

ที่ ORI-FA001/2563

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14,523.1	87.3	12,278.6	86.9	(2,244.5)	(15.5)
รายได้ค่าบริการโครงการ	1,225.9	7.4	918.9	6.5	(307.0)	(25.0)
เงินปันผลรับ	-	-	0.2	0.0	0.2	100.0
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	312.0	1.9	0.6	0.0	(311.4)	(99.8)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	314.8	1.9	458.6	3.2	143.7	45.7
รายได้อื่น	262.0	1.6	465.3	3.3	203.3	77.6
รวมรายได้	16,637.8	100.0	14,122.1	100.0	(2,515.7)	(15.1)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	8,611.0	51.8	6,934.2	49.1	(1,676.8)	(19.5)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,446.5	14.7	2,167.2	15.3	(279.4)	(11.4)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	425.1	2.6	520.1	3.7	95.0	22.3
รวมค่าใช้จ่าย	11,482.6	69.0	9,621.5	68.1	(1,861.2)	(16.2)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5,155.2	31.0	4,500.7	31.9	(654.5)	(12.7)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(536.4)	(3.2)	(239.0)	(1.7)	297.4	(55.4)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,618.8	27.8	4,261.7	30.2	(357.1)	(7.7)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(262.5)	(1.6)	(272.8)	(1.9)	(10.3)	3.9
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,356.4	26.2	3,988.9	28.2	(367.5)	(8.4)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(980.7)	(5.9)	(848.2)	(6.0)	132.5	(13.5)
กำไรสำหรับงวด	3,375.7	20.3	3,140.7	22.2	(235.0)	(7.0)
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	3,338.0	20.1	3,027.1	21.4	(310.8)	(9.3)

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับร้อยละ 43.5 สูงกว่าปี 2561 ที่อยู่ในร้อยละ 40.70 อีกทั้งยังสามารถทำอัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับ ร้อยละ 21.4 ของรายได้รวม ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2561 ที่อยู่ในร้อยละ 20.1 สาเหตุหลักมาจากการบริหารจัดการในเรื่องของต้นทุน และค่าใช้จ่าย รวมทั้งการปรับปรุงกระบวนการทำงานภายในเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2561 และ 2562 จำนวน 16,637.8 ล้านบาท และ 14,122.1 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 2,515.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 แต่อย่างไรก็ตามจากที่บริษัทมีความสามารถในการทำอัตรากำไรที่ดีขึ้น ทั้งในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ตามข้างต้น ทำให้สัดส่วนกำไรที่ลดลงเพียงร้อยละ 9.3 ซึ่งน้อยกว่าสัดส่วนรายได้ที่ลดลง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 12,278.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.9 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2561 จำนวน 2,244.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15.5 เนื่องจากในปี 2561 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการ พาร์ค 24 เฟส 2 ซึ่งมีมูลค่าโครงการมากกว่า โครงการใหม่ที่มีการรับรู้รายได้ในปี 2562 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ ไนท์บริดจ์ ไพร์ม สาทร, โครงการ นอตติ้ง ฮิลล์ สุขุมวิท 105, โครงการ ไนท์บริดจ์ พหลโยธิน อินเตอร์เซนจ์ และโครงการ เคนซิงตัน สุขุมวิท-เทพารักษ์

2. รายได้ค่าบริหารโครงการ สำหรับปี 2562 จำนวน 918.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.5 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2561 จำนวน 307.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.0 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ เรียกเก็บรายได้ค่าบริหารโครงการ จากโครงการที่มีมูลค่าการขายที่สูงกว่าในปี 2562 โดยมีโครงการใหญ่ที่เปิดตัวในไตรมาส 3 ของปี 2561 ได้แก่ โครงการพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ และโครงการพาร์ค ออริจิ้น พญาไท อย่างไรก็ตามในปี 2562 บริษัทฯยังคงดำเนินการบริหารโครงการให้กับบริษัทร่วมค้า ซึ่งประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 9 โครงการและโรงแรมอีก 5 โครงการ ส่งผลให้บริษัทฯยังคงรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการอย่างต่อเนื่อง

3. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี 2562 จำนวน 458.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 143.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.7 โดยในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีการร่วมลงทุนเพิ่มขึ้น ดังนี้

- (1) บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “พาร์ค ออริจิน จุฬา-สามย่าน”
 - (2) บริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “ไนท์บริดจ์ สุขุมวิท-เทพารักษ์”
 - (3) บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เพื่อพัฒนาโครงการ “เดอะ แคมป์ตัน ศรีราชา บาย ออริจิน แอนด์ ดุสิต”
 - (4) Cl:Z Limited Liability Partnership จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมระดับไฮเอนด์ต่อไป
- โดยเป็นพันธมิตรใหม่จากประเทศญี่ปุ่น จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด และ Cl:Z Limited Liability Partnership รวมทั้งพันธมิตรใหม่ที่มีประสบการณ์บริหารงานธุรกิจโรงแรมกว่า 70 ปี ได้แก่ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

4. รายได้อื่นๆ สำหรับปี 2562 เท่ากับ **465.3** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **3.3** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน **203.3** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **77.6** ส่วนใหญ่เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนโครงการที่รับบริหารเพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจอง

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2562 เท่ากับ **6,934.2** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **49.1** ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2561 จำนวน **1,676.8** ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ **19.5** นอกจากนี้ทางกลุ่มบริษัทยังมีการบริหารจัดการต้นทุนได้ดียิ่งขึ้น โดยเทียบกับอัตราต้นทุน ขายต่อรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ ลดลงจาก ร้อยละ 59.3 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 56.5 ในปี 2562

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2562 เท่ากับ **2,167.2** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **15.3** ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2561 จำนวน **279.4** ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ **11.4** ซึ่งบริษัทสามารถบริหาร ค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับ ปี 2562 เท่ากับ **520.1** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **3.7** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน **95** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **22.3** เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ค่าเสื่อมราคา เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

III ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2562 มีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 239.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.7 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2561 จำนวน 297.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 55.4 โดยผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าของโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา และจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในปี 2563 เป็นต้นไป ดังนั้นจะทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรในอนาคต

IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 272.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 10.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2562 เท่ากับ 848.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.0 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2561 จำนวน 132.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13.5

VI กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปี 2562 เท่ากับ 3,027.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.4 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2561 จำนวน 310.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.3

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับร้อยละ 43.5 สูงกว่าปี 2561 ที่อยู่ในร้อยละ 40.70 อีกทั้งยังสามารถทำอัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับ ร้อยละ 21.4 ของรายได้รวม ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2561 ที่อยู่ในร้อยละ 20.1 สาเหตุหลักมาจากการบริหารจัดการในเรื่องของต้นทุน และค่าใช้จ่าย รวมทั้งการปรับปรุงกระบวนการทำงานภายในเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	27,203.3	32,079.5	4,876.2	17.9
หนี้สินรวม	18,402.0	21,145.6	2,743.6	14.9
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	8,801.3	10,933.9	2,132.5	24.2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 4,876.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ เงินลงทุนในการร่วมค้า ใน ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,743.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 โดยหลักเป็นหนี้กู้ยืมระยะยาว และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 2,132.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของกลุ่มบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงฤกษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร