



คำอธิบาย และการวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ประจำปี 2567

ที่ BKA-SE 010/2568

วันที่ 21 เมษายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	1,311.54	99.84	1,141.39	99.91
รายได้อื่น	2.05	0.16	1.07	0.09
รายได้รวม	1,313.59	100.00	1,142.46	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	1,185.92	90.28	1,017.29	89.04
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	37.15	2.83	28.31	2.48
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	56.85	4.33	44.93	3.93
กำไรจากการดำเนินงาน	33.67	2.56	51.93	4.55
ต้นทุนทางการเงิน	5.76	0.44	5.72	0.51
ภาษีเงินได้	5.64	0.43	9.39	0.82
กำไรสำหรับปี	22.27	1.70	36.82	3.22

รายได้จากการขายและบริการ

ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการรวม 1,141.39 ล้านบาท ลดลง 170.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.97 จาก 1,311.54 ล้านบาท ในปี 2566 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนบ้านที่ขายได้ จากสถานการณ์การชะลอตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงและมีปัจจัยลบต่าง ๆ ที่ส่งผลโดยตรงต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งมีโครงการบ้านมือหนึ่งเปิดใหม่ในทำเลเดียวกับการขายบ้านแต่งของบริษัทในบางโซน ส่งผลให้บ้านมือสองของบริษัทขายได้ยากขึ้น อย่างไรก็ดี บ้านมือสองที่บริษัทขายได้มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้น สำหรับกำไรขั้นต้นของปี 2567 ที่มี 124.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 10.87 ลดลง 1.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.21 จากปี 2566 ที่มีจำนวน 125.62 ล้านบาท มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 9.58 วิเคราะห์แบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

รายได้จากการขายและให้บริการ	2566		2567	
	หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท
1. ธุรกิจบ้านแต่ง	204	1,069.20	150	883.19
2. ธุรกิจบ้านฝาก	151	17.86	71	9.03
3. ธุรกิจบ้านตัด	38	224.48	33	249.17
รวม	393	1,311.54	254	1,141.39

ปี 2567 รายได้จากการขายบ้านแต่งลดลง 186.01 ล้านบาท และรายได้จากบริการขายบ้านฝากลดลง 8.83 ล้านบาท ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบ ได้แก่ ปริมาณการขายบ้านที่ลดลงจากสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว ค่าครองชีพที่ปรับสูงขึ้น และข้อจำกัดด้านการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ในขณะที่รายได้จากการขายบ้านตัดเพิ่มขึ้น 24.69 ล้านบาท เนื่องจากการขายบ้านขนาดใหญ่ขึ้น บริษัทขายบ้านรวม 254 หลัง ลดลง 130 หลัง เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขายได้ 393 หลัง อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บ้านที่บริษัทขายได้มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็น

- (1) ธุรกิจบ้านแต่ง ขายได้ 150 หลัง ลดลง 54 หลัง ราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจาก 5.24 ล้านบาท เป็น 5.89 ล้านบาท
- (2) ธุรกิจบ้านฝาก ขายได้ 71 หลัง ลดลง 80 หลัง รายได้ค่าธรรมเนียมนายหน้ารับเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจาก 0.12 ล้านบาท เป็น 0.13 ล้านบาท
- (3) ธุรกิจบ้านตัด ขายได้ 33 หลัง ลดลง 5 หลัง ราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจาก 5.91 ล้านบาท เป็น 7.55 ล้านบาท

ต้นทุนขายและบริการ

ในปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 1,017.29 ล้านบาท ลดลง 168.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.22 จาก 1,185.92 ล้านบาท ในปี 2566 ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของปริมาณการขายบ้าน โดยต้นทุนธุรกิจบ้านแต่งลดลง 175.22 ล้านบาท และต้นทุนธุรกิจบ้านฝากลดลง 0.30 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนของธุรกิจบ้านตัดเพิ่มขึ้น 6.89 ล้านบาท เนื่องจากการขยายการปรับปรุงตกแต่งบ้านขนาดใหญ่ขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มบ้านในช่วงระดับราคาขายเกิน 10 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2567 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 73.24 ล้านบาท ลดลง 20.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.09 จาก 94.00 ล้านบาท ในปี 2566 โดยเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย 28.31 ล้านบาท ลดลง 8.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.80 จาก 37.15 ล้านบาท ในปี 2566 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 44.93 ล้านบาท ลดลง 11.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.97 จาก 56.85 ล้านบาท ในปี 2566 การลดลงของค่าใช้จ่ายเป็นผลมาจาก บริษัทปรับกลยุทธ์การดำเนินงาน เน้นการควบคุมค่าใช้จ่าย ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น และบริหารทรัพยากรบุคคลให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจ

กำไรสุทธิ

ในปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิ 36.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 65.33 จาก 22.27 ล้านบาท ในปี 2566 โดยปัจจัยหลักมาจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ และการลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

รายการ	31 ธันวาคม 2566 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2567 ล้านบาท	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	260.64	243.83	(16.81)	(6.45%)
หนี้สินรวม	151.17	130.17	(21.00)	(13.89%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	109.47	113.66	4.19	3.83%

สินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 243.83 ล้านบาท ลดลง 16.81 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.45 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มี 260.64 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของงานระหว่างก่อสร้าง 54.95 ล้านบาท การลดลงของต้นทุนจ่ายล่วงหน้า 42.17 ล้านบาท และการลดลงของสินค้าคงเหลือ 10.97 ล้านบาท เป็นผลจากการชะลอการรับบ้านเข้า เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในขณะเดียวกัน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 79.96 ล้านบาท และสินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น 15.78 ล้านบาท จากการทำสัญญาเช่าสำนักงานแห่งใหม่ของบริษัท

หนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 130.17 ล้านบาท ลดลง 21.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.89 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มี 151.17 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 29.98 ล้านบาท การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 5.70 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีกระแสเงินสดเพียงพอในการบริหารเงินทุนหมุนเวียน และได้ปรับกลยุทธ์การรับบ้านเข้าปรับปรุงตกแต่งเพื่อขายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและความต้องการของผู้บริโภค ในขณะเดียวกัน หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 15.63 ล้านบาท จากการทำสัญญาเช่าสำนักงานแห่งใหม่

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 113.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.83 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มี 109.47 ล้านบาท จากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงาน 36.82 ล้านบาท และกำไรเบ็ดเสร็จจูงจากผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานสุทธิ 0.67 ล้านบาท ขณะที่บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 33.30 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพชร ธนวงศ์เกษม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ