

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 1/2561		ไตรมาส 1/2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,986.7	80.3	3,000.4	86.9	1,013.7	51.0
รายได้ค่าบริการโครงการ	418.1	16.9	142.7	4.1	(275.5)	(65.9)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย			213.3	6.2	213.3	100.0
รายได้อื่น	68.9	2.8	96.9	2.8	28.0	40.7
รวมรายได้	2,473.7	100.0	3,453.3	100.0	979.6	39.6
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,208.8	48.9	1,702.3	49.3	493.5	40.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	295.2	11.9	611.6	17.7	316.3	107.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	91.2	3.7	122.3	3.5	31.1	34.1
รวม	1,595.3	64.5	2,436.2	70.5	840.9	52.7
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	878.4	35.5	1,017.1	29.5	138.7	15.8
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	178.6	7.2	44.9	1.3	(133.7)	(74.8)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	699.8	28.3	972.2	28.2	272.4	38.9
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	46.9	1.9	59.9	1.7	13.0	27.6
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	652.9	26.4	912.3	26.4	259.4	39.7
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	164.3	6.6	192.0	5.6	27.7	16.8
กำไรสำหรับงวด	488.6	19.8	720.3	20.9	231.8	47.4
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	488.8	19.8	720.6	20.9	231.7	47.4

I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561 และ 2562 จำนวน 2,473.7 ล้านบาท และ 3,453.3 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 979.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 3,000.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,013.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่องจากปี 2561 จำนวน 20 โครงการ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม ปี 2562 จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ B-Loft Lite Sukhumvit 115 B, Britania Mega Town-Bangna และ Britania Bangna-KM.12 จึงทำให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น

2. รายได้ค่าบริหารโครงการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 142.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 275.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 65.9

3. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 213.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 213.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.0

4. รายได้อื่นๆ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 96.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 28.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.7 ส่วนใหญ่เนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่มีโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจอง

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2562 เท่ากับ 1,702.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 493.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.8 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้น

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2562 เท่ากับ **611.6** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **17.7** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน **316.3** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **107.1** เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับยอดฟรีเซลที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน **8** โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังมีค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการ

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ **122.3** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **3.5** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน **31.1** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **34.1** เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ค่าเสื่อมราคา เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

III ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน **44.9** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **1.3** ของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าของโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะรับรู้รายได้ในอนาคต

IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ **59.9** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **1.7** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน **13.0** ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ **192.0** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **5.6** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน **27.7** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **16.8** ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

VI กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 720.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 231.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	27,203.3	27,516.0	312.6	1.1
หนี้สินรวม	18,402.0	17,579.1	(822.9)	(4.5)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	8,801.3	9,936.9	1,135.6	12.9

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 312.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 โดยหลักเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 822.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.5 โดยหลักเป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 1,135.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของกลุ่มบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร