

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

ในปี 2565 ถือว่าเป็นปีแห่งการฟื้นตัว (Recovery) หลังวิกฤตทางเศรษฐกิจ และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยปีนี้ถือว่าเป็นปีทองของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ กลุ่มบริษัทถือเป็นน้องใหม่ของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ก้าวเข้าสู่การเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อสิ้นปีที่ผ่านมา ซึ่งกลุ่มบริษัทได้มีการปรับตัวให้สอดคล้องกับแนวทางและกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงวางแผนการดำเนินงานและกลยุทธ์ให้ทันต่อสถานการณ์ และพัฒนากลุ่มบริษัทให้เติบโตต่อไป นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังนำแนวคิดเรื่องความยั่งยืน หรือ ESG มาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกมิติ

โดยกลยุทธ์การทำงานของปี 2565 กลุ่มบริษัทมีแผนยุทธศาสตร์มุ่งดำเนินธุรกิจภายใต้คอนเซปต์ ‘Growth Together’ ทั้งการขยายตลาดสู่ทำเลใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ การร่วมทุนกับพันธมิตร (JV) ซึ่งนำมาสู่การส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพให้กับทุกภาคส่วน ทั้งลูกค้า พันธมิตร พาร์ทเนอร์และพนักงาน ส่งต่อองค์ความรู้ทักษะพิเศษเฉพาะทางที่จะเพิ่มศักยภาพและเสริมภาพลักษณ์ให้กับกลุ่มบริษัท และเติบโตได้อย่างมั่นคง กลุ่มบริษัทยังคงมีนโยบายการบริการหลังการขายแก่ลูกบ้านตลอดช่วงอายุการพักอาศัย (Long-Life Living After Sale Service) รวมถึงการร่วมมือกับพันธมิตรต่อยอด ‘ผู้นำด้านเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย’ โดยใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาปรับใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต โดยการนำพลังงานทางเลือกเข้ามาใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของลูกค้า อาทิ Solar Roof Top หรือแผงหลังคาโซลาร์เซลล์ และสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (EV Charger)

โดยผลประกอบการในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทสามารถทำ New High ในทุกด้าน ทั้งในส่วนยอดขายที่สามารถทำได้ 2,378.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2564 โดยในไตรมาสนี้กลุ่มบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริทาเนีย ราชพฤกษ์ – นครอินทร์ มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวสามารถสร้างยอดขายได้กว่า 270.0 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ใน

ไตรมาสที่ 1 มียอดรวมอยู่ที่ 1,268.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2564 และจากกลยุทธ์ที่กลุ่มบริษัทใช้ในการดำเนินธุรกิจ กลุ่มบริษัทได้มีการหาพันธมิตรเข้ามาร่วมทุน จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 และโครงการบริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียล เอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 144.3 ล้านบาท และทำให้กำไรสุทธิในไตรมาส 1 อยู่ที่ 352.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 135.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 169.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2564

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2565		ไตรมาส 1 ปี 2564		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,268.1	85.5	834.7	99.9	433.4	51.9
รายได้ค่าบริการโครงการ	68.6	4.6	-	-	68.6	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	144.3	9.7	-	-	144.3	100.0
รายได้อื่น	1.9	0.1	1.0	0.1	0.9	89.8
รวมรายได้	1,483.0	100.0	835.8	100.0	647.2	77.4
ค่าใช้จ่าย					-	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	852.3	57.5	571.6	68.4	280.7	49.1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	128.1	8.6	78.8	9.4	49.3	62.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23.7	1.6	19.1	2.3	4.6	24.0
รวมค่าใช้จ่าย	1,004.0	67.7	669.5	80.1	334.6	50.0
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	478.9	32.3	166.3	19.9	312.6	188.0
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(29.5)	(2.0)	-	-	(29.5)	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(1.4)	(0.1)	(2.9)	(0.3)	1.5	(51.8)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	448.1	30.2	163.4	19.6	284.7	174.2
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(95.6)	(6.4)	(32.7)	(3.9)	(62.8)	192.1
กำไรสำหรับงวด	352.5	23.8	130.7	15.6	221.8	169.7
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	352.5	23.8	130.7	15.6	221.8	169.7

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 และ 2564 จำนวน 1,483.0 ล้านบาท และ 835.8 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 647.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 1,268.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 433.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านต่อเนื่องจากปี 2564 จำนวน 13 โครงการ และในปี 2565 จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการบริทาเนีย ติวานนท์-ราชพฤกษ์ 2) บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น 3) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ 4) แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น 5) บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครอินทร์ รวมทั้งสิ้น 18 โครงการ

รายได้ค่าบริหารโครงการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหาร จากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 68.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 144.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.7 ของรายได้รวม โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท คือ บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด และ บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาเป็นหลัก สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 1.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.8

2 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 852.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 280.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.1 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 128.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 49.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.6 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายต่อเนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการบริหารเนียบ ติวานนท์ – ราชพฤกษ์ 2) โครงการบริหารเนียบ แพรกษา สเตชั่น 3) โครงการแกรนด์ บริทาเนียบ บางนา-สุวรรณภูมิ 4) โครงการแกรนด์ บริทาเนียบ นนทบุรี สเตชั่น 5) โครงการแกรนด์ บริทาเนียบ พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร และ 6) โครงการไพบรตัน บางประกง และในไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริหารเนียบ ราชพฤกษ์-นครอินทร์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 23.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 1.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 51.8

4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 95.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 62.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 192.1

5 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 352.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.8 รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 221.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 169.7 สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ

6 ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	9,668.6	9,116.2	552.4	6.1
หนี้สินรวม	5,929.6	5,729.7	199.9	3.5
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	3,739.0	3,386.5	352.5	10.4

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 552.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 โดยหลักเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และลูกหนี้อื่น ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 199.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 โดยหลักเป็นเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 352.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร