

วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ดังนี้

ในปี 2566 ถือเป็นปีแห่งความท้าทายของภาคธุรกิจสังหาริมทรัพย์ แม้จะมีทิศทางและแนวโน้มเชิงบวก ปัจจัยที่มีผลต่อการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์นับว่าเป็นทั้ง "โอกาส" และ "ความเสี่ยง" แม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยจะทยอยฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคแต่ภาคการส่งออกยังติดลบ อีกทั้งสถานการณ์หนี้ครัวเรือนไทยอยู่ในระดับสูง ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นแบบชะลอตัว และปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อกำลังการซื้อและชะลอการตัดสินใจซื้อ คือ การยกเลิกผ่อนคลายมาตรการ LTV และอัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวสูงขึ้นและมีแนวโน้มปรับขึ้นอีก ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับตัวให้ทันต่อสถานการณ์ และดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ

โดยกลยุทธ์การทำงานของปี 2566 กลุ่มบริษัทมีแผนการดำเนินธุรกิจภายใต้ยุทธศาสตร์ “B To The Top” สู่เป้าหมายผู้นำธุรกิจพัฒนาบ้านจัดสรรระดับท็อปใน 3 มิติ คือ (1) **B The Growth** “Become Top Of The Industry” โดยการมุ่งหวังที่จะเป็นองค์กรที่เติบโตสู่ระดับท็อปของตลาดธุรกิจบ้านจัดสรร จากการเปิดโครงการและขยายทำเลไปยังพื้นที่ศักยภาพใหม่ ทั้งกรุงเทพฯ ปริมณฑลและหัวเมืองในต่างจังหวัด (2) **B The Craft** “Become Top OF Mind โดยการสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า ส่งต่อประสบการณ์บ้านที่ตอบโจทย์ทุกมิติการอยู่อาศัยร่วมกันของคนหลากหลายเจนเนอเรชั่นและรองรับ Mega Trend ที่ค้ำึงถึงสิ่งแวดล้อม และ (3) **B The Goodness** “Be The Responsible And Accountable Company การดำเนินธุรกิจต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย การสร้างสมดุลในการอยู่ร่วมกับสิ่งแวดล้อมและสังคม ทำให้บริษัทสามารถเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อต่อยอดแนวคิด CRAFT a life you love "ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก"

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีการชูโมเดล “Your Land to New Business” เปิดโอกาสร่วมทุน (Joint Venture) อย่างต่อเนื่อง ทำให้ในไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการร่วมลงทุนพัฒนาโครงการ (Joint Venture) กับพันธมิตรเพิ่มเติมจำนวน 6 พาร์ทเนอร์ ร่วมพัฒนา 8 โครงการ

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทสามารถสร้างยอดขาย (Presale) เท่ากับ 2,545.3 ล้านบาท และมีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริทาเนีย มะลิวัลย์ จังหวัดขอนแก่น มูลค่าโครงการ 1,200.0 ล้านบาท

ในส่วนของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและโครงการที่ร่วมลงทุน สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

รายการ	สำหรับไตรมาส 1/2566 (ล้านบาท)			สำหรับไตรมาส 1/2565 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	1,106.8	287.6	1,394.4	1,268.1	-	1,268.1

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2566		ไตรมาส 1 ปี 2565		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,106.8	74.9	1,268.1	85.5	(161.3)	(12.7)
รายได้ค่าบริการโครงการ	357.6	24.2	68.6	4.6	289.0	421.5
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	0.5	0.0	-	-	0.5	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.03	0.0	144.3	9.7	(144.3)	(100.0)
รายได้อื่น	12.1	0.8	1.9	0.1	10.2	525.1
รวมรายได้	1,477.0	100.0	1,483.0	100.0	(5.9)	(0.4)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	743.7	50.4	852.3	57.5	(108.6)	(12.7)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	139.5	9.4	128.1	8.6	11.3	8.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	34.2	2.3	23.7	1.6	10.6	44.6
รวมค่าใช้จ่าย	917.4	62.1	1,004.0	67.7	(86.7)	(8.6)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	559.7	37.9	478.9	32.3	80.7	16.9
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(116.2)	(7.9)	(29.5)	(2.0)	(86.7)	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(2.7)	(0.2)	(1.4)	(0.1)	(1.3)	95.3
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	440.8	29.8	448.1	30.2	(7.3)	(1.6)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(112.3)	(7.6)	(95.6)	(6.4)	(16.7)	17.5
กำไรสำหรับงวด	328.5	22.2	352.5	23.8	(24.0)	(6.8)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	328.5	22.2	352.5	23.8	(24.0)	(6.8)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 และ 2565 จำนวน 1,477.0 ล้านบาท และ 1,483.0 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 5.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 1,106.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 161.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.7 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการรวมค่าจำนวน 287.6 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 1,394.4 ล้านบาท เพิ่มจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 126.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 28 โครงการ ต่อเนื่องจากปี 2565 รวมทั้งสิ้น 22 โครงการ ในปี 2566 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ บริทาเนีย อุดรดูขุฎี และโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการรวมค่าจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ บริทาเนีย อมตะ- พานทอง 2) โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 3) โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น 5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35

รายได้ค่าบริหารโครงการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 357.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.2 ของรายได้รวม เพิ่มจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 289.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 421.5 เนื่องจากมีการร่วมมือกับพันธมิตร (Joint Venture) ใหม่จำนวน 6 พาร์ทเนอร์ ร่วมพัฒนา 8 โครงการ

รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 0.5 ล้านบาท

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 0.03 ล้านบาท โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด 2) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด 3) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด 4) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 5 จำกัด 5) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 7 จำกัด

รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 12.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 10.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 525.1

2 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 743.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 108.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.7 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 139.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 11.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 34.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 10.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 2.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.3

4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 112.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 16.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5

5 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 328.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 24.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.8

6 ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	14,258.7	12,842.9	1,415.8	11.0
หนี้สินรวม	9,063.5	7,979.6	1,083.9	13.6
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,195.2	4,863.3	332.0	6.8

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 1,415.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย รองลงมา คือ เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน และเงินลงทุนในการร่วมค้า ตามลำดับ ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,083.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร รองลงมา คือ หนี้สินหมุนเวียนอื่น และภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 332.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร