม 470.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.89 จาก 432.35 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยธุรกิจบ้านตัดเติบโตร้อยละ 36.26 และธุรกิจรีโนเวทสร้างรายได้ 14.92 ล้านบาท ขณะที่บริษัทอยู่ระหว่างปรับการดำเนินงานเพื่อเพิ่มความสามารถในการทำกำไรจากรายได้ดังกล่าว

รายได้ตามประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ	ไตรมาส 3 ปี 2569		ไตรมาส 2 ปี 2569		เก้าเดือน ปี 2569		เก้าเดือน ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจบ้านแต่ง	112.50	80.81	134.18	84.34	355.18	75.44	354.45	81.98
ธุรกิจบ้านฝาก	0.41	0.30	0.20	0.12	0.92	0.20	4.67	1.08
ธุรกิจบ้านตัด	21.43	15.39	18.99	11.94	99.78	21.19	73.23	16.94
ธุรกิจรีโนเวท	4.87	3.50	5.74	3.61	14.92	3.17	-	-
รวม	**139.21**	**100.00**	**159.10**	**100.00**	**470.80**	**100.00**	**432.35**	**100.00**

ธุรกิจบ้านแต่งมีรายได้ไตรมาสที่ 3 จำนวน 112.50 ล้านบาท ลดลง 21.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.16 จากไตรมาสก่อน สำหรับงวดเก้าเดือนมีรายได้ 355.18 ล้านบาท ใกล้เคียงกับ 354.45 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยยังเป็นฐานรายได้หลักของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทเพิ่มความรอบคอบในการคัดเลือกทรัพย์และกำหนดราคาจำหน่ายให้เหมาะสมกับภาวะตลาดเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของอัตรากำไร

ธุรกิจบ้านตัดมีรายได้ไตรมาสที่ 3 จำนวน 21.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.85 จากไตรมาสก่อน และมีรายได้งวดเก้าเดือน 99.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.26 จากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 21.19 ของรายได้รวมงวดเก้าเดือน ทั้งนี้ บริษัทมุ่งรักษาสมดุลระหว่างการสร้างรายได้ การกำหนดราคาขาย และอัตรากำไรของแต่ละรายการ

ธุรกิจรีโนเวทมีรายได้ไตรมาสที่ 3 จำนวน 4.87 ล้านบาท ลดลง 0.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.16 จากไตรมาสก่อน แต่สามารถกลับมามีกำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 3 จำนวน 0.19 ล้านบาท จากการขาดทุนขั้นต้น 0.81 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 และมีรายได้งวดเก้าเดือน 14.92 ล้านบาท ส่วนธุรกิจบ้านฝากมีรายได้ไตรมาสที่ 3 จำนวน 0.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.20 ล้านบาทในไตรมาสก่อน แม้รายได้งวดเก้าเดือนอยู่ที่ 0.92 ล้านบาท ลดลงจาก 4.67 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายและบริการ

ในไตรมาสที่ 3 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 133.16 ล้านบาท ลดลงจาก 149.68 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ตามระดับรายได้ อย่างไรก็ดี ต้นทุนขายและบริการคิดเป็นร้อยละ 95.65 ของรายได้ เทียบกับร้อยละ 94.08 ในไตรมาสก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นรวมลดลง บริษัทจึงมุ่งยกระดับประสิทธิภาพการคัดเลือกทรัพย์ การควบคุมต้นทุนปรับปรุง และการบริหารราคาขาย

สำหรับงวดเก้าเดือน บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 450.85 ล้านบาท เทียบกับ 397.38 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 95.76 ของรายได้ เทียบกับร้อยละ 91.91 ในปีก่อน โดยฝ่ายจัดการให้ความสำคัญกับการลดสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น

ประเภทธุรกิจ	ไตรมาส 3 ปี 2569		ไตรมาส 2 ปี 2569		เก้าเดือน ปี 2569		เก้าเดือน ปี 2568	
	ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)
ธุรกิจบ้านแต่ง	4.20	3.74	7.68	5.72	16.51	4.65	24.80	7.00
ธุรกิจบ้านฝาก	0.41	97.72	0.19	97.03	0.91	98.91	4.62	98.96
ธุรกิจบ้านตัด	1.26	5.86	2.36	12.45	3.66	3.67	5.55	7.57
ธุรกิจรีโนเวท	0.19	3.98	(0.81)	(14.12)	(1.13)	(7.57)	-	-
รวม	**6.06**	**4.35**	**9.42**	**5.92**	**19.95**	**4.24**	**34.97**	**8.09**

อัตรากำไรขั้นต้นรวมในไตรมาสที่ 3 อยู่ที่ร้อยละ 4.35 ลดลงจากร้อยละ 5.92 ในไตรมาสที่ 2 โดยธุรกิจบ้านแต่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 3.74 เทียบกับร้อยละ 5.72 และธุรกิจบ้านตัดร้อยละ 5.86 เทียบกับร้อยละ 12.45 ขณะเดียวกัน ธุรกิจรีโนเวทมีพัฒนาการด้านความสามารถในการทำกำไร โดยพลิกกลับมามีกำไรขั้นต้น 0.19 ล้านบาท จากขาดทุนขั้นต้น 0.81 ล้านบาทในไตรมาสก่อน

ธุรกิจบ้านฝากมีอัตรากำไรขั้นต้นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 97.72 เทียบกับร้อยละ 97.03 ในไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นลักษณะของธุรกิจให้บริการที่มีต้นทุนขายโดยตรงต่ำ อย่างไรก็ดี ธุรกิจดังกล่าวยังมีสัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมในระดับต่ำ จึงไม่สามารถชดเชยแรงกดดันต่ออัตรากำไรจากธุรกิจหลักได้ทั้งหมด

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 19.95 ล้านบาท ลดลง 15.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.95 จาก 34.97 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 4.24 ลดลงจากร้อยละ 8.09 เนื่องจากสัดส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้เพิ่มขึ้น แม้รายได้รวมเติบโต ฝ่ายจัดการจึงมุ่งปรับคุณภาพรายได้และควบคุมต้นทุนของแต่ละโครงการเป็นสำคัญ

เมื่อพิจารณารายธุรกิจ ธุรกิจบ้านแต่งมีกำไรขั้นต้น 16.51 ล้านบาท ลดลงจาก 24.80 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 4.65 เทียบกับร้อยละ 7.00 ส่วนธุรกิจบ้านตัดมีกำไรขั้นต้น 3.66 ล้านบาท เทียบกับ 5.55 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 3.67 เทียบกับร้อยละ 7.57 สะท้อนว่าการเพิ่มรายได้เพียงอย่างเดียวยังไม่เพียงพอ และบริษัทจำเป็นต้องบริหารอัตรากำไรควบคู่กับปริมาณการขาย

ธุรกิจบ้านฝากมีกำไรขั้นต้นงวดเก้าเดือน 0.91 ล้านบาท ลดลงจาก 4.62 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 98.91 ใกล้เคียงกับปีก่อน ส่วนธุรกิจรีโนเวทยังมีผลขาดทุนขั้นต้นงวดเก้าเดือน 1.13 ล้านบาท หรืออัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 7.57 อย่างไรก็ดี ธุรกิจรีโนเวทสามารถกลับมามีกำไรขั้นต้นเป็นบวกในไตรมาสที่ 3 ซึ่งเป็นพัฒนาการที่บริษัทจะนำไปต่อยอดภายใต้การควบคุมต้นทุนและคุณภาพงานอย่างใกล้ชิด

จากอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวลดลง บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นการคัดเลือกทรัพย์สินอย่างรอบคอบ การกำหนดมาตรฐานการออกแบบและรายการวัสดุ การควบคุมต้นทุนการปรับปรุงทรัพย์สิน ตลอดจนการบริหารระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน เพื่อลดต้นทุนและเพิ่มโอกาสในการปรับปรุงอัตรากำไรขั้นต้นในระยะต่อไป

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาสที่ 3 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 21.63 ล้านบาท ลดลง 4.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.64 จาก 25.64 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 แบ่งเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย 6.78 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 14.85 ล้านบาท สะท้อนความคืบหน้าในการควบคุมค่าใช้จ่ายระหว่างไตรมาส

สำหรับงวดเก้าเดือน ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมอยู่ที่ 75.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.47 จาก 47.97 ล้านบาทในปีก่อน โดยแบ่งเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย 24.59 ล้านบาท เทียบกับ 13.81 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 50.47 ล้านบาท เทียบกับ 34.16 ล้านบาท บริษัทจึงมุ่งรักษาวินัยด้านค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับระดับรายได้และสภาพคล่อง

บริษัทให้ความสำคัญกับการควบคุมค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในงวดเก้าเดือน โดยได้ทบทวนโครงสร้างกำลังคน ปรับปรุงกระบวนการทำงานให้กระชับขึ้น และอยู่ระหว่างพิจารณาความเหมาะสมของสถานที่ตั้งสำนักงานเพื่อบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงในไตรมาสที่ 3 เป็นพัฒนาการที่บริษัทจะติดตามความต่อเนื่องในงวดถัดไป

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาสที่ 3 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 17.18 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนสุทธิ 16.63 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 แม้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานลดลงจาก 15.97 ล้านบาท เหลือ 15.41 ล้านบาท แต่กำไรขั้นต้นที่ลดลงและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 0.88 ล้านบาท ซึ่งรวมผลจากการกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ส่งผลให้ผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 3 อยู่ที่ 0.89 ล้านบาท

สำหรับงวดเก้าเดือน บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 57.39 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนสุทธิ 15.63 ล้านบาทในปีก่อน หรือขาดทุนเพิ่มขึ้น 41.76 ล้านบาท เป็นผลจากกำไรขั้นต้นที่ลดลงและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี ต้นทุนทางการเงินลดลงจาก 3.20 ล้านบาท เหลือ 2.38 ล้านบาท ซึ่งช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายบางส่วน

ฝ่ายจัดการให้ความสำคัญกับการยกระดับอัตรากำไรขั้นต้นและควบคุมค่าใช้จ่ายดำเนินงานพร้อมกัน โดยกำหนดแนวทางบริหารทรัพย์สินรายโครงการ การควบคุมงบประมาณปรับปรุง การทบทวนต้นทุนคงที่ และการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานและรักษาความยืดหยุ่นทางการเงินภายใต้ความไม่แน่นอนของตลาด

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	30 ก.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568
สินทรัพย์รวม	194.51	239.11
หนี้สินรวม	70.12	57.59
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	124.39	181.52

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 194.51 ล้านบาท ลดลง 44.60 ล้านบาท จาก 239.11 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยบริษัทมุ่งติดตามการใช้สินทรัพย์และเงินทุนหมุนเวียนให้สอดคล้องกับแนวทางบริหารทรัพย์สินที่เน้นความรอบคอบ

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีหนี้สินรวม 70.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.53 ล้านบาท จาก 57.59 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารภาระหนี้และกำหนดการชำระให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 124.39 ล้านบาท ลดลง 57.13 ล้านบาท จาก 181.52 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยส่วนใหญ่เป็นผลจากผลขาดทุนสุทธิในงวด บริษัทจึงมุ่งฟื้นฟูความสามารถในการทำกำไรและรักษาความแข็งแกร่งของฐานะการเงินในระยะต่อไป

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	30 ก.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.87	4.18
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.56	0.32
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	0.59	0.86

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.87 เท่า เทียบกับ 4.18 เท่า ณ สิ้นปี 2568 และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.56 เท่า เทียบกับ 0.32 เท่า ขณะที่มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นอยู่ที่ 0.59 บาท เทียบกับ 0.86 บาท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสะท้อนความจำเป็นในการติดตามเงินทุนหมุนเวียนอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงินงวดเก้าเดือนลดลง 0.82 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน

มาตรการปรับปรุงการดำเนินงานและความคืบหน้า

บริษัทดำเนินการและอยู่ระหว่างขับเคลื่อนมาตรการสำคัญเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและความยืดหยุ่นทางการเงิน ดังนี้

1. **การยกระดับกระบวนการออกแบบและปรับปรุงทรัพย์สิน**

บริษัทอยู่ระหว่างจัดทำคลังแบบมาตรฐานและกำหนดรายการวัสดุหลักร่วม โดยมีเป้าหมายลดระยะเวลาออกแบบซึ่งปัจจุบันใช้เวลาประมาณ 3-4 เดือน ลดการปรับแก้แบบระหว่างก่อสร้าง และเพิ่มความแม่นยำในการประมาณต้นทุน พร้อมทั้งกำหนดกระบวนการตรวจสอบความพร้อมของแบบก่อนเริ่มปรับปรุง เพื่อช่วยควบคุมงบประมาณและระยะเวลาดำเนินงาน โดยยังคงคำนึงถึงเอกลักษณ์ของบ้านแต่ละหลัง

2. **การควบคุมค่าใช้จ่ายและโครงสร้างองค์กร**

บริษัทได้ทบทวนโครงสร้างกำลังคนและปรับขั้นตอนการทำงานให้กระชับขึ้น รวมถึงอยู่ระหว่างพิจารณาความเหมาะสมของสถานที่ตั้งสำนักงานเพื่อบริหารค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับระดับกิจกรรมทางธุรกิจ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายจัดการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดหมุนเวียน เพื่อวางแผนรองรับความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างเป็นระบบ

3. **การบริหารประสิทธิภาพธุรกิจรีโนเวท**

ธุรกิจรีโนเวทมีรายได้งวดเก้าเดือน 14.92 ล้านบาท และในไตรมาสที่ 3 สามารถกลับมามีกำไรขั้นต้น 0.19 ล้านบาท จากการขาดทุนขั้นต้น 0.81 ล้านบาทในไตรมาสก่อน แม้รายได้รายไตรมาสลดลง บริษัทอยู่ระหว่างพัฒนาช่องทางเข้าถึงลูกค้า รวมถึงการเข้าร่วมงานแสดงสินค้าเกี่ยวกับบ้านและที่อยู่อาศัย ควบคู่กับการปรับปรุงระบบประเมินต้นทุนและควบคุมคุณภาพงาน โดยจะขยายบริการอย่างระมัดระวังตามความพร้อมด้านบุคลากร เงินทุน และความสามารถในการทำกำไร อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการธุรกิจรีโนเวทอย่างมีประสิทธิภาพ โดยให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุนและการคัดเลือกงานที่เหมาะสม เพื่อรักษาคุณภาพการให้บริการและสร้างอัตรากำไรในระดับที่เหมาะสม

4. **การเพิ่มความรอบคอบของประมาณการทางบัญชี**

บริษัทได้ทบทวนหลักเกณฑ์และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือ โดยนำส่วนลดทางการตลาด ข้อมูลราคาขายสุทธิที่เกิดขึ้นจริง และสถานะของทรัพย์สินแต่ละรายการมาประกอบการประเมิน พร้อมเพิ่มความถี่ในการติดตามสภาวะราคาและร่วมพิจารณากับผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม เพื่อให้ประมาณการทางบัญชีสะท้อนข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน

5. **การบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุน**

บริษัทอยู่ระหว่างเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาของเครื่องมือทางการเงินระยะสั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารเงินทุนหมุนเวียน ควบคู่กับการเร่งบริหารการขายและรอบระยะเวลาถือครองทรัพย์ ทั้งนี้ ผลการเจรจาขึ้นอยู่กับการพิจารณาและเงื่อนไขของสถาบันการเงิน

แนวโน้มการดำเนินธุรกิจ

ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2569 บริษัทประเมินว่าตลาดที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ภายใต้ข้อจำกัดด้านกำลังซื้อ ภาระหนี้ครัวเรือน และมาตรฐานการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ยังเข้มงวด อย่างไรก็ดี ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองยังได้รับความสนใจจากผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าและระดับราคาที่เข้าถึงได้มากกว่าที่อยู่อาศัยมือหนึ่ง

นอกจากนี้ มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนจำนองที่เกี่ยวเนื่องกับการโอนในคราวเดียวกันเหลือร้อยละ 0.01 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 สำหรับธุรกรรมที่เข้าเงื่อนไข ซึ่งครอบคลุมที่อยู่อาศัยมือสองที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท วงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท และผู้ซื้อเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย รวมถึงมาตรการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ LTV สำหรับสินเชื่อที่เข้าเงื่อนไข อาจช่วยสนับสนุนการตัดสินใจของผู้ซื้อที่มีความพร้อมทางการเงิน ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อยังขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ของสถาบันการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้

บริษัทมุ่งใช้โอกาสจากตลาดที่อยู่อาศัยมือสองและบริการปรับปรุงบ้าน โดยเน้นสินค้าที่ให้ความคุ้มค่าต่อราคาและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ควบคู่กับการคัดเลือกทรัพย์อย่างรอบคอบ การกำหนดมาตรฐานการออกแบบและรายการวัสดุเพื่อควบคุมต้นทุน การเพิ่มประสิทธิภาพการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ การควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตลอดจนการบริหารสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ บริษัทจะติดตามผลการดำเนินงานและปรับมาตรการให้สอดคล้องกับภาวะตลาด โดยไม่อาจรับประกันระยะเวลาหรือขนาดของการฟื้นตัวของผลประกอบการ

ปัจจัยที่บริษัทติดตามอย่างใกล้ชิด

1. กำลังซื้อและความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจทำให้ลูกค้าบางส่วนชะลอการตัดสินใจหรือเลื่อนกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์
2. ผลของมาตรการลดค่าธรรมเนียมและการผ่อนคลาย LTV ต่อการตัดสินใจซื้อจริง โดยมาตรการดังกล่าวไม่ใช่การรับประกันว่าผู้ซื้อจะได้รับอนุมัติสินเชื่อ
3. การแข่งขันด้านราคาและการระบายทรัพย์สินคงเหลือในตลาด ซึ่งอาจกดดันอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท
4. ความเสี่ยงด้านระยะเวลาออกแบบและปรับปรุงทรัพย์ รวมถึงผลกระทบจากอุทกภัยต่อบางทำเล ซึ่งอาจกระทบการส่งมอบและกำหนดรับรู้รายได้
5. การบริหารสภาพคล่อง เงินทุนหมุนเวียน และระยะเวลาถือครองทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนดำเนินงานและภาระผูกพันของบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงลายมือชื่อ -

(นายพชร ธนวงศ์เกษม)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ