

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 1/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 4,429.8 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2,150.4 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2,279.4 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 307.3 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 797.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับโครงการที่สร้างยอดโอนกรรมสิทธิ์อย่างมีนัยสำคัญในช่วงไตรมาส 1/2566 คือ โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 ซึ่งยังคงทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องในช่วงต้นปี 2566 รวมทั้งโครงการใหม่ที่เพิ่งแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2566 เช่น โครงการ พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ, โครงการพาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี, โครงการ พาร์ค ออริจิ้น จุฬาสายาน, โครงการแฮมป์ตัน ศรีราชา ตลอดจนโครงการ ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เซนจ์

นอกจากนี้การเติบโตของธุรกิจในเครือ เช่น ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income Business) ที่เปิดดำเนินงานแล้วจำนวน 5 โครงการอยู่ในปี 2565 และมีโครงการก่อสร้างเสร็จใหม่ และทยอยรับรู้รายได้เป็นครั้งแรก คือ โรงแรมสเตอร์บรีดจ์ สวีทส์ แบงค็อก สุขุมวิท (Staybridge Suites Bangkok Sukhumvit) ภายใต้บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด (มหาชน)

โดยในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทสามารถสร้างยอดขายรวม (Presales) ได้ประมาณ 12,004.0 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อนประมาณร้อยละ 47.0 แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมประมาณร้อยละ 79.0 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรประมาณร้อยละ 21.0 ทั้งนี้ ยอดขายดังกล่าว แบ่งเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ประมาณร้อยละ 49.0 และยอดขายจากกลุ่มโครงการที่เพิ่งเปิดขาย (New Launch) และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ประมาณร้อยละ 51.0

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังมียอดรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 ที่แข็งแกร่ง คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 44,221.0 ล้านบาท โดยเป็นยอดจากทั้งกลุ่มโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า และ โครงการภายใต้กิจการร่วมค้าที่จะทยอยรับรู้ในปี 2566 อีกประมาณ 17,253.0 ล้านบาท เมื่อรวมกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นแล้วในช่วงไตรมาส 1/2566 จะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์รออยู่แล้วประมาณร้อยละ 72.0 ของเป้าหมายโอนกรรมสิทธิ์ 30,000.0 ล้านบาท เมื่อประกอบกับความแข็งแกร่งของธุรกิจในเครือที่มีการกระจายพอร์ตออกสู่หลากหลายธุรกิจมากขึ้น ไม่เพียงเฉพาะธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย กลุ่มบริษัทจึงมั่นใจว่าผลประกอบการในปี 2566 นี้ จะเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 1/2565			สำหรับไตรมาส 1/2566			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	3,041.5	342.4	3,383.8	2,150.4	2,279.4	4,429.8	1,046.0	30.9%

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังคงสามารถรักษาระดับอัตรากำไรสุทธิไว้ได้ในระดับดีที่ร้อยละ 21.8 โดยรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2565 ทั้งสิ้น 12 โครงการ

โดยมีโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากปี 2565 จำนวน 10 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ ไพร์ม อ่อนนุช ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ สเปซ รัชโยธิน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (3) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (4) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (5) โครงการคอนโดมิเนียม แอมป์ตัน ศรีราชา ร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- (6) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อมตะ-พานทอง ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (7) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย โสม บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (8) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (9) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (10) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด

นอกจากนี้ยังมีโครงการร่วมทุนโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 1/2566 จำนวน 2 โครงการ คือ

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น จุฬา สามย่าน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เซนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น คอร์ปอเรชั่น

ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 12 โครงการในไตรมาส 1/2566 จำนวนทั้งสิ้น 2,279.4 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 12 โครงการในไตรมาส 1/2566 จำนวนทั้งสิ้น 307.3 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้พัฒนา ปรับตัว และเปลี่ยนแปลงตัวเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับทุกสถานการณ์ตลอดจนเมกะเทรนด์ระยะยาวของโลก เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค จากวันแรกที่มีเพียงธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียม สู่ปัจจุบันที่มีอาณาจักรธุรกิจใหม่จำนวนมาก โดยกลุ่มบริษัทมีทิศทางธุรกิจปี 2566 “Origin Infinity” สู่เส้นทาง Well-Being Lifetime Company สร้างการเติบโตและดูแลบริโภคแบบไม่สิ้นสุด ประกอบด้วยการขับเคลื่อน 3 ด้านหลัก ได้แก่

1. การขยายสินค้าและบริการให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ (Nationwide Serve) ยกทัพธุรกิจในเครือกระจายสู่ต่างจังหวัดเพื่อพัฒนาการใช้ชีวิตที่ดีขึ้น (Better Living) ให้แก่คนในพื้นที่ต่างๆ ทั่วประเทศ เริ่มจากกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อการขาย เตรียมเปิดตัวโครงการใหม่แบบ All Time High รวมทั้งสิ้น 42 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 50,000 ล้านบาท ครอบคลุมพื้นที่ 13 จังหวัดทั่วประเทศ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 22 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 27,500 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร 20 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 22,500 ล้านบาท ขณะเดียวกัน จะเริ่มพัฒนาโครงการโรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าใหม่ในปี นี้ มูลค่า REIT ประมาณการรวม 25,500 ล้านบาท โครงการกลุ่มโลจิสติกส์และคลังสินค้า (Logistics & Warehouse) มูลค่า REIT ประมาณการรวม 4,500 ล้านบาท พร้อมทยอยนำธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับบ่อสงฆ์หริมทรัพย์ครบวงจรในเครือบริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจบริการสุขภาพภายใต้ออริจิ้น เฮลท์แคร์ ไปให้บริการในต่างจังหวัดด้วย

2. การขยายจักรวาลธุรกิจใหม่ให้มีเส้นทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง (Multiverse Expansion) มุ่งพัฒนาช่วงชีวิตที่ดีขึ้น (Better Lifetime) ต่อยอดจากแผน Origin Multiverse ในปี 2565 ด้วยการขยายธุรกิจนอกเหนือจากที่อยู่อาศัยให้มีเส้นทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง ครอบคลุมการดูแลคนทุกเจนเนอเรชั่น ทุกช่วงจังหวะของชีวิต ตั้งแต่ยังโสด เพิ่งแต่งงาน ครอบครัวขยายตัว จนเกษียณอายุ ทุกแพลตฟอร์ม ทั้งออฟไลน์และออนไลน์ นำพาบริษัทขยายที่ดูแลธุรกิจใหม่ๆ เติบโตเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อย่างต่อเนื่องปีละ 1 บริษัท หลังจากนำบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI และบริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ PRI เข้าตลาดได้แล้วในปี 2564 และ 2565 (ตามลำดับ) ตามแผนงานในปี 2566 มีแผนส่งบริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด (มหาชน) เป็นธุรกิจถัดไป

ตามด้วยบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชัน จำกัด บริษัท ออริจิ้น เฮลท์แคร์ จำกัด และบริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด (มหาชน) จะมีโครงการสร้างเสร็จใหม่ในปีนี้ ทั้งโรงแรม อาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง ขณะที่กลุ่มเฮลท์แคร์จะเริ่มวางรากฐานเปิดตัวธุรกิจใหม่ๆ เช่น คลินิกทันตกรรม คลินิกความงาม คลินิกสรีรเวียง คลินิกเส้นผม กระจายตัวไปพร้อมกับโครงการที่อยู่อาศัยและมิชชันยูสเครือออริจิ้น โดยมีแผนเปิดสาขารวมทั้งหมด 25 แห่งในสิ้นปี 2566

3. การดูแลสังคม (Social Attention) ร่วมใส่ใจสังคมและสิ่งแวดล้อมในหลากหลายมิติ เพื่อสร้างสังคมที่ดีขึ้น (Better Society) ได้แก่ ด้านการพัฒนาบุคลากร (Talent Development) จับมือกับสถาบันการศึกษาต่างๆ สร้าง Origin Valley ร่วมกับสถาบันศึกษานั้นๆ เพื่อเป็นพื้นที่พัฒนาทักษะคนรุ่นใหม่ให้มีความรู้ความสามารถที่ตรงกับความต้องการขององค์กรและตลาดแรงงาน รวมถึงแลกเปลี่ยนองค์ความรู้เพื่อพัฒนาบุคลากรในเครือ ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ที่มีมากกว่า 3,000 คน ให้พร้อมเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ด้านการพัฒนาชุมชน (Community Development) ดำเนินโครงการ Origin Give เพื่อสร้างโอกาสและส่งมอบสิ่งดีๆ แก่ชุมชน เช่น การมอบทุนการศึกษา การมอบอุปกรณ์การแพทย์ การลงพื้นที่พัฒนาโรงเรียน ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) ร่วมเดินหน้าแผน Net-Zero Emission 2044 เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในทุกมิติ เช่น การออกแบบโครงการที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การลดปริมาณขยะ การลดใช้ไฟฟ้าทั้งในออฟฟิศและสำนักงานขาย การเริ่มติดตั้ง Solar Roof และ EV Charger ในโครงการใหม่ๆ

จากแผนงาน Origin Infinity กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าจะช่วยสร้างการเติบโตที่แข็งแกร่งในทุกมิติ และเป็นการกระจายการเติบโตพร้อมรับมือทุกสภาวะเศรษฐกิจ ปี 2566 นี้ จึงตั้งเป้าหมายยอดขายโครงการที่อยู่อาศัยไว้ที่ 45,000 ล้านบาท และเป้าหมายได้รวมอยู่ที่ 19,000 ล้านบาท หรือเป็นเป้าหมายเติบโต All Time High

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1/2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 1/2565		ไตรมาส 1/2566		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,041.5	80.6	2,150.4	58.7	(891.1)	(29.3)
รายได้จากการให้บริการ	110.0	2.9	286.0	7.8	176.1	160.1
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและ รายได้ค่าเช่า	32.4	0.9	91.7	2.5	59.3	183.0
รายได้ค่าบริการโครงการ	270.3	7.2	949.7	25.9	679.4	251.3
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	296.6	7.9	122.6	3.3	(174.0)	(58.7)
รายได้ดอกเบี้ย	6.3	0.2	13.0	0.4	6.7	106.1
รายได้อื่น	18.7	0.5	48.2	1.3	29.5	158.0
รวมรายได้	3,775.7	100.0	3,661.6	100.0	(114.1)	(3.0)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,979.6	52.4	1,421.6	38.8	(558.0)	(28.2)
ต้นทุนการให้บริการ	68.5	1.8	144.7	4.0	76.2	111.3
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและ ต้นทุนค่าเช่า	34.7	0.9	76.9	2.1	42.1	121.3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	363.9	9.6	509.4	13.9	145.5	40.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	148.9	3.9	198.1	5.4	49.2	33.0
รวมค่าใช้จ่าย	2,595.7	68.7	2,350.8	64.2	(244.9)	(9.4)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,180.1	31.3	1,310.8	35.8	130.8	11.1
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการ ร่วมค้าและบริษัทร่วม	(48.0)	(1.3)	(31.5)	(0.9)	16.4	(34.3)
ต้นทุนทางการเงิน	(68.0)	(1.8)	(101.4)	(2.8)	(33.3)	49.0
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1,064.0	28.2	1,177.9	32.2	113.9	10.7
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(221.5)	(5.9)	(261.1)	(7.1)	(39.5)	17.8
กำไรสำหรับงวด	842.5	22.3	916.9	25.0	74.4	8.8
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	737.9	19.5	797.9	21.8	59.9	8.1

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1/2565 และ ไตรมาส 1/2566 จำนวน 3,775.7 ล้านบาท และ 3,661.6 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 114.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.0 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริหารโครงการ, รายได้ธุรกิจบริการ และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 2,150.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 891.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29.3 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 2,279.4 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 4,429.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,046.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 1/2565			สำหรับไตรมาส 1/2566			ผลต่าง	
	งบการเงิน	การ	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน	การ	รวมทั้งสิ้น		
	รวม	ร่วมค้า		รวม	ร่วมค้า			
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	3,041.5	342.4	3,383.8	2,150.4	2,279.4	4,429.8	1,046.0	30.9%

โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2566 จำนวน 3 โครงการ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2 โครงการ คือ

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น จุฬา สามย่าน
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เซนจ์

นอกจากนี้ยังมีโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ

- (1) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อุดรธานี

2. **รายได้จากการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน **286.0** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **7.8** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน **176.1** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **160.1** โดยหลักเพิ่มขึ้นจากงานให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน อาทิเช่น รายได้จากการให้บริการออกแบบและตกแต่ง รายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร รวมถึง การบริหารสัญญาเช่า (Residential Property)

3. **รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า** สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน **91.7** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **2.5** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน **59.3** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **183.0** ซึ่งเป็นไปตามแผนของการนำกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO)

อีกทั้งปี 2566 หลังจากประเทศไทยเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ธุรกิจ โดยในไตรมาส 1/2566 ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทเปิดให้บริการโรงแรมสแตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือ IHG สไตล์ที่พักอาศัย (Residential-Style Hotel) แห่งที่ 2 ของประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก มีอัตราการเข้าพัก ร้อยละ 48.0

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทมีอัตราการเข้าพักจากโรงแรม 5 แห่ง ต่อเนื่องจากปี 2565 โดย ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 ได้แก่ โรงแรมสแตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก ทองหล่อ อัตราการเข้าพัก ประมาณร้อยละ 90.0 โรงแรมฮอติเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ศรีราชา-แหลมฉบัง อัตราการเข้าพัก ร้อยละ 74.0 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากโรงแรมไอบิส 3 แห่ง คือ โรงแรมไอบิส หัวหิน, โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ และโรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง โดยมีการเข้าพักขึ้นมาสูงสุด ประมาณร้อยละ 89.0

4. **รายได้ค่าบริหารโครงการ** สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน **949.7** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **25.9** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน **679.4** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **251.3** โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จากโครงการร่วมทุนที่มีการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากปี 2565 และยังมีโครงการร่วมทุนใหม่ในไตรมาส 1/2566 จำนวน 15 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 5 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 6 โครงการ โรงแรมและมิกซ์ยูส (Mixed-Use) จำนวน 2 แห่ง และโครงการคลังสินค้าจำนวน 2 แห่ง

5. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 122.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 174.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.7 อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ไตรมาส 1/2566 มีโครงการร่วมทุนใหม่ จำนวน 15 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 5 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 6 โครงการ โรงแรมและมิกซ์ยูส (Mixed-Use) จำนวน 2 แห่ง และโครงการคลังสินค้าจำนวน 2 แห่ง

6. รายได้ดอกเบี้ย สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 13.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 6.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.1 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท

7. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 48.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.0 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากรายได้ในกลุ่มธุรกิจใหม่ เช่น รายได้ค่านายหน้าขายประกันวินาศภัย รวมถึงรายได้จากการสนับสนุนการจัดกิจกรรม CSR

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 1,421.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.8 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 558.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 28.2 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

2. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 144.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 76.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 111.3 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

3. ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 76.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 42.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 121.3 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

4. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 509.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 145.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าสมนาคุณลูกค้า ค่าจัดกิจกรรมโครงการ เนื่องจากหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลาย กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการจัดกิจกรรมเพื่อ

กระตุ้นยอดขายให้สอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการตามแผนงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 198.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 49.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษา ค่าดูแลรักษาระบบไอทีและสารสนเทศ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท

III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 1/2566 มีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 31.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.9 ของรายได้รวม ขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 16.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 34.3 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้าในไตรมาส 1/2566 จำนวน 12 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 2,279.4 ล้านบาท ทำให้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 307.3 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) โดยหลักส่งผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของ โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ, พาร์ค ออริจิน ราชเทวี, พาร์ค ออริจิน จุฬา สามย่าน และโครงการแฮมป์ตัน ศรีราชา ตามแผนงาน

IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 101.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 33.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 261.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 39.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 ผันแปรตามผลการดำเนินงานตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1/2566 เท่ากับ 797.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.8 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 60.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนในการร่วมลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในไตรมาส 1/2566 จำนวน 15 โครงการ ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	48,091.1	52,780.4	4,689.3	9.8
หนี้สินรวม	28,157.8	31,924.1	3,766.3	13.4
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	19,933.3	20,856.3	923.0	4.6

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 4,689.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินลงทุนในการร่วมค้า, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น, เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 3,766.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 โดยหนี้สินรวม หลักๆ ประกอบด้วยหุ้นกู้ระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และตัวแลกเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 923.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 โดยมีกำไรสะสมจากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และรายได้ค่าบริหารโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นและตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพิระพงศ์ จรุงเอก)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร