

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานงวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ดังนี้

ภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับความท้าทายรอบด้านตั้งแต่ต้นปีตลอดจนถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 ทั้งสภาวะเศรษฐกิจภายในและภายนอกประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่ ภาวะเงินเฟ้อ ต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และทิศทางการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย โดยในไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา มีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย จำนวน 2 ครั้ง ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.00 ต่อปี ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้บริโภค

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ ‘Growth Together’ เพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดและทันต่อสถานการณ์ โดยกลยุทธ์แรก คือ การขยายตลาดสู่ทำเลใหม่ๆ ที่มีโอกาสจากความต้องการของผู้บริโภคและมีศักยภาพการเติบโตในอัตราที่สูง โดยในช่วงไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา มีโครงการที่เปิดตัวใหม่ จำนวน 4 โครงการ มีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 4,350.0 ล้านบาท ดังนี้ 1) บริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า มูลค่าโครงการ 550.0 ล้านบาท 2) บริทาเนีย โสม บางนา กม.17 มูลค่าโครงการ 1,500.0 ล้านบาท 3) บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 มูลค่าโครงการ 1,100.0 ล้านบาท และ 4) แกรนด์ บริทาเนีย คุคต สเตชั่น มูลค่าโครงการ 1,200.0 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมียอดขาย (Presale) ในไตรมาสที่ 3 และสะสม 9 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 2,843.4 ล้านบาท และ 7,840.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 และ 23.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังใช้กลยุทธ์การร่วมทุนกับพันธมิตร (JV) ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านเงินลงทุน และยังช่วยในการขยายการลงทุนในการพัฒนาโครงการได้อย่างรวดเร็ว โดยกลุ่มบริษัทได้รับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นในศักยภาพการดำเนินงานที่ต่อเนื่องเนื่องจากพันธมิตร จึงมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ

เพิ่มเติมอีก 1 โครงการ คือ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 มูลค่าโครงการ 2,000.0 ล้านบาท ส่งผลให้ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมีการพัฒนาโครงการในลักษณะดังกล่าว รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ และกลยุทธ์สุดท้าย คือ การดำเนิน ธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกมิติ ทั้งการเพิ่มศักยภาพและเสริมภาพลักษณ์ให้กับพนักงาน และตระหนักถึงความสำคัญของผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อเติบโตอย่างยั่งยืนไปด้วยกันทุกภาคส่วน

อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังคงดำเนินธุรกิจอย่างรัดกุม มีการวางแผนและปฏิบัติตามแนวทางอย่างเคร่งครัด และหมั่นศึกษาถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปในยุคปัจจุบัน รวมทั้งการออกแบบเพื่อให้ครอบคลุมความต้องการพื้นฐานในอนาคต โดยมีการออกแบบพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ Work From Everywhere นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับเรื่องเทคโนโลยีควบคู่กับสิ่งแวดล้อม เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคา (Solar Rooftop) และติดตั้งระบบชาร์จไฟรถยนต์อีวี (EV Charger) ในโครงการ เป็นต้น เพื่อรักษามาตรฐานการส่งมอบโครงการและบริการที่มีคุณภาพสู่ผู้บริโภคและสังคมได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3 และสะสม 9 เดือน ปี 2565 มียอดรวมอยู่ที่ 1,241.9 ล้านบาท และ 3,993.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 และ 42.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในไตรมาสที่ 3 และสะสม 9 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 85.7 ล้านบาท และ 322.1 ล้านบาท ตามลำดับ และมีรายได้ค่าบริหารโครงการเท่ากับ 72.0 ล้านบาท และ 213.2 ล้านบาท ตามลำดับ จากรายการดังกล่าวข้างต้นทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมในไตรมาสที่ 3 และสะสม 9 เดือน ปี 2565 อยู่ที่ 1,420.6 ล้านบาท และ 4,555.5 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 และ 62.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3 และสะสม 9 เดือน ปี 2565 อยู่ที่ 330.6 ล้านบาท และ 1,059.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.8 และ 134.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับผลการดำเนินงานงวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2565		ไตรมาส 3 ปี 2564		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,241.9	87.4	1,046.0	99.9	195.9	18.7
รายได้ค่าบริการโครงการ	72.0	5.1	-	-	72.0	100.0
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	0.2	0.0	-	-	0.2	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	85.7	6.0	-	-	85.7	100.0
รายได้อื่น	20.8	1.5	1.5	0.1	19.3	1,247.0
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,420.6</b>	<b>100.0</b>	<b>1,047.5</b>	<b>100.0</b>	<b>373.1</b>	<b>35.6</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	833.5	58.7	720.9	68.8	112.6	15.6
ค่าใช้จ่ายในการขาย	131.6	9.3	94.2	9.0	37.5	39.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	30.6	2.2	24.6	2.4	6.0	24.3
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>995.8</b>	<b>70.1</b>	<b>839.7</b>	<b>80.2</b>	<b>156.1</b>	<b>18.6</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>424.8</b>	<b>29.9</b>	<b>207.8</b>	<b>19.8</b>	<b>217.0</b>	<b>104.4</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(6.0)	(0.4)	-	-	(6.0)	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(1.4)	(0.1)	(1.7)	(0.2)	0.3	(18.6)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>417.5</b>	<b>29.4</b>	<b>206.1</b>	<b>19.7</b>	<b>211.4</b>	<b>102.6</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(86.9)	(6.1)	(41.5)	(4.0)	(45.4)	109.4
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>330.6</b>	<b>23.3</b>	<b>164.6</b>	<b>15.7</b>	<b>166.0</b>	<b>100.8</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>330.6</b>	<b>23.3</b>	<b>164.6</b>	<b>15.7</b>	<b>166.0</b>	<b>100.8</b>

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ได้ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## 1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และ 2564 จำนวน 1,420.6 ล้านบาท และ 1,047.5 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 373.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 1,241.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 195.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ

ละ 18.7 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านต่อเนื่องจากปี 2564 จำนวน 13 โครงการ และในปี 2565 จำนวน 8 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 8) แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร รวมทั้งสิ้น 21 โครงการ

**รายได้ค่าบริหารโครงการ** ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหาร จากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 72.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.1 ของรายได้รวม

**รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 0.2 ล้านบาท

**กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 85.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.0 ของรายได้รวม โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด

**รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 20.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 19.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,247.0

## 2 ค่าใช้จ่าย

**ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 833.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 112.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

**ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 131.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 37.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.8 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายต่อเนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) บริทาเนีย ติวานนท์-ราชพฤกษ์ 2) บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น 3) แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ 4) แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี

สเดชั่น 5) แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพกรีฑา และ 6) ไบรตัน บางประกง และในปี 2565 จำนวน 2 โครงการ คือ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ และบริทาเนีย วงแหวน ปิ่นเกล้า

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 30.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 6.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.3 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปรับผลตอบแทนประจำปี และมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### 3 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 1.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.6

### 4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 86.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 45.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 109.4

### 5 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 330.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.3 รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 166.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.8 สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ

## 6 ฐานะทางการเงิน

รายการ	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	10,410.0	9,116.2	1,293.8	14.2
หนี้สินรวม	5,959.1	5,729.7	229.4	4.0
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,450.8	3,386.5	1,064.4	31.4

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 1,293.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2 โดยหลักเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า รองลงมาคือ เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน และ ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการร่วมค้า ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 229.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ ภาษีเงินได้ค้างจ่าย และเงินมัดจำรับจากลูกค้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 1,064.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.4 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร