

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	2561		2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,625.9	86.7	2,825.8	84.7	(800.1)	(22.1)
รายได้ค่าบริการโครงการ	195.2	4.7	280.0	8.4	84.8	43.4
เงินปันผลรับ	-	-	0.3	-	0.3	100.0
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	312.0	7.5	-	-	(312.0)	(100.0)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	58.8	1.8	58.8	100.0
รายได้อื่น	50.5	1.2	171.7	5.1	121.2	239.9
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,183.6</b>	<b>100.0</b>	<b>3,336.5</b>	<b>100.0</b>	<b>(847.1)</b>	<b>(20.2)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,139.3	51.1	1,613.7	48.4	(525.6)	(24.6)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	505.1	12.1	514.6	15.4	9.5	1.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	94.4	2.3	132.6	4.0	38.2	40.5
<b>รวม</b>	<b>2,738.8</b>	<b>65.5</b>	<b>2,260.9</b>	<b>67.8</b>	<b>(477.9)</b>	<b>(17.4)</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,444.8</b>	<b>34.5</b>	<b>1,075.6</b>	<b>32.2</b>	<b>(369.3)</b>	<b>(25.6)</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	86.6	2.1	69.1	2.1	(17.5)	(20.2)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,358.3</b>	<b>32.5</b>	<b>1,006.5</b>	<b>30.2</b>	<b>(351.8)</b>	<b>(25.9)</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	56.9	1.4	63.5	1.9	6.6	11.5
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,301.3</b>	<b>31.1</b>	<b>943.0</b>	<b>28.3</b>	<b>(358.3)</b>	<b>(27.5)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	281.6	6.7	205.8	6.2	(75.8)	(26.9)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>1,019.7</b>	<b>24.4</b>	<b>737.2</b>	<b>22.1</b>	<b>(282.5)</b>	<b>(27.7)</b>
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,019.4	24.4	737.3	22.1	(282.1)	(27.7)

## I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2561 และ 2562 จำนวน 4,183.6 ล้านบาท และ 3,336.5 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 847.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 2,825.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 800.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.1 เนื่องจากในปี 2561 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการ Park24 Ph.2 เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นโครงการที่มีมูลค่าสูง ทำให้เมื่อเทียบกับปี 2562 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ที่ลดลง

2. รายได้ค่าบริหารโครงการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 จำนวน 280.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 84.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้ค่าบริหารงานโครงการจากบริษัทที่มีการร่วมลงทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด เพิ่มขึ้นตามแผนงาน

3. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 จำนวน 58.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 58.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการร่วมลงทุนกับบริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนรายใหม่ โดยเป็นบริษัทย่อยของ ES-CON Japan (ES-CON Japan คือ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งขึ้นในปี 2538 และจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว (TSE) ทั้งนี้ บริษัทดำเนินกิจการด้านที่อยู่อาศัย (คอนโดมิเนียมและกลุ่มแนวราบ) โรงแรม บริการอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม)

4. รายได้อื่นๆ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 171.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 121.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 239.9 ส่วนใหญ่เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนโครงการที่รับบริหารเพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจอง

## II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2562 เท่ากับ 1,613.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 525.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 24.6 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้น

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2562 เท่ากับ 514.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 9.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทเปิด Presale 2 โครงการใหม่ คือ The Origin Ram 209 Interchange และ Park Origin Chula-Samyam (สำหรับ The Origin Ram 209 Interchange มียอดจอง 70% ภายในวันเดียว และ โครงการ Park Origin Chula-Samyam ที่เปิดจองรอบ VVIP รอบแรก มียอดจอง 50% สำหรับแบรนด์ “ดิ ออริจิน” (The Origin) นั้น พัฒนาขึ้นมาเพื่อเจาะตลาดกลุ่มคนรุ่นใหม่ โดยเฉพาะกลุ่มที่เพิ่งเริ่มต้นทำงาน (First Jobber) และกลุ่มที่เพิ่งซื้อคอนโดมิเนียมหลังแรก (First Condo Buyer) อายุประมาณ 23-28 ปี เป็นแบรนด์คอนโดมิเนียมที่เข้าใจคนรุ่นใหม่ แก้ Pain Point และตอบโจทย์ทุกการใช้ชีวิต)

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 132.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 38.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.5 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ค่าเสื่อมราคา เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

## III ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 69.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.1 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าของโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะรับรู้รายได้ในอนาคต

## IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 63.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น

จากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 6.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายหุน  
 กู้เพิ่มขึ้น

## V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 205.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.2 ของรายได้รวม ลดลง  
 จากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 75.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 26.9 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของ  
 กลุ่มบริษัทตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

## VI กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 737.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.1  
 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 282.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.7 สาเหตุหลัก  
 เนื่องจากในปี 2561 มีกำไรพิเศษจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 312.0 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม  
 กลุ่มบริษัทยังคงรักษาอัตราการทำกำไรสุทธิได้ดีที่ระดับร้อยละ 22.1

## 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 โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
 เพื่อขาย เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินลงทุนในการร่วมค้า และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ใน

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 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 จรูญเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร