

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 1/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 2,920.2 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 1,525.0 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 1,395.2 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 139.7 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

นอกจากนี้ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 3,213.4 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 464.1 ล้านบาท โดยมียอดขายรอรับรู้รายได้ ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 จำนวน 46,571.0 ล้านบาท ขณะที่ไตรมาส 2/2567 มีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่ที่จะทยอยโอนกรรมสิทธิ์เป็นครั้งแรก รวม 5 โครงการ ประกอบด้วย 1. โครงการ โซ ออริจิ้น เกษตร อินเทอร์เน็ต 2. โครงการ ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น 3. โครงการ ออริจิ้น เพลย์ ศรีอยุธยา สเตชั่น 4. โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345 และ 5. โครงการ บริทาเนีย เวสต์เกต โดยโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการดังกล่าว มียอดขายรอรับรู้รายได้แล้วประมาณร้อยละ 80.0

นอกจากนี้ไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทได้เปิดตัวโครงการใหม่ในต่างจังหวัด 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,850.0 ล้านบาท ได้แก่ 1. โครงการ โซ ออริจิ้น บางเทา บีช โครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นหนึ่งในพื้นที่อาณาจักรมิกซ์ยูส “ออริจิ้น รีสอร์ท เวิลด์ ภูเก็ต | บางเทา บีช” และ 2. โครงการ ดุสิต สวีท เรสซิเดนเชส เขาใหญ่ โครงการ Branded Residences Villa ภายใต้แบรนด์ของกลุ่มดุสิตธานี ในพื้นที่อาณาจักรมิกซ์ยูส “ออริจิ้น รีสอร์ท เวิลด์ | เขาใหญ่”

กลุ่มบริษัทได้รับกระแสตอบรับที่ดีจากทั้ง 2 โครงการใหม่ในพื้นที่หัวเมืองใหญ่ทั้ง 2 ทำเล โดยเฉพาะโครงการ โซ ออริจิ้น บางเทา บีช ที่มียอดขายสะสมแล้วมากกว่าร้อยละ 74.0 เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่เหมาะสมสำหรับการพักผ่อน เดินทางไปยังจุดต่าง ๆ ในภูเก็ตได้สะดวก มีดีไซน์ที่โดดเด่น ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้ออยู่อาศัยเอง ผู้ซื้อลงทุน ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งยังคงได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน ถือเป็น การต่อยอดความสำเร็จของเครือออริจิ้นในภูเก็ต ที่ก่อนหน้านี้สามารถปิดการขาย โครงการ ดี ออริจิ้น เซ็นเตอร์ ภูเก็ต

ได้ภายใน 6 สัปดาห์ รวมถึงโครงการอื่นในภูเก็ต เช่น โครงการ ดี ออริจิน กะทู้-ป่าตอง ก็ยังได้รับการตอบรับจากผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ แม้จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงไตรมาส 1/2567 เพียง 2 โครงการ แต่ด้วยความร้อนแรงของโซนพื้นที่ภูเก็ต และการตอบรับจากลูกค้าในหลากหลายทำเลที่ย่อยเปิดตัวในช่วงก่อนหน้านี้ ส่งผลให้ภาพรวมยอดขายของบริษัทในไตรมาส 1/2567 อยู่ที่ 8,139.0 ล้านบาท แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมคิดเป็นร้อยละ 78.0 และจากโครงการบ้านจัดสรรภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI คิดเป็นร้อยละ 22.0

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 1/2566			สำหรับไตรมาส 1/2567			ผลต่าง	
	งบการเงิน	การ	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน	การ	รวมทั้งสิ้น		
	รวม	ร่วมค้า		รวม	ร่วมค้า			
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	2,150.4	2,279.4	4,429.8	1,525.0	1,395.2	2,920.2	(1,509.6)	(34.1%)

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2567 ทั้งสิ้น 14 โครงการ โดยเป็นโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากปี 2566 ประกอบด้วย

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิน ราชเทวี ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- (3) โครงการคอนโดมิเนียม แสมปัดัน 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 เพลย์ ลาดพร้าว อินเทอร์เน็ต ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด

- (11)โครงการคอนโดมิเนียม ดี ออริจิ้น สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียดเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (12)โครงการคอนโดมิเนียม โซโห แบงค็อก รัชดา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียดเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (13)โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ รามอินทรา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียดเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (14)โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ งามคำแหง ทริปปเปิ้ล สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียดเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

และเกิดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 14 โครงการในไตรมาส 1/2567 จำนวนทั้งสิ้น 1,395.2 ล้านบาท ส่งผลให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 14 โครงการข้างต้น จำนวนทั้งสิ้น 139.7 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

นอกจากนี้ในไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัทมีแผนเปิดโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมใหม่ในเครือรวมทั้งสิ้น 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 12,980.0 ล้านบาท สำหรับกลุ่มคอนโดมิเนียม ภายใต้บริษัท ออริจิ้น เวิร์ดเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ ORIGIN VERTICAL มี 5 โครงการ แบ่งเป็น กลุ่มโครงการคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ ภายใต้แนวคิด Origin Pet Family จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการออริจิ้น เพลส เตापุน อินเตอร์เซนจ์ มูลค่า 2,300.0 ล้านบาท 2. โครงการออริจิ้น เพลส แจ้งวัฒนะ มูลค่า 2,030.0 ล้านบาท 3. โครงการดี ออริจิ้น เศรษฐบุตร สเตชั่น มูลค่า 1,400.0 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมในหัวเมืองท่องเที่ยวและหัวเมืองเศรษฐกิจ 2 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการออริจิ้น เพลส เซ็นเตอร์ ภูเก็ต มูลค่า 1,450.0 ล้านบาท และ 2. โครงการดี ออริจิ้น ศรีราชา มูลค่า 750.0 ล้านบาท และสำหรับโครงการบ้านจัดสรรภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI มี 4 โครงการ ได้แก่ 1. เบลกราเวีย พุทธมณฑล สาย 3 มูลค่า 2,100.0 ล้านบาท 2. โครงการ เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นครินทร์ มูลค่า 1,300.0 ล้านบาท 3. โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345 มูลค่า 650.0 ล้านบาท และ 4. โครงการบริทาเนีย เวสต์เกต มูลค่า 1,000.0 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1/2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 1/2566		ไตรมาส 1/2567		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,150.4	58.7	1,525.0	47.5	(625.4)	(29.1)
รายได้จากการให้บริการ	286.0	7.8	375.1	11.7	89.1	31.1
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรายได้ค่าเช่า	91.7	2.5	148.1	4.6	56.4	61.5
รายได้ค่าบริหารโครงการ	949.7	25.9	690.6	21.5	(259.1)	(27.3)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ย่อย	122.6	3.3	334.6	10.4	212.1	173.0
รายได้ดอกเบี้ย	13.0	0.4	22.5	0.7	9.5	73.1
รายได้อื่น	48.2	1.3	117.5	3.7	69.3	143.6
รวมรายได้	3,661.6	100.0	3,213.4	100.0	(448.2)	(12.2)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,421.6	38.8	1,038.0	32.3	(383.7)	(27.0)
ต้นทุนการให้บริการ	144.7	4.0	280.7	8.7	136.0	94.0
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและ ต้นทุนค่าเช่า	76.9	2.1	118.0	3.7	41.2	53.5
ค่าใช้จ่ายในการขาย	509.4	13.9	400.1	12.5	(109.3)	(21.5)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	198.1	5.4	261.8	8.1	63.7	32.1
รวมค่าใช้จ่าย	2,350.8	64.2	2,098.6	65.3	(252.2)	(10.7)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,310.8	35.8	1,114.8	34.7	(196.1)	(15.0)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน การร่วมค้าและบริษัทร่วม	(31.5)	(0.9)	(179.0)	(5.6)	(147.5)	467.7
ต้นทุนทางการเงิน	(101.4)	(2.8)	(157.0)	(4.9)	(55.6)	54.8
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1,177.9	32.2	778.8	24.2	(399.1)	(33.9)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(261.1)	(7.1)	(207.0)	(6.4)	54.1	(20.7)
กำไรสำหรับงวด	916.9	25.0	571.8	17.8	(345.0)	(37.6)
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	797.9	21.8	464.1	14.4	(333.8)	(41.8)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1/2566 และไตรมาส 1/2567 จำนวน 3,661.6 ล้านบาทและ 3,213.4 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 448.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.2 โดยหลักลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าบริการโครงการ แต่อย่างไรก็ตามรายได้จากการให้บริการ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่ายังคงเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมียอดขายรอรับรายได้ ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 จำนวน 46,571.0 ล้านบาท ขณะที่ไตรมาส 2/2567 มีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่ที่จะทยอยโอนกรรมสิทธิ์เป็นครั้งแรกรวม 5 โครงการ ประกอบด้วย 1. โครงการ โซ ออริจิน เกษตร อินเทอร์เน็ต 2. โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น 3. โครงการ ออริจิน เพลย์ ศรีอุดม สเตชั่น 4. โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345 และ 5. โครงการ บริทาเนีย เวสต์เกต โดยโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการดังกล่าว มียอดขายรอรับรายได้แล้วประมาณร้อยละ 80.0

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 1,525.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 625.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29.1 เนื่องจากในไตรมาส 1/2567 มีโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) สร้างเสร็จพร้อมโอนซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพียง 1 โครงการ และ โครงการบ้านจัดสรรเพียง 1 โครงการ อีกทั้งกลุ่มบริษัทเริ่มมีการพัฒนาโครงการที่เป็นกิจการร่วมค้ามากขึ้น และมีโครงการแล้วเสร็จพร้อมโอนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าทยอยรับรายได้เพิ่มขึ้นหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนเพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า ไม่ได้รวมเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม แต่จะเป็นการบันทึกเฉพาะกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งจะอยู่ภายใต้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งเมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 1,395.2 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 2,920.2 ล้านบาท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการ	สำหรับไตรมาส 1/2566			สำหรับไตรมาส 1/2567			ผลต่าง	
	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การ ร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	2,150.4	2,279.4	4,429.8	1,525.0	1,395.2	2,920.2	(1,509.6)	(34.1%)

โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2567 จำนวน 2 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ บริกซ์ตัน เกษตร - ศรีราชา แคมป์ส และโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา- บางปะกง

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2566 จำนวน 62 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 20 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 9 โครงการ โครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 28 โครงการ และ โครงการบ้านจัดสรรภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 5 โครงการ

ทั้งนี้ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 487.0 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 241.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.2 เนื่องจากในไตรมาส 1/2567 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) สร้างเสร็จใหม่พร้อมโอนลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มบริษัทมีสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งโครงการบ้านจัดสรร มีอัตรากำไรขั้นต้นน้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียม ส่งผลให้ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.9 ลดลงจากร้อยละ 33.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม จากแผนธุรกิจของบริษัทที่เริ่มมีการพัฒนาโครงการที่เป็นกิจการร่วมค้ามากขึ้น ในส่วนของรายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จะไม่ได้นับรวมเป็นรายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม แต่จะเป็นการบันทึกเฉพาะกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งจะอยู่ภายใต้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

2. **รายได้จากการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 375.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 89.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.1 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากงานให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน อาทิเช่น รายได้ค่าบริการเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริการออกแบบและตกแต่งจากการให้บริการตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และตกแต่งภายในพื้นที่พักอาศัย และรายได้จากการ

ให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการให้บริการมีสัดส่วนที่ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 1/2566 ยังไม่มีรายได้ค่ารับเหมาก่อสร้าง โดยธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เริ่มดำเนินธุรกิจ ในไตรมาส 2/2566 และเป็นธุรกิจใหม่ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่ารายได้จากการให้บริการอื่น ทำให้ภาพรวมอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริการลดลง จากร้อยละ 49.4 ในไตรมาส 1/2566 ลดลงเป็นร้อยละ 25.2 ในไตรมาส 1/2567

3. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 148.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 56.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.5 โดยในไตรมาส 1/2567 ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและลูกค้าทางธุรกิจ ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีและมีอัตราการเข้าพัก ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 สูงสุด เท่ากับร้อยละ 93.0 โดยมีโรงแรมที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องจากในปี 2566 จำนวน 11 แห่ง ได้แก่

โรงแรมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 3 แห่ง คือ

- (1) โรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107
- (2) โรงแรมบีไฮท์ บูติก โฮเต็ล ภูเก็ต
- (3) โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีท ศรีราชา แหลมฉบัง

และโรงแรมที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 8 แห่ง คือ

- (1) โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ สุขุมวิท
- (2) โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ ทองหล่อ
- (3) โรงแรมไอบิส หัวหิน
- (4) โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ
- (5) โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง
- (6) โรงแรมกรีน พาเลท โฮเทล จังหวัดเชียงใหม่
- (7) โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพ สุขุมวิท
- (8) โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง

โดยในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 30.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 15.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 103.1 เนื่องจากในไตรมาส 1/2567 มีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและลูกค้าทางธุรกิจ ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีและมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น

4. รายได้ค่าบริหารโครงการ เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 690.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 259.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.3 เนื่องจากปีก่อนบริษัทเริ่มมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน แต่ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่รอร่วมทุนเพียงพอและยังไม่มีแผนที่จะขยายโครงการเหมือนปีก่อน จึงกลับเข้าสู่สภาวะปกติ อย่างไรก็ตามไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทยังมีการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่า รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 10,858.0 ล้านบาท กระจายตัวอยู่ทั่วประเทศตามแผนงานการเติบโตไม่สิ้นสุดหรือ Origin Infinity ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่าร่วมทุน ทั้งสิ้น 112 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 176,775.0 ล้านบาท ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าบริหารโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายขายและบริหาร (รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบท้าย)

5. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน ทำให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย โดยในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 334.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 212.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 173.0 อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง

6. รายได้ดอกเบี้ย สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 22.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 9.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.1 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

7. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 117.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 69.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 143.6 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากกำไรจากการขายเงินลงทุนอื่น ๆ และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น

II ค่าใช้จ่าย

1. **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 1,038.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 383.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.0 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

2. **ต้นทุนการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 280.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 136.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.0 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

3. **ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า** สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 118.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 41.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.5 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

4. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 400.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 109.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.5 โดยหลักลดลงจากภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ โพรโมชันส่งเสริมการขาย โดยรายการดังกล่าวลดลงผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ซึ่งกลุ่มบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายขายบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

5. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 261.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 63.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าดูแลระบบ และค่าเสื่อมราคาอาคารสำนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท และเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเตรียมการพัฒนาโครงการที่รอรับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต รวมถึงค่าใช้จ่ายบริหารบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 1/2567 มีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 179.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 147.5 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 467.7 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมทุนส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการพัฒนาและรอรับรู้รายได้ในอนาคตมากกว่าโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุนในไตรมาส 1/2567 จำนวน 14 โครงการต่อเนื่อง อีกทั้งที่ผ่านมาโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง

IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 157.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 55.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.8 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผนงาน

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 207.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 54.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.7

VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1/2567 เท่ากับ 464.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.4 ของรายได้รวม โดยลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 333.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 41.8 อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมียอดขายรอรับรู้รายได้ ณ สิ้นไตรมาสดังกล่าวกว่า 46,571.0 ล้านบาท ขณะที่ไตรมาส 2/2567 มีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่ที่จะทยอยโอนกรรมสิทธิ์เป็นครั้งแรกรวม 5 โครงการ ประกอบด้วย 1. โครงการ โซ ออริจิ้น เกษตร อินเตอร์เนชั่น 2. โครงการ ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น 3. โครงการ ออริจิ้น เพลย์ ศรีอุดม สเตชั่น 4. โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345 และ 5. โครงการ บริทาเนีย เวสต์เกต อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนจึงมีการร่วมทุนอย่างต่อเนื่องตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	65,230.4	67,478.4	2,248.0	3.4
หนี้สินรวม	44,132.6	45,807.4	1,674.8	3.8
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	21,097.9	21,671.0	573.1	2.7

● สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 2,248.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆประกอบด้วย 1) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 2) เงินลงทุนในการร่วมค้า 3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 4) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 5) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 6) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 7) สินทรัพย์สิทธิการใช้ และ 8) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างตามแผนงาน

โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 5,387.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 201.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 โดยหลักเป็นลูกหนี้ค่าบริหารโครงการกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากมีลูกหนี้จากการเรียกเก็บค่าบริการงานโครงการจากบริษัทร่วมทุนได้ตามแผนเป็นหลัก โดยในการดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมทุนบางโครงการอาจเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้ ทำให้ในบางกรณีบริษัทที่เป็นการร่วมค้าอาจจ่ายชำระรายได้ค่าบริการจัดการให้กับกลุ่มบริษัทล่าช้ากว่าข้อตกลงในสัญญา เช่น ความล่าช้าในการพิจารณาขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของลูกหนี้ค่าบริหารโครงการที่ค้างชำระมากกว่า 6 เดือนจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้าสุทธิเป็นจำนวน 982.6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 1,362.2 ล้านบาท) โดยทยอยลดลงเป็นไปตามแผนการชำระเงินตามข้อตกลงในสัญญาร่วมทุน ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างการบริหารเงินลงทุนตามรูปแบบการร่วมทุนในสัญญาร่วมทุน อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นในความเป็นไปได้ของโครงการและมีการควบคุมการบริหารงานอย่างใกล้ชิดเพื่อการดำเนินการตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญและตระหนักถึงการบริหารจัดการลูกหนี้ค้างชำระ โดยมีการควบคุมการบริหารงานรายโครงการอย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถดำเนินการได้ตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง และสามารถรับชำระเงินตามที่กำหนดไว้ (รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบท้าย)

- หนี้สิน

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,674.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 โดยหนี้สินรวม หลักๆ ประกอบด้วย

1) หนี้กู้ยืมระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, ตัวแลกเปลี่ยน เพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 1,704.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยมีหนี้กู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดในไตรมาส 3/2567 จำนวน 3,874.5 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 5,371.6 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมีแผนการชำระเงินคืนดังนี้

1. กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมโอน โดยคาดการณ์กระแสเงินสดรับเข้ามาซึ่งมีโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) ประมาณ 3,800.0 ล้านบาท
2. โครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า ประมาณ 3,800.0 ล้านบาท
3. เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า ประมาณ 400.0 ล้านบาท
4. เงินรับส่วนเพิ่มจากโครงการร่วมทุนใหม่ ประมาณ 400.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยเงินรับจากกำไรจากการขายเงินลงทุน และเงินเพิ่มทุนจากผู้ร่วมทุน
5. เงินสดคงเหลือยกมา 1,902.0 ล้านบาท

2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 3,315.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 360.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.8 เนื่องจากมีการชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานโครงการเป็นหลัก

3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 15.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เนื่องจากมีเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามแผนการร่วมทุน เพื่อบริหารแหล่งเงินทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยคิดดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

- ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 573.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 โดยมีกำไรสะสมจากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร รายได้ค่าบริการ รายได้กิจการโรงแรมและค่าเช่า และรายได้ค่าบริหารโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงาน อีกทั้งยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นและตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เอกสารแนบท้าย

- **การทำสัญญาร่วมทุนของกลุ่มบริษัท**

ตั้งแต่ไตรมาส 3/2560 จนถึงไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนหลายรายเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และโรงแรม ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาร่วมทุนได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งในสัญญาร่วมทุนจะระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า รวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และแผนการขายที่กลุ่มบริษัทต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อน การลงนามในสัญญาร่วมทุน โดยจะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ และรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ซึ่งการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นหลังเข้าทำสัญญาร่วมทุนในระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีโครงการสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนมาแล้วทั้งหมดรวมทั้งสิ้นจำนวนทั้งสิ้น 112 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่รับรู้รายได้แล้ว 32 โครงการ และโครงการที่รอรับรู้รายได้ในอนาคต 80 โครงการ

- **รายได้ค่าบริการโครงการ** แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ 1. การทำสัญญาร่วมทุนกับ JV Partner กับ 2. การทำสัญญาร่วมทุนกับ JV Landlords โดยการร่วมทุนมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน ตั้งแต่ปี 2566 จนถึงไตรมาส 1/2567 มีการทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน จำนวน 68 โครงการ ประกอบไปด้วย

- ในปี 2566 มีการทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน จำนวน 61 โครงการ แบ่งเป็น
 1. การทำสัญญาร่วมทุนกับ JV Partner จำนวน 19 โครงการ
 2. การทำสัญญาร่วมทุนกับ JV Landlords จำนวน 42 โครงการ
- ในไตรมาส 1/2567 มีการทำสัญญาร่วมทุนกับ JV Partner จำนวน 7 โครงการ

- **ลูกหนี้ค่าบริหารโครงการ** ณ 31 มีนาคม 2567 มีสัดส่วนของ JV Partner ร้อยละ 35 และ JV Landlords ร้อยละ 65 กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญและตระหนักถึงการบริหารจัดการลูกหนี้ค้างชำระดังกล่าว โดยมีการควบคุมการบริหารงานรายโครงการอย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถดำเนินการได้ตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง และสามารถรับชำระเงินตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ลูกหนี้ค่าบริหารโครงการที่ค้างชำระดังกล่าว ได้ยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งหมด 76 โครงการ โดยได้รับการอนุมัติสินเชื่อแล้ว จำนวน 44 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 58 ของโครงการที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งหมด ประกอบไปด้วยโครงการของ JV Partner จำนวน 32 โครงการและโครงการของ JV Landlords 12 โครงการ โดยคงเหลือโครงการที่อยู่ระหว่างพิจารณาจำนวนสินเชื่อ 32 โครงการ ทั้งนี้กลุ่มบริษัททยอยจัดทำข้อมูลนำเสนอต่อสถาบันการเงินและอยู่ระหว่างขั้นตอนของการเจรจา และ/หรือขั้นตอนการพิจารณาของสถาบันการเงินในการพิจารณาวงเงินสินเชื่อ