

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 2/2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงภาพรวมของผลการดำเนินงาน ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2565 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 4,497.9 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2,914.1 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1,583.7 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 203.5 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,155.3 ล้านบาท และมีมติประกาศจ่ายปันผลระหว่างกาลในรูปของเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท โดยจะขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 26 สิงหาคม 2565

สำหรับครึ่งปีแรกของปี 2565 กลุ่มบริษัทมียอดขายสะสมจากโครงการที่เปิดตัวใหม่ (Presales) มูลค่าโครงการรวมประมาณ 17,772.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อน และคิดเป็นร้อยละ 51.0 ของเป้าหมายทั้งปีที่มีมูลค่า 35,000.0 ล้านบาท จากยอดขายดังกล่าวแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 73.0 โครงการบ้านจัดสรรร้อยละ 27.0 ซึ่งหากแบ่งตามสถานะโครงการ มีสัดส่วนยอดขายจากโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ร้อยละ 61.0 และจากโครงการที่เพิ่งเปิดขายหรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (On-going) ร้อยละ 39.0 โดยสำหรับไตรมาส 2/2565 กลุ่มบริษัทสามารถสร้างยอดขายได้สูงประมาณ 9,623.0 ล้านบาท

ทั้งนี้โครงการใหม่ที่สามารถสร้างยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมที่เจาะตลาดผู้บริโภค Gen Y โครงการออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ สิรินคร สเตชั่น และโครงการออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น มียอดขายสะสมสูงที่ร้อยละ 70.0 และโครงการคอนโดมิเนียมที่เจาะตลาดผู้บริโภค High-end โครงการโซ ออริจิ้น เกษตร อินเทอร์เน็ต มียอดขายสะสมสูงกว่าร้อยละ 90.0 ขณะเดียวกันโครงการใหม่ซึ่งเจาะตลาดผู้บริโภค Niche ในแถบเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โครงการบrikซ์ตัน แคมป์ส บางแสน สามารถปิดการขาย (Sold Out) ได้อย่างรวดเร็วภายใน 1 เดือน ถึงแม้ว่า แบรินด์ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์, แบรินด์บrikซ์ตัน และแบรินด์โซ ออริจิ้น จะเป็นแบรินด์ใหม่ที่เพิ่งเปิดตัวในปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทก็ยังคงได้รับความไว้วางใจจากผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

จากผลการดำเนินงานที่มีเสถียรภาพและความสามารถในการปรับตัวให้พร้อมรับมือทุกความท้าทาย ส่งผลให้กลุ่มทุนทั้งไทยและต่างชาติยังคงให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการร่วมทุน (Joint Venture Project) กับกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 2/2565 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2564			สำหรับไตรมาส 2/2565			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การร่วม ค้า	รวม ทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การร่วม ค้า	รวม ทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	3,085.4	876.2	3,961.5	2,914.1	1,583.7	4,497.9	536.3	13.5%

จากกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ข้างต้น ส่งผลให้ไตรมาส 2/2565 กลุ่มบริษัทมีระดับอัตรากำไรสุทธิสูงถึงร้อยละ 28.2 โดยรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากไตรมาส 1/2565 ทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัทโนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ไนท์บริดจ์ ไพร์ม อ่อนนุช และ โครงการ ไนท์บริดจ์ สเปนซ์ รัชโยธิน โครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท เอสคอน เจแปน จำกัด จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ ไนท์บริดจ์ สุขุมวิท เทพารักษ์ นอกจากนี้ยังมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2565 คือ โครงการคอนโดมิเนียมพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการใหญ่ มีมูลค่าโครงการกว่า 12,000 ล้านบาท โดยร่วมทุนกับบริษัทโนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 5 โครงการในไตรมาส 2/2565 จำนวนทั้งสิ้น 1,583.7 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 5 โครงการในไตรมาส 2/2565 จำนวนทั้งสิ้น 203.5 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้พัฒนา ปรับตัว และเปลี่ยนแปลงตัวเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับทุกสถานการณ์ตลอดจนเมกะเทรนด์ระยะยาวของโลก เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค จากวันแรกที่มีเพียงธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียม สู่ปัจจุบันที่มีอาณาจักรธุรกิจใหม่จำนวนมาก ส่งผลให้ในปี 2565 กลุ่มบริษัทเตรียมแผนการดำเนินงานใหม่ที่จะสร้างความเปลี่ยนแปลงครั้งยิ่งใหญ่และครั้งสำคัญภายใต้แนวคิด “ORIGIN MULTIVERSE” หรือแผนการเติบโตแบบพหุจักรวาล ภายใต้แผน ORIGIN MULTIVERSE ประกอบด้วย 3 ขั้นตอนหลัก ได้แก่

1. ขยายสู่จักรวาลใหม่ (Expanding to the new universe) จากเดิมที่ออริจินมีจักรวาลหลักคือจักรวาลพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ขยายตัวเองเข้าสู่จักรวาลใหม่ๆ โดยแบ่งเป็น 4 กลุ่มจักรวาล ได้แก่

- 1) กลุ่มจักรวาลที่อยู่อาศัยเพื่อการขาย (Residential for Sales)

- 2) กลุ่มกิจการรายได้ประจำ (Recurring Income Business)
- 3) กลุ่มกิจการธุรกิจบริการ (Service Business)
- 4) กลุ่มกิจการเมกะเทรนด์ระยะยาว (Mega Trends Business)

โดยทั้ง 4 กลุ่มกิจการ ยังคงประกอบด้วยกิจการรายย่อยๆ ที่ทยอยเกิดขึ้นตั้งแต่ปีที่ผ่านมา เช่น โลจิสติกส์ เซลท์แคร์ ประกันภัย พลังงาน การเงิน ร้านอาหาร กัญชง และยังมีกิจการย่อยๆ เพิ่มขึ้นในอนาคต

2. แยกกันเติบโตแบบคู่ขนาน (Growing in the separated timeline) ให้ทุกบริษัทย่อยมีเส้นทางการเติบโตแบบคู่ขนานในกิจการของตัวเอง ผ่านการจัดทัพผู้บริหารมืออาชีพในธุรกิจนั้นๆ เข้าไปช่วยดูแลทิศทางการเติบโต สร้างจุดแข็งให้แก่ทุกกลุ่มธุรกิจ โดยจะมีบริษัทย่อยที่มีแผนจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) เพิ่มเติม นำโดย บริษัท พรีเมียร์ โซลูชั่น จำกัด ผู้นำธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร บริษัท วัน ออริจิน จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) เช่น โรงแรม ออฟฟิศ ค้าปลีก บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด บริษัท ร่วมทุนกับบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น คลังสินค้า โลจิสติกส์ นิคมอุตสาหกรรม ครบวงจร หลังจากก่อนหน้านี้ได้ส่งบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เข้า IPO ไปแล้วในช่วงปลายปี 2564 คาดว่าภายในปี 2568 ออริจินและทุกบริษัทที่เข้าจดทะเบียนจะกลายเป็นอาณาจักรที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) รวมกันมากกว่า 1 แสนล้านบาท

3. เชื่อมโยงอีโคซิสเต็ม (Connecting the ecosystem) เชื่อมโยงทุกกิจการที่แยกย้ายกันไปเติบโต กลับมาดูแลผู้บริหารร่วมกันเป็นอีโคซิสเต็ม สร้าง Multiverse of Happiness ที่ครอบคลุมการดูแลและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้บริโภคแบบครบวงจร

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 2/2564		ไตรมาส 2/2565		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,085.4	81.2	2,914.1	71.0	(171.2)	(5.5)
รายได้ค่าบริการโครงการ	319.2	8.4	352.8	8.6	33.6	10.5
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	243.5	6.4	352.1	8.6	108.7	44.6
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	258.4	6.3	258.4	100.0
รายได้ดอกเบี้ย	1.1	0.0	10.0	0.2	8.9	827.8
รายได้อื่น	152.2	4.0	214.4	5.2	62.2	40.9
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,801.4</b>	<b>100.0</b>	<b>4,101.9</b>	<b>100.0</b>	<b>300.5</b>	<b>7.9</b>

รายการ	ไตรมาส 2/2564		ไตรมาส 2/2565		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท		ล้านบาท	%
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,042.6	53.7	1,857.0	45.3	(185.6)	(9.1)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	391.2	10.3	379.4	9.2	(11.8)	(3.0)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	148.3	3.9	361.5	8.8	213.2	143.7
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,582.1</b>	<b>67.9</b>	<b>2,597.9</b>	<b>63.3</b>	<b>15.8</b>	<b>0.6</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,219.3</b>	<b>32.1</b>	<b>1,504.0</b>	<b>36.7</b>	<b>284.7</b>	<b>23.4</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	3.7	0.1	97.0	2.4	93.3	2,523.2
ต้นทุนทางการเงิน	(76.0)	(2.0)	(99.1)	(2.4)	(23.2)	30.5
<b>กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	<b>1,147.0</b>	<b>30.2</b>	<b>1,501.9</b>	<b>36.6</b>	<b>354.9</b>	<b>30.9</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(237.9)	(6.3)	(235.3)	(5.7)	2.6	(1.1)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>909.2</b>	<b>23.9</b>	<b>1,266.6</b>	<b>30.9</b>	<b>357.4</b>	<b>39.3</b>
<b>กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>852.0</b>	<b>22.4</b>	<b>1,155.3</b>	<b>28.2</b>	<b>303.3</b>	<b>35.6</b>

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

#### I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2/2564 และ 2/2565 จำนวน 3,801.4 ล้านบาท และ 4,101.9 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 300.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากรายได้ธุรกิจโรงแรมจากการซื้อโรงแรมใหม่และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อโรงแรม, รายได้ธุรกิจบริการ, รายได้ค่าบริหารงานโครงการบริษัทร่วมค้า เนื่องจากมีโครงการร่วมทุนใหม่และรับรู้รายได้ค่าบริหารงานต่อเนื่องจากไตรมาส 1/2565 รวมทั้งกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 2,914.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 171.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 5.5 โดยเมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 1,583.7 ล้านบาท จะทำให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 4,497.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 536.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2564			สำหรับไตรมาส 2/2565			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การร่วม ค้า	รวม ทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การร่วม ค้า	รวม ทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	3,085.4	876.2	3,961.5	2,914.1	1,583.7	4,497.9	536.3	13.5%

จากตารางข้างต้นกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2565 จำนวน 5 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการดิ ออริจิน อ่อนนุช และโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ นอกจากนี้มีโครงการบ้านจัดสรรเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2565 จำนวน 3 โครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า คือ โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร, โครงการโปรตัน บางปะกง และโครงการบริทาเนีย อมตะ-พานทอง

2. รายได้ค่าบริหารโครงการ สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 352.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 33.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จากโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ สิรินคร สเตชั่น, โครงการออริจิน เฟลย์ ศรีอุดม สเตชั่น และโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริทาเนีย อมตะ-พานทอง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการอย่างต่อเนื่องทั้งสิ้น 30 โครงการ

**3. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับไตรมาส 2/2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 352.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 108.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 เนื่องจากโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทที่ผ่านมามีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน จึงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในไตรมาส 2/2565 มีการร่วมลงทุนเพิ่มขึ้น ดังนี้

- (1) บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “โครงการออร์จิน เพลย์ ศรีอุดม สเตชั่น”
- (2) บริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “ออร์จิน ปลีก แอนด์ เพลย์ สิรินคร สเตชั่น”
- (3) บริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “บริทาเนีย อมตะ-พานทอง”

**4. กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ** สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 258.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 258.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.0 โดยกำไรจากการต่อรองราคาซื้อโรงแรม 3 แห่ง เป็นการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อธุรกิจ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว ซึ่งจะถูกระงับแล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับจากวันที่ซื้อ

ซึ่งการเข้าซื้อโรงแรมดังกล่าว สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานเพื่อสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มบริษัทซื้อโรงแรมแบรนด์ “ไอบิส” (ibis) โรงแรมระดับบัดเจ็ตไฮเทคภายใต้เซนแอคคอร์ (Accor) จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย

- (1) โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ (ibis Phuket Kata Hotel) โรงแรมขนาด 5 ชั้น จำนวนห้องพัก 258 ห้อง
- (2) โรงแรมไอบิส หัวหิน (ibis Hua Hin) โรงแรมขนาด 6 ชั้น จำนวนห้องพัก 200 ห้อง
- (3) โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง (ibis Styles Krabi Ao Nang) โรงแรมขนาด 5 ชั้น จำนวนห้องพัก 206 ห้อง

**5. รายได้ดอกเบี้ย** สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 10.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 8.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 827.8 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท

**6. รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 214.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 62.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.9 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจบริการ เป็นหลัก ซึ่งเป็นไปตามแผนของการนำกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO)

อีกทั้งในไตรมาส 2/2565 หลังจากประเทศไทยมีมาตรการผ่อนคลาย COVID-19 และเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ธุรกิจ ทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้จากโรงแรม 2 แห่งแรกเพิ่มขึ้น ได้แก่ โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก ทองหล่อ และ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ศรีราชา-แหลมฉบัง โดยมี อัตราการเข้าพัก ณ สิ้นไตรมาส 2/2565 ประมาณร้อยละ 83.0 และ ร้อยละ 64.0 ตามลำดับ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากโรงแรม 3 แห่งใหม่ ที่เพิ่งเข้าซื้อกิจการในช่วงกลางไตรมาส 2/2565 โดยมีการเข้าพักประมาณร้อยละ 30.0 – 60.0

## II ค่าใช้จ่าย

1. **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 1,857.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 185.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.1 ซึ่งแปรผันตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

2. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 379.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 11.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.0 โดยหลักลดลงจากค่าคอมมิชชั่นการขาย จากการที่กลุ่มบริษัทมีโครงการ Everyone can sell อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยค่าใช้จ่ายในการขายรวมต่อรายได้รวมลดลงจากร้อยละ 10.3 ในไตรมาส 2/2564 เป็นร้อยละ 9.2 ในไตรมาส 2/2565

3. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 361.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 213.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 143.7 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าบริหารภายใต้ธุรกิจโรงแรม รวมทั้งธุรกิจบริการมีการขยายธุรกิจมากขึ้น สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจบริการ ซึ่งเป็นไปตามแผนของการนำกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) ซึ่งในอนาคตกลุ่มบริษัทมีแผนจะแยกต้นทุนบริการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจบริการออกจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร

### III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 2/2565 มีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 97.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 93.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,523.2 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้าอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 1/2565 จำนวน 3 โครงการ ทั้งนี้มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2565 คือ โครงการคอนโดมิเนียมพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการใหญ่ มีมูลค่าโครงการกว่า 12,000.0 ล้านบาท

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนโครงการร่วมค้าเพิ่มขึ้นในไตรมาส 2/2565 จำนวน 2 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการร่วมค้าจากธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท ไทควิ แลนด์ เอเชีย จำกัด พันธมิตรด้านอสังหาริมทรัพย์จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคลังสินค้า จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการแอลฟา บางนา กม.19 และโครงการแอลฟา รังสิต

### IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 99.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 23.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.5 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการ และพัฒนาโครงการตามแผน

### V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 235.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.1 ผันแปรตามผลการดำเนินงานตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

### VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/2565 เท่ากับ 1,155.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 303.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้น ทั้งจากโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าและโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า โดยมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการคอนโดมิเนียมพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการใหญ่ มีมูลค่าโครงการกว่า 12,000.0 ล้านบาท เป็นครั้งแรก

อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนในการร่วมลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จำนวน 5 โครงการ ประกอบไปด้วยโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ, โครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ และคลังสินค้า จำนวน 2 โครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนโครงการร่วมค้าจาก 5 โครงการดังกล่าว



## VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2565	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	35,398.4	41,014.5	5,616.0	15.9
หนี้สินรวม	19,458.4	23,982.8	4,524.3	23.3
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	15,940.0	17,031.7	1,091.7	6.8

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 5,616.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆ ประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินลงทุนในการร่วมค้า, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 4,524.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 โดยหนี้สินรวม หลักๆ ประกอบด้วย หนี้กู้ยืมระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และ ตัวแลกเปลี่ยน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 1,091.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 มีกำไรสะสมจากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และรายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นและตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร