

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาส 3 และงวดเก้าเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“บริษัทและบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาส 3 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2559	2560	ผลแตกต่าง		2559	2560	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%			ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	876.8	1,665.3	788.5	89.93	1,868.1	3,689.6	1,821.5	97.51
รายได้อื่น			-					
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	267.1	267.1	100.00	-	267.1	267.1	100.00
- อื่นๆ	7.9	27.5	19.6	248.10	31.7	57.6	25.9	81.70
<b>รวมรายได้</b>	<b>884.7</b>	<b>1,959.9</b>	<b>1,075.2</b>	<b>121.53</b>	<b>1,899.8</b>	<b>4,014.3</b>	<b>2,114.5</b>	<b>111.30</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	500.8	886.1	385.3	76.94	1,047.7	1,971.2	923.5	88.14
ค่าใช้จ่ายในการขาย	137.2	302.0	164.8	120.12	337.3	646.6	309.3	91.70
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.5	64.9	18.4	39.57	107.6	163.9	56.3	52.32
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>684.5</b>	<b>1,253.0</b>	<b>568.5</b>	<b>83.05</b>	<b>1,492.6</b>	<b>2,781.7</b>	<b>1,289.1</b>	<b>86.37</b>
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	200.2	706.9	506.7	253.10	407.2	1,232.6	825.4	202.73
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	( 2.5 )	( 2.5 )	100.00	-	( 2.5 )	( 2.5 )	100.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	200.2	704.4	504.2	251.85	407.2	1,230.1	822.9	202.09
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2.4	1.9	( 0.5 )	(20.83)	5.1	3.2	( 1.9 )	(37.25)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	197.8	702.5	504.7	255.16	402.1	1,226.9	824.8	205.12
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	39.8	146.5	106.7	268.09	83.0	260.5	177.5	213.86
กำไรสำหรับงวด	158.0	556.0	398.0	251.90	319.1	966.4	647.3	202.85

## I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 884.7 ล้านบาท และ 1,959.9 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,075.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 121.53 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 จำนวน 1,899.8 ล้านบาท และ 4,014.3 ล้านบาทตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2,114.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 111.30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 876.8 ล้านบาท และ 1,665.3 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 788.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.93 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 จำนวน 1,868.1 ล้านบาท และ 3,689.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,821.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.51 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่องจากปี 2559 จำนวน 5 โครงการ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม มิถุนายน และกันยายน ปี 2560 จำนวน 6 โครงการ จึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น

## 2. รายได้อื่น

2.1. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2560 จำนวน 267.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมลงทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น ที่มีประวัติความสำเร็จและประสบการณ์ทางธุรกิจมาอย่างยาวนานกว่า 60 ปี ทั้งในเอเชีย และ หลายประเทศทั่วโลก อาทิเช่น ญี่ปุ่น, จีน, ฮองกง, เวียดนาม, สหรัฐอเมริกา, ออสเตรเลีย โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในตลาดที่อยู่อาศัยสูงเป็นอันดับ 1 ใน 3 รวมทั้งมีแบรนด์อาคารชุดที่ได้รับความนิยมสูงสุดในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเข้ามาช่วยเสริมศักยภาพในการแข่งขันให้กับกลุ่มบริษัทฯ ในการขยายการพัฒนาโครงการและเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด

2.2. รายได้อื่นๆ สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 7.9 ล้านบาท และ 27.5 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 19.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 248.10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 จำนวน 31.7 ล้านบาท และ 57.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 25.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.70 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน

ของปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น จำนวน 6 โครงการ และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการ จองเพิ่มขึ้น

## II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 500.8 ล้านบาท และ 886.1 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 385.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.94 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 จำนวน 1,047.7 ล้านบาท และ 1,971.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 923.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 88.14 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้น

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 137.2 ล้านบาท และ 302.0 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 164.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 จำนวน 337.3 ล้านบาท และ 646.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 309.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.70 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับยอดพีเชลที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 10 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัท และบริษัทย่อยจะรับรู้รายได้ในอนาคต ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการ

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 46.5 ล้านบาท และ 64.9 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 18.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.57 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 จำนวน 107.6 ล้านบาท และ 163.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 56.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.32 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหาร อื่นๆ ค่าเสื่อมราคาเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

### III ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2560 มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 2.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าระหว่างบริษัทฯ และกิจการร่วมค้า

### IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคารและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 2.4 ล้านบาท และ 1.9 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 0.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.83 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 จำนวน 5.1 ล้านบาท และ 3.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 37.25 เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการที่เริ่มโอนในเดือนกันยายน 2560 เพียง 2 โครงการ คือ โครงการ KnightsBridge The Ocean Sriracha และ Kensington Laemchabang Sriracha ซึ่งยังคืนเงินกู้ไม่หมดเป็นหลัก

### V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 39.8 ล้านบาท และ 146.5 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 106.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 268.09 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 จำนวน 83.0 ล้านบาท และ 260.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 177.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 213.86 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

### VI กำไรสำหรับงวด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2559 และ 2560 จำนวน 158.0 ล้านบาท และ 556.0 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 398.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 251.90 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของปี 2559 และ 2560 เท่ากับ 319.1 ล้านบาท และ 966.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 647.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 202.85 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

## VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2559	30 กันยายน 2560	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	6,758.4	11,121.3	4,362.9	64.56
หนี้สินรวม	4,014.9	7,502.8	3,487.9	86.87
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,743.5	3,618.5	875.0	31.89

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์จำนวน 11,121.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) จำนวน 4,362.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.56 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในส่วนของหนี้สินรวมจำนวน 7,502.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 3,487.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.87 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และตัวแลกเปลี่ยน สำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต และมีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดจองทั้งสิ้นจำนวน 32 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,618.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) จำนวน 875.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.89 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อย และทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร