

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวด 6 เดือน ของปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	6 เดือน/2561		6 เดือน/2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,612.6	84.3	5,826.2	85.8	213.6	3.8
รายได้ค่าบริการโครงการ	603.7	9.1	422.7	6.2	(181.0)	(30.0)
เงินปันผลรับ	-	-	0.3	0.0	0.3	100.0
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	312.0	4.7	-	-	(312.0)	(100.0)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	272.1	4.0	272.1	100.0
รายได้อื่น	129.0	1.9	268.6	4.0	139.5	108.1
<b>รวมรายได้</b>	<b>6,657.3</b>	<b>100.0</b>	<b>6,789.8</b>	<b>100.0</b>	<b>132.5</b>	<b>2.0</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,348.1	50.3	3,316.0	48.8	(32.1)	(1.0)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	800.3	12.0	1,126.2	16.6	325.9	40.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	185.6	2.8	255.0	3.8	69.3	37.3
<b>รวม</b>	<b>4,334.0</b>	<b>65.1</b>	<b>4,697.1</b>	<b>69.2</b>	<b>363.1</b>	<b>8.4</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>2,323.2</b>	<b>34.9</b>	<b>2,092.7</b>	<b>30.8</b>	<b>(230.6)</b>	<b>(9.9)</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	265.2	4.0	114.0	1.7	(151.2)	(57.0)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>2,058.1</b>	<b>30.9</b>	<b>1,978.7</b>	<b>29.1</b>	<b>(79.4)</b>	<b>(3.9)</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	103.9	1.6	123.4	1.8	19.5	18.8
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,954.2</b>	<b>29.4</b>	<b>1,855.2</b>	<b>27.3</b>	<b>(98.9)</b>	<b>(5.1)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	445.9	6.7	397.8	5.9	(48.2)	(10.8)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>1,508.2</b>	<b>22.7</b>	<b>1,457.5</b>	<b>21.5</b>	<b>(50.8)</b>	<b>(3.4)</b>
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,508.2	22.7	1,457.9	21.5	(50.3)	(3.3)

## I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือน ของปี 2561 และ 2562 จำนวน 6,657.3 ล้านบาท และ 6,789.8 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 132.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 5,826.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 213.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่องจากปี 2561 จำนวน 21 โครงการ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมิถุนายน ปี 2562 จำนวน 6 โครงการ คือ โครงการ B-Loft Lite Sukhumvit 115 B, Britania Mega Town-Bangna, Britania Bangna-KM.12, Kensington Sukhumvit – Theparak, KnightsBridge Phaholyothin Interchange และ Britania Wongwaen—Hathairat จึงทำให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น

2. รายได้ค่าบริหารโครงการ สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 จำนวน 422.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 181.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 30 เนื่องจากปี 2561 มีรายได้ค่าบริหารโครงการจากการเปิดโครงการร่วมทุนขนาดใหญ่ คือ โครงการ Park Origin Thonglor

3. เงินปันผลรับ สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 จำนวน 0.3 ล้านบาท

4. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 จำนวน 272.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 272.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีส่วนร่วมลงทุนกับบริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนรายใหม่และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นบริษัทย่อยของ ES-CON Japan (ES-CON Japan คือ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งขึ้นในปี 2538 และจดทะเบียนอยู่ในกระดานที่หนึ่ง (First Section) ของตลาดหลักทรัพย์โตเกียว (TSE) ทั้งนี้ บริษัทดำเนินกิจการด้านที่อยู่อาศัย (คอนโดมิเนียมและกลุ่มแนวราบ) โรงแรม บริการอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม)

5. รายได้อื่นๆ สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 268.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 139.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.1 ส่วนใหญ่

เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่มีโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจอง

## II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 6 เดือน ของปี 2562 เท่ากับ 3,316.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.8 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 32.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.0

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับงวด 6 เดือน ของปี 2562 เท่ากับ 1,126.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 325.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.7 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับยอดปริเซลที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ 6 เดือน ปี 2561 จำนวน 10 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ในอนาคต (ใน 6 เดือน นี้กลุ่มบริษัทฯ เปิด Presale 2 โครงการใหม่ คือ The Origin Ram 209 Interchange ซึ่งมียอดจอง 70% ภายในวันเดียว และ โครงการ Park Origin Chula-Samyang ที่เปิดจองรอบ VVIP รอบแรก โดยมียอดจอง 50% สำหรับแบรนด์ “ดิ ออริจิ้น” (The Origin) นั้น พัฒนาขึ้นมาเพื่อเจาะตลาดกลุ่มคนรุ่นใหม่ โดยเฉพาะกลุ่มที่เพิ่งเริ่มต้นทำงาน (First Jobber) และกลุ่มที่เพิ่งซื้อคอนโดมิเนียมหลังแรก (First Condo Buyer) อายุประมาณ 23-28 ปี เป็นแบรนด์คอนโดมิเนียมที่เข้าใจคนรุ่นใหม่ แก้ Pain Point และตอบโจทย์ทุกการใช้ชีวิต) นอกจากนี้ยังมีค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการ

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 255.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 69.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.3 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ค่าเสื่อมราคา เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

## III ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 114.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.7 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าของโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะรับรู้รายได้ในอนาคต

#### IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 123.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 19.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น

#### V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 397.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 48.2 ล้านบาท คิดเป็นลดจ้อยละ 10.8 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

#### VI กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 1,457.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 50.8 ล้านบาท คิดเป็นลดจ้อยละ 3.4 เนื่องจากในปี 2561 มีกำไรพิเศษจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 312.0 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงรักษาอัตราการทำกำไรสุทธิได้ดีที่ระดับร้อยละ 21.5

#### VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2561	30 มิถุนายน 2562	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	27,203.3	28,575.5	1,372.1	5.0
หนี้สินรวม	18,402.0	18,865.6	463.6	2.5
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	8,801.3	9,709.9	908.5	10.3

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 1,372.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินลงทุนในการร่วมค้า และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 463.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 โดยหลักเป็นหุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 908.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของกลุ่มบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร