

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ดังนี้

ภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 เริ่มกลับมาฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปท่ามกลางปัจจัยที่ทำนายรอบด้าน ทั้งจากสภาพเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัว ภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อกำลังการซื้อและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค แต่ถึงอย่างไรภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเป็นที่นิยมและยังเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคซึ่งเห็นได้ชัดเจนจากสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทฯ มีการวางแผนการดำเนินงานอย่างรัดกุมและปรับตัวให้ทันต่อสถานการณ์ พร้อมทั้งยังศึกษาพฤติกรรมที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปในยุคปัจจุบัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยกลุ่มบริษัทมีการร่วมมือต่อยอดการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีด้านพลังงานสะอาด เพื่อส่งมอบโครงการและบริการอย่างมีคุณภาพเพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของทั้งบริษัทและผู้บริโภค ซึ่งปัจจุบันบริษัทเริ่มทำแคมเปญ “สินเชื่อบ้านสีเขียว” มอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษเพื่อส่งเสริมให้ลูกค้ามี Green Lifestyle

กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมุ่งดำเนินธุรกิจภายใต้คอนเซปต์ ‘Growth Together’ ทั้งการขยายตลาดสู่ทำเลใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ การร่วมทุนกับพันธมิตร (JV) และเพิ่มศักยภาพและเสริมภาพลักษณ์ให้กับพนักงาน เพื่อเติบโตต่อเนื่องไปด้วยกันทุกภาคส่วน และกลุ่มบริษัทฯ ยังคงได้รับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นจากพันธมิตรเข้ามาร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งการต่อยอดถึงศักยภาพและความแข็งแกร่งของบริษัทที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรของ BRI ที่ระดับ BBB แนวโน้มอันดับเครดิต Stable หรือ คงที่สะท้อนถึงการพัฒนาแบรนด์บริทาเนีย และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่มีความโดดเด่นและเป็นที่ยอมรับ อีกทั้งยังมีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

โดยผลประกอบการในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทยังคงรักษามาตรฐานผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ที่ดีอย่างต่อเนื่อง และสามารถทำ New High ในทุกด้าน ทั้งในส่วนของยอดขาย (Presale) ที่สามารถทำได้

ถึง 2,619.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2564 โดยในไตรมาส 2 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริทาเนีย อมตะ-พานทอง มูลค่าโครงการ 2,000.0 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวสามารถสร้างยอดขายได้กว่า 300.0 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2 มียอดรวมอยู่ที่ 1,483.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2564 และจากความเชื่อมั่นในศักยภาพการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ทำให้ บริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด ร่วมทุนพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอีก 1 โครงการคือ โครงการบริทาเนีย อมตะ-พานทอง ทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 92.1 ล้านบาท และมีรายได้ค่าบริหารโครงการ เท่ากับ 72.6 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 1,651.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2564 อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังสามารถควบคุมต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาส 2 อยู่ที่ 376.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 139.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2564 จากภาพรวมการดำเนินงานสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพการบริหารวางแผนได้เป็นอย่างดีทำให้กลุ่มบริษัทสามารถสร้างสถิติใหม่และเติบโตอย่างต่อเนื่อง

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2565		ไตรมาส 2 ปี 2564		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,483.6	89.8	924.1	99.9	559.4	60.5
รายได้ค่าบริการโครงการ	72.6	4.4	-	-	72.6	100.0
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	2.2	0.1	0.1	0.0	2.1	1,697.6
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	92.1	5.6	-	-	92.1	100.0
รายได้อื่น	1.4	0.1	1.0	0.1	0.4	34.5
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,651.9</b>	<b>100.0</b>	<b>925.3</b>	<b>100.0</b>	<b>726.7</b>	<b>78.5</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	980.3	59.3	626.6	67.7	353.8	56.5
ค่าใช้จ่ายในการขาย	133.7	8.1	80.1	8.7	53.6	66.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29.2	1.8	19.7	2.1	9.4	47.8
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,143.2</b>	<b>69.2</b>	<b>726.4</b>	<b>78.5</b>	<b>416.8</b>	<b>57.4</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>508.8</b>	<b>30.8</b>	<b>198.9</b>	<b>21.5</b>	<b>309.9</b>	<b>155.8</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(25.9)	(1.6)	-	-	(25.9)	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(3.3)	(0.2)	(2.5)	(0.3)	(0.8)	32.7
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>479.5</b>	<b>29.0</b>	<b>196.4</b>	<b>21.2</b>	<b>283.1</b>	<b>144.2</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(103.1)	(6.2)	(39.3)	(4.2)	(63.8)	162.2
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>376.4</b>	<b>22.8</b>	<b>157.0</b>	<b>17.0</b>	<b>219.3</b>	<b>139.7</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>376.4</b>	<b>22.8</b>	<b>157.0</b>	<b>17.0</b>	<b>219.3</b>	<b>139.7</b>

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## 1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 และ 2564 จำนวน 1,651.9 ล้านบาท และ 925.3 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 726.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.5 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 1,483.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 559.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.5 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านต่อเนื่องจากปี 2564 จำนวน 13 โครงการ และในปี 2565 จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ 1) บริทาเนีย ติวานนท์-ราชพฤกษ์ 2) บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น 3) แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ 4) แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น 5) บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ 6) ไบรตัน บางปะกง 7) บริทาเนีย อมตะ-พานทอง รวมทั้งสิ้น 20 โครงการ

**รายได้ค่าบริหารโครงการ** ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหาร จากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 72.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.4 ของรายได้รวม

**รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 2.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,697.6

**กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 92.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท บริทาเนีย อมตะ-พานทอง จำกัด

**รายได้อื่น** ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาเป็นหลัก สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 1.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.5

## 2 ค่าใช้จ่าย

**ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 980.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 353.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.5 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

**ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 133.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 53.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.9 โดยสาเหตุ

หลักเกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายต่อเนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการบริหารเนียบติวานนท์ – ราชพฤกษ์ 2) โครงการบริหารเนียบแพรक्षा สเตชั่น 3) โครงการแกรนด์ บริทาเนียบ บางนา-สุวรรณภูมิ 4) โครงการแกรนด์ บริทาเนียบ นนทบุรี สเตชั่น 5) โครงการแกรนด์ บริทาเนียบ พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร และ 6) โครงการโปรตัน บางประกง และในปี 2565 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริหารเนียบ ราชพฤกษ์-นครินทร์

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 29.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 9.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.8 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### 3 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 3.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 32.7

### 4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 103.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 63.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 162.2

### 5 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 376.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.8 รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 219.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 139.7 สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ

## 6 ฐานะทางการเงิน

รายการ	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	10,028.6	9,116.2	912.4	10.0
หนี้สินรวม	5,911.5	5,729.7	181.7	3.2
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,117.2	3,386.5	730.7	21.6

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 912.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 โดยหลักเป็นลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการร่วมค้า รองลงมา คือ เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน และเงินลงทุนในการร่วมค้า ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 181.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 โดยหลักเป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 730.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร