

ที่ BSM 002/2567

22 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บิวเดอสมาร์ต จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

1) ผลประกอบการสำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวมรายได้อื่นเท่ากับ 493.18 ล้านบาท จาก 2 ธุรกิจหลักคือธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้สุทธิรวมลดลง 249.76 ล้านบาท หรือคิดเป็น 33.62 % โดยแบ่งเป็น

1.1) ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ประกอบด้วย บริษัท บิวเดอสมาร์ต จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย โกลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด) มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัทเท่ากับ 372.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.71 ล้านบาท คิดเป็น 1.00% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องไปกับทิศทางมูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมที่เติบโตต่ำ ทั้งจากโครงการก่อสร้างภาครัฐบางส่วนที่อาจเลื่อนออกไป เนื่องจากต้องรอการพิจารณาของรัฐบาลชุดใหม่ และความล่าช้าของงบประมาณประจำปี 2567 ส่วนโครงการก่อสร้างภาคเอกชนอาจยังมีการก่อสร้างในส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ แต่โครงการที่พักอาศัยยังคงชะลอ ในสภาวะที่ยังมีความกังวลด้านกำลังซื้อและหนี้ครัวเรือน

1.2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการแสนสรา และ บริษัท ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากการขายและบริการรวมทั้ง 2 บริษัท เท่ากับ 110.43 ล้านบาท ลดลง 245.27 ล้านบาท คิดเป็น 68.95% เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเผชิญความท้าทายอย่างมากจากปัจจัยลบรอบด้านที่มีผลต่อการฟื้นตลาด ไม่ว่าจะเป็นกำลังซื้อและเศรษฐกิจที่ยังเปราะบาง หนี้ครัวเรือนสูง อัตราดอกเบี้ยและต้นทุนปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

I. โครงการแสนสรา เป็นโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุที่ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายยูนิต และรายได้จากการบริหารส่วนกลางของโครงการแสนสราและให้บริการกับผู้อยู่อาศัยในโครงการโดยบริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งในปี 2566 มีรายได้จากการขายยูนิตจำนวนเพียงแค่ 3 ยูนิต ลดลงจากปี

ก่อนที่ขายได้ 12 ยูนิท รายได้อีกส่วนมาจากรายได้บริหารส่วนกลางของโครงการแสนสราและเป็นผู้ให้บริการกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งมีรายได้เพิ่มขึ้น 2.92 ล้านบาท เทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ยอดขายในปี 2566 โครงการแสนสรารวมเท่ากับ 62.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 46.01 ล้านบาท คิดเป็น 42.43 %

II. บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมือง โครงการทีค-สาทร และโครงการทีค-รัชดา มีรายได้ในปี 2566 ยอดรวม 47.99 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 199.26 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่ลดลง 80.59% เนื่องจากปี 2565 มีรายได้จากการจำหน่ายที่ดิน 139 ล้านบาท และจากการโอนห้องชุดโครงการทีค-สาทร และ โครงการทีค-รัชดา รวม 108.25 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบเฉพาะรายได้จากการขายห้องชุดรวมกันเทียบกับปีก่อนหน้าลดลง 60.26 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 55.67% เนื่องจากธุรกิจคอนโดมิเนียมยังคงชะลอตัวจากปัจจัยลบ รายได้ผู้บริโภคชะลอตัว การปล่อยสินเชื่อให้ผู้ซื้อบ้านลดลงจากปัญหานี้ครัวเรือนสูง รวมถึงการแข่งขันด้านราคาเพื่อชดเชยอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

2) ต้นทุนขายและการให้บริการ ปี 2566 เท่ากับ 348.28 ล้านบาทหรือคิดเป็น 72.08% ของรายได้จากการขายและบริการ ลดลงจากปีที่ผ่านมา ซึ่งมีสัดส่วนคิดเป็น 78.79% ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากในปี 2565 มีต้นทุนของที่ดินที่จำหน่ายออก

เป็นผลให้บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นโดยรวม เพิ่มขึ้นจาก 21.21 % เป็น 27.35% โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงต่ำกว่าของธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง

3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2566 รวมเท่ากับ 159.2 ล้านบาท คิดเป็น 32.96% ของรายได้จากการขายและบริการ ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเท่ากับ 171.04 ล้านบาท สัมพันธ์กับรายได้ที่ลดลง และเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการพบว่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วนเท่ากับ 23.60%

ในส่วนของสัดส่วนของต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น หากพิจารณาในรายละเอียด พบว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้น เมื่อเทียบกับของปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการเช่าพื้นที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทแห่งใหม่เลขที่ 1055 ถนนพระราม 3 เนื้อที่ 984.60 ตารางวา และเริ่มชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565 ค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการปรับปรุงสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ รวมทั้งค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจาก ไซวูมที่เช่าใหญ่ ซึ่งสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3-4 ของปีก่อนหน้า และยังมีค่าใช้จ่ายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ จำนวน 3.97 ล้านบาท

- 4) ต้นทุนทางการเงินปี 2566 เท่ากับ 29.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.59 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า โดยรวมเป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับของปีก่อนหน้า
- 5) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 6.68 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายภาษีที่ชำระจากผลการดำเนินงานของ บริษัท อัลลอย ไสลูชั่น เอเชีย จำกัด
- 6) จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัท และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 50.46 ล้านบาท ผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 41 ล้านบาท จากการขายโครงการฯ ของกลุ่มบริษัท ที่ยังคงไม่เป็นไปตามเป้าหมาย
- 7) จากผลขาดทุนสุทธิในปี 2566 ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท มีขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 175.60 ล้านบาท เทียบกับปีก่อนหน้าที่ 122.58 ล้านบาท อันเป็นผลจากการขาดทุนของบริษัทย่อย ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ และธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียม ดังที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสัตยุชัย เนืองสิทธิ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร