ที่ ORI-FA003/2569

วันที่ 16 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 3/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลประกอบการไตรมาส 3 ของปี 2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยทุกกลุ่ม (รวมโครงการร่วมทุน) ทั้งสิ้นกว่า 2,521.7 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯพัฒนาเอง จำนวน 1,186.9 ล้านบาท และโครงการร่วมทุน จำนวน 1,334.8 ล้านบาท และสามารถทำยอดขายบ้านและคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 5,108.0 ล้านบาท แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียม ประมาณร้อยละ 81.0 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรร ประมาณร้อยละ 19.0 โดยยอดขายดังกล่าวมาจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ประมาณร้อยละ 82.0 และยอดขายจากกลุ่มโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ประมาณร้อยละ 18.0 ทำให้มียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2569 รวมอยู่ที่ 32,293.0 ล้านบาท ทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่อง 4 ปี

โดยกลุ่มบริษัท จะมีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จใหม่ และเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 คือ โซ ออริจิ้น บางเทา บีช มูลค่าโครงการ 3,000.0 ล้านบาท มี Backlog ในมือแล้วกว่า 2,100.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.0 ของมูลค่าโครงการ พร้อมทั้งยังเตรียมแคมเปญกระตุ้นกำลังซื้อในช่วงโค้งสุดท้ายของปีอย่างต่อเนื่อง ด้วยข้อเสนอทางการตลาดที่สอดคล้องกับกำลังซื้อ เพื่อสร้างโอกาสทางการแข่งขัน และส่งเสริมให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ผลประกอบการทั้งยอดขายและกำไรดีขึ้นเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ยังมีเป้าหมายในสร้างเสถียรภาพทางการเงินในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเป็นสำคัญ รวมถึงยังคงเน้นพัฒนาโครงการคุณภาพ สำหรับทุกคนด้วยจุดเด่นด้านทำเล, ดีไซน์ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ใช้สอย คุณภาพ และราคาคุ้มค่า

จากผลการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 3/2568			สำหรับไตรมาส 3/2569			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	1,345.7	1,709.3	3,055.0	1,186.9	1,334.8	2,521.7	(533.3)	(17.5%)

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) และ โครงการบ้านจัดสรรร่วมทุน (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2569 ทั้งสิ้น 3 โครงการ โดยเป็นโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากปี 2568 จำนวน 23 โครงการ ประกอบด้วย

(1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
(2) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อมตะ-พานทอง ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
(3) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(4) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น จุฬา สามย่าน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
(5) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เชนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอป เมนท์ (ไทยแลนด์) จำกัด
(6) โครงการคอนโดมิเนียม ดิ ออริจิ้น สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(7) โครงการคอนโดมิเนียม โซโห แบงค็อก รัชดา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(8) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามคำแหง ทริปเปิ้ล สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(9) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลย์ ศรีอุดม สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(10) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิ้น เกษตร อินเตอร์เชนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(11) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ สเปซ สุขุมวิท-พระราม 4 ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอปเมนท์ (ไทยแลนด์) จำกัด

(12) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิ้น พหล 69 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(13) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ สิรินธร สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
(14) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ ศรีนครินทร์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(15) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย บางแสน ร่วมทุนกับ ซี.เอส.ไอ.แอสเสท จำกัด
(16) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลส บางนา ร่วมทุนกับบริษัท บุญภา 2020 จำกัด
(17) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย กรุงเทพกรีฑา – มอเตอร์เวย์ ร่วมทุนกับ บริษัท เกษมบัณฑิต จำกัด
(18) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลย์ บางขุนนนท์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(19) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลย์ บางแสน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(20) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น พหล 57 ร่วมทุนกับบริษัท โซเท็ตซึ เรียล เอสเตท (ไทยแลนด์) จำกัด
(21) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
(22) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(23) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด

และโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2569 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่

(1) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ภูเก็ต วิลล่า ร่วมทุนกับบริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(2) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิ้น ศิริราช ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
(3) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ เพชรเกษม ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 26 โครงการในไตรมาส 3/2569 จำนวนทั้งสิ้น 1,334.8 ล้านบาท ส่งผลให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 26 โครงการข้างต้น จำนวนทั้งสิ้น 99.2 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 51)

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 3/2569		ผลต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,345.7	55.0	1,186.9	59.4	(158.8)	(11.8)
รายได้จากการให้บริการ	459.1	18.8	364.5	18.2	(94.6)	(20.6)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า	118.5	4.8	130.9	6.5	12.4	10.4
รายได้ค่าบริหารโครงการ	83.4	3.4	69.3	3.5	(14.1)	(16.9)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.0	0.0	60.2	3.0	60.2	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	299.9	12.3	0.0	0.0	(299.9)	(100.0)
รายได้ดอกเบี้ย	52.8	2.2	83.0	4.2	30.3	57.3
รายได้อื่น	85.3	3.5	103.9	5.2	18.6	21.8
รวมรายได้	**2,444.7**	**100.0**	**1,998.8**	**100.0**	**(445.9)**	**(18.2)**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	980.2	40.1	947.7	47.4	(32.5)	(3.3)
ต้นทุนการให้บริการ	225.3	9.2	279.2	14.0	53.9	23.9
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า	68.5	2.8	88.2	4.4	19.7	28.7
ค่าใช้จ่ายในการขาย	401.2	16.4	329.3	16.5	(71.9)	(17.9)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	331.9	13.6	146.7	7.3	(185.3)	(55.8)
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	40.8	1.7	4.4	0.2	(36.3)	(89.1)
รวมค่าใช้จ่าย	**2,047.9**	**83.8**	**1,795.5**	**89.8**	**(252.4)**	**(12.3)**
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	**396.8**	**16.2**	**203.3**	**10.2**	**(193.5)**	**(48.8)**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	80.6	3.3	63.6	3.2	(17.0)	(21.1)
ต้นทุนทางการเงิน	227.4	9.3	178.3	8.9	(49.2)	(21.6)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**250.0**	**10.2**	**88.7**	**4.4**	**(161.3)**	**(64.5)**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	36.3	1.5	0.7	0.0	(35.6)	(98.1)
กำไรสำหรับงวด	**213.6**	**8.7**	**88.0**	**4.4**	**(125.7)**	**(58.8)**
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	**183.8**	**7.5**	**80.0**	**4.0**	**(103.8)**	**(56.5)**

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3/2568 และไตรมาส 3/2569 จำนวน 2,444.7 ล้านบาท และ 1,998.8 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 445.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.2 โดยหลักลดลงจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ และรายได้ค่าบริหารโครงการ แต่อย่างไรก็ตามยังมีรายได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย รายได้ดอกเบี้ย และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 1,186.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 158.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11.8 เนื่องจากในปี 2569 ไม่มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ใหม่เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และหากรวมกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของกิจการร่วมค้า จำนวน 1,334.8 ล้านบาท จะทำให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,521.7 ล้านบาท ตามตารางดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 3/2568			สำหรับไตรมาส 3/2569			ผลต่าง	
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น		
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	1,345.7	1,709.3	3,055.0	1,186.9	1,334.8	2,521.7	(533.3)	(17.5%)

จากตารางข้างต้น กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2568 จำนวน 71 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 23 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 18 โครงการ และยังมีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 24 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรภายใต้กิจการร่วมค้าอีกจำนวน 6 โครงการ

ทั้งนี้ในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 239.2 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 126.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.6 เนื่องจากในไตรมาส 3/2569 ไม่มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ใหม่เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

2. รายได้จากการให้บริการ สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 364.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 94.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.6 ทั้งนี้ในไตรมาส 3/2569 กำไรขั้นต้นของรายได้จากการให้บริการ มีจำนวน 85.3 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 148.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.5 โดยหลักลดลงของรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างของกลุ่มบริษัท

3. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 130.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 12.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 โดยมีโรงแรมที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องจากในปี 2568 จำนวน 8 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 5 แห่ง คือ

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

โดยในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 42.7 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.7 เนื่องจากไตรมาส 3/2569 มีต้นทุนของกลุ่มธุรกิจให้เช่าห้องชุดที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงสิ้นไตรมาส เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ห้องชุดให้เช่าดังกล่าวเริ่มทยอยรับรู้รายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่อง จะเห็นได้จากในไตรมาส 3/2569 มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

4. รายได้ค่าบริหารโครงการ เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 69.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 14.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการที่รอร่วมทุนเพียงพอแล้ว จึงไม่มีโครงการร่วมทุนใหม่เพิ่ม และยังไม่เร่งเปิดโครงการเพิ่มเติมมากนักตามสถานการณ์ตลาดปัจจุบัน จึงทำให้รายได้บริหารโครงการลดลงตามแนวทางพัฒนาโครงการตามข้างต้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าบริหารโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในขายและบริหาร

5. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน ทำให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย โดยในไตรมาส 3/2569 มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยภายใต้กลุ่ม ออริจิ้น โฮเทล จำนวน 2 แห่งให้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ทำให้รับรู้กำไรจากการขายเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 60.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.0 อย่างไรก็ตามผลการดำเนินงานที่ผ่านมายังคงเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ที่วางไว้ ตามกระบวนการจัดการทรัพย์สินเป็น Cycle ผ่านกลยุทธ์ Build – Operate – Exit – Reinvestment ของ ออริจิ้น โฮเทล

6. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทจำหน่ายหรือโอนเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ให้แก่ผู้ลงทุนรายใหม่ สำหรับในไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทไม่มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า จึงทำให้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลงจำนวน 299.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 100.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

7. รายได้ดอกเบี้ย สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 83.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 30.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.3 เนื่องจากเป็นดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุนและ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

8. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 103.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 18.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 เนื่องจากรายได้จากการค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่กิจการร่วมค้า รายได้ของกลุ่มธุรกิจแขนงใหม่ และรายได้จากการยกเลิกการจองและสัญญาของลูกค้า เป็นหลัก

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 947.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.3 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

2. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 279.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 53.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.9 เนื่องจากมีต้นทุนการให้บริการที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 88.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 19.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 เนื่องจากมีต้นทุนของกลุ่มธุรกิจให้เช่าห้องชุดที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงสิ้นไตรมาส เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ห้องชุดให้เช่าดังกล่าวจะทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่อง จะเห็นได้จากในไตรมาส 3/2569 มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

4. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 329.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 71.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 17.9 โดยหลักลดลงจากค่าซ่อมแซมโครงการและห้องลูกค้า ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าเสื่อมราคาส่วนงานขาย ซึ่งบริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ทำให้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดลดลง ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายขายบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 146.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 185.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 55.8 โดยหลักลดลงจากค่าใช้จ่ายประมาณการสัญญาเช่าห้องการันตี IP Program การตั้งด้อยค่าสินทรัพย์ลดลง และการลดลงของค่าเสื่อมราคาส่วนงานฝ่ายบริหาร ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายบริหารบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

6. ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 4.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 36.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 89.1 โดยลดลงตามแผนการชำระคืนเงินของโครงการ

III ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 3/2569 มีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 63.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.2 ของรายได้รวม ส่วนแบ่งกำไรลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 17.0 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรลดลงร้อยละ 21.1 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีโครงการร่วมทุนที่ทยอยรับรู้รายได้แล้วน้อยกว่าโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปีก่อน โดยรับรู้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2569 จำนวน 1,334.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 374.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 21.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

IV ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตั๋วแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 178.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 49.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.6 เนื่องจากกลุ่มบริษัทยังคงบริหารต้นทุนในการจัดหาเงินเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผนงาน

V ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 3/2569 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 0.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 35.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 98.1 ตามผลการดำเนินของกลุ่มบริษัท

VI กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3/2569 เท่ากับ 80.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม โดยลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 103.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 56.5

VII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	63,713.8	62,414.3	(1,299.5)	(2.0)
หนี้สินรวม	41,733.3	40,238.2	(1,495.0)	(3.6)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	21,980.5	22,176.1	195.6	0.9

- **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 1,299.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.0 โดยสินทรัพย์รวม หลักๆ ประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนในการร่วมค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 481.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาโครงการตามแผน และเพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนจากการร่วมค้ามาเป็นบริษัทย่อย สำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างงวด 9 เดือน จำนวน 4 โครงการ

2) เงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 443.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.6 เนื่องจากในระหว่างงวดมีการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 9 บริษัท, มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 11 บริษัท และลดทุนจดทะเบียน จำนวน 13 บริษัท ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินตามแผนการร่วมทุน และมีการซื้อหุ้นสามัญจากกิจการร่วมค้าไปเป็นบริษัทย่อย จำนวน 6 บริษัทตามแผนธุรกิจ รวมถึงมีการทำสัญญาร่วมทุนเพิ่ม 1 บริษัท

3) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 301.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 8.4 เนื่องจากมีการตัดค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด และขายที่ดินบางส่วน

4) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 157.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 โดยหลักเกิดจากการให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

5) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 513.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 17.2 เนื่องจากมีการรับชำระในระหว่างงวด

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของหนี้สินรวมลดลง 1,495.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.6 โดยหนี้สินรวม หลักๆ ประกอบด้วย หุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ตามรายละเอียดดังนี้

1) หุ้นกู้ระยะยาว ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 1,218.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 7.3 เนื่องจากมีการชำระคืนเมื่อถึงกำหนดชำระ และกลุ่มบริษัทมีนโยบายลดสัดส่วนหุ้นกู้ โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน เช่น แหล่งเงินทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจ แหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อโครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้งยังสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลงได้

2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 1,403.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 9.9 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการจ่ายชำระคืนจากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

3) เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 597.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.7 เนื่องจากได้รับเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์จากลูกค้าของโครงการที่เปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

4) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 726.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.6 เนื่องจากโดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานโครงการเพิ่มขึ้นตามแผน

5) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) คิดเป็นจำนวน 443.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 34.5 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการจ่ายชำระคืนตามแผน

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 195.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 โดยมีกำไรสะสมจากผลประกอบการ สะสม 9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2569 จำนวน 343.8 ล้านบาท และระหว่างไตรมาส 3/2569 มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 120.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2568 จากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรร รายได้ค่าบริการ รายได้กิจการโรงแรมและค่าเช่า และรายได้ค่าบริหารโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงาน รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
(นายพีระพงศ์ จรูญเอก)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร