

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	2561		2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,224.7	79.9	3,153.6	86.9	( 71.1 )	(2.2)
รายได้ค่าบริการโครงการ	433.7	10.7	358.4	9.9	( 75.3 )	(17.4)
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	314.8	7.8	35.0	1.0	( 279.8 )	(88.9)
รายได้อื่น	62.2	1.5	81.5	2.2	19.4	31.1
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,035.3</b>	<b>100.0</b>	<b>3,628.5</b>	<b>100.0</b>	<b>( 406.8 )</b>	<b>(10.1)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,923.1	47.7	1,797.2	49.5	( 126.0 )	(6.5)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	562.3	13.9	585.9	16.1	23.7	4.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	102.2	2.5	120.0	3.3	17.8	17.4
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,587.6</b>	<b>64.1</b>	<b>2,503.1</b>	<b>69.0</b>	<b>( 84.5 )</b>	<b>(3.3)</b>
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,447.7	35.9	1,125.4	31.0	( 322.3 )	(22.3)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	( 186.4 )	(4.6)	( 110.8 )	(3.1)	75.6	(40.6)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,261.3	31.3	1,014.6	28.0	( 246.7 )	(19.6)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	( 73.4 )	(1.8)	( 74.9 )	(2.1)	( 1.5 )	2.1
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,187.9	29.4	939.7	25.9	( 248.2 )	(20.6)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	( 284.7 )	(7.1)	( 206.2 )	(5.7)	78.5	(27.6)
กำไรสำหรับงวด	903.2	22.4	733.5	20.2	( 169.7 )	(18.8)
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	891.6	22.1	687.3	18.9	( 204.3 )	(22.9)

## I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปกลุ่มบริษัทที่มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2561 และ 2562 จำนวน 4,035.3 ล้านบาท และ 3,628.5 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 406.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 3,153.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 71.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.2 เนื่องจากในปี 2561 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการ Park24 Ph.2 ซึ่งมีมูลค่าโครงการมากกว่าโครงการ Knightsbridge Prime Sathorn ที่มีการรับรู้รายได้ในปี 2562

2. รายได้ค่าบริหารโครงการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 358.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 75.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 17.4 เนื่องจากไตรมาส 3 ของปี 2561 บริษัทฯ เรียกเก็บรายได้ค่าบริหารโครงการ จากโครงการที่มีมูลค่าการขายที่สูงกว่าไตรมาส 3 ของปี 2562 อย่างไรก็ตามในไตรมาส 3 ของปี 2562 บริษัทฯยังคงดำเนินการบริหารโครงการให้กับบริษัทร่วมค้า ซึ่งประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 9 โครงการและโรงแรมอีก 2 โครงการ ส่งผลให้บริษัทฯยังคงรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการอย่างต่อเนื่อง

3. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 35.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 279.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 88.9 โดยกลุ่มบริษัทมีการร่วมลงทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) หรือ DTC หรือดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนล ในชื่อโครงการ เดอะ แฮมป์ตัน ศรีราชา บาย ออริจิ้น แอนด์ ดุสิต (The Hampton Sriracha by Origin and Dusit) ตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 2 ไร่ บริเวณตรงข้ามตึกคอม ใจกลางศรีราชา โดย DTC ก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ.2491 กลุ่มดุสิตธานี ถือเป็นผู้นำด้านการให้บริการโรงแรมและการบริหารจัดการโรงแรมทั้งในประเทศไทยและในระดับสากล มีกลุ่มธุรกิจหลักอยู่ 5 กลุ่ม ได้แก่ 1.ธุรกิจโรงแรม 2.ธุรกิจการศึกษา 3.ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4.ธุรกิจอาหาร และ 5.ธุรกิจอื่นๆ สำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทของดุสิต ประกอบไปด้วย 4 แบรินด์ คือ ดุสิตธานี ดุสิตดีทู ดุสิตปรีนเซส และ ดุสิตเดวาราณา ปัจจุบันบริหารโรงแรมและรีสอร์ททั้งในประเทศและต่างประเทศรวม 33 แห่ง

**4. รายได้อื่นๆ** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ **81.5** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **2.2** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน **19.4** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **31.1** ส่วนใหญ่เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนโครงการที่รับบริหารเพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจอง

## II ค่าใช้จ่าย

**1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2562 เท่ากับ **1,797.2** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **49.5** ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน **126.0** ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ **6.5** ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางข้างต้น

**2. ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2562 เท่ากับ **585.9** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **16.1** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน **23.7** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **4.2** เนื่องจากกลุ่มบริษัทเปิด Presale 7 โครงการใหม่ โดยคอนโดมิเนียมแบรนด์ ดี ออริจิ้น (The Origin) โครงการ The Origin Ratchada Ladprao สามารถปิดการขายได้แล้ว 100% และโครงการ The Origin Sukhumvit 105 ได้รับการตอบรับที่ดีมียอดจอง 70% ส่วนคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีแบรนด์พาร์ค ออริจิ้น (PARK ORIGIN) โครงการ Park Origin Ratchathewi มียอดจอง 81% ขณะเดียวกันคอนโดมิเนียมภายใต้โครงการออริจิ้น สมาร์ท ซิตี้ ระยอง (Origin Smart City Rayong) ได้แก่ โครงการ Notting Hill Rayong , โครงการ Kensington Rayong 1 และโครงการ Kensington Rayong 2 ก็ได้รับการตอบรับที่นำพึงพอใจมียอดจอง 90% นอกจากนี้โครงการบ้านจัดสรรแบรนด์บริทาเนีย (Britania) โครงการ Britania Bangna-Suvarnabhumi ที่เริ่มเปิดจองในไตรมาส 3 ปี 2562

**3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ **120.0** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **3.3** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน **17.8** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **17.4** เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ค่าเสื่อมราคา เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

### III ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 110.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าของโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะรับรู้รายได้ในอนาคต

### IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 74.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น

### V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 206.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 78.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.6 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

### VI กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 733.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 323.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 35.8 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยในปี 2561 มีการร่วมทุนโครงการคอนโดมิเนียมในกลุ่มพาร์ค ลักซวรี จำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าโครงการสูง และการร่วมทุนในกลุ่มโรงแรมอีกจำนวน 2 โครงการ อีกทั้งในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทมีกำไรที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการเริ่มรับรู้รายได้โครงการ Knightsbridge Prime Sathorn ในเดือนสิงหาคม 2562 อย่างไรก็ตามบริษัทยังสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

## VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2561	30 กันยายน 2562	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	27,203.3	30,576.4	3,373.1	12.4
หนี้สินรวม	18,402.0	20,602.0	2,200.0	12.0
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	8,801.3	9,974.4	1,173.1	13.3

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 3,373.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินลงทุนในการร่วมค้า และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ใน ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,200.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 โดยหลักเป็นหุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืม ระยะยาวจากธนาคาร เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 1,173.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไร สะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของกลุ่มบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร