

ที่ BSM 011/2564

11 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ดังนี้

- 1) ผลประกอบการไตรมาส 3/2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 185.30 ล้านบาท และเมื่อรวมกับรายได้อื่น รายได้ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 184.70 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 25.96 ล้านบาท คิดเป็น 17% โดยรายได้จากการขายและบริการได้รวมรายได้จากการขายที่ดินจากสวนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยจำนวน 100.50 ล้านบาท

ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ประกอบด้วย บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย โซลูชันส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด ) มีรายได้จากการขายรวมทั้ง 2 บริษัทเท่ากับ 62.64 ล้านบาท ลดลง 34.82 ล้านบาท คิดเป็น 35.7% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา สาเหตุที่รายได้จากการขายลดลงเป็นผลกระทบเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจและเศรษฐกิจในประเทศส่วนมาก ถดถอยตัวลง โดยโครงการก่อสร้างต่างๆ ส่วนใหญ่จะถูกชะลอหรือ เลื่อนกำหนดการก่อสร้างออกไป หรือถูกตัดลดงบประมาณการก่อสร้างและงานตกแต่งลง ซึ่งกระทบต่อยอดขายในประเทศของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ยอดขายต่างประเทศซึ่งตลาดหลักเป็นประเทศอินเดีย ยังคงสามารถส่งออกได้บ้างแต่ลดน้อยลงเช่นเดียวกัน ด้วยสาเหตุเดียวกันคือโครงการก่อสร้างต่างชะลอ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการแสนสรา และ บริษัท ทีดี เวิลด์อพาร์ทเมนต์ จำกัด มีรายได้จากการขายรวมทั้ง 2 บริษัทเท่ากับ 122.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.06 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- I. โครงการแสนสรา เป็นโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ จึงได้รับผลกระทบโดยตรง เนื่องจากลูกค้าเกือบทั้งหมดเป็นชาวต่างชาติ ซึ่งยังคงมีความกังวลในการเดินทางต่างประเทศ ประกอบกับข้อจำกัดในการเดินทางเข้าประเทศไทย ทำให้เป็นอุปสรรคในการส่งมอบและการขายใหม่ของโครงการ สำหรับบริษัทแสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหารส่วนกลางของโครงการแสนสราและเป็นผู้ให้บริการกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ก็ได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีการ lockdown ระหว่างจังหวัดเป็น

ระยะๆ จึงมีจำนวนผู้เข้าพักในโครงการน้อย ทำให้รายได้จากการบริการไม่เป็นไปตามแผนที่ทางผู้บริหารกำหนดไว้ ธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุจึงมีรายได้จากการขายในไตรมาส 3 เท่ากับ 15.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.73 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนซึ่งเท่ากับ 7.15 ล้านบาท

- II. บริษัท ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมือง ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นผู้พักอาศัยในกรุงเทพฯ ซึ่งมีมาตรการ lockdown อันเป็นอุปสรรค และ/หรือ ไม่ต้องการเดินทางออกจากบ้าน จากความวิตกกังวลเรื่องเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ลูกค้าขอชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการทีดี-สาทร อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 3 มีรายได้จากการขายที่ดินและห้องชุด เท่ากับ 106.10 ล้านบาท สำหรับโครงการทีดี-รัชดา ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งล่าช้าจากผลกระทบมาตรการหยุดและชะลอการก่อสร้างโครงการในกรุงเทพฯ เมื่อเดือนพฤษภาคม-สิงหาคม 2564 บริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 1 ปี 2565

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 387.78 ล้านบาท และเมื่อรวมกับรายได้อื่น รายได้ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 392.78 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวด 9 เดือน ของปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้รวมลดลง 111.70 ล้านบาท คิดเป็น 22.2%

- 2) ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัท มีอัตราส่วนการทำกำไรจากการขายและการให้บริการขั้นต้นโดยรวม เท่ากับ 3.3% ลดลงจาก 23.1% ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และ สำหรับงวด 9 เดือนของปี 2564 บริษัท มีอัตราส่วนการทำกำไรจากการขายและการให้บริการขั้นต้นโดยรวม เท่ากับ 12.2% ลดลงจาก 22.8% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า สาเหตุที่อัตราส่วนการทำกำไรจากการขายและการให้บริการขั้นต้นลดลงเป็นผลจากการขายที่ดินโครงการของบริษัท ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผลขาดทุนขั้นต้น 13.33 ล้านบาท

- 3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 44.63 ล้านบาท คิดเป็น 24.1% ของรายได้จากการขายและบริการ และใกล้เคียงกับไตรมาส 3 ของปีก่อนหน้าซึ่งเท่ากับ 44.31 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 28.0% ของรายได้จากการขายและบริการ และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2564 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายการบริหาร รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 109.69 ล้านบาท หรือคิดเป็น 28.3 % ของรายได้จากการขายและบริการ ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 137.19 ล้านบาท หรือคิดเป็น 27.3% ของรายได้จากการขายและการบริการ

สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ที่สูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนในการจัดจำหน่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายการโอนและค่านายหน้า นอกจากนี้รายได้ที่ลดลงกว่า 20% ซึ่งลดลงมากกว่าต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายการบริหาร อีกทั้ง บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายคงที่ที่สูง และไม่แปรผันตามรายได้ที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารผันแปรอื่นๆ ลดลงเนื่องจากกลุ่มบริษัท บิวเดอสมาร์ต จำกัด (มหาชน) ได้มีแผนการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้รัดกุมขึ้น ตั้งแต่ภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เมื่อต้นปี 2563 เป็นต้นมา

### **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)

4) ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 8.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.29 ล้านบาท จากไตรมาส 3 ของปีก่อนหน้า เนื่องจากโครงการ ที่ค-  
สาทร ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มส่งมอบให้ลูกค้าตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 ทำให้ต้องบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนทาง  
การเงิน ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้างได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปีที่ผ่านมา และรายการดอกเบี้ยจ่ายของโครงการที่คที่  
ชะลอการพัฒนาได้บันทึกเป็นต้นทุนทางการเงิน ไม่ได้บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนา เนื่องจากมีการชะลอการก่อสร้าง  
โครงการออกไป

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2564 ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 26.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.48 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี  
ก่อนหน้าด้วยสาเหตุที่กล่าวมาแล้ว

5) ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ และสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  
เท่ากับ 0.33 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการกลับรายการภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี

6) จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 48.01  
ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 59.52 ล้านบาท และสำหรับงวด 9 เดือน  
ของปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 84.70 ล้านบาท เทียบกับผล  
ขาดทุนสุทธิ 88.86 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในส่วนของธุรกิจจำหน่ายวัสดุ  
ก่อสร้างของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือนของปี 2564 ยังสามารถทำกำไรสุทธิให้กับกลุ่มบริษัทได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสัญญาชัย เนื่องสิทธิ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร