

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนี้

ในปี 2566 บริทาเนีย มุ่งเดินหน้าธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ “B To The Top” อย่างต่อเนื่องสู่เป้าหมายผู้นำธุรกิจพัฒนาบ้านจัดสรรระดับที่อุปโภคบริโภค โดยช่วงไตรมาส 3 บริษัทฯ สร้างยอดขาย (Presale) รวม 3,111 ล้านบาท เดบิต 9% และได้เปิดตัวโครงการใหม่ 3 โครงการ ได้แก่ “แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-ประชาอุทิศ” “แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา” และ “บริทาเนีย บางนา-เทพารักษ์”

ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจในประเทศไทย ที่ได้รับแรงกดดันจากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ อาทิ ภาวะหนี้ครัวเรือน และการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย ส่งผลให้กำลังซื้อในประเทศไม่ได้เติบโตหรือหาอย่างที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากผู้บริโภคกังวลต่อดอกเบี้ยกู้ซื้อบ้านที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทฯ จึงได้จับมือกับธนาคารพันธมิตร ออกสินเชื่อพิเศษ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้าที่ซื้อบ้านทุกโครงการของบริทาเนีย

อีกทั้งยังมีการจัดกิจกรรมร่วมกับลูกบ้าน เพื่อสร้างส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นการสร้างความสุขให้แก่ลูกบ้านทุกช่วงวัย อาทิ แคมเปญ “แทคทีม คลื่นทั่วไทย ชีวิตวิถีใหม่ อนามัยจัดเต็ม” ร่วมกับ 2 แบรินด์ผู้นำด้านผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดบ้าน ได้แก่ มาจิคลีน และแชมเปียน เพื่อส่งเสริมความสะอาด และสุขอนามัยให้แก่ลูกบ้าน นำร่อง 2 โครงการ ณ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 และบริทาเนีย ราชพฤกษ์ นครอินทร์ พร้อมมอบสิทธิพิเศษเฉพาะลูกบ้านบริทาเนียเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทยังคงเดินหน้าเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ สร้างโอกาสในการตลาดและการขาย เข้าถึงกลุ่มลูกค้ารายใหม่ สร้างประสบการณ์ในด้านที่อยู่อาศัยให้กลุ่มลูกบ้านเดิม สร้างความพึงพอใจสูงสุดให้ผู้อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในบ้านบริหารเนียบอย่างยั่งยืน อาทิ การเดินทางสร้างรากฐานการขยายธุรกิจไปสู่จังหวัดใหม่ ๆ โดยไตรมาส 3/2566 บริษัทร่วมทุนกับพันธมิตรการลงทุนและพันธมิตรเจ้าของที่ดินรวม 8 โครงการ มูลค่าโครงการ 9,000 ล้านบาท กระจายอยู่ใน 5 จังหวัด

ในส่วนของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและโครงการที่ร่วมลงทุน สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

รายการ	สำหรับไตรมาส 3/2566 (ล้านบาท)			สำหรับไตรมาส 3/2565 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	1,077.2	179.5	1,256.7	1,241.9	96.8	1,338.7

รายการ	ยอดสะสม ปี 2566 (ล้านบาท)			ยอดสะสม ปี 2565 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	3,246.5	744.6	3,991.1	3,993.6	96.8	4,090.4

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2566		ไตรมาส 3 ปี 2565		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,077.2	62.0	1,241.9	87.4	(164.7)	(13.3)
รายได้ค่าบริการโครงการ	547.6	31.5	72.0	5.1	475.6	660.4
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	3.9	0.2	0.2	0.0	3.7	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	109.0	6.3	85.7	6.0	23.3	27.2
รายได้อื่น	1.0	0.1	20.8	1.5	(19.9)	(95.3)
รวมรายได้	1,738.6	100.0	1,420.6	100.0	318.0	22.4
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	739.0	42.5	833.5	58.7	(94.6)	(11.3)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	152.5	8.8	131.6	9.3	20.8	15.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	42.5	2.4	30.6	2.2	11.9	39.0
รวมค่าใช้จ่าย	934.0	53.7	995.8	70.1	(61.8)	(6.2)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	804.6	46.3	424.8	29.9	379.8	89.4
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(216.1)	(12.4)	(6.0)	(0.4)	(210.1)	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(10.5)	(0.6)	(1.4)	(0.1)	(9.1)	648.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	578.1	33.3	417.5	29.4	160.6	38.5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(160.8)	(9.3)	(86.9)	(6.1)	(73.9)	85.1
กำไรสำหรับงวด	417.3	24.0	330.6	23.3	86.7	26.2
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	417.3	24.0	330.6	23.3	86.7	26.2

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 และ 2565 จำนวน 1,738.6 ล้านบาท และ 1,420.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 318.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 1,077.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 164.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ

ละ 13.3 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าสำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 744.6 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวด 9 เดือน รวมทั้งสิ้น 3,991.1 ล้านบาท ลดลงจากงวด 9 เดือนของปีก่อน จำนวน 99.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.4 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 32 โครงการ เป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2565 ทั้งสิ้น 22 โครงการ และในปี 2566 จำนวน 4 โครงการ คือ 1)โครงการ บริทาเนีย อุดรเดชวิถี 2)โครงการบริทาเนีย มะลิวัลย์ 3)โครงการ บริทาเนีย ออยุธยา และ 4) โครงการ บริทาเนีย เทพารักษ์ ศรีนครินทร์ ในส่วนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 6 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 และ 6) โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.39

รายได้ค่าบริหารโครงการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 547.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.5 ของรายได้รวม เพิ่มจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 475.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 660.4 เนื่องจากมีการร่วมมือกับพันธมิตร (Joint Venture) ใหม่ ร่วมพัฒนา 7 โครงการ

รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 3.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 109.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 9 จำกัด 2) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด 3) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด 4) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด 5) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด 6) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด 7) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด

รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 1.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 19.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 95.3

2 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 739.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 94.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11.3 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 152.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 20.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น และเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 42.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 11.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.0 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปรับผลตอบแทนประจำปีและการรับพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 10.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 9.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 648.0

4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 160.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 73.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 85.1

5 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 417.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 86.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.2

6 ฐานะทางการเงิน

รายการ	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	18,206.8	12,842.9	5,363.9	41.8
หนี้สินรวม	12,957.8	7,979.6	4,978.1	62.4
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,249.0	4,863.3	385.8	7.9

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 5,363.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย รองลงมา คือ ลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามลำดับ ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 4,978.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.4 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร รองลงมา คือ หนี้กู้ และหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 385.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ และมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 จำนวน 615.0 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2566 จำนวน 98.1 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร