

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 20,448.7 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 8,840.4 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 11,608.3 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 1,238.1 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%) ส่งผลให้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,940.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5

นอกจากนี้ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 15,156.8 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,718.2 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทได้ประกาศจ่ายปันผลจากกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร ณ 31 ธันวาคม 2566 และกำไรสุทธิของงบเฉพาะกิจการสำหรับงวด 6 เดือนสุดท้ายของปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.30 บาท หรือคิดเป็นเงินไม่เกิน 736.2 ล้านบาท เมื่อรวมกับการจ่ายปันผลระหว่างกาลก่อนหน้านี้ หุ้นละ 0.16 บาท สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 หรือคิดเป็นเงิน 392.7 ล้านบาท รวมเป็นเงินปันผลจ่ายเป็นเงินสดทั้งสิ้นไม่เกิน 1,128.9 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปีจ่ายปันผลคิดเป็นอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend yield) เท่ากับร้อยละ 6.0 (ณ ราคาหุ้นวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567) โดยครั้งนี้จะขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 และกำหนดจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในวันที่ 23 พฤษภาคม 2567

โดยปี 2566 กลุ่มบริษัทสามารถทำสถิติยอดขายสูงสุดนับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท (All Time High) อีกครั้ง อยู่ที่ประมาณ 47,265.0 ล้านบาท ทะลุเป้าหมายทั้งปีที่ 45,000.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.0 จากเป้าหมายที่ตั้งไว้ เติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 15.0 โดยจากยอดขายดังกล่าว แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมประมาณ 34,704.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.0 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ ประมาณ 12,561.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.0 หากเทียบตามสถานะโครงการเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ร้อยละ 53.0 และยอดขายจากกลุ่มโครงการที่เพิ่งเปิดขาย (New Launch) และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ร้อยละ 47.0

สำหรับโครงการร่วมทุน (Joint Venture) ในปี 2566 กลุ่มบริษัทได้มีการร่วมพัฒนาโครงการร่วมทุนใหม่ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่า และ คลังสินค้า รวมทั้งสิ้น 61 โครงการ มูลค่า 72,362.0 ล้านบาท และยังมี 4 โครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ปี 2566 ที่สามารถปิดการขาย (Sold Out) ภายในปีที่เปิดตัว ได้แก่ 1.ออริจิ้น เพลส เพชรเกษม (Origin Place Phetkasem) 2.ออริจิ้น เพลส พหล 59 สเตชั่น 3.โซ ออริจิ้น ศิริราช (SO Origin Siriraj) และ 4.ดิ ออริจิ้น เซ็นเตอร์ ภูเก็ต (The Origin Centre Phuket) สะท้อนถึงความเข้าใจ Customer Insight ของลูกค้าในทำเลใหม่ๆ ที่บริษัทเพิ่งเข้าไปรุกตลาดเป็นครั้งแรก เช่น เพชรเกษม ศิริราช และภูเก็ต นอกจากนี้ 2 ใน 4 โครงการดังกล่าว เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ สะท้อนถึงการเติบโตของกลุ่มคนรักสัตว์เลี้ยง และกำลังซื้อในเซ็กเมนต์ดังกล่าวที่แข็งแกร่งในปัจจุบัน

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี 2565			สำหรับปี 2566			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	11,676.4	6,832.3	18,508.7	8,840.4	11,608.3	20,448.7	1,940.1	10.5%

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 ทั้งสิ้น 17 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 ศิริราชา ร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- (6) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อมตะ-พานทอง ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (7) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย โยม 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

นอกจากนี้ยังมีโครงการร่วมทุนโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 จำนวน 7 โครงการ คือ

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น จุฬา สามย่าน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเทอร์เน็ต ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- (3) โครงการคอนโดมิเนียม ดี ออริจิ้น สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (4) โครงการคอนโดมิเนียม โซโห แบงค็อก รัชดา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (5) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ รามอินทรา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (6) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ รามคำแหง ทริปปี้ล สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (7) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย บางนา กม.39 ร่วมทุนกับบริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด

และเกิดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 17 โครงการในปี 2566 จำนวนทั้งสิ้น 11,608.3 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 17 โครงการในปี 2566 จำนวนทั้งสิ้น 1,238.1 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

จากผลการดำเนินการดังกล่าว กลุ่มบริษัท ยืดหลัก 4 อย่างในการก้าวผ่านความท้าทายทุกสถานการณ์ ได้แก่

1. ทำเลต้องดี เลือกทำเลที่มีความต้องการซื้อจริง เน้นเฉพาะทำเลใกล้รถไฟฟ้า เส้นทางคมนาคมสายหลัก ใกล้สถานที่สำคัญ
2. กลุ่มลูกค้าต้องแตกต่าง เลือกกลุ่มลูกค้าที่คู่แข่งไม่มาก แต่มีกำลังซื้อแข็งแกร่ง และมีแนวโน้มเติบโต เช่น กลุ่มลูกค้าสำหรับ Pet Lover และ กลุ่มนักลงทุน Investment Programs
3. ฟังก์ชันต้องตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนยุคใหม่ เน้นฟังก์ชันที่ใช้งานได้จริง
4. ใน 1 โครงการต้องตอบโจทย์ลูกค้าได้หลายกลุ่ม เช่น โครงการคอนโดมิเนียม Pet Lover ไม่ได้ขายเฉพาะคนเลี้ยงสัตว์ มีแยกตึกหรือแยกชั้น เพื่อขายทั้งคนเลี้ยงสัตว์และไม่เลี้ยงสัตว์ หลายโครงการต้องพัฒนาเป็นมิชซ์โปรดักต์ เพื่อให้ตอบโจทย์ลูกค้าที่มีกำลังซื้อหลากหลาย หลายโครงการทำเป็นมิชซ์ยูส เพื่อให้ตอบโจทย์การใช้ชีวิตได้ครบวงจร หลายโครงการต้องตอบโจทย์ทั้งผู้ซื้อเองและซื้อลงทุนระยะยาว

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทเตรียมเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งสิ้น 35 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 37,000.0 ล้านบาท หากแบ่งตามประเภทโครงการ ประกอบด้วย 1.บ้านจัดสรร ภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI เน้นกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด 20 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 17,000.0 ล้านบาท 2.คอนโดมิเนียม ภายใต้บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ ORIGIN VERTICAL จำนวน 15 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 20,000.0 ล้านบาท โดยหากแบ่งตามทำเลที่ตั้งโครงการ แบ่งเป็น กรุงเทพฯและปริมณฑล ประมาณร้อยละ 52.0 และจังหวัดท่องเที่ยว จังหวัดเศรษฐกิจสำคัญ และจังหวัดอุตสาหกรรมสำคัญ เช่น ชลบุรี พัทยา ภูเก็ต ขอนแก่น ประมาณร้อยละ 48.0

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมในแถบกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะยังคงเดินหน้าขยายอาณาจักร Origin Pet Family อย่างต่อเนื่อง ตอบรับการเติบโตของกลุ่มคนโสดที่มีรายได้ แต่ไม่มีลูก (Single Income No Kids หรือ SINKs) กลุ่มคู่รักที่มีรายได้ทั้งคู่แต่ไม่มีลูก (Double Income No Kids หรือ DINKs) และตอกย้ำฐานะผู้นำโครงการคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ สะสมมากที่สุดในตลาด

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 นี้ บริษัทจะนำร่องเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งสิ้น 10 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 14,730.0 ล้านบาท เน้นแบรนด์คอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ขึ้นไปอย่าง โซ ออริจิ้น (So Origin) ออริจิ้น เพลส (Origin Place) และแบรนด์บ้านจัดสรรระดับไฮเอนด์และลักซ์ชัวร์ขึ้นไปอย่าง แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britania) และ เบลกราเวีย (Belgravia) ประกอบด้วย 1.โซ ออริจิ้น บางเทา บีช ภูเก็ต (So Origin Bangtaok Beach Phuket) 2.ออริจิ้น เพลส แจ้งวัฒนะ (Origin Place Chaengwattana) 3.ออริจิ้น เพลส เต่าปูน อินเตอร์เชนจ์ (Origin Place Taopoon Interchange) 4.ออริจิ้น เพลส เซ็นเตอร์ ภูเก็ต (Origin Place Centre Phuket) 5.ดิ ออริจิ้น เศรษฐบุตร สเตชั่น (The Origin Setthabut Station) 6.ดิ ออริจิ้น ศรีราชา เฟส2 (The Origin Sriracha Phase2) 7.เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์-พระราม 5 (Belgravia Exclusive Ratchaphruek-Rama 5) 8.เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ปิ่นเกล้า – บรมราชชนนี (Belgravia Exclusive Pinklao-Boromrajonani) 9.บริทาเนีย เวสเกต (Britania Westgate) และ 10.บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345 (Britania Ratchaphruek 345)

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2565		ปี 2566		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,676.4	74.2	8,840.4	58.3	(2,836.0)	(24.3)
รายได้จากการให้บริการ	661.3	4.2	1,302.9	8.6	641.6	97.0
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและ รายได้ค่าเช่า	394.3	2.5	468.2	3.1	73.9	18.7
รายได้ค่าบริการโครงการ	1,664.8	10.6	3,254.2	21.5	1,589.4	95.5
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	903.5	5.7	1,061.5	7.0	158.1	17.5
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	258.4	1.6	-	-	(258.4)	(100.0)
รายได้ดอกเบี้ย	43.4	0.3	89.7	0.6	46.3	106.6
รายได้อื่น	138.8	0.9	139.9	0.9	1.1	0.8
รวมรายได้	15,740.9	100.0	15,156.8	100.0	(584.1)	(3.7)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,603.9	48.3	6,211.6	41.0	(1,392.4)	(18.3)
ต้นทุนการให้บริการ	341.0	2.2	882.3	5.8	541.3	158.8
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและ ต้นทุนค่าเช่า	231.8	1.5	357.9	2.4	126.0	54.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,668.1	10.6	2,230.0	14.7	561.9	33.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	763.2	4.8	1,077.6	7.1	314.4	41.2
รวมค่าใช้จ่าย	10,608.1	67.4	10,759.4	71.0	151.3	1.4
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,132.8	32.6	4,397.4	29.0	(735.4)	(14.3)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการ ร่วมค้าและบริษัทร่วม	416.2	2.6	30.2	0.2	(386.0)	(92.7)
ต้นทุนทางการเงิน	(389.8)	(2.5)	(459.6)	(3.0)	(69.8)	17.9
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	5,159.3	32.8	3,968.0	26.2	(1,191.3)	(23.1)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(947.1)	(6.0)	(808.0)	(5.3)	139.1	(14.7)
กำไรสำหรับงวด	4,212.2	26.8	3,159.9	20.8	(1,052.2)	(25.0)
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	3,774.5	24.0	2,718.2	17.9	(1,056.3)	(28.0)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2565 และปี 2566 จำนวน 15,740.9 ล้านบาท และ 15,156.8 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 584.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.7 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตามเมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า ส่งผลให้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,940.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2566 จำนวน 8,840.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2,836.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 24.3 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 11,608.3 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 20,448.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,940.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 ตามแผนการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น ดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี 2565			สำหรับปี 2566			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	11,676.4	6,832.3	18,508.7	8,840.4	11,608.3	20,448.7	1,940.1	10.5%

โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 จำนวน 18 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 3 โครงการ คือ

- (1) โครงการ บรอมป์ตัน เฟ็ท เฟรนด์ลี สำโรง-สเตชั่น
- (2) โครงการ บริกซ์ตัน ระยอง
- (3) โครงการ บริกซ์ตัน แคมป์ส บางแสน

โครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 6 โครงการ คือ

- (1) โครงการ พาร์ค ออริจิน จุฬา สามย่าน
- (2) โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเทอร์เน็ต

- (3) โครงการ ดี ออริจิ้น สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น
- (4) โครงการ โซโฮ แบงค็อก รัชดา
- (5) โครงการ ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ รามอินทรา
- (6) โครงการ ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ รามคำแหง ทริปปเปิ้ล สเตชั่น

นอกจากนี้ยังมีโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 8 โครงการ คือ

- (1) โครงการ บริทาเนีย อุดรดุขฎิ
- (2) โครงการ บริทาเนีย อยุธยา
- (3) โครงการ บริทาเนีย เทพารักษ์ ศรีนครินทร์
- (4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-ประชาอุทิศ
- (5) โครงการ บริทาเนีย บางนา-เทพารักษ์
- (6) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา
- (7) โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก
- (8) โครงการ บริทาเนีย บางนา - ศรีวารี

รวมทั้งโครงการบ้านจัดสรรภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริทาเนีย บางนา กม.39

2. รายได้จากการให้บริการ สำหรับปี 2566 จำนวน 1,302.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 641.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.0 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากงานให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน อาทิเช่น รายได้ค่าบริการออกแบบและตกแต่งจากการให้บริการตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และตกแต่งภายในพื้นที่พักอาศัย รายได้จากการขายอุปกรณ์ส่วนควบ และรายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น

3. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า สำหรับปี 2566 จำนวน 468.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 73.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 โดยในปี 2566 หลังจากประเทศไทยเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ค้าทางธุรกิจ ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีและมีอัตราการเข้าพัก ณ สิ้นปี 2566 สูงสุด เท่ากับร้อยละ 87.0 โดยมีโรงแรมที่เริ่มรับรู้รายได้เป็นครั้งแรกในปี 2566 จำนวน 5 แห่ง ได้แก่

โรงแรมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 3 แห่ง คือ

- (1) โรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107
- (2) โรงแรมบีไฮฟ์ บูทิก โฮเต็ล ภูเก็ต
- (3) โรงแรมกรีน พาเลท โฮเทล จังหวัดเชียงใหม่

และโรงแรมที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2 แห่ง คือ

- (1) โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท
- (2) โรงแรมฮอเลียตี้ อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง

4. **รายได้ค่าบริหารโครงการ** สำหรับปี 2566 จำนวน **3,254.2** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **21.5** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน **1,589.4** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **95.5**

โดยในปี 2566 มีการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่า รวมทั้งสิ้น **57** โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า **70,912.0** ล้านบาท กระจายตัวอยู่ทั่วประเทศตามแผนงานการเติบโตไม่สิ้นสุดหรือ Origin Infinity ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่าร่วมทุน ทั้งสิ้น **98** โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า **160,597.0** ล้านบาท

5. **กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน **1,061.5** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **7.0** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน **158.1** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **17.5** อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ปี 2566 มีโครงการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่า **57** โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า **70,912.0** ล้านบาท

6. **รายได้ดอกเบี้ย** สำหรับปี 2566 จำนวน **89.7** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **0.6** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน **46.3** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **106.6** เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท

7. **รายได้อื่น** สำหรับปี 2566 จำนวน **139.9** ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ **0.9** ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน **1.1** ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ **0.8** โดยหลักเพิ่มขึ้นจากกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น

II ค่าใช้จ่าย

1. **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2566 จำนวน 6,211.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,392.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.3 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

2. **ต้นทุนการให้บริการ** สำหรับปี 2566 จำนวน 882.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 541.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.8 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

3. **ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า** สำหรับปี 2566 จำนวน 357.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 126.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.4 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

4. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2566 จำนวน 2,230.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 561.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าสมนาคุณลูกค้า และค่าโฆษณา ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้ดำเนินการจัดกิจกรรมเพื่อกระตุ้นยอดขายให้สอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการตามแผนงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

5. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2566 จำนวน 1,077.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 314.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.2 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท และประมาณการหนี้สินจากการประกันรายได้ของสัญญาเช่าและบริการ ประมาณการหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณการทั้งสองส่วนนี้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี

III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับปี 2566 มีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 30.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 386.0 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรลดลงร้อยละ 92.7 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุนในปี 2566 จำนวน 17 โครงการ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่า และคลังสินค้า จำนวน 61 โครงการ ซึ่งรอรับรู้รายได้ในอนาคตตามแผนงาน

IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปี 2566 จำนวน 459.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.0 ของรายได้ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 69.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผนงาน

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2566 จำนวน 808.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 139.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.7

VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,718.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.9 ของรายได้รวม โดยลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,056.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 28.0 อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าซึ่งคาดว่าจะรับรู้รายได้ในอนาคต จำนวน 20,580.0 ล้านบาท และรายได้ค่าบริการโครงการที่คาดว่าจะรับรู้รายได้ในอนาคต จำนวน 5,252.0 ล้านบาท

มีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นและได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนอย่างต่อเนื่องตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	48,091.1	65,230.4	17,139.3	35.6
หนี้สินรวม	28,157.8	44,132.6	15,974.7	56.7
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	19,933.3	21,097.9	1,164.5	5.8

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 17,139.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินลงทุนในการร่วมค้า, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์, เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด, สินทรัพย์สิทธิการใช้ และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ตามแผนงาน

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 15,974.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.7 โดยหนี้สินรวม หลักๆประกอบด้วยหุ้นกู้ระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และตัวแลกเปลี่ยน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 1,164.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 โดยมีกำไรสะสมจากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร รายได้ค่าบริการ รายได้กิจการโรงแรมและค่าเช่า และรายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงาน อีกทั้งยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นและตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร