

ที่ ORI-FA001/2561

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“บริษัทและบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	2559	2560	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,153.1	8,764.9	5,611.8	178.0
รายได้อื่น				
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	641.0	641.0	100.0
อื่น ๆ	46.0	581.8	535.8	1,164.8
รวมรายได้	3,199.0	9,987.7	6,788.7	212.2
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,724.2	5,662.4	3,938.2	228.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	507.9	1,179.2	671.3	132.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	158.5	273.3	114.8	72.4
รวมค่าใช้จ่าย	2,390.6	7,114.9	4,724.3	197.6
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้า	808.5	2,872.8	2,064.3	255.3
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า		(218.4)	(218.4)	100.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	808.5	2,654.4	1,845.9	228.3
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	6.8	51.0	44.2	650.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	801.7	2,603.4	1,801.7	224.7
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	162.1	583.0	420.9	259.7
กำไรสำหรับงวด	639.6	2,020.4	1,380.8	215.9
% กำไรสำหรับงวด (ต่อรายได้รวม)	20.0%	20.2%		

I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมประจำปี 2559 และ 2560 จำนวน 3,199.0 ล้านบาท และ 9,987.7 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 6,788.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 212.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 3,153.1 ล้านบาท และ 8,764.9 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 5,611.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 178.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 จำนวน 9 โครงการ แบ่งเป็นคอนโดมิเนียมจำนวน 8 โครงการ และบ้านจัดสรรจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ KnightsBridge Sky City Sapanmai, โครงการ Notting Hill The Exclusive Charoenkrung, โครงการ Pause Sukhumvit103, โครงการ KnightsBridge The Ocean Sriracha, โครงการ Kensington Phahol-Kaset, โครงการ Kensington Laemchabung Sriracha1, โครงการ Kensington Laemchabung Sriracha2, โครงการ Pause ID และโครงการ Britania Srinakarin ตามลำดับ จึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น

2. รายได้อื่น

2.1. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี 2560 จำนวน 641.0 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 สำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 46.0 ล้านบาท และ 581.8 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 535.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,164.8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการรับบริหารโครงการของกิจการร่วมค้า นอกจากนี้ยังมีรายได้

ค่าบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น จำนวน 9 โครงการ และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจองเพิ่มขึ้น

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 1,724.2 ล้านบาท และ 5,662.4 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 3,938.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 228.4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และจากการปรับรายการตามการจัดสรรต้นทุนจากการซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 ตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้น

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 507.9 ล้านบาท และ 1,179.2 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 671.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 132.2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายสอดคล้องกับยอดพีริเซลที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 จำนวน 11 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายได้ในอนาคต ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการ

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 158.5 ล้านบาท และ 273.3 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 114.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

III ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2560 มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 218.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าระหว่างบริษัทฯ และกิจการร่วมค้า ในช่วงเริ่มพัฒนาโครงการและจะรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดในอนาคต

IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคารและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 6.8 ล้านบาท และ 51.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 44.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 650.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2560 มากกว่าในปี 2559

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 162.1 ล้านบาท และ 583.0 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 420.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 259.7 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มียอดรายได้เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

VI กำไรสำหรับงวด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 639.6 ล้านบาท และ 2,020.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,380.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 215.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	ผลแตกต่าง	%
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	6,758.4	22,925.4	16,167.0	239.2
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	4,014.9	16,512.9	12,498.0	311.3
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	2,743.5	6,412.5	3,669.0	133.7

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 16,167.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 239.2 เนื่องจากบริษัทเข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุน

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 12,498.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 311.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทเข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 35 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3,669.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 133.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่มทุน

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว)

(นายปัญญาวัฒน์ จันทร์รุ่งแสง)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายการเงินและบัญชี

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน

ผู้รับมอบอำนาจ