



# คำอธิบาย และการวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงาน  
ไตรมาส 3/2568 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ที่ BKA-SE 031/2568

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานผลการดำเนินงานของไตรมาส 3 ปี 2568 และ 9 เดือนปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ดังนี้

### บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการคัดเลือกทรัพย์สินประเภทบ้านมือสองในทำเลที่มีศักยภาพสูง เพื่อสร้างโอกาสทางการตลาดและเพิ่มมูลค่าการขายในระยะยาว โดยมุ่งเน้นการเข้าซื้อทรัพย์สินในระดับราคาที่เหมาะสมและต่ำกว่าระดับราคาตลาด เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างผลกำไรหลังการปรับปรุง ทั้งนี้ บริษัทยังดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินให้มีสภาพ “พร้อมอยู่อาศัย ทันสมัย และคุ้มค่า” ด้วยการใส่ใจคุณภาพดี ภายใต้งบประมาณที่บริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและคำนึงถึงความคุ้มค่าของการลงทุน ทำให้ผลการดำเนินงานในรอบ 9 เดือนที่ยังคงสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของธุรกิจหลักและประสิทธิภาพการบริหารต้นทุนให้บริษัทสามารถรักษากำไรขั้นต้นในเชิงบวกได้ต่อเนื่อง

และจากการผนึกกำลังความร่วมมือกับ 2 พันธมิตรทางธุรกิจในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ให้กลับมามีศักยภาพและมูลค่าเพิ่มนั้น โดยเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 บริษัทได้รับผลการอนุมัติการขายทรัพย์สินภายใต้โครงการ NPA Partnership ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งความสำเร็จสำคัญของบริษัท ในการดำเนินกลยุทธ์ด้านการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน และสร้างโอกาสทางธุรกิจอย่างยั่งยืนในระยะต่อไป

สำหรับกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนและการยกระดับมาตรฐานองค์กร บริษัทได้สมัครเข้าร่วมโครงการ “JUMP+” ซึ่งเป็นโครงการส่งเสริมการเพิ่มมูลค่าของบริษัทจดทะเบียน (Listed Company Growth Enabling Program) โดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับมาตรฐานการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับแนวทาง ESG (Environment, Social, Governance) ของตลาดทุนไทย

การเข้าร่วมโครงการดังกล่าว นับเป็นอีกหนึ่งก้าวสำคัญในแผนกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัท ที่มุ่งพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยมีเป้าหมายในการก้าวสู่การเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืนของประเทศไทย โครงการดังกล่าวจึงไม่เพียงมีบทบาทในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งของพอร์ตธุรกิจหลัก แต่ยังเป็นกลไกสำคัญในการยกระดับภาพลักษณ์องค์กร ในฐานะผู้นำที่ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนในทุกมิติ ซึ่งคาดว่าจะช่วยส่งเสริมความเชื่อมั่นและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องในระยะยาว โดยบริษัทมีแผนดำเนินการตามกรอบของโครงการดังกล่าวภายในสิ้นปี 2568 เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างกระบวนการวางแผนรายละเอียดเชิงปฏิบัติ โดยจะรายงานความคืบหน้าตามแผนให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทราบอย่างต่อเนื่องผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

## ปัจจัยเชิงมหภาคและนโยบายภาครัฐ

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ถึงแม้ภาครัฐจะมีมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย เช่น มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน, ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ 1.5 % หรือแม้แต่การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราว แต่ในขณะที่ภาครัฐก็ยังต้องเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้สถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น สะท้อนถึงภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีแนวโน้มชะลอลง

ท่ามกลางสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทก็ต้องติดตามสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด พร้อมดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาทรัพย์สิน โดยขยายความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ บริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) และสถาบันการเงิน เพื่อเพิ่มปริมาณและคุณภาพของทรัพย์สินสำหรับจำหน่าย นอกจากนี้บริษัทยังต้องออกธุรกิจหลักจากการปรับปรุงบ้านมือสองสู่การให้บริการแบบครบวงจร ครอบคลุมงานต่อเติม-รีโนเวท บริการตกแต่งภายใน และขยายช่องทางการขายผ่านเทคโนโลยีอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างแพลตฟอร์มตัวกลาง (Prop Tech) ในการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ เสริมความแข็งแกร่งและวางรากฐานการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต พร้อมปรับตัวเชิงรุก ฝ่าวิกฤตเศรษฐกิจด้วยรากฐานทางการเงินที่แข็งแกร่ง การบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ และกลยุทธ์การเติบโตที่มุ่งสร้างสมดุลระหว่างผลตอบแทนระยะสั้นกับความยั่งยืนระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง

## วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวม 432.35 ล้านบาท ในงวด 9 เดือนของปี 2568 ลดลงร้อยละ 50.25 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวม 870.03 ล้านบาท และในงวด 3 เดือนมีรายได้รวม 130.32 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 64.00 จาก 361.70 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน แม้รายได้จะลดลงจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อัตราการปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากความกังวลเรื่องหนี้เสียของสถาบันการเงิน และกำลังซื้อผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ แต่บริษัท ยังคงมีกำไรขั้นต้นรวม 34.97 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน และ 5.89 ล้านบาท ในงวด 3 เดือน สะท้อนถึงการควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและศักยภาพของโมเดลธุรกิจที่ยืดหยุ่น ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการสร้างการเติบโตที่ยั่งยืนในปีถัดไป

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2568 และ 9 เดือนปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
รายได้จากการขายและบริการ	130.13	99.86	361.50	99.94	(64.00)
ต้นทุนขายและบริการ	(124.25)	(95.35)	(316.23)	(87.43)	(60.71)
กำไรขั้นต้น	5.88	4.51	45.27	12.51	(87.01)
รายได้อื่น	0.18	0.14	0.20	0.06	(10.00)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(4.99)	(3.83)	(7.29)	(2.02)	(31.55)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(11.65)	(8.94)	(9.27)	(2.56)	25.67
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	<b>(10.58)</b>	<b>(8.12)</b>	<b>28.91</b>	<b>7.99</b>	<b>(136.60)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(0.67)	(0.51)	(1.45)	(0.40)	(53.79)
ภาษีเงินได้	(1.18)	(0.91)	(5.54)	(1.53)	(78.70)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	<b>(12.43)</b>	<b>(9.54)</b>	<b>21.92</b>	<b>6.06</b>	<b>(156.71)</b>

รายได้ตามประเภทธุรกิจ	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2568		สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
ธุรกิจบ้านแต่ง	110.82	85.16	257.93	71.35	(57.03)
ธุรกิจบ้านฝาก	1.52	1.17	1.49	0.41	2.01
ธุรกิจบ้านตัด	17.79	13.67	102.08	28.24	(82.57)
<b>รวม</b>	<b>130.13</b>	<b>100.00</b>	<b>361.50</b>	<b>100.00</b>	<b>(64.00)</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	9 เดือน ปี 2568		9 เดือน ปี 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
รายได้จากการขายและบริการ	432.35	99.78	869.13	99.90	(50.25)
ต้นทุนขายและบริการ	(397.38)	(91.71)	(775.05)	(89.08)	(48.73)
กำไรขั้นต้น	<b>34.97</b>	<b>8.07</b>	<b>94.08</b>	<b>10.82</b>	<b>(62.83)</b>
รายได้อื่น	0.94	0.22	0.89	0.10	5.62
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(13.81)	(3.19)	(21.75)	(2.50)	(36.51)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(34.16)	(7.88)	(33.99)	(3.91)	0.50
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	<b>(12.06)</b>	<b>(2.78)</b>	<b>39.23</b>	<b>4.51</b>	<b>(130.74)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(3.19)	(0.74)	(4.48)	(0.51)	(28.79)
ภาษีเงินได้	(0.38)	(0.09)	(7.11)	(0.82)	(94.66)
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด	<b>(15.63)</b>	<b>(3.61)</b>	<b>27.64</b>	<b>3.18</b>	<b>(156.55)</b>

รายได้ตามประเภทธุรกิจ	สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2568		สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
ธุรกิจบ้านแต่ง	354.45	81.98	680.34	78.28	(47.90)
ธุรกิจบ้านฝาก	4.67	1.08	6.69	0.77	(30.19)
ธุรกิจบ้านตัด	73.23	16.94	182.11	20.95	(59.79)
<b>รวม</b>	<b>432.35</b>	<b>100.00</b>	<b>869.14</b>	<b>100.00</b>	<b>(50.26)</b>

### รายได้

ในงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวม 130.13 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้ 361.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 64.00 เมื่อพิจารณาตามกลุ่มธุรกิจพบว่า 1.) ธุรกิจบ้านแต่ง มีรายได้ 110.82 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 85.16% ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 57.00 จากปีก่อน 2.) ธุรกิจบ้านฝาก มีรายได้ 1.52 ล้านบาท ใกล้เคียงปีก่อน โดยยังรักษารฐานลูกค้าและรายได้ค่านายหน้าในระดับสูง 3.) ธุรกิจบ้านตัด มีรายได้ 17.79 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82.60 ซึ่งเป็นการขายบ้านแต่งจำนวน 19 หลัง บริการบ้านฝาก 11 หลัง และจากการขายบ้านตัดจำนวน 3 หลัง

งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 รายได้รวมอยู่ที่ 432.35 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 50.25 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้ 869.14 ล้านบาท โดยรายได้หลักยังคงมาจาก ธุรกิจบ้านแต่ง จำนวน 354.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น 81.98% ของรายได้รวม ในขณะที่ธุรกิจบ้านฝากและบ้านตัดมีรายได้ 4.67 ล้านบาท (1.08%) และ 73.23 ล้านบาท (16.94%) ตามลำดับ ซึ่งเป็นการขายบ้านแต่งจำนวน 59 หลัง บริการบ้านฝาก 27 หลัง และจากการขายบ้านตัดจำนวน 11 หลัง

แม้รายได้รวมลดลงแต่บริษัท ยังคงรักษา “สัดส่วนรายได้หลักจากกลุ่มธุรกิจคุณภาพสูง” ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นมั่นคงและเป็นฐานรายได้ที่ยั่งยืนในระยะยาว

### ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการในงวด 3 เดือนอยู่ที่ 124.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 60.70 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 316.23 ล้านบาท และในงวด 9 เดือนอยู่ที่ 397.38 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 48.70 จาก 775.05 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน เมื่อพิจารณาตามกลุ่มธุรกิจ จะเห็นได้ว่า **ธุรกิจบ้านแต่ง**ลดลงเท่ากับ 123.44 ล้านบาท และลดลงเท่ากับ 293.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.52 และร้อยละ 47.07 ตามลำดับ และ**ธุรกิจบ้านตัด**ลดลงเท่ากับ 68.53 ล้านบาท และลดลงเท่ากับ 84.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.11 และร้อยละ 55.51 ตามลำดับ ซึ่งผลการลดลงของต้นทุนเกิดมาตรการควบคุมที่บริษัทนำมาใช้เต็มรูปแบบในปี ทำให้สามารถตรวจสอบการใช้วัสดุ แรงงานและระยะเวลาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การบริหารจัดการซื้อแบบรวมศูนย์ (Centralized Procurement) ช่วยให้บริการสามารถต่อรองราคากับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ได้ดีขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนต่อหน่วยลดลงกว่า 8-10% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

### กำไรขั้นต้น

ในงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 5.89 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 4.52% ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรขั้นต้น 45.27 ล้านบาทหรืออัตรากำไรขั้นต้น 12.52%

การลดลงของกำไรขั้นต้นเป็นผลจากรายได้รวมที่ชะลอตัวตามภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปรับกลยุทธ์ด้านต้นทุนโดยการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและวัสดุ รวมถึงปรับกระบวนการทำงานภายในให้คล่องตัวและเกิดประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นยังคงเป็นบวกต่อเนื่องทั้งในงวด 3 เดือนและ 9 เดือนของปี 2568

ธุรกิจหลักของบริษัท โดยเฉพาะธุรกิจบ้านแต่ง และธุรกิจบ้านตัด ยังคงเป็นแหล่งสร้างกำไรหลัก แม้ภาวะเศรษฐกิจจะชะลอตัว โดยในงวด 9 เดือนธุรกิจบ้านแต่งมีอัตรากำไรขั้นต้น 7.00% ส่วนธุรกิจบ้านตัดมีอัตรากำไรขั้นต้น 7.57% ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการบริหารต้นทุนและการดำเนินงานอย่างมีวินัย ขณะเดียวกันธุรกิจบ้านฝากยังคงเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงถึง 98.70% เนื่องจากเป็นลักษณะธุรกิจที่มีต้นทุนคงที่ต่ำและสร้างรายได้ค่าบริการอย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ซึ่งช่วยพยุงผลกำไรของบริษัท

สำหรับกำไรขั้นต้นประจำไตรมาส 3 ปี 2568 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ตามกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กำไรขั้นต้น	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
ธุรกิจบ้านแต่ง	3.60	3.25	27.28	10.58	(86.80)
ธุรกิจบ้านฝาก	1.51	98.73	1.46	98.73	3.42
ธุรกิจบ้านตัด	0.77	4.36	16.53	16.19	(95.34)

กำไรขั้นต้น	9 เดือน ปี 2568		9 เดือน ปี 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
จากธุรกิจบ้านแต่ง	24.80	7.00	57.53	8.46	(56.89)
จากธุรกิจบ้านฝาก	4.62	98.96	6.58	98.29	(29.79)
จากธุรกิจบ้านตัด	5.55	7.57	29.98	16.46	(81.49)

ถึงแม้รายได้ของบริษัทจะได้รับผลกระทบจากภาวะตลาดโดยรวมในช่วงที่ผ่านมา แต่บริษัทยังคงสามารถรักษากำไรขั้นต้นในระดับบวกต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการบริหารต้นทุนอย่างมีวินัย (Financial Discipline) ตลอดจนความยืดหยุ่นของรูปแบบการดำเนินธุรกิจ (Resilient Model) ที่ช่วยให้บริษัทสามารถรักษาความมั่นคงของผลการดำเนินงานไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าแนวทางการบริหารต้นทุนเชิงรุก ควบคู่กับการพัฒนาระบบการจัดการสมัยใหม่ จะเป็นกลไกสำคัญในการช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพทางการเงินของบริษัท และผลักดันให้อัตรากำไรกลับมาเติบโตอย่างต่อเนื่องต่อไป

### ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

#### 1. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

งวด 3 เดือน มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 4.99 ล้านบาท ลดลงจาก 7.29 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นการลดลง 31.50% และ งวด 9 เดือน มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 13.81 ล้านบาท ลดลงจาก 21.75 ล้านบาท ในปีก่อน คิดเป็นการลดลง 36.50% การลดลงของต้นทุนดังกล่าวเป็นผลจากการปรับโครงสร้างงานขายและการตลาดให้เหมาะสมกับสภาพตลาดในช่วงชะลอตัว ด้วยการพัฒนาและเพิ่มประสิทธิภาพของช่องทางตลาดดิจิทัล และสื่อออนไลน์ เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างตรงจุด โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าบ้านมือสองและบ้านรีโนเวท ซึ่งเป็นการช่วยยกระดับคุณภาพของการสื่อสารทางการตลาดให้มีประสิทธิผลมากขึ้น ขณะเดียวกันสามารถรักษาระดับค่าใช้จ่ายให้อยู่ในกรอบที่เหมาะสม ส่งผลให้บริษัทคงประสิทธิภาพทางการตลาดได้โดยไม่เพิ่มภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ท่ามกลางภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังอยู่ในช่วงการฟื้นตัว

#### 2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

งวด 3 เดือน มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 11.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 9.27 ล้านบาท ในปีก่อน หรือเพิ่มขึ้น 25.6% และงวด 9 เดือน มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 34.16 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 33.99 ล้านบาท แม้ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่การเพิ่มขึ้นในงวด 3 เดือนนี้เพื่อ “การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในทรัพยากรบุคคล” เป็นหลัก โดยบริษัทได้ดำเนินการปรับโครงสร้างต้นทุนทางด้านบุคลากรให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ พร้อมทั้งมุ่งเน้นการสรรหาและรักษาบุคลากรที่มีศักยภาพสูง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขยายตัวของธุรกิจใหม่ในปีถัดไป การลงทุนดังกล่าวเป็นส่วนสำคัญในการเสริมสร้างขีดความสามารถขององค์กร และจะเริ่มส่งผลเชิงบวกต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานและผลประกอบการในปี 2569

การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในปี 2568 สะท้อนถึง “ความยืดหยุ่นและความรอบคอบทางการเงิน” ของบริษัทอย่างแท้จริง แม้รายได้จะลดลงตามภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม แต่บริษัทสามารถ ควบคุมค่าใช้จ่ายรวมให้ลดลงกว่า 30% โดยไม่กระทบต่อคุณภาพการดำเนินงานของบริษัท และยังให้ความสำคัญต่อการวางรากฐานระบบการควบคุมต้นทุนและวินัยทางการเงิน เพื่อช่วยให้บริษัทสามารถรักษาเสถียรภาพทางการเงิน และกลับมาสร้างผลกำไรที่ยั่งยืนได้ในปี 2569

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 12.43 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 34.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 156.71 และสำหรับ 9 เดือนปี 2568 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 15.63 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่า 43.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 156.55 ผลการดำเนินงานดังกล่าวได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อัตราการปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากความกังวลเรื่องหนี้เสียของสถาบันการเงิน และกำลังซื้อผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ผลจากการปรับโครงสร้างงานขายและการตลาด รวมถึงการลงทุนในทรัพยากรบุคคลเพื่อรองรับแผนธุรกิจในปีถัดไป

### ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีฐานะทางการเงินดังนี้

รายการ	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	250.75	243.84	6.91	2.83
หนี้สินรวม	58.57	130.17	(71.60)	(55.00)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	192.18	113.67	78.51	69.07

ณ สิ้นงวดบัญชีไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัท มี สินทรัพย์รวม 250.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 243.84 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 2.83% สะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการบริหารสินทรัพย์และกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพในช่วงภาวะตลาดที่ชะลอตัว

#### สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์หมุนเวียน อยู่ที่ 237.79 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 216.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจาก 1.) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจาก 98.26 ล้านบาท เหลือ 49.12 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทนำเงินไปใช้ในการลงทุนซื้อทรัพย์สินและวางประกันแต่งทรัพย์สินลูกค้า และขยายบริการใหม่ตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท 2.) งานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้น รวมเป็น 114.63 ล้านบาท จาก 92.72 ล้านบาท สะท้อนถึงการเดินหน้าโครงการบ้านแต่งและบ้านตัดที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในไตรมาส 4/2568 และต้นปี 2569 3.) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน อยู่ที่ 12.96 ล้านบาท ลดลงจาก 27.75 ล้านบาท เป็นผลจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามขอบเขตของสัญญาเช่าและการบริหารจัดการทรัพย์สินถาวรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น อย่างไรก็ตามโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทยังเน้นการถือสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (Revenue-Generating Assets) และลดการถือครองทรัพย์สินถาวรที่ไม่จำเป็น เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

#### หนี้สินรวม

หนี้สินรวมอยู่ที่ 58.57 ล้านบาท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 130.17 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 หรือลดลงกว่า 55% โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1.) หนี้สินหมุนเวียน ลดลงจาก 92.65 ล้านบาท เหลือ 54.19 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นและเจ้าหน้าที่การค้ำเพื่อลดภาระดอกเบี้ย และมีการปรับวงเงินกู้ให้เหมาะสมกับรอบการดำเนินงาน 2.) หนี้สินไม่หมุนเวียน ลดลงจาก 37.52 ล้านบาท เหลือ 4.37 ล้านบาท จากการปรับลดพื้นที่เช่าและอายุของหนี้สินเช่าทางการเงินและเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนด ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและภาระทางการเงินในระยะยาว กลยุทธ์ดังกล่าวช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต และเสริมสภาพคล่องสร้างความยืดหยุ่นทางการเงิน เพื่อสร้างความพร้อมในการขยายธุรกิจและลงทุนในโอกาสใหม่ที่มีศักยภาพสูงในอนาคต

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 192.18 ล้านบาท จาก 113.67 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 โดยการเพิ่มขึ้นมาจาก 1.) การเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่เป็น 105.00 ล้านบาท จาก 75.00 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องและรองรับการขยายธุรกิจบริการในอนาคต 2.) การบันทึกส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 76.07 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงลายมือชื่อ -

(นายพชร ธนวงศ์เกษม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ