

ที่ BSM 010/2566

11 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บิวเดอสมาร์ต จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ดังนี้

1) ผลประกอบการไตรมาส 1/2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 112.91 ล้านบาท และเมื่อรวมกับรายได้อื่น ดอกเบี้ย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน สุทธิรายได้รวมเท่ากับ 113.79 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมา บริษัทฯมีรายได้สุทธิรวมลดลง 175.41 ล้านบาท คิดเป็น 60.65% เนื่องจากในปีที่ผ่านมา มีการจำหน่ายที่ดินมูลค่า 139 ล้านบาทของบริษัทย่อยออกไป

ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ประกอบด้วย บริษัท บิวเดอสมาร์ต จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย ไชลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดีดับบลิว (เอเชีย) จำกัด) มียอดขาย รวม 2 บริษัท เท่ากับ 87.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.91 ล้านบาท คิดเป็น 3.45% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมา สาเหตุที่รายได้จากการขายและบริการเพิ่มเป็นผลจากการกลับมาขยายตัวของธุรกิจหลังจากรับผลกระทบอย่างต่อเนื่องเป็นเวลากว่า 2 ปีจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยโครงการก่อสร้างต่างๆ เริ่มกลับมาก่อสร้างมากขึ้น

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการแสนสรา และ บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัท เท่ากับ 25.72 ล้านบาท ลดลง 174.55 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมา มีรายได้จากการขายที่ดิน 139 ล้านบาท และเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง 35.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 58.02% เปรียบเทียบกับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมา

I. โครงการแสนสรา เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุที่ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มียอดขายในไตรมาส 1 เท่ากับ 7.10 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า 41.37 ล้านบาท คิดเป็น 85.35% เนื่องจากมีการขายบางส่วนที่เกิดขึ้นเป็น backlog และจะสามารถรับรู้รายได้ในไตรมาส 2

II. บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมือง โครงการทีค-สาทร และโครงการทีค-รัชดา ในไตรมาส 1/2566 นี้ มีรายได้จากการขายห้องชุดรวม 18.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุดปีก่อนหน้า 5.82 ล้านบาท หรือคิดเป็น 45.48%

- 2) ต้นทุนขายและการให้บริการ ในไตรมาส 1/2566 เท่ากับ 84.84 ล้านบาท คิดเป็น 75.13% ของรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งต่ำกว่าไตรมาส 1 ปีก่อนหน้า ที่มีสัดส่วนเท่ากับ 83.33% เนื่องจากปีก่อนหน้ามีต้นทุนของที่ดินที่จำหน่ายออกสูงกว่าเมื่อเทียบกับต้นทุนของห้องชุดที่ขาย ซึ่งต้นทุนจำหน่ายที่ดิน อยู่ที่ 94.15%
ใน ไตรมาส 1/2566 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นโดยรวม เพิ่มขึ้นจาก 16.67% เป็น 24.87% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ของปีก่อนหน้า
- 3) ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 37.83 ล้านบาท คิดเป็น 33.50% ของรายได้จากการขายและบริการ เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 38.98 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.69% ของรายได้จากการขายและบริการ (รวมรายได้จากการขายที่ดินของบริษัทย่อย) หรือคิดเป็น 19.62% ของรายได้จากการขายและบริการ (หักรายได้จากการขายที่ดินของบริษัทย่อย) สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจาก ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้น ในไตรมาส 1/2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตรา 10% ของรายได้จากการขายและบริการ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการเช่าพื้นที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทแห่งใหม่เลขที่ 1055 ถนนพระราม 3 เนื้อที่ 984.60 ตารางวา และเริ่มชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565, ค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ รวมทั้งค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากโครงการตัวอย่างรีสอร์ทบ้านน็อคดาวนั ตั้งอยู่ที่เขาใหญ่ จ.นครราชสีมา ที่สร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3-4 ของปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายพนักงานในการปรับเงินเดือนและโบนัสที่ไม่ได้มีการปรับเป็นเวลากว่า 2 ปีในช่วงของแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
- 4) ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 7.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.84 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 1 ปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 0.9% จากปีก่อนหน้า และโครงการที่ค-ริชดา ของบริษัทย่อยหยุดการบันทึกเป็นต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนในปลายไตรมาส 2 ของปีก่อนหน้า
- 5) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 1.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.15 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 1 ปีก่อนหน้า ตามกำไรสำหรับงวดที่เพิ่มขึ้นของบริษัทย่อย บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด ที่ผลประกอบการมีกำไรและใช้สิทธิผลขาดทุนทางภาษีหมดแล้ว
- 6) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 17.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิ 15.72 % ซึ่งมีผลขาดทุนลดลง 22.67 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่มีผลกำไร 4.91 ล้านบาท ซึ่งหากพิจารณาแยกเฉพาะส่วนธุรกิจ จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง บริษัทสามารถทำกำไรสุทธิให้กับกลุ่มบริษัทได้ในอัตรา 9.09% ของรายได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสัญญาชัย เนื่องสิทธิ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร