

ที่ BSM 006 /2565

12 พฤษภาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

1) ผลประกอบการไตรมาส 1/2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 284.55 ล้านบาท และเมื่อรวมกับรายได้อื่น ดอกเบี้ย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน สุทธิรายได้รวมเท่ากับ 289.02 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมามีรายได้สุทธิรวมเพิ่มขึ้น 173.19 ล้านบาท คิดเป็น 149.5%

ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ประกอบด้วย บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด ) มียอดขาย รวม 2 บริษัท เท่ากับ 84.29 ล้านบาท ลดลง 7.07 ล้านบาท คิดเป็น 7.7% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมามีสาเหตุที่รายได้ลดลงเป็นผลกระทบเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งส่งผลให้ภาคธุรกิจและเศรษฐกิจในประเทศส่วนมากถดถอยลง โดยโครงการก่อสร้างต่างๆ ส่วนใหญ่จะถูกชะลอหรือ เลื่อนกำหนดการก่อสร้างออกไป หรือถูกตัดลดงบประมาณการก่อสร้างและงานตกแต่งลง ซึ่งกระทบต่อยอดขายของกลุ่มบริษัท

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างมากและต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการแสนสรา และ บริษัท ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัท เท่ากับ 200.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 177.28 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการขายที่ดิน 139 ล้านบาท และเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น 38.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 66.5% เปรียบเทียบกับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมามี

I. โครงการแสนสรา เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุที่ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงได้รับผลกระทบโดยตรง เนื่องจากลูกค้าเกือบทั้งหมดเป็นชาวต่างชาติ ซึ่งยังคงมีความกังวลในการเดินทางต่างประเทศ ประกอบกับข้อจำกัดในการเดินทางเข้าประเทศไทย ทำให้เป็นอุปสรรคในการส่งมอบและการขายใหม่โครงการ สำหรับบริษัทแสนสรา โลฟิสโตส์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหารส่วนกลางของโครงการแสนสราและเป็นผู้ให้บริการกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ก็ได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่อง จากจำนวนผู้เข้าพักในโครงการน้อยมากเช่นเดียวกับธุรกิจบริการท่องเที่ยว

ทั่วไป อย่างไรก็ตาม จากมาตรการของรัฐที่แสดงให้เห็นถึงการเริ่มเปิดประเทศ ทำให้ธุรกิจที่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุเริ่มกลับมา เป็นผลให้ยอดขายในไตรมาส 1 เท่ากับ 48.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า 40.67 ล้านบาท คิดเป็น 521.3%

II. บริษัท ทีซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมือง ยังคงได้รับผลกระทบอย่างมาก และต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ลูกค้าขอชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการที่ค-สาทร และกระทบต่อรายได้จากการโอนห้องชุดโครงการที่ค-สาทร ลดลงเป็นอย่างมาก ในไตรมาส 1/2565 นี้ มีรายได้จากการขายที่ดินและห้องชุดรวม 151.80 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดินแปลงอารี 139 ล้านบาท และรายได้จากการขายห้องชุด 12.80 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากรายได้จากการขายห้องชุดปีก่อนหน้า 2.39 ล้านบาท หรือคิดเป็น 15.7% สำหรับโครงการที่ค-รัชดา ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งล่าช้าจากผลกระทบมาตรการหยุดและชะลอการก่อสร้างโครงการในกรุงเทพฯ เมื่อเดือนพฤษภาคม-สิงหาคม 2564 บริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ปี 2565

- 2) ต้นทุนขายและการให้บริการ ในไตรมาส 1/2565 เท่ากับ 237.14 ล้านบาท คิดเป็น 83.3% ของรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งสูงชันกว่าไตรมาส 1ปีก่อนหน้า ที่มีสัดส่วนเท่ากับ 75.8% เนื่องจากต้นทุนของที่ดินที่จำหน่ายสูงมาก ดังตาราง

ล้านบาท

|  | ธุรกิจจำหน่าย<br>วัสดุก่อสร้าง | ธุรกิจอสังหาฯ | จำหน่ายที่ดิน | รวม<br>Q1/2565 |
|--|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| รายได้จากการขายและการให้บริการ         | 84.29                          | 61.27         | 139.00        | 284.55         |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ (รวมค่าขนส่ง) | (62.99)                        | (43.28)       | (130.87)      | (237.14)       |
| อัตราต้นทุนขายฯ เทียบรายได้ฯ           | 74.7%                          | 70.6%         | 94.1%         | 83.3%          |

เป็นผลให้บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นโดยรวม ลดลงจาก 24.2% เป็น 16.7% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ของปีก่อนหน้า

- 3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย เท่ากับ 38.98 ล้านบาท คิดเป็น 13.7% ของรายได้จากการขายและบริการ เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 32.27 ล้านบาท หรือคิดเป็น 28.2% ของรายได้จากการขายและบริการ สัดส่วนที่ลดลงมาจากบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายได้ดีขึ้น ในไตรมาส 1/2565 มีอัตราเท่ากับ 8.92% ของรายได้จากการขายและบริการ ลดลงจากไตรมาส 1 ปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 11.15% และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 13.57 ล้านบาท ลดลงจาก 19.51 ล้านบาทในปีก่อนหน้า เป็นผลจากการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง(common area โครงการแสนสรา) บางส่วนของห้องที่ยังไม่ได้ขาย ไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่บันทึกอยู่ในรายการบัญชี ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นผลให้ค่าเสื่อมราคาลดลง เนื่องจากโครงการแสนสราได้เปลี่ยนแผนธุรกิจจากเดิมเพื่อวัตถุประสงค์ให้เช่าระยะยาวเป็นการเพิ่มวัตถุประสงค์เพื่อขายแบบโอนกรรมสิทธิ์ด้วย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท บิวเดอ

**BuilderSmart Public Company Limited**

905/7 Rama III Soi 51, Rama III Rd., Bangpongpan, Yannawa, Bangkok 10120  
Tel : +66 (0) 2683-4900; Fax: +66 (0) 2683-4949; E-mail: info@buildersmart.com  
[www.bsmgroup.asia](http://www.bsmgroup.asia) ; [www.alloy-asia.com](http://www.alloy-asia.com)

สมาพันธ์ จำกัด (มหาชน) ได้มีแผนการการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายรัดกุมขึ้นตั้งแต่ภาวะเศรษฐกิจที่โดนกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

- 4) ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 6.45 ล้านบาท ลดลง 0.74 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 1 ปีก่อนหน้า เนื่องมาจากการคืนเงินกู้ในส่วนของที่ดินที่จำหน่ายออกไปทั้งสิ้น 3 แปลง นับจากไตรมาส 1 ปีที่ผ่านมา
- 5) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 1.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.05 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 1 ปีก่อนหน้า ตามกำไรสำหรับงวดที่เพิ่มขึ้น
- 6) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 4.91 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 1.7 % เพิ่มขึ้น 15.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่มีผลขาดทุน 10.61 ล้านบาท หากพิจารณาแยกส่วนธุรกิจ ในส่วนของธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างของบริษัท สามารถทำกำไรสุทธิให้กับกลุ่มบริษัทได้ในอัตรา 4.9% ของรายได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสัญชัย เนื่องสิทธิ์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร