

ที่ BSM 002/2566

23 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย ปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

1) ผลประกอบการสำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมรายได้อื่นเท่ากับ 743.25 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้สุทธิรวมเพิ่มขึ้น 12.39 ล้านบาท หรือคิดเป็น 21.08% โดยแบ่งเป็น

1.1) ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ประกอบด้วย บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย ไชลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด) มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัทเท่ากับ 369.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.48 ล้านบาท คิดเป็น 10.31% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุที่รายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น เกิดจากการกลับมาขยายตัวของธุรกิจหลังจากรับผลกระทบอย่างต่อเนื่องเป็นเวลากว่า 2 ปี จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 โดยโครงการก่อสร้างต่างๆ เริ่มกลับมาก่อสร้างมากขึ้น

1.2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการแสนสรา และ บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัท เท่ากับ 355.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.17 ล้านบาท คิดเป็น 31.48% เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

I. โครงการแสนสรา เป็นโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุที่ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ปัจจุบันลูกค้าชาวต่างชาติ เดินทางเข้ามาในประเทศมากขึ้น และมีจำนวนผู้เข้าพักในโครงการมากขึ้นในลักษณะ long stay ทำให้มีการส่งมอบและการขายใหม่โครงการเพิ่มขึ้น โดยบริษัท แสนสรา ไคฟ์สไตส์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหารส่วนกลางของโครงการแสนสราและเป็นผู้ให้บริการกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ มีรายได้จากการบริการเพิ่มมากขึ้น บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการในปี 2565 เท่ากับ 108.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.16 ล้านบาท คิดเป็น 156.44% จากปีก่อนหน้า ซึ่งมียอดขายเท่ากับ 42.29 ล้านบาท

II. บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมือง โครงการทีค-สาทร และโครงการทีค-รัชดา ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มมีการโอนห้องชุดแล้วตั้งแต่ปลายเดือนมิถุนายน 2565 ส่งผลให้รายได้ใน

ปี 2565 มียอดรวม 247.25 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการจำหน่ายที่ดิน 139 ล้านบาท และจากการโอนห้องชุด โครงการทีเค-สาทร และ โครงการทีเค-รัชดา รวม 108.25 ล้านบาท เปรียบเทียบกับรายได้จากการขายห้องชุดรวม 48.56 ล้านบาทของปีก่อนหน้า คิดเป็นเพิ่มขึ้น 56.69 ล้านบาท คิดเป็น 116.7 %

- 2) ต้นทุนขายและการให้บริการ ปี 2565 เท่ากับ 575.32 ล้านบาทหรือคิดเป็น 77.41% ของรายได้จากการขายและบริการ ลดลงจากกว่าปีที่ผ่านมา ซึ่งคิดเป็น 83.66% ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากปีก่อนมีต้นทุนของที่ดินที่จำหน่ายออกสูงมากเมื่อเทียบกับต้นทุนของห้องชุดที่ขาย

เป็นผลให้บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นโดยรวม เพิ่มขึ้นจาก 15.13% เป็น 20.62% โดยสาเหตุที่อัตราส่วนกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเป็นผลจากปีก่อนมีการขายที่ดินโครงการของบริษัท ทีเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีผลขาดทุนขั้นต้น 10.03 ล้านบาท

- 3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2565 รวมเท่ากับ 166.73 ล้านบาท คิดเป็น 23.01% ของรายได้จากการขายและบริการ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 150.67 ล้านบาท สัมพันธ์กับรายได้ที่เพิ่มขึ้น และเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการพบว่าลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยที่มีสัดส่วนเท่ากับ 24.90%

ในส่วนของสัดส่วนของต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากต้นทุนในการจัดจำหน่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างในเรื่องของค่าใช้จ่ายและภาษีธุรกิจเฉพาะในการโอนอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ได้มีแผนการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายรัดกุมขึ้นตั้งแต่ภาวะเศรษฐกิจที่โดนกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19

- 4) ต้นทุนทางการเงินปี 2565 เท่ากับ 26.77 ล้านบาท ลดลง 8.71 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากในปี 2565 สามารถคืนเงินกู้จากโครงการทีเค สาทร ได้ทั้งหมด และคืนเงินกู้จากโครงการต่างๆ บางส่วน ได้แก่ โครงการทีเค รัชดา ตามการปลดจำนอง โอนห้อง และจากการปลดจำนองวิลล่า โครงการแสนสราห้วยหิน

- 5) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 4.97 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายภาษีที่ชำระจากผลการดำเนินงานของ บริษัท อัลลอย โซลูชั่น เอเชีย จำกัด

- 6) จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัท และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 31.17 ล้านบาท ถือเป็นผลประกอบการที่มีสัญญาณไปในทางที่ดีขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 83.75 ล้านบาท

- 7) จากผลขาดทุนสุทธิในปี 2565 ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท มีขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 122.58 ล้านบาท เทียบกับ 91.41 ล้านบาทของปีก่อนหน้า เป็นผลจากการขาดทุนของบริษัทย่อย ธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อผู้เกษียณอายุ และธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียม ดังที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสัตยุชัย เนืองสิทธิ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร