ที่ ORI-FA002/2567

วันที่ 14 สิงหาคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 2/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 3,666.0 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 2,107.8 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 1,558.2 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 138.2 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

นอกจากนี้ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 3,437.2 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 451.7 ล้านบาท ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 (ม.ค.-มิ.ย.2567) กลุ่มบริษัทมียอดขายจากโครงการที่อยู่อาศัยในเครือ จำนวนทั้งสิ้น 18,331.0 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการบ้านจัดสรร ภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI ประมาณ 3,807.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21 และยอดขายจากกลุ่มโครงการคอนโดมิเนียม ประมาณ 14,524.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.0 และหากแบ่งตามสถานะโครงการ จะเป็นยอดขายจากโครงการพร้อมอยู่ (Ready to Move) ประมาณร้อยละ 49.0 และยอดขายจากโครงการที่เพิ่งเปิดตัวใหม่ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง (Ongoing) ประมาณร้อยละ 51.0

สำหรับกลุ่มโครงการที่สร้างยอดขายโดดเด่นในช่วงครึ่งปีแรกของปีนี้ คือกลุ่มโครงการคอนโดเลี้ยงสัตว์ได้ภายใต้แนวคิด Origin Pet Family นำโดยโครงการออริจิ้น เพลส แจ้งวัฒนะ (Origin Place Chaengwattana) และ โครงการออริจิ้น เพลส เตาปูน อินเตอร์เชนจ์ (Origin Place Taopoon Interchange) โครงการเลี้ยงสัตว์ได้แห่งแรกของทำเลแจ้งวัฒนะและเตาปูน ที่เพิ่งเปิดตัวในไตรมาส 2/2567 ขณะเดียวกัน โครงการคอนโดมิเนียมในหัวเมืองท่องเที่ยวอย่าง โซ ออริจิ้น บางเทา บีช (SO Origin Bangtao Beach) ที่เพิ่งเปิดตัวในไตรมาส 1/2567 ก็ได้รับการตอบรับที่ยอดเยี่ยม กวาดยอดขายสะสมแล้วกว่าร้อยละ 80.0

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2566			สำหรับไตรมาส 2/2567			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	1,812.2	2,999.8	4,812.0	2,107.8	1,558.2	3,666.0	(1,146.0)	(23.8%)

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2567 ทั้งสิ้น 17 โครงการ โดยเป็นโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากปี 2566 จำนวน 15 โครงการ ประกอบด้วย

(1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
(2) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
(3) โครงการคอนโดมิเนียม แฮมป์ตัน ศรีราชา ร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
(4) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อมตะ-พานทอง ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
(5) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(6) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (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 ออริจิ้น จุฬา สามย่าน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
(10) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เชนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอปเมนท์ (ไทยแลนด์) จำกัด
(11) โครงการคอนโดมิเนียม ดิ ออริจิ้น สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(12) โครงการคอนโดมิเนียม โซโห แบงค็อก รัชดา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(13) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามอินทรา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

(14)โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามคำแหง ทริปเปิ้ล สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

(15)โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด ร่วมทุนกับบริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด

และโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2567 จำนวน 2 โครงการ

(1) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด ร่วมทุนกับบริษัท บุญภา ทวี จำกัด

(2) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลย์ ศรีอุดม สเตชั่น จำกัด ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 17 โครงการในไตรมาส 2/2567 จำนวนทั้งสิ้น 1,558.2 ล้านบาท ส่งผลให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 17 โครงการข้างต้น จำนวนทั้งสิ้น 138.2 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้น 51%)

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 2/2566		ไตรมาส 2/2567		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,812.2	47.9	2,107.8	60.9	295.7	16.3
รายได้จากการให้บริการ	270.2	7.1	392.7	11.3	122.5	45.3
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า	93.3	2.5	157.0	4.5	63.8	68.4
รายได้ค่าบริหารโครงการ	1,187.3	31.4	394.3	11.4	(793.0)	(66.8)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	381.3	10.1	266.4	7.7	(115.0)	(30.2)
รายได้ดอกเบี้ย	27.2	0.7	50.0	1.4	22.8	83.6
รายได้อื่น	14.7	0.4	69.1	2.0	54.3	368.9
รวมรายได้	**3,786.2**	**100.0**	**3,437.2**	**100.0**	**(349.0)**	**(9.2)**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,235.9	32.6	1,488.9	43.0	253.0	20.5
ต้นทุนการให้บริการ	249.3	6.6	327.4	9.5	78.0	31.3
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า	61.0	1.6	206.7	6.0	145.6	238.6
ค่าใช้จ่ายในการขาย	520.0	13.7	366.9	10.6	(153.1)	(29.4)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	248.3	6.6	253.1	7.3	4.9	2.0
รวมค่าใช้จ่าย	**2,314.6**	**61.1**	**2,643.0**	**76.9**	**328.4**	**14.2**
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	**1,471.6**	**38.9**	**794.3**	**23.1**	**(677.3)**	**(46.0)**
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(63.8)	(1.7)	43.8	1.3	107.6	(168.7)
ต้นทุนทางการเงิน	(131.2)	(3.5)	(176.8)	(5.1)	(45.6)	34.8
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	**1,276.6**	**33.7**	**661.3**	**19.1**	**(615.3)**	**(48.2)**
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(278.2)	(7.3)	(131.9)	(3.8)	146.3	(52.6)
กำไรสำหรับงวด	**998.4**	**26.4**	**529.4**	**15.3**	**(469.0)**	**(47.0)**
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	873.1	23.1	451.7	13.0	(421.4)	(48.3)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2/2566 และไตรมาส 2/2567 จำนวน 3,786.2 ล้านบาทและ 3,437.2 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 349.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.2 โดยหลักลดลงจากรายได้ค่าบริหารโครงการและกำไรจากการขายเงินลงทุน แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่ายังคงเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 2,107.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 295.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 เนื่องจากไตรมาส 2/2567 มีโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เริ่มโอนจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี และโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 1 โครงการ โครงการ บริทาเนีย ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ซึ่งเมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 1,558.2 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 3,666.0 ล้านบาท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2566			สำหรับไตรมาส 2/2567			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	1,812.2	2,999.8	4,812.0	2,107.8	1,558.2	3,666.0	(1,146.0)	(23.8%)

โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 ยอดสะสมจนถึงไตรมาส 2/2567 จำนวน 5 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 2 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 1 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 2 โครงการ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2566 จำนวน 62 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 20 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 9 โครงการ โครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 28 โครงการ และ โครงการบ้านจัดสรรภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 5 โครงการ

ทั้งนี้ในไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 619.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 42.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เนื่องจากในไตรมาส 2/2567 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับกลุ่มธุรกิจรายใหญ่ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนในไตรมาส 2/2567 เป็นครั้งแรก เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังมียอดแบ็คล็อก ของโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม จำนวน 47,135.0 ล้านบาท ซึ่งจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลังของปีนี้ไปจนถึงปี 2571 เริ่มตั้งแต่ไตรมาส 3/2567 นี้ จะมีโครงการคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จใหม่โซน BTS สายสีเขียว ที่จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1. โซ ออริจิ้น เกษตร อินเตอร์เชนจ์ (So Origin Kaset Interchange) โครงการใกล้ BTS สถานีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2. ไนท์บริดจ์ สเปซ สุขุมวิท-พระราม 4 (KnightsBridge Space Sukhumvit-Rama 4) โครงการใกล้ BTS พระโขนง และ 3.ออริจิ้น เพลย์ พหล 50 สเตชั่น (Origin Play Phahol 50 Station) โครงการใกล้ BTS สถานีพหลโยธิน 50 โดยมีมูลค่าแบ็คล็อกพร้อมโอนจากทั้ง 3 โครงการรวมประมาณ 4,200.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเกือบร้อยละ 90.0 ของมูลค่าโครงการขณะเดียวกัน ยังมีโครงการที่จะทยอยโอนต่อเนื่องจากไตรมาส 2/2567 อีก 2 โครงการ ได้แก่ ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น (Origin Plug & Play Nonthaburi Station) และออริจิ้น เพลย์ ศรีอุดม สเตชั่น (Origin Play Sri Udom Station) มีมูลค่าแบ็คล็อกพร้อมโอนต่อเนื่องอีกราว 2,400.0 ล้านบาท

2. รายได้จากการให้บริการ สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 392.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 122.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.3 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากงานให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน อาทิเช่น รายได้ค่ารับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริการออกแบบและตกแต่งจากการให้บริการตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และตกแต่งภายในพื้นที่พักอาศัย และรายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการให้บริการมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จากร้อยละ 7.7 ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 16.6 ในไตรมาส 2/2567

3. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 157.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 63.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.4 โดยในไตรมาส 2/2567 ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ค้าทางธุรกิจ โดยมีโรงแรมที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องจากในปี 2566 จำนวน 11 แห่ง ได้แก่

โรงแรมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 3 แห่ง คือ

(1) โรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107

(2) โรงแรมบีไฮฟ์ บูทิก 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 2/2567 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนขั้นต้นจำนวน 49.6 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของ ปีก่อน จำนวน 81.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 254.0 เนื่องจากในไตรมาส 1/2567 มีโครงการที่เริ่มดำเนินการแล้วที่อยู่ภายใต้บริษัทย่อยและมีการรับรู้รายได้แล้ว ซึ่งภายหลังได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนจากบริษัทย่อยที่เริ่มดำเนินการแล้ว จำนวน 1 โครงการ ไปเป็นบริษัทร่วมค้า ซึ่งจะถูกรับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อีกทั้งในไตรมาส 2/2567 มีการรับรู้ต้นทุนค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ของสัญญาเช่าห้องชุด ในกลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นในช่วง ปลายไตรมาส 2/2567 ซึ่งยังไม่มีการรับรู้รายได้ค่าเช่าในไตรมาสดังกล่าว ทั้งนี้ห้องชุดดังกล่าวมีแผนในการปล่อยเช่าและคาดว่าจะมีรายได้เข้ามาในอนาคต แต่อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงแรมก็มีแนวโน้มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ที่รวดเร็วภายใต้ความแข็งแกร่งของความร่วมมือกันของพนักงานและคู่ค้าทางธุรกิจ ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีและมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น

4. **รายได้ค่าบริหารโครงการ** เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 394.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 793.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 66.8 เนื่องจากปีก่อนบริษัทเริ่มมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน แต่ในไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่รอร่วมทุนเพียงพอและยังไม่มีแผนที่จะขยายโครงการเหมือนปีก่อน จึงกลับเข้าสู่สภาวะปกติ อย่างไรก็ตามไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัทยังคงมีการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่า รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่าร่วมทุน ทั้งสิ้น 115 โครงการ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าบริหารโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายขายและบริหาร

5. **กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** เป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเข้าทำสัญญา ร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน ทำให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย โดยในไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 266.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 115.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 30.2 เนื่องจากปีก่อนบริษัทเริ่มมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน แต่ในไตรมาส 2/2567 กลุ่มบริษัท มีโครงการที่รอร่วมทุนเพียงพอและยังไม่มีแผนที่จะขยายโครงการเหมือนปีก่อน จึงกลับเข้าสู่สภาวะปกติ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาโครงการร่วมทุนของกลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง

6. **รายได้ดอกเบี้ย** สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 50.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 22.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.6 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

7. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 69.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.0 ของ รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 54.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 368.9 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากธุรกิจบริการด้านสุขภาพและธุรกิจให้บริการนายหน้าประกันภัยชีวิตและประกันวินาศภัย ซึ่งอยู่ในแผนการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 1,488.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 253.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.5 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

2. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 327.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 78.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.3 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

3. ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 206.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 145.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 238.6 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ต้นทุนค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ของสัญญาเช่าห้องชุด ในช่วงปลายไตรมาส 2/2567

4. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 366.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.6 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 153.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29.4 โดยหลักลดลงจากค่าโฆษณา ค่าจัดกิจกรรมโครงการ และค่าโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย ซึ่งกลุ่มบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายขายบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 253.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าเสื่อมราคาอาคารสำนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท และเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเตรียมการพัฒนาโครงการที่รอรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต รวมถึงค่าใช้จ่ายบริหารบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 2/2567 มีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 43.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 ของรายได้รวม กำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 107.6 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 168.7 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมทุนส่วนใหญ่รับรู้รายได้ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ในไตรมาส 2/2567 เพิ่มขึ้น จำนวน 2 โครงการ ทำให้มีโครงการร่วมทุนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วสะสมทั้งสิ้น 17 โครงการ จึงทำให้ภาพรวมโครงการร่วมทุนรับรู้รายได้แล้วมากกว่าโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตั๋วแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 176.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 45.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.8 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผนงาน

V ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 2/2567 จำนวน 131.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 146.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 52.6

VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/2567 เท่ากับ 451.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.0 ของรายได้รวม โดยลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 421.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 48.3

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังมียอดแบ็คล็อก ของโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม จำนวน 47,135.0 ล้านบาท ซึ่งจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลังของปีนี้ไปจนถึงปี 2571 เริ่มตั้งแต่ไตรมาส 3/2567 นี้ จะมีโครงการคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จใหม่โซน BTS สายสีเขียว ที่จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1.โซ ออริจิ้น เกษตร อินเตอร์เชนจ์ (So Origin Kaset Interchange) โครงการใกล้ BTS สถานีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2.ไนท์บริดจ์ สเปซ สุขุมวิท-พระราม 4 (KnightsBridge Space Sukhumvit-Rama 4) โครงการใกล้ BTS พระโขนง และ 3.ออริจิ้น เพลย์ พหล 50 สเตชั่น (Origin Play Phahol 50 Station) โครงการใกล้ BTS สถานีพหลโยธิน 50 โดยมีมูลค่าแบ็คล็อกพร้อมโอนจากทั้ง 3 โครงการรวมประมาณ 4,200.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเกือบร้อยละ 90.0 ของมูลค่าโครงการ ขณะเดียวกัน ยังมีโครงการที่จะทยอยโอนต่อเนื่องจากไตรมาส 2/2567 อีก 2 โครงการ ได้แก่ ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น (Origin Plug & Play Nonthaburi Station) และออริจิ้น เพลย์ ศรีอุดม สเตชั่น (Origin Play Sri Udom Station) มีมูลค่าแบ็คล็อกพร้อมโอนต่อเนื่องอีกราว 2,400.0 ล้านบาท

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	65,230.4	68,223.4	2,992.9	4.6
หนี้สินรวม	44,132.6	46,994.0	2,861.4	6.5
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	21,097.9	21,229.4	131.5	0.6

- **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 2,992.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินลงทุนในการร่วมค้า, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์, เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด, สินทรัพย์สิทธิการใช้ และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างตามแผนงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 270.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นกรุงเทพ ปริมณฑล และต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ๆ

2) เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 1,209.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 ซึ่งมียอดสะสมครึ่งปีแรก มีโครงการร่วมทุนใหม่ ทั้งสิ้น 9 โครงการ โดยเป็นโครงการภายใต้กลุ่มโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ, โครงการบ้านจัดสรร 5 โครงการ และ กลุ่มธุรกิจกิจการโรงแรมและให้เช่า 1 โครงการ

3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 589.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ค่าโอนสิทธิที่ดินไปยังบริษัทร่วมค้า จำนวน 538.0 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้รับชำระลูกหนี้ค่าบริหารโครงการจากบริษัทร่วมค้า จำนวน 570.0 ล้านบาท และรับชำระลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน 35.0 ล้านบาท

4) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 1,090.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.7 เพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

5) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลงจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 639.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 14.5 ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมค้าของกลุ่มธุรกิจกิจการโรงแรมและให้เช่า

- **หนี้สิน**

ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,861.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 โดยหนี้สินรวม หลักๆ ประกอบด้วย หุ้นกู้ระยะยาว, เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร, เจ้าหนี้การค้า, ตั๋วแลกเงิน, เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ตามรายละเอียดดังนี้

1) หุ้นกู้ระยะยาว, ตั๋วแลกเงิน เพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 3,816.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ลดลงจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 1,006.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.9 จากการทยอยคืนเงินกู้ยืมสำหรับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ตามแผน

2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลงจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 426.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11.6 เนื่องจากมีการชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานโครงการเป็นหลัก

3) เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) คิดเป็นจำนวน 889.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.4 เนื่องจากได้รับเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์จากลูกค้าของโครงการที่เปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 131.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 โดยมีกำไรสะสมจากผลประกอบการในครึ่งปีแรก จำนวน 1,101.3 ล้านบาท จากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร รายได้ค่าบริการ รายได้กิจการโรงแรมและค่าเช่า และรายได้ค่าบริหารโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงาน และในระหว่างปีมีกำไรสะสมลดลงจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 736.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการร่วมทุนเพิ่มขึ้นตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร