

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ  
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

ตลอดปี 2566 ที่ผ่านมา ภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ อาทิ ภาวะหนี้ครัวเรือน และการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย ส่งผลให้กำลังซื้อในประเทศไม่ได้เติบโตอย่างที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากผู้บริโภคกังวลต่อดอกเบี้ยกู้ซื้อบ้านที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่างหาวิธีและกลยุทธ์ในการปรับตัวเพื่อรับมือกับความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้น ซึ่งบริทาเนียยังคงสามารถรักษาระดับผลประกอบการได้ จากการบุกเบิกตลาดไปยังจังหวัดศักยภาพใหม่ ๆ และการกระจายพอร์ตพอลิโอสการพัฒนาโครงการสู่หลากหลายเซ็กเมนต์

จากการดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ “B To The Top” สู่เป้าหมายผู้นำธุรกิจพัฒนาบ้านจัดสรรระดับท็อปหลากมิติ บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ 12 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 16,850 ล้านบาท นำไปสู่การสร้างยอดขาย (Presale) รวม 12,561 ล้านบาท เติบโตกว่า 14% นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ (Joint Venture) กับพันธมิตร รวมถึงเจ้าของที่ดินในทำเลศักยภาพตามโมเดลธุรกิจใหม่ “Landlord Joint Venture” โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการร่วมทุนพัฒนาโครงการจากพันธมิตรและเจ้าของที่ดินทั้งสิ้น 28 โครงการ ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงขยายการลงทุนออกไปยังพื้นที่ต่างจังหวัด ช่วยให้การพัฒนาโครงการเป็นไปอย่างรวดเร็ว

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ สร้างโอกาสในการตลาดและการขายเข้าถึงกลุ่มลูกค้ารายใหม่ สร้างประสบการณ์ในด้านที่อยู่อาศัยให้กลุ่มลูกค้าเดิม รวมถึงร่วมเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดทั้งในส่วนของลูกค้า คู่ค้า พันธมิตร และผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนพนักงาน

ของบริษัทยา เพื่อให้ทุกภาคส่วนได้เต็มเต็มความสมบูรณ์ของชีวิตตามแนวคิด “CRAFT a life you love” ดีที่สุดคือ ใช้ชีวิตในแบบที่รัก

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,274.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้ค่าบริหารโครงการ เท่ากับ 1,437.9 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 113.0 ล้านบาท และมีรายได้อื่น เท่ากับ 36.7 ล้านบาท จากรายการดังกล่าวข้างต้นทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 5,861.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2566 เท่ากับ 1,194.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในส่วนของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและโครงการที่ร่วมลงทุน สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

| รายการ                                 | ยอดสะสม ปี 2566 (ล้านบาท) |            |             | ยอดสะสม ปี 2565 (ล้านบาท) |            |             |
|--|---------------------------|------------|-------------|---------------------------|------------|-------------|
|  | งบการเงินรวม              | การร่วมค้า | รวมทั้งสิ้น | งบการเงินรวม              | การร่วมค้า | รวมทั้งสิ้น |
| กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ | 4,274.2                   | 959.2      | 5,233.4     | 5,404.2                   | 283.0      | 5,687.2     |

สำหรับผลการดำเนินงานประจำ ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

| รายการ  | ปี 2566        |              | ปี 2565        |              | ผลแตกต่าง      |               |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|   | ล้านบาท        | %            | ล้านบาท        | %            | ล้านบาท        | %             |
| <b>รายได้</b>                                   |                |              |                |              |                |               |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                  | 4,274.2        | 72.9         | 5,404.2        | 85.8         | (1,130.0)      | (20.9)        |
| รายได้ค่าบริการโครงการ                          | 1,437.9        | 24.5         | 444.0          | 7.1          | 993.9          | 223.8         |
| รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง | 14.8           | 0.3          | 4.8            | 0.1          | 10.0           | 100.0         |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย          | 113.0          | 1.9          | 417.2          | 6.6          | (304.2)        | (72.9)        |
| รายได้อื่น                                      | 21.9           | 0.4          | 25.5           | 0.4          | (3.6)          | (14.1)        |
| <b>รวมรายได้</b>                                | <b>5,861.9</b> | <b>100.0</b> | <b>6,295.7</b> | <b>100.0</b> | <b>(433.8)</b> | <b>(6.9)</b>  |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                               |                |              |                |              |                |               |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                        | 2,916.3        | 49.8         | 3,620.4        | 57.5         | (704.1)        | (19.4)        |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                              | 618.0          | 10.5         | 544.5          | 8.6          | 73.4           | 13.5          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                           | 183.7          | 3.1          | 115.4          | 1.8          | 68.3           | 59.2          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                            | <b>3,718.0</b> | <b>63.4</b>  | <b>4,280.3</b> | <b>68.0</b>  | <b>(562.3)</b> | <b>(13.1)</b> |
| <b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                  |                |              |                |              |                |               |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า          | (494.4)        | (8.4)        | (134.7)        | (2.1)        | (359.7)        | 100.0         |
| ต้นทุนทางการเงิน                                | (20.6)         | (0.4)        | (9.9)          | (0.2)        | (10.7)         | 107.3         |
| <b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>            | <b>1,628.9</b> | <b>27.8</b>  | <b>1,870.8</b> | <b>29.7</b>  | <b>(241.9)</b> | <b>(12.9)</b> |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                           | (434.4)        | (7.4)        | (400.3)        | (6.4)        | (34.1)         | 8.5           |
| <b>กำไรสำหรับงวด</b>                            | <b>1,194.5</b> | <b>20.4</b>  | <b>1,470.5</b> | <b>23.4</b>  | <b>(276.0)</b> | <b>(18.8)</b> |
| <b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>                | <b>1,194.5</b> | <b>20.4</b>  | <b>1,470.5</b> | <b>23.4</b>  | <b>(276.0)</b> | <b>(18.8)</b> |

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## 1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2566 และ 2565 จำนวน 5,861.9 ล้านบาท และ 6,295.7 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 433.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 4,274.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,130.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.9 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าสำหรับปี 2566 จำนวน

959.2 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2566 รวมทั้งสิ้น 5,233.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 453.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 37 โครงการ เป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2565 ทั้งสิ้น 22 โครงการ และในปี 2566 จำนวน 9 โครงการ คือ 1) โครงการ บริทาเนีย อุดรเดชวิถี 2) โครงการบริทาเนีย มะลิวัลย์ 3) โครงการ บริทาเนีย อยุธยา 4) โครงการ บริทาเนีย เทพารักษ์ ศรีนครินทร์ 5) โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ กาญจนภิเษก 6) โครงการ บริทาเนีย ศรีวารี 7) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-ประชาอุทิศ 8) โครงการ บริทาเนีย บางนา เทพารักษ์ 9) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา ในส่วนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ บริทาเนีย อมตะ- พานทอง 2) โครงการ บริทาเนีย โสม บางนา กม.17 3) โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น 5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 และ 6) โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.39

**รายได้ค่าบริหารโครงการ** ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,437.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.5 ของรายได้รวม เพิ่มจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 993.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 223.8 เนื่องจากมีการร่วมมือกับพันธมิตร (Joint Venture) ใหม่

**รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 14.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3

**กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 113.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 21 บริษัท

**รายได้อื่น** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 21.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 3.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.1

## 2 ค่าใช้จ่าย

**ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,916.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.8 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 704.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19.4 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

**ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 618.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 73.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น และเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 183.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 68.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.2 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## 3 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับปี 2566 เท่ากับ 20.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 10.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.3

## 4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2566 เท่ากับ 434.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 34.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5

## 5 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,194.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 276.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.8

## 6 ฐานะทางการเงิน

| รายการ               | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | ผลแตกต่าง |      |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|------|
|                      | ล้านบาท         | ล้านบาท         | ล้านบาท   | %    |
| สินทรัพย์รวม         | 19,907.9        | 12,842.9        | 7,065.0   | 55.0 |
| หนี้สินรวม           | 14,561.2        | 7,979.6         | 6,581.5   | 82.5 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม | 5,346.7         | 4,863.3         | 483.5     | 9.9  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 7,065.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.0 โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รองลงมา คือ ลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามลำดับ ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 6,581.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 82.5 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร รองลงมา คือ หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 483.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ และมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 จำนวน 615.0 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2566 จำนวน 98.1 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรเดช เกิดสำอางค์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร