

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 3/2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3/2565 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 4,433.6 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2,880.7 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1,552.9 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 187.9 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 847.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลมาจากการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการใหญ่มูลค่า 12,000.0 ล้านบาท และการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมจากการกลับมาเปิดประเทศ โดยในระหว่างไตรมาส 3/2565 ได้จ่ายปันผลระหว่างกาลในรูปของเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท

โดยในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 กลุ่มบริษัทยังคงเฝ้าติดตามประเด็นที่สำคัญต่อการใช้ชีวิตของผู้คน สภาพเศรษฐกิจ และสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง อาทิ การแพร่ระบาดและความรุนแรงของ COVID-19 สายพันธุ์โอมิครอน BA.4 และ BA.5 สถานการณ์การเงินเพื่อ การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง ยังคงเดินหน้าอย่างจริงจังในการรับมือกับปัจจัยทั้งหมดข้างต้น ขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคในหลายเซกเมนต์ยังมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง สังเกตได้จากอัตราการดูดซับของโครงการในหลายทำเลที่ยังคงมีแนวโน้มที่ดี

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทพร้อมเดินหน้าเปิดโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในครึ่งปีหลัง กระจายตัวทั้งตลาดคอนโด Gen Z, Gen Y, ไฮเอนด์ ไปจนถึงตลาดซูเปอร์ลักซ์วรี และโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งถือเป็นการรุกหนักในช่วงไฮซีซั่น หลังจากที่ครึ่งปีแรกเปิดตัวใหม่ไปเพียง 2 โครงการ จากการติดตามสถานการณ์ให้พร้อมปรับตัวกับทุกปัจจัยภายนอกและความพร้อมในการบุกตลาดอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทมั่นใจว่าจะสามารถสร้างยอดขายได้มากกว่า 35,000.0 ล้านบาท และสร้างสถิติ All Time High ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

สำหรับการดำเนินงานในไตรมาส 4/2565 โครงการคอนโดมิเนียมพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ จะยังคงมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องตามแผน ขณะเดียวกันจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการพาร์ค ออริจิน ราชเทวี และโครงการพาร์ค ออริจิน จุฬา-สามย่าน มูลค่าโครงการรวม 7,600.0 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 97.0 ของมูลค่าโครงการ ขณะที่ภาพรวมกลุ่มบริษัทยังมี ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ทั้งกลุ่มรวมโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าและโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า มูลค่ารวมประมาณ 41,200.0 ล้านบาท คาดว่าจะมีส่วนสำคัญให้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีหลังเป็นไปตามเป้าหมาย

จากผลการดำเนินงานที่มีเสถียรภาพและความสามารถในการปรับตัวให้พร้อมรับมือทุกความท้าทาย ส่งผลให้กลุ่มทุนทั้งไทยและต่างชาติยังคงให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการร่วมทุน (Joint Venture Project) กับกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 3/2565 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 3/2564			สำหรับไตรมาส 3/2565			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การร่วม ค้า	รวม ทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การร่วม ค้า	รวม ทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	3,665.9	318.9	3,984.8	2,880.7	1,552.9	4,433.6	448.8	11.3%

จากกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ข้างต้น ส่งผลให้ไตรมาส 3/2565 กลุ่มบริษัทมีระดับอัตรากำไรสุทธิ ดีเท่ากับร้อยละ 22.1 โดยรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากไตรมาส 2/2565 ทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนกับบริษัทโนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ ไนท์บริดจ์ ไพร์ม อ่อนนุช 2) โครงการ ไนท์บริดจ์ สเปซ รัชโยธิน 3) โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ และโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนกับบริษัท เอสคอน เจแปน จำกัด จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ ไนท์บริดจ์ สุขุมวิท เทพารักษ์

นอกจากนี้ยังมีโครงการบ้านจัดสรรร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2565 ทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริทาเนีย อมตะ-พานทอง อีกทั้งยังมีโครงการบ้านจัดสรรร่วมทุนโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2565 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริทาเนีย โสม บางนา กม.17 ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 6 โครงการในไตรมาส 3/2565 จำนวนทั้งสิ้น 1,552.9 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 6 โครงการในไตรมาส 3/2565 จำนวนทั้งสิ้น 187.9 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้พัฒนา ปรับตัว และเปลี่ยนแปลงตัวเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับทุกสถานการณ์ตลอดจนเมกะเทรนด์ระยะยาวของโลก เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค จากวันแรกที่มีเพียงธุรกิจพัฒนา คอนโดมิเนียม สู่ปัจจุบันที่มีอาณาจักรธุรกิจใหม่จำนวนมาก ส่งผลให้ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินแผนธุรกิจภายใต้แนวคิด “ORIGIN MULTIVERSE” หรือแผนการเติบโตแบบพหุจักรวาล ภายใต้แผน ORIGIN MULTIVERSE ประกอบด้วย 3 ขั้นตอนหลัก ได้แก่

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

- 1) กลุ่มจักรวาลที่อยู่อาศัยเพื่อการขาย (Residential for Sales)
- 2) กลุ่มจักรวาลธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income Business)
- 3) กลุ่มจักรวาลธุรกิจบริการ (Service Business)
- 4) กลุ่มจักรวาลเมกะเทรนด์ระยะยาว (Mega Trends Business)

โดยทั้ง 4 กลุ่มจักรวาล ยังคงประกอบด้วยจักรวาลธุรกิจย่อยๆ ที่ทยอยเกิดขึ้นตั้งแต่ปีที่ผ่านมา เช่น โลจิสติกส์ เฮลท์แคร์ ประกันภัย พลังงาน การเงิน ร้านอาหาร กัญชง และยังมีจักรวาลย่อยๆ เพิ่มขึ้นในอนาคต

2. แยกกันเติบโตแบบคู่ขนาน (Growing in the separated timeline) ให้ทุกบริษัทย่อยมีเส้นทางการเติบโตแบบคู่ขนานในจักรวาลของตัวเอง ผ่านการจัดทัพผู้บริหารมืออาชีพในธุรกิจนั้นๆ เข้าไปช่วยดูแลทิศทางการเติบโต สร้างจุดแข็งให้แก่ทุกกลุ่มธุรกิจ โดยจะมีบริษัทย่อยที่มีแผนจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) เพิ่มเติม นำโดยบริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ PRI ผู้นำธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ซึ่งบริษัทได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมา โดยเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้อนุมัติแบบคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์แล้ว ทั้งนี้บริษัท (PRI) คาดว่าจะสามารถเข้าจดทะเบียนได้ภายในปีนี้ตามแผนงาน ทั้งนี้ภายในปี 2566-2568 กลุ่มบริษัทมีแผนที่จะนำ บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) เช่น โรงแรม ออฟฟิศ คาเฟ่ และ บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด บริษัทร่วมทุนกับบริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น คลังสินค้า โลจิสติกส์ นิคมอุตสาหกรรม ครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามลำดับ (อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของแต่ละกลุ่มบริษัท)

3. เชื่อมโยงอีโคซิสเต็ม (Connecting the ecosystem) เชื่อมโยงทุกจักรวาลที่แยกย้ายกันไปเติบโต กลับมาดูแล ผู้บริโภคร่วมกันเป็นอีโคซิสเต็ม สร้าง Multiverse of Happiness ที่ครอบคลุมการดูแลและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้บริโภคแบบครบวงจร

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3/2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 3/2564		ไตรมาส 3/2565		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,665.9	88.9	2,880.7	75.2	(785.2)	(21.4)
รายได้ค่าบริการโครงการ	153.2	3.7	451.6	11.8	298.4	194.8
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	105.8	2.6	176.6	4.6	70.7	66.9
รายได้ดอกเบี้ย	1.3	0.0	7.3	0.2	6.0	453.1
รายได้อื่น	196.8	4.8	316.8	8.3	120.1	61.0
รวมรายได้	4,123.0	100.0	3,833.0	100.0	(290.0)	(7.0)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,489.8	60.4	1,845.3	48.1	(644.4)	(25.9)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	383.3	9.3	412.4	10.8	29.1	7.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	193.4	4.7	325.5	8.5	132.1	68.3
รวมค่าใช้จ่าย	3,066.4	74.4	2,583.2	67.4	(483.3)	(15.8)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,056.6	25.6	1,249.9	32.6	193.3	18.3
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(22.0)	(0.5)	38.9	10.0	61.0	276.6
ต้นทุนทางการเงิน	(75.5)	(1.8)	(112.1)	(2.9)	(36.6)	48.5
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	959.1	23.3	1,176.7	30.7	217.7	22.7
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(200.0)	(4.9)	(230.4)	(6.0)	(30.5)	15.2
กำไรสำหรับงวด	759.1	18.4	946.3	24.7	187.2	24.7
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	709.0	17.2	847.9	22.1	138.9	19.6

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3/2564 และ 3/2565 จำนวน 4,123.0 ล้านบาท และ 3,833.0 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 290.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.0 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียม แต่ยังคงมีรายได้เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรรตามแผนการขายกลุ่มบ้านแนวราบ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการโครงการ, รายได้ธุรกิจบริการ และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 2,880.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 785.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.4 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 1,552.9 ล้านบาท จะทำให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 4,433.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 448.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 3/2564			สำหรับไตรมาส 3/2565			ผลต่าง งบการเงินรวม	
	งบการเงิน รวม	การร่วม ค้า	รวม ทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การร่วม ค้า	รวม ทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	3,665.9	318.9	3,984.8	2,880.7	1,552.9	4,433.6	448.8	11.3%

จากตารางข้างต้นกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2565 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า โครงการบริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 ซึ่งมีมูลค่าโครงการ 1,500.0 ล้านบาท

2. **รายได้ค่าบริการโครงการ** สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 451.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 298.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 194.8 โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ค่าบริการโครงการเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จากโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการโซ ออริจิ้น ศิริราช, โครงการออริจิ้น เพลย์ บางขุนนนท์ และโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงรับรู้รายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่องทั้งสิ้น 33 โครงการ

3. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3/2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 176.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 70.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.9 เนื่องจากโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทที่ผ่านมา มีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน จึงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในไตรมาส 3/2565 มีการร่วมลงทุนเพิ่มขึ้น ดังนี้

- (1) บริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “โครงการโซ ออริจิน ศิริราช”
- (2) บริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “โครงการออริจิน เพลย์ บางขุนนนท์”
- (3) บริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35”

4. รายได้ดอกเบี้ย สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 7.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 6.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 453.1 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืม แก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท

5. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 316.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 120.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.0 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจบริการ เป็นหลัก ซึ่งเป็นไปตามแผนของการนำกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO)

อีกทั้งในไตรมาส 3/2565 หลังจากประเทศไทยมีมาตรการผ่อนคลาย COVID-19 และเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ธุรกิจ ทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้จากโรงแรม 2 แห่งแรกเพิ่มขึ้น ได้แก่ โรงแรมสแตย์บริดจ์ สวิท แบงค็อก ทองหล่อ และ โรงแรมฮอติเดย์ อินน์ แอนด์ สวิส ศิริราชา-แหลมฉบัง โดยมีอัตราการเข้าพัก ณ สิ้นไตรมาส 3/2565 ประมาณร้อยละ 92.0 และ ร้อยละ 70.0 ตามลำดับ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากโรงแรม 3 แห่งใหม่ ที่เพิ่งเข้าซื้อกิจการในช่วงกลางไตรมาส 2/2565 โดยมีการเข้าพักขึ้นมาสูงสุดประมาณร้อยละ 64.0

II ค่าใช้จ่าย

1. **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 1,845.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 644.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.9 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

2. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 412.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าจัดกิจกรรมโครงการ, ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าเสื่อมราคาสำนักงานขายซึ่งสอดคล้องกับการขยายโครงการ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายรวมต่อรายได้รวมอยู่ในระดับใกล้เคียงกับงวดก่อน

3. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 325.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 132.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.3 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าบริหารภายใต้ธุรกิจโรงแรม รวมทั้งธุรกิจบริการมีการขยายธุรกิจมากขึ้น สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจบริการ ซึ่งเป็นไปตามแผนของการนำกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) ซึ่งในอนาคตกลุ่มบริษัทมีแผนจะแยกต้นทุนบริการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจบริการออกจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร

III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 3/2565 มีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 38.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 61.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 276.6 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้าอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 2/2565 จำนวน 5 โครงการ นอกจากนี้มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2565 อีกจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบ้านจัดสรรบริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 รวมทั้งสิ้น 6 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 1,552.9 ล้านบาท ทำให้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 187.9 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

IV ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 112.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 36.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.5 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 230.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 30.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 ผันแปรตามผลการดำเนินงานตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3/2565 เท่ากับ 847.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 138.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้น ทั้งจากโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าและโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า โดยมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการคอนโดมิเนียมพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการใหญ่ มีมูลค่าโครงการกว่า 12,000.0 ล้านบาท

อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนในการร่วมลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จำนวน 3 โครงการ ประกอบไปด้วยโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ, โครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนโครงการร่วมค้าจาก 3 โครงการดังกล่าว

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	35,398.4	42,337.5	6,939.1	19.6
หนี้สินรวม	19,458.4	24,725.6	5,267.1	27.1
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	15,940.0	17,611.9	1,671.9	10.5

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 6,939.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินลงทุนในการร่วมค้า, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 5,267.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 โดยหนี้สินรวม หลักๆประกอบด้วยหุ้นกู้ระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และตัวแลกเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 1,671.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 โดยมีกำไรสะสมจากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นและตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร