

ที่ BSM 006/2569

13 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนี้

1) ผลประกอบการโดยรวม

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 99.66 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมา 11.00% อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 32.50% จาก 28.20% ในไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมา สะท้อนผลสำเร็จของการบริหารต้นทุนเชิงรุก การปรับ Product Mix และการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

แม้สถานะตลาดจะกดดันรายได้ แต่โครงสร้างต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นส่งผลให้ผลขาดทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นถึงทิศทางที่ฟื้นตัวของผลการดำเนินงาน

2) การดำเนินงานของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

2.1) ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง (ดำเนินการโดย บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อัลลอย ไชลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด)

ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างของกลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 80.39 ล้านบาท ลดลง 13.23% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมา ปัจจัยที่ส่งผลให้รายได้ลดลง เกิดจากการชะลอโครงการก่อสร้างเชิงพาณิชย์ ทั้งในภาคเอกชนและภาครัฐ เนื่องจากภาวะราคาน้ำมันและต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ได้รับผลกระทบจากการปิดช่องแคบฮอร์มุซ การใช้จ่ายงบประมาณของภาครัฐในช่วงที่มีการเปลี่ยนผ่านรัฐบาล มักชะลอการตัดสินใจเพื่อรอนโยบายที่ชัดเจนจากรัฐบาลใหม่ กำลังซื้อผู้บริโภคชะลอตัวจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวไม่เต็มที่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้ปรับตัวสูงขึ้น แม้จะอยู่ในภาวะเศรษฐกิจที่ท้าทาย โดยมาจากที่บริษัทมุ่งเน้นบริหารต้นทุน จึงทำให้ยังรักษาความสามารถในการทำกำไรไว้ได้ดี

2.2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ดำเนินการโดย โครงการแสนสรา และ บริษัท ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)

2.2.1) โครงการแสนสรา (Hua Hin)

โครงการแสนสราเป็นโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเช่าระยะยาวตั้งอยู่ที่หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ รายได้รวมในไตรมาส 1 เป็นรายได้จากการบริหารโครงการ 5.79 ล้านบาท ลดลง 10.99 ล้านบาท หรือ 65.49% จากไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมา โดยไม่มีรายได้จากการขายยูนิตที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสถัดไปของปี 2569 โครงการมียอดขายรอรับรู้

รายได้ (Backlog) จากลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจองและชำระเงินมัดจำแล้วบางส่วน คิดเป็นมูลค่าประมาณ 29 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 และ ไตรมาส 3 ของปี 2569

#### 2.2.2) บริษัท ทีซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจพัฒนาและจำหน่ายคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น โครงการทีซี-สาทร และโครงการทีซี-รัชดา โดยรายได้รวมในไตรมาส 1 เป็น 14.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 356.71% จากไตรมาส 1 ของปีที่ผ่านมารายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการขยายช่องทางการขายผ่าน agent และการเข้าถึงกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติมากขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทยังได้รับผลกระทบจากภาวะตลาดคอนโดมิเนียมที่ซบเซา กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลง บวกกับความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) และอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

#### 3) ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายและบริการ อยู่ที่ 65.79 ล้านบาท คิดเป็น 67.50% ของรายได้จากการขายและการบริการ โดยสาเหตุการลดลงเป็นผลจากการปรับกระบวนการจัดซื้อ การบริหารห่วงโซ่อุปทาน และการคัดเลือกโครงการที่มีคุณภาพมากขึ้น ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญกับการรักษา Margin มากกว่าการเติบโตของรายได้เพียงอย่างเดียว เพื่อสร้างความยั่งยืนทางการเงินในระยะยาว

ในด้านค่าใช้จ่ายในการบริหาร อยู่ที่ 31.12 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้ปรับโครงสร้างองค์กรให้เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ ลดค่าใช้จ่ายคงที่ และเพิ่มการใช้เทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน ส่งผลให้ SG&A ปรับลดลง และช่วยเสริมความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัท

#### 4) ต้นทุนทางการเงิน และภาษี

ต้นทุนทางการเงิน 7.78 ล้านบาท ลดลง 0.10 ล้านบาท หรือ 1.27% เนื่องจากบริษัทได้ทยอยชำระคืนเงินกู้เป็นรายเดือน มีการบริหารสภาพคล่องและจัดหาแหล่งเงินทุนในต้นทุนที่เหมาะสม ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินโดยรวมปรับตัวลดลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 1.47 ล้านบาท

#### 5) ผลขาดทุนสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิ 6.50 ล้านบาท (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) คิดเป็นขาดทุนลดลง 35.97% หรือ 3.65 ล้านบาท โดยผลขาดทุนที่ลดลงมาจากส่วนของธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ที่มีผลการดำเนินงานสุทธิดีขึ้น แม้ว่ารายได้จากการจำหน่าย จะลดลงก็ตาม

#### 6) แนวโน้มธุรกิจไนไตรมาสถัดไป

บริษัทยังคงมุ่งเน้นการต่อยอดจากฐานการปรับโครงสร้างที่ดำเนินการในปีที่ผ่านมา โดยมีเป้าหมายสำคัญในการเสริมสร้างเสถียรภาพทางการเงิน เพิ่มความสามารถในการทำกำไร และลดภาระหนี้สินอย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างยังคงเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้และกระแสเงินสดให้กับกลุ่มบริษัท บริษัทจะมุ่งเน้นการขยายฐานลูกค้าในกลุ่มโครงการเชิงพาณิชย์และโครงสร้างพื้นฐาน พร้อมทั้งรักษาอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่เหมาะสม

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะเน้นการบริหารสต็อกอย่างรอบคอบ การทยอยรับรู้รายได้จากยอดขายรอบรับรู้รายได้ (Backlog) และการบริหารกระแสเงินสดอย่างมีวินัย เพื่อเสริมสภาพคล่อง และลดความเสี่ยงทางการเงิน

### **BuilderSmart Public Company Limited**

905/8, Rama III Rd Soi 51, Bangpongpan, Yannawa, Bangkok 10120  
Tel : +66 (0) 2683-4900; Fax: +66 (0) 2683-4949; E-mail: [info@buildersmart.com](mailto:info@buildersmart.com)  
[www.bsmgroup.asia](http://www.bsmgroup.asia) ; [www.alloy-asia.com](http://www.alloy-asia.com)

7) สรุป

แม้สภาพแวดล้อมทางธุรกิจยังมีความท้าทายจากหลายๆ ปัจจัย ที่กล่าวมาข้างต้น แต่บริษัทจะมุ่งเน้นที่ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างให้มีเสถียรภาพและยั่งยืน สามารถสร้างผลกำไรได้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จะเดินหน้าปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะตลาด และพัฒนาธุรกิจให้มีความยั่งยืนอย่างมั่นคงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสัญญาชัย เนืองสิทธิ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร