

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“บริษัทและบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2560		ปี 2561		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,764.9	87.8	14,523.1	87.3	5,758.2	65.7
รายได้ค่าบริการโครงการ	487.5	4.9	1,225.9	7.4	738.4	151.5
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	-	312.0	1.9	312.0	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	641.1	6.4	314.8	1.9	(326.3)	(50.9)
รายได้อื่น	94.3	0.9	262.0	1.6	167.7	177.7
รวมรายได้	9,987.8	100.0	16,637.8	100.0	6,650.0	66.6
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,662.4	56.7	8,611.0	51.8	2,948.6	52.1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,179.2	11.8	2,446.5	14.7	1,267.3	107.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	273.3	2.7	425.1	2.6	151.8	55.5
รวม	7,114.9	71.2	11,482.6	69.0	4,367.7	61.4
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,872.9	28.8	5,155.2	31.0	2,282.3	79.4
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	218.5	2.2	536.4	3.2	317.9	145.5
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,654.4	26.6	4,618.8	27.8	1,964.4	74.0
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	51.0	0.5	262.5	1.6	211.5	414.8
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,603.4	26.1	4,356.3	26.2	1,752.9	67.3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	582.9	5.8	980.6	5.9	397.7	68.2
กำไรสำหรับงวด	2,020.5	20.2	3,375.7	20.3	1,355.2	67.1

I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2560 และ 2561 จำนวน 9,987.8 ล้านบาท และ 16,637.8 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 6,650.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 เท่ากับ 14,523.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 5,758.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.7 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม ต่อเนื่องจากปี 2560 จำนวน 18 โครงการ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 จำนวน 9 โครงการ คือ โครงการ KnightsBridge Tiwanon ในเดือนมีนาคม Notting Hill laemchabang Ph1, Notting Hill Sukhumvit-Praksa, Kensington Kaset Campus และ Park24 Ph.2 ในเดือนมิถุนายน Notting Hill Jatujak Interchange, Notting Hill Sukhumvit 105, B-Loft Sukhumvit 107 A และ B-Loft Lite Sukhumvit 115 A ในเดือนธันวาคม จึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

2. รายได้ค่าบริหารโครงการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 จำนวน 1,225.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 738.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 151.5 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าบริหารงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

3. กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 จำนวน 312.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 100.0

4. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 จำนวน 314.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 326.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.9

5. รายได้อื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 เท่ากับ 262.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 167.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 177.7 ส่วนใหญ่เนื่องมาจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการ

รับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่มีโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น เงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจอง และรายได้ค่าเช่า

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 เท่ากับ 8,611.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 2,948.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.1 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้น

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 เท่ากับ 2,446.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,267.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.5 เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายของโครงการในปัจจุบันและโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายได้ในปัจจุบันและอนาคต นอกจากนี้ยังมีค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพิ่มเติมเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการ

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 เท่ากับ 425.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 151.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.5 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ค่าเสื่อมราคา เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของบริษัทและบริษัทย่อย ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

III ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 536.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.2 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าของโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะรับรู้รายได้ในอนาคต

IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 เท่ากับ 262.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 211.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารที่นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 เท่ากับ 980.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 397.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.2 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

V กำไรสำหรับงวด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของปี 2561 เท่ากับ 3,375.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,355.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.1 ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

VI ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	22,925.4	27,203.3	4,277.9	18.7
หนี้สินรวม	16,512.9	18,402.0	1,889.1	11.4
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,412.5	8,801.3	2,388.8	37.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 4,277.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 โดยหลักเป็นสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,889.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 โดยหลักเป็นหุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร สำหรับการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 2,388.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.3 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ และเพิ่มทุน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร