

ที่ BSM 001/2565

24 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บิวเดอสมาร์ต จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

- 1) ผลประกอบการสำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมรายได้เพิ่มขึ้นเท่ากับ 613.78 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้สุทธิรวมลดลง 121.98 ล้านบาท หรือคิดเป็น 16.57% ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ประกอบด้วย บริษัท บิวเดอสมาร์ต จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด ) มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัท เท่ากับ 334.54 ล้านบาท ลดลง 74.31 ล้านบาท คิดเป็น 18.17% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุที่รายได้จากการขายและบริการลดลงเป็นผลกระทบต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งส่งผลให้ภาคธุรกิจและเศรษฐกิจในประเทศส่วนมากถดถอยตัวลง โดยโครงการก่อสร้างต่างๆ ส่วนใหญ่จะถูกชะลอหรือ เลื่อนกำหนดการก่อสร้างออกไป หรือถูกตัดลดงบประมาณการก่อสร้างและงานตกแต่งลง ซึ่งกระทบต่อยอดขายในประเทศของกลุ่มบริษัท สำหรับยอดขายต่างประเทศซึ่งตลาดหลักเป็นประเทศอินเดีย ลดลงกว่า 50% จากผลกระทบต่อเนื่องของสถานการณ์โควิด ด้วยสาเหตุเดียวกันคือโครงการก่อสร้างต่างชะลอธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการแสนสรา และ บริษัท ทีซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัท เท่ากับ 270.53 ล้านบาท ลดลง 52.83 ล้านบาท คิดเป็น 16.34% เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้
  - I. โครงการแสนสรา เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุที่ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงได้รับผลกระทบโดยตรง เนื่องจากลูกค้าเกือบทั้งหมดเป็นชาวต่างชาติ ซึ่งยังคงมีความกังวลในการเดินทางต่างประเทศ ประกอบกับข้อจำกัดในการเดินทางเข้าประเทศไทย ทำให้เป็นอุปสรรคในการส่งมอบและการขายใหม่ของโครงการ สำหรับบริษัท แสนสรา โฉมใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหารส่วนกลางของโครงการแสนสราและเป็นผู้ให้บริการกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ก็ได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่อง จากการเดินทางจากต่างประเทศและในประเทศที่มีการ lockdown ระหว่างจังหวัดเป็นระยะๆ จึงมีจำนวนผู้เข้าพักในโครงการน้อยมากเช่นเดียวกันกับธุรกิจบริการท่องเที่ยวทั่วไป ทำให้รายได้จากการบริการไม่เป็นไปตามตาม

แผนที่กำหนดไว้ บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการในปี 2564 รวม 2 บริษัท เท่ากับ 42.29 ล้านบาท ลดลง 70.89 ล้านบาท คิดเป็น 62.64% จากปีก่อนหน้า ซึ่งมียอดขายเท่ากับ 113.18 ล้านบาท

II. บริษัท ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมือง ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นผู้พักอาศัยในกรุงเทพฯ ซึ่งมีมาตรการ lockdown อันเป็นอุปสรรค และ/หรือ ไม่ต้องการเดินทางออกจากบ้าน จากความวิตกกังวลเรื่องเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ลูกค้าขอชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการทีดี-สาทร และกระทบต่อรายได้จากการโอนห้องชุดโครงการทีดี-สาทร ลดลงเป็นอย่างมาก ในปี 2564 มีรายได้จากการขายที่ดินและห้องชุดรวม 228.25 ล้านบาท เปรียบเทียบกับรายได้จากการขายห้องชุดรวม 210.17 ล้านบาทของปีก่อนหน้า คิดเป็นเพิ่มขึ้น 18.08 ล้านบาท โดยที่ดินที่จำหน่ายไปในปี 2564 คือแปลงกิ่งแก้ว และแปลงนางลิ้นจี่ รวม 179.69 ล้านบาท สำหรับโครงการทีดี-รัชดา ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งล่าช้าจากผลกระทบมาตรการหยุดและชะลอการก่อสร้างโครงการในกรุงเทพฯ เมื่อเดือนพฤษภาคม-สิงหาคม 2564 บริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในต้นไตรมาส 2 ปี 2565

2) ต้นทุนขายและการให้บริการ ปี 2564 เท่ากับ 513.53 ล้านบาทหรือคิดเป็น 83.7% ของรายได้จากการขายและบริการ สูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ซึ่งคิดเป็น 75.6% ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากต้นทุนของที่ดินที่จำหน่ายสูงมาก และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราต้นทุนขายที่สูงกว่าธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมาก ดังตาราง

ล้านบาท

	ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	จำหน่ายที่ดิน	รวมปี 2564
รายได้จากการขายและการให้บริการ	334.54	90.84	179.69	605.07
ต้นทุนขายและการให้บริการ (รวมค่าขนส่ง)	(244.23)	(79.58)	(189.72)	(513.53)
อัตรากำไรสุทธิ เทียบรายได้	73.0%	87.6%	105.6%	84.9%

เป็นผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม ลดลงจาก 24.4% เป็น 15.1% สาเหตุที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเป็นผลจากการขายที่ดินโครงการของบริษัท ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผลขาดทุนขั้นต้น 10.03 ล้านบาท

3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2564 รวมเท่ากับ 150.67 ล้านบาท คิดเป็น 24.90% ของรายได้จากการขายและบริการ ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 183.28 ล้านบาท สัมพันธ์กับรายได้ที่ลดลง และเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการพบว่าลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยที่มีสัดส่วนเท่ากับ 25.03%

**BuilderSmart Public Company Limited**

ในส่วนของสัดส่วนของต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากต้นทุนในการจัดจำหน่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างในเรื่องของค่าใช้จ่ายและภาษีธุรกิจเฉพาะในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท บิวเดอร์สมาร์ท จำกัด (มหาชน) ได้มีแผนการการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้รัดกุมมากขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ภาวะเศรษฐกิจที่โดนกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ตั้งแต่วันที่ 2563 เป็นต้นมา

- 4) ต้นทุนทางการเงินปี 2564 เท่ากับ 35.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.78 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากในปี 2564 โครงการของทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ ได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนทางการเงินทั้งหมด ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้างได้ ทั้งในส่วนของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างโอน และโครงการที่ชะลอการพัฒนาออกไป
- 5) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปี 2564 บริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ แต่มีรายได้ภาษีเงินได้เท่ากับ 2.25 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการตั้งผลขาดทุนที่นำมาใช้ในขนาดของ บริษัท อัลลอย ไชลูชั่น เอเชีย จำกัด
- 6) จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัท และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ เท่ากับ 83.75 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 88.05 ล้านบาท โดยผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่รับผลกระทบอย่างมากจากสภาพเศรษฐกิจที่ถดถอยและมาตรการต่างๆ ด้านการเดินทางระหว่างประเทศ หลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในส่วนของธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างของบริษัท ยังสามารถทำกำไรสุทธิให้กับกลุ่มบริษัทได้
- 7) จากผลขาดทุนสุทธิในปี 2564 ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท มีขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 91.41 ล้านบาท เทียบกับ 6.99 ล้านบาทของปีก่อนหน้า เป็นผลจากการขาดทุนของบริษัทย่อย ธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ และธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียม ดังที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสัตยุชัย เนื่องสิทธิ์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร