

วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ  
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังนี้

ในปี 2566 บริทาเนีย มุ่งเดินหน้าธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ “B To The Top” อย่างต่อเนื่องสู่เป้าหมายผู้นำธุรกิจพัฒนาบ้านจัดสรรระดับที่อุปโภคบริโภค โดยช่วงไตรมาส 2 บริษัทฯ สร้างยอดขาย (Presale) รวม 2,840 ล้านบาท เดบิต 8% และได้เดินหน้าเปิดตัวโครงการใหม่ ไตรมาส 2 ไปแล้ว 3 โครงการ ได้แก่ “บริทาเนีย ออุธยา” “บริทาเนีย เทพารักษ์-ศรีนครินทร์” และ “บริทาเนีย บางนา กม.39”

ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจในประเทศไทยที่เริ่มกลับเข้าสู่สภาวะปกติ แต่ศักยภาพในการเติบโตและการฟื้นตัวของธุรกิจยังคงได้รับแรงกดดันจากภาวะเงินเฟ้อ ส่งผลให้กำลังซื้อในประเทศ ยังอยู่ในสภาวะทรงตัว บริษัทฯ จึงดำเนินการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการตลาด เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ที่ตอบโจทย์ความต้องการของคนในยุคสมัยใหม่ โดยร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจต่างๆ อาทิ แคมเปญ “บริทาเนียซัมเมอร์นี้ ต้องมีบ้าน” พร้อมโปรโมชั่นพิเศษของแต่ละโครงการ รวมถึงการร่วมกับสถาบันทางการเงิน จัดแคมเปญสินเชื่อสีเขียว มอบดอกเบีย้อัตราพิเศษ สำหรับบ้านที่อยู่อาศัยซึ่งออกแบบมาเพื่อประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ ที่ให้ความสำคัญกับการตอบสนองกับเทรนด์ของผู้บริโภค ที่ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ด้วยการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีพลังงานสะอาดเข้ามาใช้ภายในโครงการบ้านจัดสรร

อีกทั้งยังมีการจัดกิจกรรมร่วมกับลูกบ้าน เพื่อสร้างสังคมแห่งการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นการสร้างความสุขให้กับลูกบ้านครบทุกช่วงวัย อาทิ โครงการสัญจรรับของมือสอง “B SHARE Let’s B GREEN” ร่วมกับมูลนิธิบ้านนกขมิ้น ส่งเสริมการแยกขยะผ่านกิจกรรม

Waste Cycle Day เป็นต้น ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจที่ครอบคลุมตามกรอบความยั่งยืน ทั้ง 3 มิติ (ESG) ได้แก่ มิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

ทั้งนี้ บริษัทยังคงเดินหน้าเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ สร้างโอกาสในการตลาดและการขาย เข้าถึงกลุ่มลูกค้ารายใหม่ สร้างประสบการณ์ในด้านที่อยู่อาศัยให้กลุ่มลูกบ้านเดิม สร้างความพึงพอใจสูงสุดให้ผู้อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในบ้านบริหารเนียบอย่างยั่งยืน อาทิ การเดินทางสร้างรากฐานการขยายธุรกิจไปสู่จังหวัดใหม่ๆ โดยไตรมาส 2/2566 บริษัทร่วมทุนกับพันธมิตรการลงทุนและพันธมิตรเจ้าของที่ดินรวม 10 โครงการ มูลค่าโครงการ 8,700 ล้านบาท กระจายอยู่ใน 5 จังหวัด

ในส่วนของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและโครงการที่ร่วมลงทุน สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2566 (ล้านบาท)			สำหรับไตรมาส 2/2565 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	1,062.5	277.5	1,340.0	1,483.6	-	1,483.6

รายการ	ยอดสะสม ปี 2566 (ล้านบาท)			ยอดสะสม ปี 2565 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	2,169.3	565.1	2,734.4	2,751.7	-	2,751.7

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2566		ไตรมาส 2 ปี 2565		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,062.5	68.4	1,483.6	89.8	(421.1)	(28.4)
รายได้ค่าบริการโครงการ	481.8	31.0	72.6	4.4	409.2	563.4
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	3.0	0.2	2.2	0.1	0.8	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.0	0.3	92.1	5.6	(88.1)	(95.7)
รายได้อื่น	2.5	0.2	1.4	0.1	1.1	87.4
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,553.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,651.9</b>	<b>100.0</b>	<b>(98.1)</b>	<b>(5.9)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	715.0	46.0	980.3	59.3	(265.4)	(27.1)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	137.2	8.8	133.7	8.1	3.5	2.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	50.0	3.2	29.2	1.8	20.8	71.4
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>902.2</b>	<b>58.1</b>	<b>1,143.2</b>	<b>69.2</b>	<b>(241.0)</b>	<b>(21.1)</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>651.6</b>	<b>41.9</b>	<b>508.8</b>	<b>30.8</b>	<b>142.9</b>	<b>28.1</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(167.0)	(10.7)	(25.9)	(1.6)	(141.1)	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(4.8)	(0.3)	(3.3)	(0.2)	(1.4)	42.9
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>479.9</b>	<b>30.9</b>	<b>479.5</b>	<b>29.0</b>	<b>0.4</b>	<b>0.1</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(131.8)	(8.5)	(103.1)	(6.2)	(28.7)	27.8
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>348.1</b>	<b>22.4</b>	<b>376.4</b>	<b>22.8</b>	<b>(28.3)</b>	<b>(7.5)</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>348.1</b>	<b>22.4</b>	<b>376.4</b>	<b>22.8</b>	<b>(28.3)</b>	<b>(7.5)</b>

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## 1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และ 2565 จำนวน 1,553.8 ล้านบาท และ 1,651.9 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 98.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 5.9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 1,062.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 421.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ

ละ 28.4 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าสำหรับงวด 6 เดือน จำนวน 565.1 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวด 6 เดือน รวมทั้งสิ้น 2,734.4 ล้านบาท ลดลงจากงวด 6 เดือนของปีก่อน จำนวน 17.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.6 ซึ่งลดลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 28 โครงการ ต่อเนื่องจากปี 2565 รวมทั้งสิ้น 22 โครงการ ในปี 2566 จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ บริทาเนีย อุดรเดชภู และ โครงการบริทาเนีย มะลิวัลย์ ใน ส่วนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 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 สเตชัน 5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35

**รายได้ค่าบริหารโครงการ** ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 481.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 409.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 563.4 เนื่องจากมีการร่วมมือกับพันธมิตร (Joint Venture) ใหม่ ร่วมพัฒนา 10 โครงการ

**รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 3.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2

**กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 4.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 8 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด 2) บริษัท บริทาเนีย เอเชีย่น เขาใหญ่ จำกัด 3) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด 4) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด 5) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด 6) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 13 จำกัด 7) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 14 จำกัด 8) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด

**รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 2.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.4

## 2 ค่าใช้จ่าย

**ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 715.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 265.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.1 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

**ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 137.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 3.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 50.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 20.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.4 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## 3 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 4.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.9

## 4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 131.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 28.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.8

## 5 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 348.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 28.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.5

## 6 ฐานะทางการเงิน

รายการ	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	16,189.8	12,842.9	3,346.9	26.1
หนี้สินรวม	11,260.7	7,979.6	3,281.0	41.1
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,929.1	4,863.3	65.8	1.4

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 3,346.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย รองลงมา คือ ลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามลำดับ ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 3,281.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.1 โดยหลักเป็นหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร รองลงมา คือ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 65.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ และมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 จำนวน 615.0 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร