

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 18,508.7 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 11,676.4 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 6,832.3 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 863.9 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,774.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน นับเป็นการทำลายสถิติทั้งกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์และกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท (New All Time High) ขณะเดียวกัน มีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ระดับร้อยละ 24.0 ส่งผลมาจากการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ, พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี และ แอมป์ตัน ศรีราชา มูลค่าโครงการรวมทั้ง 3 โครงการ กว่า 16,000 ล้านบาท และการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมจากการกลับมาเปิดประเทศ โดยกลุ่มบริษัทได้ประกาศจ่ายปันผลในรูปของเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.57 บาท หรือคิดเป็นอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend yield) เท่ากับร้อยละ 6.05 (ณ ราคาหุ้นวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566) โดยจะขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2566 กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 และกำหนดจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566

โดยจากสถานการณ์เศรษฐกิจปี 2565 ค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้ความมั่นใจและกำลังซื้อของผู้บริโภคฟื้นตัว เมื่อประกอบกับการตอบรับจากผู้บริโภคทั้งโครงการบ้านจัดสรรและโครงการคอนโดมิเนียมคุณภาพของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้มีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมมีอัตราการเข้าพักที่ดีขึ้นอย่างชัดเจนและต่อเนื่องมานับตั้งแต่ประเทศสำคัญต่าง ๆ ททยอยกลับมาเปิดประเทศ (Re-opening) ส่งผลให้ภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจ

สำหรับโครงการที่มีส่วนสำคัญต่อกิจกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 คือ กลุ่มโครงการขนาดใหญ่และเมกะโปรเจกต์ ที่ทยอยสร้างเสร็จในปี 2565 กลุ่มโครงการดี ออริจิ้น เช่น โครงการ ดี ออริจิ้น ราม 209 อินเตอร์เซนจ์ และโครงการ ดี ออริจิ้น อ่อนนุช ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 1/2565 และ 2/2565 ตามลำดับ จนปัจจุบันมียอดโอนกรรมสิทธิ์แล้ว เท่ากับร้อยละ 95 และ 80 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ กลุ่มโครงการคอนโดมิเนียมหลักซิวรี เช่น โครงการ พาร์ค ออริจิ้น

ทองหล่อ, พาร์ค ออริจิน ราชเทวี และโครงการ แฮมป์ตัน ศรีราชา มูลค่าโครงการรวมทั้ง 3 โครงการ กว่า 16,000 ล้านบาท ที่ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีหลัง ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรที่มีส่วนสำคัญต่อกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ อาทิ โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น, โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ นครอินทร์, โครงการ บริทาเนีย อมตะ-พานทอง และโครงการ บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้รับความไว้วางใจในการเข้าร่วมทุนจากพันธมิตรหลากหลายสัญชาติอย่างต่อเนื่อง ทั้งในโครงการที่อยู่อาศัย โครงการโรงแรมและอาคารสำนักงาน ตลอดจนโครงการคลังสินค้า โดยมีการร่วมทุนโครงการใหม่ในไตรมาส 4/2565 เพิ่มเติมถึง 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 6,760 ล้านบาท ส่งผลให้มีการร่วมทุนโครงการใหม่ในปี 2565 รวม 22 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 30,550 ล้านบาท ซึ่งในปี 2565 นี้ บริษัทมีพันธมิตรใหม่ที่เข้ามาร่วมทุนด้วยถึง 3 บริษัท สะท้อนถึงความมั่นใจของต่างชาติต่อการดำเนินงานของบริษัท

จากผลการดำเนินงานที่มีเสถียรภาพและความสามารถในการปรับตัวให้พร้อมรับมือทุกความท้าทาย ส่งผลให้กลุ่มทุนทั้งไทยและต่างชาดยังคงให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการร่วมทุน (Joint Venture Project) กับกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง

โดยในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 4/2564			สำหรับไตรมาส 4/2565			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	3,426.0	356.4	3,782.4	2,840.2	3,465.9	6,306.0	2,523.6	66.7%

รายการ	สำหรับปี 2564			สำหรับปี 2565			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	13,623.4	2,534.0	16,157.4	11,676.4	6,832.3	18,508.7	2,351.3	14.6%

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังสามารถรักษาระดับอัตรากำไรสุทธิไว้ได้ในระดับสูงที่ร้อยละ 24.0 โดยรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 ทั้งสิ้น 11 โครงการ

โดยมีโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากปี 2564 จำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ ไพร์ม อ่อนนุช ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ สเปซ รัชโยธิน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (3) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ สุขุมวิท เทพารักษ์ ร่วมทุนกับบริษัท เอสคอน เจแปน จำกัด

นอกจากนี้ยังมีโครงการร่วมทุนโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปี 2565 จำนวน 8 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิน ราชเทวี ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (3) โครงการคอนโดมิเนียม แคมป์ตัน ศรีราชา ร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- (4) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อมตะ-พานทอง ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (5) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย โสม บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (6) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (7) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (8) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด

ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 11 โครงการปี 2565 จำนวนทั้งสิ้น 6,832.3 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 11 โครงการในปี 2565 จำนวนทั้งสิ้น 863.9 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้พัฒนา ปรับตัว และเปลี่ยนแปลงตัวเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับทุกสถานการณ์ตลอดจนเมกะเทรนด์ระยะยาวของโลก เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค จากวันแรกที่มีเพียงธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียม สู่ปัจจุบันที่มีอาณาจักรธุรกิจใหม่จำนวนมาก ส่งผลให้ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินแผนธุรกิจภายใต้แนวคิด “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) พัฒนาคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรมา
- 2) กลุ่มจักรวาลธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income Business) เช่น โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ค้าปลีก
- 3) กลุ่มจักรวาลธุรกิจบริการ (Service Business) เช่น ธุรกิจให้บริการลูกบ้าน ธุรกิจการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทนซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์
- 4) กลุ่มจักรวาลเมกะเทรนด์ระยะยาว (Mega Trends Business) กลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีแนวโน้มเติบโตในระยะยาว เช่น ธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจเฮลท์แคร์ ธุรกิจพลังงาน ธุรกิจด้านการเงิน ธุรกิจเอนเตอร์เทนเมนต์ ฯลฯ เพื่อยกระดับคุณภาพการใช้ชีวิตของผู้บริโภคแบบครบวงจร

2. แยกกันเติบโตแบบคู่ขนาน (Growing in the separated timeline) ให้ทุกบริษัทย่อยมีเส้นทางการเติบโตแบบคู่ขนานในจักรวาลของตัวเอง ผ่านการจัดทัพผู้บริหารมืออาชีพในธุรกิจนั้นๆ เข้าไปช่วยดูแลทิศทางการเติบโต สร้างจุดแข็งให้แก่ทุกกลุ่มธุรกิจ โดยจะมีบริษัทย่อยที่มีแผนจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) เพิ่มเติม นำโดย บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ที่ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ไปแล้วเมื่อปลายปี 2564 ตามด้วย บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ PRI ผู้นำธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ที่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นที่เรียบร้อยแล้วตามแผนเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ภายในปี 2566-2568 กลุ่มบริษัทมีแผนที่จะนำ บริษัท วันออริจิน จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) เช่น โรงแรม ออฟฟิศ ค้าปลีก 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 กลับมาดูแลผู้บริโภคร่วมกันเป็นอีโคซิสเต็ม สร้าง Multiverse of Happiness ที่ครอบคลุมการดูแลและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้บริโภคแบบครบวงจร

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2564		ปี 2565		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	13,623.4	85.5	11,676.4	74.2	(1,946.9)	(14.3)
รายได้จากการให้บริการ	288.4	1.8	661.3	4.2	372.9	129.3
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและ รายได้ค่าเช่า	86.8	0.5	394.3	2.5	307.5	354.1
รายได้ค่าบริการโครงการ	924.7	5.8	1,664.8	10.6	740.1	80.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	676.0	4.2	903.5	5.7	227.4	33.6
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	258.4	1.6	258.4	100.0
รายได้ดอกเบี้ย	7.4	0.0	43.4	0.3	36.0	486.5
รายได้อื่น	336.2	2.1	138.8	0.9	(197.4)	(58.7)
รวมรายได้	15,943.0	100.0	15,740.9	100.0	(202.0)	(1.3)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	9,019.1	56.6	7,603.9	48.3	(1,415.1)	(15.7)
ต้นทุนการให้บริการ	157.7	1.0	341.0	2.2	183.3	116.2
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและ ต้นทุนค่าเช่า	100.6	0.6	231.8	1.5	131.2	130.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,531.2	9.6	1,668.1	10.6	136.9	8.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	553.9	3.5	763.2	4.8	209.3	37.8
รวมค่าใช้จ่าย	11,362.5	71.3	10,608.1	67.4	(754.4)	(6.6)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,580.5	28.7	5,132.8	32.6	552.3	12.1
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการ ร่วมค้าและบริษัทร่วม	(41.7)	(0.3)	416.2	2.6	457.9	1,099.0
ต้นทุนทางการเงิน	(296.7)	(1.9)	(389.8)	(2.5)	(93.1)	31.4
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	4,242.1	26.6	5,159.3	32.8	917.2	21.6
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(865.0)	(5.4)	(947.1)	(6.0)	(82.1)	9.5
กำไรสำหรับงวด	3,377.1	21.2	4,212.2	26.8	835.1	24.7
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	3,193.9	20.0	3,774.5	24.0	580.6	18.2

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2564 และ 2565 จำนวน 15,943.0 ล้านบาท และ 15,740.9 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 202.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.3 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คอนโดมิเนียม แต่ยังคงมีรายได้เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรรตามแผนการขยายกลุ่มบ้าน แนวราบ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการโครงการ, รายได้ธุรกิจบริการ และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2565 จำนวน 11,676.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,946.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.3 แต่เมื่รวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 6,832.3 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 18,508.7 ล้านบาท ถือเป็น New High สูงที่สุดตั้งแต่เคยตั้งบริษัทมา ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2,351.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี 2564			สำหรับปี 2565			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การรวมค่า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การรวมค่า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	13,623.4	2,534.0	16,157.4	11,676.4	6,832.3	18,508.7	2,351.3	14.6%

โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 จำนวน 22 โครงการ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 5 โครงการ คือ

- (1) โครงการ ดี ออริจิน ราม 209 อินเตอร์เซนจ์
- (2) โครงการ บริกซ์ตัน สุขุมวิท 107
- (3) โครงการ บรอมป์ตัน เฟท ฟรอนด์ลี สุขุมวิท107
- (4) โครงการ ดี ออริจิน อ่อนนุช
- (5) โครงการ ดี ออริจิน ลาดพร้าว 15

โครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 3 โครงการ คือ

- (1) โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ
- (2) โครงการ พาร์ค ออริจิน ราชเทวี
- (3) โครงการ แสมป์ตัน ศรีราชา

นอกจากนี้มีโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 9 โครงการ คือ

- (1) โครงการ บริทาเนีย ดิวานนท์ – ราชพฤกษ์
- (2) โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ – นครอินทร์
- (3) โครงการ บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น
- (4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา – สุวรรณภูมิ
- (5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น
- (6) โครงการ ไบรตัน บางปะกง
- (7) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร
- (8) โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า
- (9) โครงการ บริทาเนีย ระยอง

และโครงการบ้านจัดสรรภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 5 โครงการ คือ

- (1) โครงการ บริทาเนีย อมตะ- พานทอง
- (2) โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17
- (3) โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17
- (4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35
- (5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น

2. **รายได้จากการให้บริการ** สำหรับปี 2565 จำนวน 661.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 372.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 129.3 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากงานให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน อาทิเช่น รายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร รวมถึง Residential Property

3. **รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า** สำหรับปี 2565 จำนวน 394.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 307.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 354.1 ซึ่งเป็นไปตามแผนของการนำกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO)

อีกทั้งปี 2565 หลังจากประเทศไทยมีมาตรการผ่อนคลาย COVID-19 และเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้

ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ธุรกิจ ทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้จากโรงแรม 2 แห่งแรกเพิ่มขึ้น ได้แก่ โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก ทองหล่อ และ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ศรีราชา-แหลมฉบัง โดยมีอัตราการเข้าพัก ณ สิ้นปี 2565 ประมาณร้อยละ 92.0 และ ร้อยละ 58.0 ตามลำดับ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากโรงแรม 3 แห่งใหม่ ที่เข้าซื้อกิจการในช่วงกลางไตรมาส 2/2565 คือ โรงแรมไอบิส หัวหิน, โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ และโรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง โดยมีการเข้าพักขึ้นมาสูงสุด ประมาณร้อยละ 74.0

4. รายได้ค่าบริหารโครงการ สำหรับปี 2565 จำนวน 1,664.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 740.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.0 โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จากโครงการร่วมทุนใหม่ในปี 2565 จำนวน 22 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 7 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 8 โครงการ โรงแรมและมิกซ์ยูส (Mixed-Use) จำนวน 4 แห่ง และโครงการคลังสินค้าจำนวน 3 แห่ง

5. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 903.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 227.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.6 เนื่องจากโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทที่ผ่านมามีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน จึงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในปี 2565 มีโครงการร่วมทุนใหม่ จำนวน 22 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 7 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 8 โครงการ โรงแรมและมิกซ์ยูส (Mixed-Use) จำนวน 4 แห่ง และโครงการคลังสินค้าจำนวน 3 แห่ง

6. รายได้ดอกเบี้ย สำหรับปี 2565 จำนวน 43.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 36.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 486.5 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท

7. รายได้อื่น สำหรับปี 2565 จำนวน 138.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 197.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 58.7 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการขายเลิกการจองและสัญญา ที่ลูกค้ากลับมาโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งสอดคล้องสถานการณ์โควิด-19 ที่คลี่คลายลง

II ค่าใช้จ่าย

1. **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2565 จำนวน 7,603.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,415.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15.7 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

2. **ต้นทุนการให้บริการ** สำหรับปี 2565 จำนวน 341.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 183.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 116.2 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการให้บริการ

3. **ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า** สำหรับปี 2565 จำนวน 231.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 131.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.4 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า

4. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2565 จำนวน 1,668.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 136.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าจัดกิจกรรมโครงการ เนื่องจากหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลาย กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการจัดกิจกรรมเพื่อกระตุ้นยอดขายให้สอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการตามแผนงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายรวมต่อรายได้รวมอยู่ในระดับใกล้เคียงกับงวดก่อน

5. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2565 จำนวน 763.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 209.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.8 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมบริการอื่นๆ และเงินบริจาคให้แก่สถานพยาบาล

III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับปี 2565 มีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 416.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 457.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,099.0 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้าในปี 2565 จำนวน 11 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 6,832.3 ล้านบาท ทำให้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 863.9 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) โดยหลักส่งผลมาจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของ โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ, พาร์ค ออริจิน ราชเทวี และ แซมป์ตัน ศรีราชา มูลค่าโครงการรวมทั้ง 3 โครงการ กว่า 16,000 ล้านบาท

ขณะเดียวกันกลุ่มบริษัทยังมีโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2566 นี้ ซึ่งรวมถึง โครงการ พาร์ค ออริจิน จุฬา-สามย่าน

นอกจากนี้ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้รับความเชื่อมั่นอย่างต่อเนื่องจาก บริษัท ทีแอลทีเอช จำกัด จึงมีการทำ สัญญาร่วมทุน เพื่อพัฒนาโครงการคลังสินค้าภายใต้ บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด อย่างต่อเนื่องทั้งสิ้น 3 โครงการ

IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตาม สัญญาเช่า สำหรับปี 2565 จำนวน 389.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี ก่อน จำนวน 93.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.4 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและ พัฒนาโครงการตามแผน

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2565 จำนวน 947.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกัน ของปีก่อน จำนวน 82.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 ผันแปรตามผลการดำเนินงานตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 3,774.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.0 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 580.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 นับเป็นการทำลายสถิติกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์และกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท (New All Time High) เนื่องจาก กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนในการร่วมลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จำนวน 22 โครงการ ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	35,398.4	48,091.1	12,692.7	35.9
หนี้สินรวม	19,458.4	28,157.8	8,699.4	44.7
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	15,940.0	19,933.3	3,993.3	25.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 12,692.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.9 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินลงทุนในการร่วมค้า, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 8,699.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.7 โดยหนี้สินรวม หลักๆประกอบด้วย หนี้กู้ระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และตัวแลกเปลี่ยน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 3,993.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 โดยมีกำไรสะสมจากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นและตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร