



คำอธิบาย และการวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ไตรมาส 1 ปี 2568

ที่ BKA-SE 016/2568

วันที่ 13 พฤษภาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1/2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานผลการดำเนินงานของไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 1 ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	189.83	99.78	262.05	99.74
รายได้อื่น	0.42	0.22	0.69	0.26
รายได้รวม	190.25	100.00	262.74	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	168.93	88.79	238.53	90.79
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	4.70	2.47	7.70	2.93
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10.38	5.46	14.64	5.57
กำไรจากการดำเนินงาน	6.24	3.28	1.87	0.71
ต้นทุนทางการเงิน	1.49	0.78	1.50	0.57
ภาษีเงินได้	0.97	0.51	0.20	0.08
กำไรสำหรับงวด	3.78	1.99	0.17	0.06

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 1/2568 บริษัทเผชิญกับสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความไม่แน่นอนของมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ ส่งผลให้รายได้จากการขายและบริการอยู่ที่ 189.83 ล้านบาท ลดลง 72.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.56 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่ 262.05 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แสดงให้เห็นถึง ศักยภาพในการบริหารจัดการภายใต้ภาวะตลาดที่ท้าทาย โดยยังสามารถรักษาระดับราคาขายเฉลี่ยของบ้านมือสองในทุกประเภทธุรกิจให้อยู่ในระดับที่สูงขึ้นอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

รายได้จากการขายและให้บริการ	ไตรมาส 1 ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2567	
	หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท
1. ธุรกิจบ้านแต่ง	24	156.01	40	219.73
2. ธุรกิจบ้านฝาก	6	0.91	21	1.97
3. ธุรกิจบ้านตัด	4	32.91	8	40.35
รวม	34	189.83	69	262.05

โดยรายได้จากการขายบ้านแต่งลดลง 63.72 ล้านบาท รายได้จากบริการขายบ้านฝากลดลง 1.06 ล้านบาท และรายได้จากการขายบ้านตัดลดลง 7.44 ล้านบาท ส่งผลให้ยอดขายบ้านมีจำนวนรวม 34 หลัง ลดลง 35 หลัง หรือร้อยละ 50.72 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2567 อย่างไรก็ดี แม้ภาพรวมยอดขายจะลดลงตามภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว แต่บริษัทสามารถรักษาคุณภาพของบ้านและปรับกลยุทธ์การกำหนดราคาได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่อหลังของบ้านที่จำหน่ายในทุกประเภทธุรกิจปรับตัวสูงขึ้นอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับปีก่อน ดังนี้

1. ธุรกิจบ้านแต่ง ขายได้ 24 หลัง ลดลง 16 หลัง ราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจาก 5.49 ล้านบาท เป็น 6.50 ล้านบาท
2. ธุรกิจบ้านฝาก ขายได้ 6 หลัง ลดลง 15 หลัง รายได้ค่าธรรมเนียมหน้ารับเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจาก 0.09 ล้านบาท เป็น 0.15 ล้านบาท
3. ธุรกิจบ้านตัด ขายได้ 4 หลัง ลดลง 4 หลัง ราคาขายเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้นจาก 5.04 ล้านบาท เป็น 8.23 ล้านบาท

การเติบโตของราคาขายเฉลี่ยสะท้อนถึงคุณภาพของผลิตภัณฑ์ที่ได้รับความไว้วางใจจากผู้บริโภค และการกำหนดราคาที่มีประสิทธิภาพท่ามกลางตลาดที่ชะลอตัว ซึ่งเป็นผลลัพธ์จากการลงทุนในการรีโนเวทบ้าน การคัดเลือกทำเล และการบริการหลังการขายที่มีมาตรฐาน แม้จำนวนหน่วยขายจะลดลง แต่บริษัทไม่เน้นการลดราคาหรือเร่งขายในระยะสั้น เพราะให้ความสำคัญกับการเติบโตอย่างมีคุณภาพ (Quality Growth) พร้อมกับเดินหน้าปรับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมรับมือกับการฟื้นตัวของตลาดในช่วงครึ่งปีหลัง

ต้นทุนขายและบริการ

ในไตรมาส 1/2568 แม้บริษัทจะเผชิญกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวในไตรมาส 1/2568 ส่งผลให้ยอดขายและรายได้รวมลดลง แต่บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนขายและบริการรวมทั้งสิ้น 168.93 ล้านบาท ลดลง 69.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.17 เมื่อเทียบกับ 238.53 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 ซึ่งเป็นการปรับตัวลงตามรายได้ที่ลดลง เมื่อจำแนกตามประเภทธุรกิจพบว่าสามารถควบคุมต้นทุนได้ดี ดังนี้

- ต้นทุนธุรกิจบ้านแต่งลดลง 63.00 ล้านบาท
- ต้นทุนธุรกิจบ้านฝากลดลง 0.05 ล้านบาท
- ต้นทุนของธุรกิจบ้านตัดลดลง 6.55 ล้านบาท

ทั้งนี้ ต้นทุนขายที่ลดลงสอดคล้องกับรายได้ที่ชะลอตัว ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 20.90 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนที่ 23.52 ล้านบาท แต่บริษัทยังคงรักษากำไรขั้นต้นให้อยู่ที่ 11.01% ซึ่งสูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ 8.98% แสดงให้เห็นถึงบริษัทไม่ได้มุ่งเน้นเพียงปริมาณการขาย แต่ให้ความสำคัญกับการรักษาคุณภาพ ความคุ้มค่า และผลตอบแทนในระยะยาว ซึ่งถือเป็นรากฐานสำคัญของ แนวทางการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ที่บริษัทได้วางไว้

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 1/2568 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมทั้งสิ้น 15.08 ล้านบาท ลดลง 7.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.50 จาก 22.34 ล้านบาทในไตรมาส 1/2567 โดยต้นทุนในการจัดจำหน่าย 4.70 ล้านบาท ลดลง 3.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.96 จาก 7.70 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 10.38 ล้านบาท ลดลง 4.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.10 จาก 14.64 ล้านบาท การลดลงของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นผลมาจากการปรับกลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัทที่มุ่งเน้นการควบคุมต้นทุนและลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น และบริหารทรัพยากรบุคคลให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1/2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 3.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2,089.00 จากกำไรสุทธิ 0.17 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 โดยปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ และการลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายการ	31 มีนาคม 2568 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2567 ล้านบาท	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	231.49	243.83	(12.34)	(5.06%)
หนี้สินรวม	114.05	130.17	(16.12)	(12.38%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	117.44	113.66	3.78	3.33%

สินทรัพย์รวม

ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 231.49 ล้านบาท ลดลง 12.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.06 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 ที่มีสินทรัพย์รวม 243.83 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลให้สินทรัพย์ลดลงมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง 56.19 ล้านบาท เป็นผลจากการนำเงินสดบางส่วนไปใช้เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการดำเนินงาน ซึ่งจะเห็นได้จากสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ได้แก่

- สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 17.25 ล้านบาท
- งานระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น 25.41 ล้านบาท
- ต้นทุนจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 2.08 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสะท้อนถึงการปรับโครงสร้างการถือครองสินทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อรองรับการฟื้นตัวของตลาดในช่วงครึ่งปีหลัง

หนี้สินรวม

ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 114.05 ล้านบาท ลดลง 16.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.38 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 ที่มีหนี้สินรวม 130.17 ล้านบาท การลดลงของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากการลดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 24.23 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพิ่มขึ้น 12.40 ล้านบาทเพื่อใช้ในการสนับสนุนการดำเนินงาน สะท้อนถึงการบริหารจัดการภาระหนี้ของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงมีความไม่แน่นอน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 1/2568 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 117.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.33 จาก 113.66 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยการเพิ่มขึ้นเป็นผลจากการรับรู้กำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 3.78 ล้าน ในไตรมาส 1/2568

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพชร ธนวงศ์เกษม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ