

วันที่ 14 สิงหาคม 2569

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 2/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลประกอบการครึ่งปีแรก สำหรับปี 2569 มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวม จำนวน 6,391.5 ล้านบาท และปิดยอดขายครึ่งปีแรกไปแล้ว จำนวน 10,600.0 ล้านบาท พร้อมโซ้ยยอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 33,182.0 ล้านบาท เพื่อสร้างรายได้ต่อเนื่องอีก 4 ปีข้างหน้า โดยจะทยอยรับรู้ตั้งแต่ปี 2569 จนถึงปี 2572 และเดินทาง 5 Key Drivers (5 ธุรกิจหลัก) รับเศรษฐกิจโลกผันผวนพร้อมแผนเปิดขายโครงการใหม่ ควบคุมโครงการพร้อมอยู่ ส่วนครึ่งปีหลังมีแผนโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม เพิ่มอีก 1 โครงการ สะสมยอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) ไปแล้วกว่า จำนวน 2,000.0 ล้านบาท อีกทั้งยังรักษาวินัยทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระตั้งแต่เดือนมกราคม - กรกฎาคม 2569 รวมจำนวน 5 รุ่น มูลค่ารวม 5,854.3 ล้านบาท

ทั้งนี้ผลประกอบการครึ่งปีแรก สำหรับปี 2569 (6 เดือนแรก) กลุ่มบริษัท มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 6,391.5 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 2,222.9 ล้านบาท และกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 4,168.5 ล้านบาท ขณะเดียวกันมียอดขายบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม รวม 10,627.0 ล้านบาท แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท ออริจิ้น เวิร์ตติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ ORIGIN VERTICAL ประมาณ ร้อยละ 87.0 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรร ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI ประมาณ ร้อยละ 13.0 โดยแบ่งเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ประมาณ ร้อยละ 29.0 และยอดขายจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ประมาณ ร้อยละ 71.0 และมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 จำนวน 33,182.0 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่อง 4 ปี ตั้งแต่ปี 2569 จนถึงปี 2572

นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ยังมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระตั้งแต่เดือนมกราคม - กรกฎาคม 2569 รวมจำนวน 5 รุ่น มูลค่ารวม 5,854.3 ล้านบาท สะท้อนวินัยทางการเงินและความน่าเชื่อถือ รวมทั้งหุ้นกู้ที่เสนอขายยังได้รับการตอบรับที่ดีมียอดจองล้น สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อกลุ่มบริษัท

ภายใต้กลยุทธ์ “ORIGIN Portfolio Evolution 2026” ผ่าน 5 Key Drivers (5 ธุรกิจหลัก) สร้างการเติบโตยั่งยืนรับมือทุกวัฏจักร ซึ่งครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ประกอบด้วย คอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ ORIGIN VERTICAL, บ้านจัดสรร ภายใต้แบรนด์ BRITANIA, ธุรกิจการให้บริการเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์สมัยใหม่

ภายใต้ PRIMO, ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำต่อเนื่อง (Recurring Income) ทั้งโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ออฟฟิศ และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ภายใต้ ORIGIN Hotel และ ธุรกิจ Logistics และ Warehouse ภายใต้ ALPHA เพื่อเสริมความยืดหยุ่นและสร้างรายได้ที่หลากหลาย ที่เป็นเสมือนเกราะป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของเศรษฐกิจ และทั้ง 5 Key Drivers เติบโตทำงานหนัก-เบา ปรับตัวไปตามสถานการณ์

สำหรับในครึ่งปีหลัง กลุ่มบริษัท เตรียมโอนคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่เพิ่ม 1 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 3,000.0 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ SO Origin Bangtao Beach โดยมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) แล้ว จำนวน 2,000.0 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรสร้างเสร็จใหม่เพิ่มอีก 3 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 2,650.0 ล้านบาท นอกจากนี้ยังบริหารพอร์ตสินทรัพย์ตามกระบวนการจัดการทรัพย์สินเป็น Cycle ผ่านกลยุทธ์ Build – Operate – Exit – Reinvestment ของ ออริจิน โฮเทล ปิดดีลขาย โรงแรม 2 แห่ง ประกอบด้วย ไอบิส ภูเก็ต กะตะ รับ Extra Cash จำนวน 400.0 ล้านบาท และ Staybridge Suites Bangkok Sukhumvit รับกระแสเงินสดเข้า จำนวน 550.0 ล้านบาท ซึ่งจะสามารถรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 และ 3/2569 ตามลำดับ

ภายใต้สภาวะความเปราะบางและความท้าทายของเศรษฐกิจ รวมถึงทิศทางธุรกิจที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทออริจินยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานด้วยความระมัดระวังและรักษาวินัยทางการเงินอย่างเคร่งครัด เรายังคงมีความมั่นใจในศักยภาพการเติบโตของช่วงครึ่งปีหลัง จากความแข็งแกร่งของรายได้ที่จะเข้ามาใหม่ ซึ่งเป็นไปตามแผนการรับรู้รายได้จากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (On Construction) โครงการเปิดขายใหม่ (Presale) ตลอดจนยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) สะสมที่มีอยู่ในมือ รวมทั้ง ต้องขอขอบคุณนักลงทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน ที่ได้มอบความไว้วางใจ และให้การสนับสนุนอย่างดียิ่งเสมอมา ซึ่งจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่ทำให้เราพร้อมเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

17 ปี แห่งการเติบโตของ Origin Group วันนี้ไม่ได้จำกัดตัวเองอยู่แค่คำว่า คนสร้างบ้านจัดสรร หรือ คอนโดมิเนียมอีกต่อไป แต่คือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรพร้อมสร้างรายได้จาก Asset ทุกรูปแบบในมือ การกระจายความเสี่ยง (Diversify) ของ ออริจิน ผ่านธุรกิจหลักทั้ง 5 Key Drivers ได้พิสูจน์ให้เห็นแล้วว่า ศักยภาพของ Origin Group ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็น บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม โรงแรม คลังสินค้า หรือที่ดินเปล่า ทุกอย่างสามารถเปลี่ยนเป็นโอกาสทางธุรกิจและแหล่งรายได้ที่แข็งแกร่ง การขายและสร้างมูลค่าจากอสังหาริมทรัพย์ทุกโมเดล เพื่อเข้ามาเติมเต็ม ทำให้โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท มีความสมดุลและพร้อมเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์
 ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2568			สำหรับไตรมาส 2/2569			ผลต่าง	
	งบการเงิน	การร่วม	รวม	งบการเงิน	การร่วม	รวม		
	รวม	ค้า	ทั้งสิ้น	รวม	ค้า	ทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	2,190.1	1,420.2	3,610.2	1,246.2	2,315.5	3,561.8	(48.4)	(1.3%)

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) และ โครงการบ้าน
 จัดสรรร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2569 ทั้งสิ้น 3 โครงการ โดยเป็นโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่อง
 จากปี 2568 จำนวน 23 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- (2) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อมตะ-พานทอง ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (3) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (4) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิน จุฬา สามย่าน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- (5) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เซนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอป เม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด
- (6) โครงการคอนโดมิเนียม ดี ออริจิน สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (7) โครงการคอนโดมิเนียม โซโห แบงค็อก รัชดา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (8) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ รามคำแหง ทริปปี้ สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (9) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน เฟลย์ ศรีอุดม สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (10) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิน เกษตร อินเตอร์เซนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (11) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ สเปซ สุขุมวิท-พระราม 4 ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด

- (12) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิน พหล 69 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (13) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ สิริธร สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (14) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ ศรีนครินทร์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (15) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย บางแสน ร่วมทุนกับ ซี.เอส.ไอ.แอสเสท จำกัด
- (16) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน เฟลส บางนา ร่วมทุนกับบริษัท บุญภา 2020 จำกัด
- (17) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย กรุงเทพมหานคร – มอเตอร์เวย์ ร่วมทุนกับ บริษัท เกษมบัณฑิต จำกัด
- (18) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน เฟลย์ บางขุนนนท์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (19) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน เฟลย์ บางแสน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (20) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน พหล 57 ร่วมทุนกับบริษัท โซเท็ตซี เรียว เอสเตท (ไทยแลนด์) จำกัด
- (21) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิน ราชเทวี ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด
- (22) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย โยม บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (23) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด

และโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2569 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน ภูเก็ต วิลล่า ร่วมทุนกับบริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิน ศิริราช ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (3) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ เพชรเกษม ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 26 โครงการในไตรมาส 2/2569 จำนวนทั้งสิ้น 2,315.5 ล้านบาท ส่งผลให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 26 โครงการข้างต้น จำนวนทั้งสิ้น 214.6 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 51)

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 2/2568		ไตรมาส 2/2569		ผลต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,190.1	67.0	1,246.2	65.7	(943.8)	(43.1)
รายได้จากการให้บริการ	516.5	15.8	301.5	15.9	(214.9)	(41.6)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า	123.8	3.8	108.4	5.7	(15.4)	(12.4)
รายได้ค่าบริการโครงการ	211.4	6.5	82.2	4.3	(129.3)	(61.1)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	57.4	1.8	0.0	0.0	(57.4)	(100.0)
รายได้ดอกเบี้ย	71.3	2.2	53.9	2.8	(17.4)	(24.4)
รายได้อื่น	99.7	3.0	104.0	5.5	4.3	4.3
รวมรายได้	3,270.1	100.0	1,896.2	100.0	(1,374.0)	(42.0)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,506.2	46.1	971.7	51.2	(534.5)	(35.5)
ต้นทุนการให้บริการ	406.5	12.4	240.6	12.7	(165.9)	(40.8)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า	89.2	2.7	114.5	6.0	25.3	28.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	400.6	12.2	313.4	16.5	(87.2)	(21.8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	205.4	6.3	189.0	10.0	(16.4)	(8.0)
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2.8	0.1	14.8	0.8	12.0	423.9
รวมค่าใช้จ่าย	2,610.7	79.8	1,844.0	97.2	(766.7)	(29.4)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	659.5	20.2	52.2	2.8	(607.2)	(92.1)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	1.7	0.1	264.3	13.9	262.7	15,909.4
ต้นทุนทางการเงิน	190.3	5.8	201.7	10.6	11.4	6.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	470.8	14.4	114.9	6.1	(355.9)	(75.6)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	123.7	3.8	(35.8)	(1.9)	(159.5)	(128.9)
กำไรสำหรับงวด	347.1	10.6	150.6	7.9	(196.4)	(56.6)
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	319.4	9.8	151.1	8.0	(168.3)	(52.7)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2/2568 และไตรมาส 2/2569 จำนวน 3,270.1 ล้านบาท และ 1,896.2 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,374.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 42.0 โดยหลักลดลงจาก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าบริการโครงการ และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 1,246.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 943.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 43.1 เนื่องจากในปี 2569 มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า ซึ่งเมื่อรวมกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของกิจการร่วมค้าแล้ว จะลดลงเพียง 48.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ตามตารางดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2568			สำหรับไตรมาส 2/2569			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	2,190.1	1,420.2	3,610.2	1,246.2	2,315.5	3,561.8	(48.4)	(1.3%)

โดยกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ใหม่สำหรับไตรมาส 2/2569 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 3 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 2 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 1 โครงการ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2568 จำนวน 66 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 20 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 18 โครงการ และยังมีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 22 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรภายใต้กิจการร่วมค้าอีกจำนวน 6 โครงการ

ทั้งนี้ในไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 274.6 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 409.3 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 59.8 เนื่องจากในไตรมาส 2/2569 มีโครงการที่กำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

2. **รายได้จากการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 301.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 214.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 41.6 ทั้งนี้ในไตรมาส 2/2569 อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นของรายได้จากการให้บริการ มีจำนวน 60.9 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 49.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.6 โดยหลักลดลงของรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างของกลุ่มบริษัท

3. **รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 108.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 15.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.4 โดยมีโรงแรมที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องจากในปี 2568 จำนวน 8 แห่ง ได้แก่

โรงแรมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 3 แห่ง คือ

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

และโรงแรมที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 5 แห่ง คือ

- (1) โรงแรมสเตย์เบรिจ สวีท กรุงเทพ สุขุมวิท
- (2) โรงแรมไอบิส หัวหิน
- (3) โรงแรมไอบิส ภูเก็ต เกาะตะ
- (4) โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง
- (5) โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง

โดยในไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนขั้นต้น จำนวน 6.1 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 40.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 117.7 เนื่องจากไตรมาส 2/2569 มีต้นทุนของกลุ่มธุรกิจให้เช่าห้องชุดที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงสิ้นไตรมาส เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ห้องชุดให้เช่าดังกล่าวจะทยอยรับรู้รายได้มาในอนาคต

4. **รายได้ค่าบริหารโครงการ** เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 82.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 129.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 61.1 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการที่รอร่วมทุนเพียงพอแล้ว จึงไม่มีโครงการร่วมทุนใหม่เพิ่ม และยังไม่เร่งเปิดโครงการเพิ่มเติมมากนักตามสถานการณ์ตลาดปัจจุบัน จึงทำให้รายได้บริหารโครงการลดลงตามแนวทางพัฒนาโครงการตามข้างต้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าบริหารโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในขายและบริหาร

5. **กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** เป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเข้าทำสัญญา ร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน ทำให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย โดยในไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทไม่มีร่วมทุนใหม่ จึงทำให้ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 57.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 100.0 อย่างไรก็ตามผลการดำเนินงานที่ผ่านมายังคงเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ที่วางไว้ กลุ่มบริษัทมีโครงการที่รอร่วมทุนเพียงพอแล้ว จึงไม่มีโครงการร่วมทุนใหม่เพิ่ม

6. **รายได้ดอกเบี้ย** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 53.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 17.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 24.4 เนื่องจากเป็นดอกเบี้ยรับ จากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าลดลงตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

7. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 104.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.5 ของ รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เนื่องจากรายได้จากการ ค่าประกันวงเงินกู้ให้แก่กิจการร่วมค้า และรายได้ของกลุ่มธุรกิจแขนงใหม่เป็นหลัก

II ค่าใช้จ่าย

1. **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 971.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 51.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 534.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 35.5 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

2. **ต้นทุนการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 240.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 165.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40.8 เนื่องจากผันแปรจาก รายได้จากการให้บริการที่ลดลง

3. **ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 114.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 25.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น ร้อยละ 28.4 เนื่องจากมีต้นทุนของกลุ่มธุรกิจให้เช่าห้องชุดที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงสิ้นไตรมาส เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของ ปีก่อน ทั้งนี้ห้องชุดให้เช่าดังกล่าวจะทยอยรับรู้รายได้มาในอนาคต

4. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 313.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 87.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.8 โดยหลักลดลงจาก ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่านายหน้า ซึ่งบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ทำให้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดลดลง ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนที่ผัน แปรตามรายได้ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายขายบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการ

วางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

5. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 189.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 16.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8.0 โดยหลักลดลงจากค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงิน, ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และการลดลงของค่าใช้จ่ายประมาณการสัญญาเช่าห้องการันตี IP Program ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายบริหารบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารจัดการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

6. **ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น** สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 14.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 12.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 423.9 โดยเพิ่มขึ้นตามแผนการชำระคืนเงินของโครงการ

III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 2/2569 มีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 264.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.9 ของรายได้รวม ส่วนแบ่งกำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 262.7 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 15,909.4 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีโครงการร่วมทุนที่ทยอยรับรู้รายได้แล้วมากกว่าโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปีก่อน โดยรับรู้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2569 จำนวน 2,315.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 895.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รวมทั้งกลุ่มบริษัทยังรับรู้กำไรจากการขายโรงแรมไอบิส ภูเก็ต ที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าให้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 201.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 11.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผนงาน

V ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้ จำนวน 35.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 159.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 128.9 ตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 151.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.0 ของรายได้รวม โดยลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 168.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 52.7

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	63,713.8	63,543.8	(169.9)	(0.3)
หนี้สินรวม	41,733.3	41,451.1	(282.2)	(0.7)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	21,980.5	22,092.8	112.3	0.5

● สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 169.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.3 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆ ประกอบด้วย ดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนในการร่วมค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 279.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 0.8 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการโอนดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นดันทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด

2) เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้นสุทธิจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 357.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เนื่องจากในระหว่างงวดมีการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 10 บริษัท, มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 9 บริษัท และลดทุนจดทะเบียน จำนวน 8 บริษัท ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานตามแผนการร่วมทุน และมีการซื้อหุ้นสามัญจากกิจการร่วมค้าไปเป็นบริษัทย่อย จำนวน 1 บริษัทตามแผนธุรกิจ รวมถึงมีการทำสัญญาร่วมทุนเพิ่ม 1 บริษัท

3) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 285.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 7.9 เนื่องจากมีการตัดค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด และขายที่ดินบางส่วน

4) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 600.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 โดยหลักเกิดจากการให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

5) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 198.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 6.9 เนื่องจากในระหว่างงวดแจ้งหนี้เพิ่มขึ้น จำนวน 1,851.2 ล้านบาท และมียอดรับชำระ จำนวน 2,049.8 ล้านบาท ทำให้สุทธิลดลง จำนวน 198.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2568

● หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของหนี้สินรวมลดลง 282.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.7 โดยหนี้สินรวม หลักๆ ประกอบด้วย หนี้กู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ตามรายละเอียดดังนี้

1) หนี้กู้ระยะยาว ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 862.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.2 เนื่องจากมีการชำระคืนเมื่อถึงกำหนดชำระ และกลุ่มบริษัทมีนโยบายลดสัดส่วนหนี้กู้ โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน เช่น แหล่งเงินทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจ แหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อโครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้ง ยังสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลงได้

2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 1,037.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 7.3 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการจ่ายชำระคืนจากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

3) เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 395.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 เนื่องจากได้รับเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์จากลูกค้าของโครงการที่เปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

4) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 722.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.5 เนื่องจาก โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานโครงการเพิ่มขึ้นตามแผน

5) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 330.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.7 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการจ่ายชำระคืนตามแผน

- ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 112.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 โดยมีกำไรสะสมจากผลประกอบการสะสม 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 254.6 ล้านบาท และระหว่างไตรมาส 2/2569 มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 120.3 ล้านบาท จากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรร รายได้ค่าบริการรายได้กิจการโรงแรมและค่าเช่า และรายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงาน รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร