

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 2/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 4,812.0 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1,812.2 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2,999.8 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 359.0 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 873.1 ล้านบาท และมีมติประกาศจ่ายปันผลระหว่างกาลในรูปของเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.16 บาท โดยจะขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 28 สิงหาคม 2566

อีกทั้งในไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทเดินหน้าร่วมทุน (Joint Venture หรือ JV) กับพันธมิตร โดยมีการร่วมทุนใหม่ ทั้งฝั่งบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม โรงแรม และคลังสินค้า รวมกันถึง 25 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 25,270.0 ล้านบาท (รวมมูลค่า REIT ประมาณการณ์ของโครงการโรงแรมและคลังสินค้า) สูงที่สุดกว่าที่ผ่านมา แบ่งเป็นการร่วมทุนกับพันธมิตรด้านการเงินการลงทุน (Investment Partner) จำนวน 11 โครงการ มูลค่าประมาณ 12,144.0 ล้านบาท และพันธมิตรเจ้าของที่ดิน (Landlord Partner) จำนวน 14 โครงการ มูลค่าประมาณ 13,126.0 ล้านบาท เราเริ่ม Open Platform มากขึ้นในกลุ่มพันธมิตรเจ้าของที่ดินโดยตั้งแต่ปลายปี 2565 ที่ผ่านมา ได้มีการพัฒนาโมเดลการร่วมทุนกับเจ้าของที่ดินให้ชัดเจนขึ้น ส่งผลให้ครึ่งปีแรกเรามีทั้ง Investment Partner และ Landlord Partner เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งทำให้เรามีที่ดินในทำเลศักยภาพทั้งในและต่างจังหวัดเพิ่มขึ้น โดยใช้เงินทุนน้อยลงในการพัฒนาโครงการ ตอบโจทย์การขยายจักรวาลตามแผน Origin Infinity กระจายพื้นที่สร้างรายได้ในทำเลศักยภาพใหม่ๆ ทั่วประเทศ สร้างความมั่นคงและยั่งยืนให้แก่การเติบโตของบริษัทในระยะยาว

ขณะที่กลุ่มธุรกิจโรงแรมภายใต้ บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด (มหาชน) หรือ ONEO นั้น โรงแรมที่เพิ่งเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในช่วงปลายไตรมาส 1/2566 อย่างโรงแรมสแตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท (Staybridge Suites Bangkok Sukhumvit) โรงแรมแบรนด์ Staybridge Suites จากเครืออินเตอร์คอนติเนนตัล กรุ๊ป (IHG) ก็ได้รับการตอบรับอย่างยอดเยี่ยม มีอัตราการเข้าพักสูงสุดในช่วงเดือนมิถุนายน สูงถึงร้อยละ 92.1 จากผลการดำเนินงานทั้งหมด ส่งผลให้ภาพรวมในไตรมาส 2/2566 ของเครือออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 873.1 ล้านบาท

ทั้งนี้ในไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทสามารถสร้างยอดขายรวม (Presales) ได้สูง และถือเป็นการทำสถิติสูงสุดใหม่ (New High) ประมาณ 12,461.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนประมาณร้อยละ 29.0 แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมประมาณร้อยละ 77.0 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ประมาณร้อยละ 23.0 ทั้งนี้ยอดขายดังกล่าว แบ่งเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ประมาณร้อยละ 43.0 และยอดขายจากกลุ่มโครงการที่เพิ่งเปิดขาย (New Launch) และโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ประมาณร้อยละ 57.0 ทำให้ครึ่งปีแรกของปี 2566 กลุ่มบริษัทมียอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรและโครงการคอนโดมิเนียมสะสม ประมาณ 24,465.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากครึ่งปีแรกของปีก่อนหน้าร้อยละ 38.0 และคิดเป็น 54.0 ของเป้าหมายยอดขายทั้งปี

นอกจากนี้ครึ่งปีหลังของปี 2566 กลุ่มบริษัทมีแผนเดินทางเปิดตัวโครงการใหม่อีก 24 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 28,760.0 ล้านบาท กระจายตัวไปยังทำเลศักยภาพต่าง ๆ ทั่วประเทศ เริ่มจากโครงการคอนโดมิเนียม ครอบคลุมตั้งแต่ใจกลางเมือง ได้แก่ แกรนด์ แอมป์ตัน ทองหล่อ (Grand Hampton Thonglor) โซโห แบงค็อก สุขุมวิท (Soho Bangkok Sukhumvit) ไปจนถึงหัวเมืองสำคัญ ได้แก่ โซ ออริจิ้น เขาใหญ่ (So Origin Khao Yai) โซ ออริจิ้น บางเทา ภูเก็ต (So Origin Bangtao Phuket) ออริจิ้น เฟลส ภูเก็ต (Origin Place Phuket) และออริจิ้น เฟลส หัวหิน (Origin Place Huahin) ขณะที่โครงการบ้านจัดสรร จะเน้นการเปิดโครงการใหม่ในฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ ได้แก่ ราชพฤกษ์ ชัยพฤกษ์ ทวีวัฒนา เวสต์เกต และแถบเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา จากแผนการดำเนินงานดังกล่าว เชื่อว่าจะมีส่วนสำคัญในการสร้างยอดขายใหม่ในทำเลสำคัญ และส่งผลให้ภาพรวมยอดขายของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2565			สำหรับไตรมาส 2/2566			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	2,914.1	1,583.7	4,497.9	1,812.2	2,999.8	4,812.0	314.1	7.0%

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังคงสามารถรักษาระดับอัตรากำไรสุทธิไว้ได้ในระดับดีที่ร้อยละ 23.1 โดยรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2566 ทั้งสิ้น 11 โครงการ

โดยมีโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากไตรมาส 1/2566 จำนวน 10 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออร์จิ้น ทองหล่อ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออร์จิ้น ราชเทวี ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (3) โครงการคอนโดมิเนียม แสมปัดัน ศรีราชา ร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- (4) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อมตะ-พานทอง ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (5) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย โฮม 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
- (9) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออร์จิ้น จุฬา สามย่าน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (10)โครงการคอนโดมิเนียม ออร์จิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เซนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด

นอกจากนี้ยังมีโครงการร่วมทุนโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 2/2566 จำนวน 1 โครงการ คือ

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม ดี ออร์จิ้น สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

และเกิดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 11 โครงการในไตรมาส 2/2566 จำนวนทั้งสิ้น 2,999.8 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 11 โครงการในไตรมาส 2/2566 จำนวนทั้งสิ้น 359.0 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้พัฒนา ปรับตัว และเปลี่ยนแปลงตัวเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับทุกสถานการณ์ตลอดจนเมกะเทรนด์ระยะยาวของโลก เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค จากวันแรกที่มีเพียงธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียม สู่ปัจจุบันที่มีอาณาจักรธุรกิจใหม่จำนวนมาก โดยกลุ่มบริษัทมีทิศทางธุรกิจปี 2566 “Origin Infinity” สู่เส้นทาง Well-Being Lifetime Company สร้างการเติบโตและดูแลผู้บริโภคแบบไม่สิ้นสุด 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 โครงการกลุ่ม

โลจิสติกส์และคลังสินค้า (Logistics & Warehouse) มูลค่า REIT ประมาณการรวม 4,500 ล้านบาท พร้อมทยอยนำธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรในเครือบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชัน จำกัด (มหาชน) ธุรกิจบริการสุขภาพภายใต้ออริจิน เฮลท์แคร์ ไปให้บริการในต่างจังหวัดด้วย

2. การขยายจักรวาลธุรกิจใหม่ให้มีเส้นทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง (Multiverse Expansion) มุ่งพัฒนาช่วงชีวิตที่ดีขึ้น (Better Lifetime) ต่อยอดจากแผน Origin Multiverse ในปี 2565 ด้วยการขยายธุรกิจนอกเหนือจากที่อยู่อาศัยให้มีเส้นทางการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ครอบคลุมการดูแลคนทุกรุ่น ทุกช่วงจังหวะของชีวิต ตั้งแต่ยังโสด เพิ่งแต่งงาน ครอบครัวขยายตัว จนเกษียณอายุ ทุกแพลตฟอร์ม ทั้งออฟไลน์และออนไลน์ นำพาบริษัทย่อยที่ดูแลธุรกิจใหม่ๆ เติบโตเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อย่างต่อเนื่องปีละ 1 บริษัท หลังจากนำบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI และบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชัน จำกัด (มหาชน) หรือ PRI เข้าตลาดได้แล้วในปี 2564 และ 2565 (ตามลำดับ) ตามแผนงาน ในปี 2566 มีแผนส่งบริษัท วัน ออริจิน จำกัด (มหาชน) เป็นธุรกิจถัดไป

ตามด้วยบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชัน จำกัด บริษัท ออริจิน เฮลท์แคร์ จำกัด และบริษัท ยูไนเต็ต โปรเจคต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัท วัน ออริจิน จำกัด (มหาชน) จะมีโครงการสร้างเสร็จใหม่ในปีนี้ ทั้งโรงแรม อาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง ขณะที่กลุ่มเฮลท์แคร์จะเริ่มวางรากฐานเปิดตัวธุรกิจใหม่ๆ เช่น คลินิกทันตกรรม คลินิกความงาม คลินิกสรีรเวท คลินิกเส้นผม กระจายตัวไปพร้อมกับโครงการที่อยู่อาศัยและมิชชันยูสเครือออริจิน โดยมีแผนเปิดสาขารวมทั้งหมด 25 แห่งในสิ้นปี 2566

3. การดูแลสังคม (Social Attention) ร่วมใส่ใจสังคมและสิ่งแวดล้อมในหลากหลายมิติ เพื่อสร้างสังคมที่ดีขึ้น (Better Society) ได้แก่ ด้านการพัฒนาบุคลากร (Talent Development) จับมือกับสถาบันการศึกษาต่างๆ สร้าง Origin Valley ร่วมกับสถาบันการศึกษานั้นๆ เพื่อเป็นพื้นที่พัฒนาทักษะคนรุ่นใหม่ให้มีความรู้ความสามารถที่ตรงกับความต้องการขององค์กรและตลาดแรงงาน รวมถึงแลกเปลี่ยนองค์ความรู้เพื่อพัฒนาบุคลากรในเครือ ออริจิน 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 การลดใช้ไฟฟ้าทั้งในออฟฟิศและสำนักงานชาย การเริ่มติดตั้ง Solar Roof และ EV Charger ในโครงการใหม่ๆ

จากแผนงาน Origin Infinity กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าจะช่วยสร้างการเติบโตที่แข็งแกร่งในทุกมิติ และเป็นการกระจายการเติบโตพร้อมรับมือทุกสภาวะเศรษฐกิจ ปี 2566 นี้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 2/2565		ไตรมาส 2/2566		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,914.1	71.0	1,812.2	47.9	(1,102.0)	(37.8)
รายได้จากการให้บริการ	122.6	3.0	270.2	7.1	147.7	120.5
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและ รายได้ค่าเช่า	61.1	1.5	93.3	2.5	32.2	52.7
รายได้ค่าบริการโครงการ	352.8	8.6	1,187.3	31.4	834.5	236.5
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	352.1	8.6	381.3	10.1	29.2	8.3
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	258.4	6.3	-	-	(258.4)	(100.0)
รายได้ดอกเบี้ย	10.0	0.2	27.2	0.7	17.3	173.3
รายได้อื่น	30.8	0.8	14.7	0.4	(16.1)	(52.2)
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,101.9</b>	<b>100.0</b>	<b>3,786.2</b>	<b>100.0</b>	<b>(315.7)</b>	<b>(7.7)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,872.3	45.6	1,235.9	32.6	(636.4)	(34.0)
ต้นทุนการให้บริการ	73.8	1.8	249.3	6.6	175.5	237.7
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและ ต้นทุนค่าเช่า	34.9	0.9	61.0	1.6	26.1	74.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	402.4	9.8	520.0	13.7	117.7	29.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	214.5	5.2	248.3	6.6	33.8	15.7
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,597.9</b>	<b>63.3</b>	<b>2,314.6</b>	<b>61.1</b>	<b>(283.3)</b>	<b>(10.9)</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,504.0</b>	<b>36.7</b>	<b>1,471.6</b>	<b>38.9</b>	<b>(32.4)</b>	<b>(2.2)</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการ ร่วมค้าและบริษัทร่วม	97.0	2.4	(63.8)	(1.7)	(160.8)	(165.8)
ต้นทุนทางการเงิน	(99.1)	(2.4)	(131.2)	(3.5)	(32.0)	32.3
<b>กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	<b>1,501.9</b>	<b>36.6</b>	<b>1,276.6</b>	<b>33.7</b>	<b>(225.3)</b>	<b>(15.0)</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(235.3)	(5.7)	(278.2)	(7.3)	(42.9)	18.2
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>1,266.6</b>	<b>30.9</b>	<b>998.4</b>	<b>26.4</b>	<b>(268.2)</b>	<b>(21.2)</b>
<b>กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ</b>	<b>1,155.3</b>	<b>28.2</b>	<b>873.1</b>	<b>23.1</b>	<b>(282.2)</b>	<b>(24.4)</b>

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2/2565 และ ไตรมาส 2/2566 จำนวน 4,101.9 ล้านบาท และ 3,786.2 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 315.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.7 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อโรงแรม 3 แห่งที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2/2565 อย่างไรก็ตามเมื่อรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริหารโครงการ, รายได้ธุรกิจบริการ และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 1,812.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,102.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 37.8 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 2,999.8 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 4,812.0 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 314.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2565			สำหรับไตรมาส 2/2566			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	2,914.1	1,583.7	4,497.9	1,812.2	2,999.8	4,812.0	314.1	7.0%

โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2566 จำนวน 2 โครงการ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ ดิ ออริจิน สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น และ โครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริหาราเนี่ย มะลิวัลย์

2. **รายได้จากการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 270.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 147.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.5 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากงานให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน อาทิเช่น รายได้จากการให้บริการออกแบบและตกแต่ง รายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร และรายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์

3. **รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 93.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.7 ซึ่งเป็นไปตามแผนของการนำกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO)

อีกทั้งปี 2566 หลังจากประเทศไทยเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ค้าทางธุรกิจ โดยโรงแรมแห่งใหม่ที่เพิ่งเริ่มรับรู้รายได้เป็นครั้งแรกในปลายไตรมาส 1/2566 ได้แก่ โรงแรมสเคย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือ IHG สไตล์ที่พักอาศัย (Residential-Style Hotel) แห่งที่ 2 ของประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างยอดเยี่ยมและมีอัตราการเข้าพัก ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 สูงถึงร้อยละ 92.1

4. **รายได้ค่าบริหารโครงการ** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 1,187.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 834.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 236.5 โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จากโครงการร่วมทุนที่มีการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากไตรมาส 1/2566 และจากการเดินหน้าร่วมทุน (Joint Venture หรือ JV) กับพันธมิตร โดยมีการร่วมทุนใหม่ทั้งฝั่งบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม โรงแรม และคลังสินค้า ซึ่งมีโครงการร่วมทุนใหม่ในไตรมาส 2/2566 จำนวน 25 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 25,270.0 ล้านบาท (รวมมูลค่า REIT ประมาณการณ์ของโครงการโรงแรมและคลังสินค้า) สูงสุดกว่าที่ผ่านมา แบ่งเป็นการร่วมทุนกับพันธมิตรด้านการเงินการลงทุน (Investment Partner) จำนวน 11 โครงการ มูลค่าประมาณ 12,144.0 ล้านบาท และพันธมิตรเจ้าของที่ดิน (Landlord Partner) จำนวน 14 โครงการ มูลค่าประมาณ 13,126.0 ล้านบาท

5. **กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 381.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 29.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ไตรมาส 2/2566 มีโครงการร่วมทุนใหม่ จำนวน 25 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมมูลค่าทั้งสิ้น 25,270.0 ล้านบาท (รวมมูลค่า REIT ประมาณการณ์ของโครงการโรงแรมและคลังสินค้า) สูงสุดกว่าที่ผ่านมา

6. **รายได้ดอกเบี้ย** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 27.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 17.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 173.3 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืม แก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท

7. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 14.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 16.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 52.2 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการยกเลิก การจองและสัญญา

## II ค่าใช้จ่าย

1. **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 1,235.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.6 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 636.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 34.0 ซึ่งผันแปรตาม รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

2. **ต้นทุนการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 249.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 ของ รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 175.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 237.7 ซึ่งผันแปรตามรายได้ จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

3. **ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 61.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 26.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.8 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

4. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 520.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.7 ของ รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 117.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.2 โดยหลักเพิ่มขึ้นจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าสมนาคุณลูกค้า และค่าโฆษณา ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้ ดำเนินการจัดกิจกรรมเพื่อกระตุ้นยอดขายให้สอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการตามแผนงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคง บริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

5. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 248.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 ของ รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 33.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.7 โดยหลักเพิ่มขึ้นจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าดูแลรักษาระบบไอทีและสารสนเทศ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท



### III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 2/2566 มีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 63.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.7 ของรายได้รวม ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 160.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 165.8 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้เพิ่มขึ้น โดยในไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมทุนใหม่ จำนวน 25 โครงการ แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุนในไตรมาส 2/2566 จำนวน 11 โครงการ ตามแผนงาน

### IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 131.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.3 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน

### V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 2/2566 จำนวน 278.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 42.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 ผันแปรตามผลการดำเนินงานตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

### VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/2566 เท่ากับ 873.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.1 ของรายได้รวม โดยลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 282.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 24.4 โดยหลักลดลงจากกำไรจากการต่อรองราคาซื้อโรงแรม 3 แห่งที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2/2565

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนในการร่วมลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในไตรมาส 2/2566 จำนวน 25 โครงการ ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

## VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	48,091.1	57,836.9	9,745.8	20.3
หนี้สินรวม	28,157.8	37,558.9	9,401.1	33.4
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	19,933.3	20,278.0	344.7	1.7

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 9,745.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินลงทุนในการร่วมค้า, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น, เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 9,401.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.4 โดยหนี้สินรวม หลักๆประกอบด้วยหุ้นกู้ระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และตัวแลกเปลี่ยน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 344.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยมีกำไรสะสมจากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และรายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นและตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร