

ที่ BSM 11/2566

11 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับ ไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังนี้

1) ผลประกอบการไตรมาส 2/2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 143.67 ล้านบาท และเมื่อรวมกับรายได้อื่น ดอกเบี้ย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน สุทธิรายได้รวมเท่ากับ 146.33 ล้านบาท และเมื่อเปรียบเทียบกับ ไตรมาส 2 ของปีที่ผ่านมา บริษัทฯมีรายได้สุทธิรวมเพิ่มขึ้น 2.95 ล้านบาท คิดเป็น 2.06%

ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ประกอบด้วย บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย ไซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด) มียอดขาย รวม 2 บริษัท เท่ากับ 88.11 ล้านบาท ลดลง 6.62 ล้านบาท คิดเป็น 6.99% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ของปีที่ผ่านมา เป็นผลจากความไม่แน่นอนทางการเมืองหลังการเลือกตั้ง ที่หลายโครงการยังคงชะลอการก่อสร้างและการตัดสินใจที่จะใช้งบประมาณกับการก่อสร้าง รวมถึงนักลงทุนและในหลายภาคธุรกิจก็รอดูความแน่ชัดของการจัดตั้งรัฐบาล

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการแสนสรา และบริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัท เท่ากับ 55.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.89 ล้านบาท หรือคิดเป็น 19.04% เปรียบเทียบกับรายได้จากการขายในไตรมาส 2 ของปีที่ผ่านมา

I. โครงการแสนสรา เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุที่ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีการขายใหม่ของโครงการได้มากขึ้น และบริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับบริหารโครงการแสนสรา (Property Management) และเป็นผู้ให้บริการกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ มียอดขายรวมทั้งการขายและให้เช่าระยะยาวในไตรมาส 2 เท่ากับ 42.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า 31.40 ล้านบาท คิดเป็น 281.83%

II. บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมือง สำหรับในไตรมาส 2/2566 มีรายได้จากการขายห้องชุด 13.03 ล้านบาท ลดลงจากการขายห้องชุดปีก่อนหน้า 22.51 ล้านบาท หรือคิดเป็น 66.34%

สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 256.58 ล้านบาท และเมื่อรวมกับรายได้อื่น ดอกเบี้ย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน สุทธิรายได้รวมเท่ากับ 260.12 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ของปีที่ผ่านมา บริษัทฯมีรายได้สุทธิรวมลดลง 172.27 ล้านบาท เป็นผลจากในปี 2565 ได้รวมรายได้จากการขายที่ดินโครงการที่คช ในไตรมาส 1 จำนวน 139 ล้านบาท

- 2) ต้นทุนขายและการให้บริการ ในไตรมาส 2/2566 เท่ากับ 102.53 ล้านบาท คิดเป็น 71.37% ของรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งต่ำกว่าไตรมาส 2 ปีก่อนหน้า ที่มีสัดส่วนเท่ากับ 76.12% เนื่องจากบริหารต้นทุนฯ ในส่วนธุรกิจก่อสร้าง ได้ดีขึ้น ซึ่งในไตรมาส 2 นี้เฉลี่ยเท่ากับ 72.81% สูงกว่าต้นทุนฯ ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเล็กน้อย ซึ่งอยู่ที่ 71.55% เป็นผลให้บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นโดยรวม เพิ่มขึ้นเป็น 28.63% จาก 23.88% ในไตรมาส 2 ของปีก่อนหน้า และ สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนการทำกำไรจากการขายและการให้บริการขั้นต้นโดยรวม เท่ากับ 26.97% เพิ่มขึ้น 7.91% เมื่อเทียบกับของช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า
- 3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 39.10 ล้านบาท คิดเป็น 27.21% ของรายได้จากการขายและบริการ ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 43.02 ล้านบาท หรือคิดเป็น 30.42% ของรายได้จากการขายและบริการ และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายการบริหาร รวมเท่ากับ 76.92 ล้านบาท หรือคิดเป็น 29.98% ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 82.00 ล้านบาท หากพิจารณาในรายละเอียด พบว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการเช่าพื้นที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทแห่งใหม่เลขที่ 1055 ถนนพระราม 3 เนื้อที่ 984.60 ตารางวา และเริ่มชำระค่าเช่าตั้งแต่วันที่ ธันวาคม 2565, ค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ รวมทั้งค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากโครงการตัวอย่างรีสอร์ท บ้านน็อคดาวนั้ ตั้งอยู่ที่เขาใหญ่ จ.นครราชสีมา ที่สร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3-4 ของปีก่อนหน้า
- 4) ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 7.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.02 ล้านบาท จากไตรมาส 2 ปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 0.9% จากปีก่อนหน้า และโครงการที่ครีฑาของบริษัทย่อยหยุดการบันทึกเป็นต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนในปลายไตรมาส 2 ของปีก่อนหน้า

สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 14.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.85 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
- 5) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 1.11 ล้านบาท ลดลง 1.26 ล้านบาทเทียบกับไตรมาส 2 ปีก่อนหน้า และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 2.66 ล้านบาท ลดลง 1.10 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ตามกำไรสำหรับปี 2566 ที่ลดลง
- 6) สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 3.94 ล้านบาท ขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 15.14 ล้านบาท และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 21.70 ล้านบาท

เทียบกับ ผลขาดทุนสุทธิ 10.22 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน ผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากรูริจขาย
คอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัท ที่ยังคงไม่เป็นไปตามเป้าการขาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสัญญาชัย เนื่องสิทธิ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร