

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ  
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนี้

ปี 2567 ภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ อาทิ เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น ปัญหาหนี้ครัวเรือน และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ทรงตัวอยู่ในระดับที่สูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้ผู้บริโภคยังคงชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยโดยคาดหวังการปรับลดดอกเบี้ยในช่วงครึ่งปีหลัง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงต้องหาวิธีและกลยุทธ์ในการปรับตัวเพื่อรับมือกับความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้น ซึ่งบริทาเนียยังคงสามารถรักษาระดับผลประกอบการได้ จากการบุกเบิกตลาดไปยังจังหวัดศักยภาพใหม่ ๆ การกระจายพอร์ตโฟลิโอการพัฒนาโครงการสู่หลากหลายเซ็กเมนต์ และการร่วมทุนพัฒนาโครงการร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ

ในปี 2567 บริทาเนียมุ่งเดินหน้าธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ “Crafting for Everlasting Growth” รั้งสรรค์เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง โดยในไตรมาส 1 สร้างยอดขาย (Presale) รวม 1,807 ล้านบาท และเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ ภายใต้เซ็กเมนต์แบรนด์เด็ด เรสซิเดนซ์ วิลล่า ได้แก่ ดุสิต สวีท เรสซิเดนเชส เขาใหญ่ (Dusit Suites Residences Khao Yai) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการร่วมทุนพัฒนาโครงการกับพันธมิตรทางธุรกิจจำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการ 6,330 ล้านบาท ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

ทั้งนี้ บริษัทยังคงเดินหน้าเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ สร้างโอกาสในการตลาดและการขายเข้าถึงกลุ่มลูกค้ารายใหม่ สร้างประสบการณ์ในด้านที่อยู่อาศัยให้กลุ่มลูกค้าเดิม รวมถึงร่วมเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดทั้งในส่วนของลูกค้า คู่ค้า พันธมิตร และผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนพนักงานของบริทาเนีย เพื่อให้ทุกภาคส่วนเต็มเต็มความสมบูรณ์ของชีวิตตามแนวคิด “CRAFT a life you love” ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 855.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้ค่าบริหารโครงการ เท่ากับ 265.4 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 139.3 ล้านบาท และมีรายได้อื่น เท่ากับ 9.2 ล้าน

บาท จากรายการดังกล่าวข้างต้นทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 1,268.9 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 296.4 ล้านบาท เดบิตร้อยละ 194.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียดผลการดำเนินงาน ดังนี้

ในส่วนของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและโครงการที่ร่วมลงทุน สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

รายการ	สำหรับไตรมาส 1/2567 (ล้านบาท)			สำหรับไตรมาส 1/2566 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	128.3	855.0	983.3	287.6	1,106.8	1,394.5

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2567		ไตรมาส 1 ปี 2566		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	855.0	67.4	1,106.8	74.9	(251.9)	(22.8)
รายได้ค่าบริการโครงการ	265.4	20.9	357.6	24.2	(92.1)	(25.8)
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	7.9	0.6	0.5	0.0	7.4	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	139.3	11.0	0.0	0.0	139.3	500,446.4
รายได้อื่น	1.3	0.1	12.1	0.8	(10.8)	(89.2)
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,269.0</b>	<b>100.0</b>	<b>1,477.0</b>	<b>100.0</b>	<b>(208.1)</b>	<b>(14.1)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	595.6	46.9	743.7	50.4	(148.1)	(19.9)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	110.3	8.7	139.5	9.4	(29.1)	(20.9)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	42.3	3.3	34.2	2.3	8.1	23.8
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>748.2</b>	<b>59.0</b>	<b>917.4</b>	<b>62.1</b>	<b>(169.2)</b>	<b>(18.4)</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>520.8</b>	<b>41.0</b>	<b>559.7</b>	<b>37.9</b>	<b>(38.9)</b>	<b>(7.0)</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(97.9)	(7.7)	(116.2)	(7.9)	18.3	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(22.7)	(1.8)	(2.7)	(0.2)	(19.9)	731.9
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>400.2</b>	<b>31.5</b>	<b>440.8</b>	<b>29.8</b>	<b>(40.5)</b>	<b>(9.2)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(103.8)	(8.2)	(112.3)	(7.6)	8.4	(7.5)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>296.4</b>	<b>23.4</b>	<b>328.5</b>	<b>22.2</b>	<b>(32.1)</b>	<b>(9.8)</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>296.4</b>	<b>23.4</b>	<b>328.5</b>	<b>22.2</b>	<b>(32.1)</b>	<b>(9.8)</b>

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## 1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 และ 2566 จำนวน 1,269.0 ล้านบาท และ 1,477.0 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 208.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 855.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 251.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.8 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 128.3 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 รวมทั้งสิ้น 983.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 411.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29.5 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 37 โครงการ เป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2566 ทั้งสิ้น 31 โครงการ และ ในปี 2567 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ บริทาเนีย โสม บางนา-บางปะกง ในส่วนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 5 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 และ 5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35

**รายได้ค่าบริหารโครงการ** ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 265.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 92.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.8

**รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 7.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.6

**กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 139.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.0 โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท

**รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 1.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 10.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 89.2

## 2 ค่าใช้จ่าย

**ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 595.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 148.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19.9 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

**ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 110.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.9 โดยสาเหตุหลักเกิดจากกลุ่มบริษัทที่มีการบริหารค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 42.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 8.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.8 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก

## 3 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า

ประกอบด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ (97.9) ซึ่งเป็นผลขาดทุนอันเนื่องมาจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมค้า โดยส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นกำไรเมื่อเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมค้าทั้งหมด

## 4 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ และดอกเบี้ยจ่ายตัวแลกเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึง

ดอกเบียจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 22.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 19.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 731.9

## 5 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 103.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.5

## 6 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 296.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.8

## 7 ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	20,457.8	19,907.9	549.9	2.8
หนี้สินรวม	14,814.2	14,561.2	253.0	1.7
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,643.6	5,346.7	296.9	5.6

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 549.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 โดยหลักเป็น 1) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเดิมเป็นเงินให้กู้ยืมแก่โครงการในบริษัทย่อยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการก่อนเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทร่วมค้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน และไม่มีเงื่อนไขด้านหลักประกัน รองลงมา คือ 2) เงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทมีการพิจารณาโครงการที่จะทำการร่วมค้าจากความเป็นไปได้ของโครงการ ทำเลที่ตั้ง และจำนวนเงินลงทุน และรองลงมา คือ 3) ลูกหนี้อื่น โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้จากการร่วมค้าซึ่งเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นและเป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญาร่วมทุนที่ทำกับผู้ร่วมทุน ในสัญญาร่วมทุนจะระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ

โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า ซึ่งรวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และแผนการขายที่บริษัทฯ ต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุน โดยจะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ และรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ในส่วนของการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จะคำนวณจากลูกหนี้ที่ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน โดยใช้อัตราคิดลดตามนโยบายรายการระหว่างกัน อ้างอิงจากระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับชำระคืน

ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 253.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ รองลงมา คือ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 296.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรเดช เกิดสำอางค์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร