

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 3/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 6,359.5 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 3,162.4 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 3,197.1 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 322.3 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,000.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

โดยไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทสามารถสร้างยอดขายได้ 12,475.0 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 7.0 แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 75.0 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI ซึ่งเป็นบริษัทในเครือร้อยละ 25.0 หากเทียบตามสถานะโครงการเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ร้อยละ 57.0 และยอดขายจากกลุ่มโครงการที่เพิ่งเปิดขาย (New Launch) และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ร้อยละ 43.0 ส่งผลให้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 กลุ่มบริษัทมียอดขายโครงการที่อยู่อาศัยสะสมแล้วกว่า 36,940.0 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 26.0 และคิดเป็นร้อยละ 82.0 ของเป้าหมายยอดขายทั้งปี

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เพิ่งเปิดขายในช่วงปลายไตรมาส 3/2566 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์ แฮมป์ตัน ทองหล่อ (Grand Hampton Thonglor) โครงการออริจิ้น เพลส ขอนแก่น-กัลปพฤกษ์ (Origin Place Khon Kaen Kanlapaphruek) และโครงการดิ ออริจิ้น กะทู้-ป่าตอง (The Origin Kathu-Patong) ได้รับการตอบรับอย่างดี โดยมียอดขายสะสมนับตั้งแต่เปิดตัว (Take up rate) เฉลี่ยร้อยละ 40.0 ภายใน 2 เดือน ขณะเดียวกันโครงการที่ทยอยเปิดตัวตั้งแต่ต้นปี ก็มีส่วนสำคัญในการผลักดันยอดขายภาพรวม อาทิเช่น โครงการโซ ออริจิ้น ศิริราช (So Origin Siriraj) โครงการออริจิ้น เพลส พหล 59 สเตชัน (Origin Place Phahol 59 Station) โครงการออริจิ้น เพลส เพชรเกษม (Origin Place Phetkasem) และโครงการดิ ออริจิ้น เซ็นเตอร์ ภูเก็ต (The Origin Centre Phuket)

ขณะเดียวกันการร่วมทุนกับพันธมิตรทั้งบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม โรงแรม และคลังสินค้า ทั้งกับกลุ่มพันธมิตรด้านการเงินการลงทุน (Investment Partner) และพันธมิตรเจ้าของที่ดิน ถือเป็นอีกปัจจัยสำคัญให้กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานเติบโตได้อย่างแข็งแกร่งและยั่งยืน โดยในไตรมาส 3/2566 มีการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรรวมทั้งสิ้น 11 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 15,740.0 ล้านบาท กระจายตัวอยู่ทั่วประเทศตามแผนงานการเติบโตไม่สิ้นสุดหรือ Origin Infinity นอกจากนี้ บริษัท วัน ออริจิน จำกัด (มหาชน) หรือ ONEO บริษัทที่ดูแลธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำในเครือ ยังได้เข้าซื้อกิจการโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ และโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต เข้ามาเสริมพอร์ตความแข็งแกร่งของธุรกิจโรงแรมด้วย

สำหรับช่วงไตรมาส 4/2566 กลุ่มบริษัทยังมีโครงการคอนโดมิเนียมที่จะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์เป็นครั้งแรก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการออริจิน ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามคำแหง ทริปเปิ้ล สเตชัน (Origin Plug & Play Ramkhamhaeng Triple Station) โครงการออริจิน ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามอินทรา (Origin Plug & Play Ramintra) โครงการบริกซ์ตันระยอง (Brixton Rayong) โครงการบริกซ์ตัน แคมปัส บางแสน (Brixton Campus Bangsaen) โดยแต่ละโครงการมียอดขายรับรู้รายได้เฉลี่ยแล้วประมาณร้อยละ 85.0 และ โครงการบ้านจัดสรรทยอยโอนกรรมสิทธิ์ 6 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา (Grand Britainia Thawiwatthana) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-ประชาอุทิศ (Grand Britainia Wongwaen-Prachautid) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ (Grand Britainia Chaiyaphruek-Chaengwattana) โครงการบริทาเนีย บางนา-ศรีวารี (Britainia Bangna-Srivaree) โครงการบริทาเนีย บางนา-เทพารักษ์ (Britainia Bangna-Thepharak) โครงการบริทาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก (Britainia Ratchaphruek-Kanchanapisek)

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในช่วงไตรมาส 4/2566 จำนวน 12 โครงการ กระจายตัวทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และจังหวัดหัวเมืองใหญ่ มูลค่าโครงการรวม 15,140.0 ล้านบาท แบ่งเป็น 1.โครงการบ้านจัดสรรภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI จำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 10,150.0 ล้านบาท 2.โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการ 4,990.0 ล้านบาท ซึ่งจะเข้ามาช่วยเสริมความแข็งแกร่งด้านยอดขาย จากที่ช่วง 9 เดือนแรก กลุ่มบริษัทมียอดขายแล้วกว่า 36,937.0 ล้านบาท หรือประมาณ 82.0 ของเป้าหมายยอดขายทั้งปี ส่งผลให้กลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถปิดยอดขายสิ้นปีได้ตามแผน

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์  
 ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 3/2565			สำหรับไตรมาส 3/2566			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	2,880.7	1,552.9	4,433.6	3,162.4	3,197.1	6,359.5	1,925.9	43.4%

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังคงสามารถรักษาระดับอัตรากำไรสุทธิไว้ได้ในระดับดีที่ร้อยละ 19.1 โดยรับรู้กำไรจาก  
 โครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2566 ทั้งสิ้น 13 โครงการ

โดยมีโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากไตรมาส 2/2566 จำนวน 11 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
- (9) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิน จุฬา สามย่าน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (10)โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เซนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์  
 คอนสตรัคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- (11)โครงการคอนโดมิเนียม ดี ออริจิน สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย)  
 จำกัด

นอกจากนี้ยังมีโครงการร่วมทุนโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 3/2566 จำนวน 2 โครงการ คือ

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม โซโฮ แบงค็อก รัชดา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (2) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย บางนา กม.39 ร่วมทุนกับบริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด

และเกิดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 13 โครงการในไตรมาส 3/2566 จำนวนทั้งสิ้น 3,197.1 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 13 โครงการในไตรมาส 3/2566 จำนวนทั้งสิ้น 322.3 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

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

1. การขยายสินค้าและบริการให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ (Nationwide Serve) ยกทัพธุรกิจในเครือกระจายสู่ต่างจังหวัดเพื่อพัฒนาการใช้ชีวิตที่ดีขึ้น (Better Living) ให้แก่คนในพื้นที่ต่าง ๆ 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 ทั้งธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับอาหารมัลติแบรนด์จรรยาบรรณในเครือบริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจบริการสุขภาพภายใต้ออริจิน เฮลท์แคร์ ไปให้บริการในต่างจังหวัดด้วย

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

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

3. การดูแลสังคม (Social Attention) ร่วมใส่ใจสังคมและสิ่งแวดล้อมในหลากหลายมิติ เพื่อสร้างสังคมที่ดีขึ้น (Better Society) ได้แก่ ด้านการพัฒนาบุคลากร (Talent Development) จับมือกับสถาบันการศึกษาต่างๆ สร้าง Origin Valley ร่วมกับสถาบันศึกษานั้นๆ 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 การลดใช้ไฟฟ้าทั้งในออฟฟิศและสำนักงานขาย การเริ่มติดตั้ง Solar Roof และ EV Charger ในโครงการใหม่ๆ

จากแผนงาน Origin Infinity กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าจะช่วยสร้างการเติบโตที่แข็งแกร่งในทุกมิติ และเป็นการกระจายการเติบโตพร้อมรับมือทุกสภาวะเศรษฐกิจ ปี 2566 นี้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 3/2565		ไตรมาส 3/2566		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,880.7	75.2	3,162.4	60.4	281.7	9.8
รายได้จากการให้บริการ	166.3	4.3	463.7	8.9	297.4	178.8
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและ รายได้ค่าเช่า	91.3	2.4	85.5	1.6	(5.8)	(6.3)
รายได้ค่าบริการโครงการ	451.6	11.8	1,073.6	20.5	621.9	137.7
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	176.6	4.6	133.4	2.5	(43.1)	(24.4)
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	275.8	5.3	275.8	100.0
รายได้ดอกเบี้ย	7.3	0.2	18.2	0.3	10.8	147.7
รายได้อื่น	59.2	1.5	25.3	0.5	(33.9)	(57.3)
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,833.0</b>	<b>100.0</b>	<b>5,237.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,404.8</b>	<b>36.6</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,856.6	48.4	2,416.3	46.1	559.7	30.1
ต้นทุนการให้บริการ	95.6	2.5	306.8	5.9	211.2	220.8
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและ ต้นทุนค่าเช่า	68.6	1.8	86.0	1.6	17.4	25.3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	405.3	10.6	537.6	10.3	132.3	32.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	157.1	4.1	244.3	4.7	87.3	55.6
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,583.2</b>	<b>67.4</b>	<b>3,591.0</b>	<b>68.6</b>	<b>1,007.8</b>	<b>39.0</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,249.9</b>	<b>32.6</b>	<b>1,646.9</b>	<b>31.4</b>	<b>397.0</b>	<b>31.8</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการ ร่วมค้าและบริษัทร่วม	38.9	1.0	(137.5)	(2.6)	(176.5)	(453.4)
ต้นทุนทางการเงิน	(112.1)	(2.9)	(131.1)	(2.5)	(19.1)	17.0
<b>กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	<b>1,176.7</b>	<b>30.7</b>	<b>1,378.2</b>	<b>26.3</b>	<b>201.4</b>	<b>17.1</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(230.4)	(6.0)	(230.3)	(4.4)	0.2	(0.1)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>946.3</b>	<b>24.7</b>	<b>1,147.9</b>	<b>21.9</b>	<b>201.6</b>	<b>21.3</b>
<b>กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ</b>	<b>847.9</b>	<b>22.1</b>	<b>1,000.4</b>	<b>19.1</b>	<b>152.5</b>	<b>18.0</b>

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3/2565 และ ไตรมาส 3/2566 จำนวน 3,833.0 ล้านบาท และ 5,237.8 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,404.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.6 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริหารโครงการจากการได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง รายได้ค่าบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ นอกจากนี้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า เพิ่มขึ้นจำนวน 1,925.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 3,162.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 281.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 และเมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 3,197.1 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 6,359.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,925.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 3/2565			สำหรับไตรมาส 3/2566			ผลต่าง งบการเงินรวม	
	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	2,880.7	1,552.9	4,433.6	3,162.4	3,197.1	6,359.5	1,925.9	43.4%

โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2566 จำนวน 5 โครงการ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ บรอมป์ตัน เฟ็ท เพรนด์ลี สำโรง-สเดชั่น โครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ โซโห แบงค็อก รัชดา

นอกจากนี้ยังมีโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ บริทาเนีย อยุธยา และโครงการ บริทาเนีย เทพารักษ์ ศรีนครินทร์ รวมทั้งโครงการบ้านจัดสรรภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริทาเนีย บางนา กม.39

2. **รายได้จากการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 463.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 297.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 178.8 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากงานให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน อาทิเช่น รายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าออกแบบและตกแต่งภูมิทัศน์

3. **รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า** สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 85.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 5.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.3 อย่างไรก็ตามบริษัท วัน ออร์จิน จำกัด (มหาชน) หรือ ONEO ซึ่งเป็นบริษัทในเครือยังคงดำเนินตามแผนงานสร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่อง และกระจายตัวจาก 4 กลุ่มธุรกิจหลัก ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน (Retail and Office Building) กลุ่มธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมมุ่งขยายธุรกิจขับเคลื่อนองค์กรสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน

โดยในปี 2566 หลังจากประเทศไทยเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ค้าทางธุรกิจ โดยโรงแรมแห่งใหม่ที่เพิ่งเริ่มรับรู้รายได้เป็นครั้งแรกในปลายไตรมาส 1/2566 ได้แก่ โรงแรมสเคปส์ สวิต แวงค็อก สุขุมวิท ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือ IHG สไตล์ที่พักอาศัย (Residential-Style Hotel) แห่งที่ 2 ของประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีและมีอัตราการเข้าพัก ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 ร้อยละ 85.0

4. **รายได้ค่าบริหารโครงการ** สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 1,073.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 621.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 137.7 โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน

โดยในไตรมาส 3/2566 มีการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรโครงการรวมทั้งสิ้น 11 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 15,740.0 ล้านบาท กระจายตัวอยู่ทั่วประเทศตามแผนงานการเติบโตไม่สิ้นสุดหรือ Origin Infinity

5. **กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 133.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 43.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 24.4 อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ไตรมาส 3/2566 มีโครงการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 11 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมมูลค่าทั้งสิ้น 15,740.0 ล้านบาท



6. กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ สำหรับไตรมาส 3/2565 จำนวน 275.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 275.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.0 โดยกำไรจากการต่อรองราคาซื้อโรงแรม 2 แห่ง เป็นการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อธุรกิจ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว ซึ่งจะถูกดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับจากวันที่ซื้อ

ซึ่งการเข้าซื้อโรงแรมดังกล่าว สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานเพื่อสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัท วัน ออริจิน จำกัด (มหาชน) หรือ ONEO บริษัทที่ดูแลธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำในเครือ ได้เข้าซื้อกิจการโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ และโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต เข้ามาเสริมพอร์ตความแข็งแกร่งของธุรกิจโรงแรม

7. รายได้ดอกเบี้ย สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 18.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 10.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.7 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของกลุ่มบริษัท

8. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 25.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 33.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 57.3 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการยกเลิกการจองและสัญญา

## II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 2,416.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 559.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.1 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

2. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 306.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 211.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 220.8 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

3. ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 86.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 17.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากต้นทุนค่าบริหารสัญญาเช่าตามแผนการดำเนินงาน

**4. ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 537.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 132.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.6 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และค่าโฆษณา ค่าสมนาคุณลูกค้า ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้ดำเนินการจัดกิจกรรมเพื่อกระตุ้นยอดขายให้สอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการตามแผนงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

**5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 244.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 87.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.6 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ประมาณการหนี้สินจากการประกันรายได้ของสัญญาเช่าและบริการ และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท

### III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 3/2566 มีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 137.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 ของรายได้รวม ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 176.5 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 453.4 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้เพิ่มขึ้น โดยในไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 11 โครงการ แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุนในไตรมาส 3/2566 จำนวน 13 โครงการ ตามแผนงาน

### IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 131.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 19.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน

### V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 230.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.1 ผันแปรตามผลการดำเนินงานตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

## VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3/2566 เท่ากับ 1,000.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.1 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 152.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นและได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนอย่างต่อเนื่องตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

## VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	48,091.1	62,565.6	14,474.4	30.1
หนี้สินรวม	28,157.8	41,580.8	13,423.0	47.7
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	19,933.3	20,984.8	1,051.5	5.3

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 14,474.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.1 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินลงทุนในการร่วมค้า, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์, เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 13,423.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.7 โดยหนี้สินรวม หลักๆประกอบด้วยหุ้นกู้ระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และตัวแลกเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 1,051.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 โดยมีกำไรสะสมจากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นและตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร