

ที่ ORI-FA002/2561

วันที่ 11 พฤษภาคม 2561

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“บริษัทและบริษัทย่อย”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

| รายการ  | ไตรมาส 1/2560 |              | ไตรมาส 1/2561  |              | ผลแตกต่าง      |              |
|---|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|   | ล้านบาท       | %            | ล้านบาท        | %            | ล้านบาท        | %            |
| <b>รายได้</b>   |               |              |                |              |                |              |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์  | 862.7         | 98.3         | 1,986.7        | 80.3         | 1,124.0        | 130.3        |
| รายได้ค่าบริการโครงการ  | -             | -            | 408.5          | 16.5         | 408.5          | 100.0        |
| รายได้อื่น  | 15.2          | 1.7          | 78.5           | 3.2          | 63.3           | 416.1        |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>877.9</b>  | <b>100.0</b> | <b>2,473.7</b> | <b>100.0</b> | <b>1,595.8</b> | <b>181.8</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>   |               |              |                |              |                |              |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์  | 459.4         | 52.3         | 1,208.8        | 48.9         | 749.4          | 163.1        |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย  | 148.3         | 16.9         | 295.2          | 11.9         | 146.9          | 99.1         |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   | 51.6          | 5.9          | 91.2           | 3.7          | 39.6           | 76.7         |
| <b>รวม</b>  | <b>659.4</b>  | <b>75.1</b>  | <b>1,595.3</b> | <b>64.5</b>  | <b>935.9</b>   | <b>141.9</b> |
| กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วม<br>ค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 218.6         | 24.9         | 878.4          | 35.5         | 659.8          | 301.9        |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า  | -             | -            | (178.6)        | (7.2)        | (178.6)        | (100.0)      |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษี<br>เงินได้  | 218.6         | 24.9         | 699.8          | 28.3         | 481.2          | 220.2        |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน  | 0.1           | 0.0          | 46.9           | 1.9          | 46.8           | 46,800.0     |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้   | 218.5         | 24.9         | 652.9          | 26.4         | 434.4          | 198.8        |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้   | 46.6          | 5.3          | 164.3          | 6.6          | 117.7          | 252.7        |
| <b>กำไรสำหรับงวด</b>  | <b>171.9</b>  | <b>19.6</b>  | <b>488.6</b>   | <b>19.8</b>  | <b>316.6</b>   | <b>184.2</b> |

## I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2560 และ 2561 จำนวน 877.9 ล้านบาท และ 2,473.7 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,595.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 181.8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 1,986.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,124.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.3 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่องจากปี 2560 จำนวน 18 โครงการ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม ปี 2561 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ KnightsBridge Tiwanon จึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น

2. รายได้ค่าบริการโครงการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 408.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100.0 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

3. รายได้อื่นๆ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 78.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 63.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 416.1 ส่วนใหญ่เนื่องมาจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่มีโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจอง

## II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561 เท่ากับ 1,208.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 749.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 163.1 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้น

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561 เท่ากับ 295.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 146.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 99.1 เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับยอดพรีเซลที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 จำนวน 7 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยจะ

รับรู้รายได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังมีค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการ

**3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 91.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 39.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.7 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ค่าเสื่อมราคาเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของบริษัทและบริษัทย่อย ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

### III ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 46.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 46.8 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารที่นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการที่โอนในปี 2560 และ 2561 ซึ่งยังคงคืนเงินกู้ไม่หมด จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ Pause ID, KnightsBridge The Ocean Sriracha และ KnightsBridge Tiwanont เป็นหลัก

### IV ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 164.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 117.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 252.7 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

### V กำไรสำหรับงวด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 488.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 316.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 184.2 ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

## VI ฐานะทางการเงิน

| รายการ               | 31 ธันวาคม 2560 | 31 มีนาคม 2561 | ผลแตกต่าง |      |
|----------------------|-----------------|----------------|-----------|------|
|                      |                 |                | ล้านบาท   | %    |
| สินทรัพย์รวม         | 22,925.4        | 25,509.3       | 2,583.9   | 11.3 |
| หนี้สินรวม           | 16,512.9        | 18,581.5       | 2,068.7   | 12.5 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม | 6,412.5         | 6,927.7        | 515.2     | 8.0  |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 2,583.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 โดยหลักเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต และเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,068.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 โดยหลักเป็นหนี้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน สำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 515.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร