

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานงวดปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

ตลอดปี 2565 ที่ผ่านมา ภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับความท้าทายท่ามกลางความผันผวนและปัจจัยรอบด้าน ทั้งสถานะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศที่ยังอยู่ในช่วงฟื้นตัว แต่มีความเปราะบาง แรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของต้นทุนวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น อีกทั้งการเปลี่ยนผ่านด้านดอกเบี้ยขาขึ้นของไทย ปัจจัยเหล่านี้ล้วนกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ล้วนแต่หาวิธีและกลยุทธ์ในการปรับตัวเพื่อรับมือกับความไม่แน่นอนของปัจจัยต่างๆ ซึ่งบริทาเนียยังคงสามารถดำเนินธุรกิจจนมีผลงานจนเป็นที่ยอมรับและมีผลการดำเนินงานที่ดีและเติบโตตามเป้าหมายได้เป็นที่พอใจ

จากการดำเนินธุรกิจภายใต้แผนยุทธศาสตร์ “GROWTH TOGETHER เติบโตต่อเนื่องไปด้วยกัน” ทำให้บริทาเนียมีอัตราการเติบโตอย่างก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่อง และสามารถตอกย้ำถึงศักยภาพของกลุ่มบริษัทจนทำให้มีผลงานเป็น ALL TIME HIGH โดยมีเสาหลักการเติบโต 3 ประการ ซึ่งประการแรก คือ การขยายตลาดสู่ทำเลใหม่ๆ ที่มีศักยภาพการเติบโตในอัตราที่สูง ตลอดปี 2565 มีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการมูลค่ารวมกว่า 12,000 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมียอดขาย (Presale) เท่ากับ 11,045 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมายทั้งปีที่วางไว้ที่ 11,000 ล้านบาท และเติบโตร้อยละ 31.9 จากยอดขาย (Presale) ปี 2564 ประการที่สอง คือ การร่วมลงทุนพัฒนาโครงการ (Joint Venture) กับพันธมิตร ช่วยให้การขยายการลงทุนในการพัฒนาโครงการเป็นไปอย่างรวดเร็ว โดยกลุ่มบริษัทได้รับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นในศักยภาพการดำเนินงาน จึงมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการจากพันธมิตรทั้งสิ้น 8 โครงการ และประการสุดท้าย คือ การร่วมเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน มีการบูรณาการและส่งเสริมองค์ความรู้ซึ่งกันและกัน ทั้งในส่วนของลูกค้า คู่ค้า พันธมิตร และผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนพนักงานของบริทาเนีย เพื่อให้ทุกภาคส่วนเติมเต็มความสมบูรณ์ของชีวิตตามแนวคิด “CRAFT a life you love” ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 5,404.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,596.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้ค่าบริหารโครงการ เท่ากับ 444.0 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 417.2 ล้านบาท และมีรายได้อื่น เท่ากับ 30.3 ล้านบาท จากรายการดังกล่าวข้างต้นทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 6,295.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,479.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2565 เท่ากับ 1,470.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 868.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2565		ปี 2564		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,404.2	85.8	3,807.8	99.8	1,596.4	41.9
รายได้ค่าบริหารโครงการ	444.0	7.1	-	-	444.0	100.0
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	4.8	0.1	0.3	0.0	4.5	1,371.3
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	417.2	6.6	-	-	417.2	100.0
รายได้อื่น	25.5	0.4	7.7	0.2	17.8	230.2
รวมรายได้	6,295.7	100.0	3,815.8	100.0	2,479.9	65.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,620.4	57.5	2,608.4	68.4	1,011.9	38.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	544.5	8.6	359.0	9.4	185.5	51.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	115.4	1.8	86.0	2.3	29.4	34.2
รวมค่าใช้จ่าย	4,280.3	68.0	3,053.5	80.0	1,226.8	40.2
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,015.4	32.0	762.4	20.0	1,253.1	164.4
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(134.7)	(2.1)	-	-	(134.7)	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(9.9)	(0.2)	(8.8)	(0.2)	(1.2)	13.2
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,870.8	29.7	753.6	19.7	1,117.2	148.3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(400.3)	(6.4)	(151.1)	(4.0)	(249.2)	164.9
กำไรสำหรับงวด	1,470.5	23.4	602.5	15.8	868.1	144.1
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	1,470.5	23.4	602.1	15.8	868.4	144.2

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

1 **รายได้รวม**

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับ ปี 2565 และ 2564 จำนวน 6,295.7 ล้านบาท และ 3,815.8 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 2,479.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.0 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ ปี 2565 เท่ากับ 5,404.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,596.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านต่อเนื่องจากปี 2564 จำนวน 13 โครงการ และในปี 2565 จำนวน 10 โครงการ ได้แก่ 1) บริทาเนีย ติวานนท์-ราชพฤกษ์ 2) บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น 3) แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ 4) แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น 5) บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครอินทร์ 6) ไบรตัน บางปะกง 7) บริทาเนีย อมตะ-พานทอง 8) แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร 9) บริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า และ 10) บริทาเนีย ระยอง รวมทั้งสิ้น 23 โครงการ

รายได้ค่าบริหารโครงการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับปี 2565 เท่ากับ 444.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.1 ของรายได้รวม

รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง สำหรับปี 2565 เท่ากับ 4.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,371.3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี 2565 เท่ากับ 417.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 ของรายได้รวม โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในปี 2565 จำนวนรวมทั้งสิ้น 8 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด 2) บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด 3) บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด 4) บริษัท บริทาเนีย อมตะ-พานทอง จำกัด 5) บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด 6) บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด 7) บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด และ 8) บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาเป็นหลัก สำหรับปี 2565 เท่ากับ 25.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 17.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 230.2

2 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ ปี 2565 เท่ากับ 3,620.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,011.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.8 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2565 เท่ากับ 544.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 185.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.7 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายต่อเนื่องจากปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) บริทาเนีย ดิวานนท์ – ราชพฤกษ์ 2) บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น 3) แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ 4) แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น 5) แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพกรีฑา และ 6) ไบรตัน บางประกง และในปี 2565 จำนวน 3 โครงการ คือ 1) บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ 2) บริทาเนีย วงแหวน ปิ่นเกล้า และ 3) บริทาเนีย ระยอง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับ ปี 2565 เท่ากับ 115.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.2 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับปี 2565 เท่ากับ 9.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2

4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2565 เท่ากับ 400.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 249.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 164.9

5 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,470.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.4 รายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 868.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.1 สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ

6 ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	12,842.9	9,116.2	3,726.7	40.9
หนี้สินรวม	7,979.6	5,729.7	2,249.9	39.3
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,863.3	3,386.5	1,476.8	43.6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 3,726.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.9 โดยหลักเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า รองลงมาคือ ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการร่วมค้า สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ เงินมัดจำค่าที่ดิน ตามลำดับ ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,249.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.3 โดยหลักเป็นหุ้นกู้ระยะยาว เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากโครงการกิจการร่วมค้า และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 1,476.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.6 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร