

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2558

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“บริษัทและบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2558	2557	ผลแตกต่าง		2558	2557	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%			ล้านบาท	%
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	254.1	169.9	84.2	49.6	1,317.5	292.6	1,024.9	350.2
รายได้อื่น	16.2	1.1	15.1	1,372.7	32.9	3.7	29.2	789.2
รวมรายได้	270.3	171.0	99.3	58.1	1,350.4	296.3	1,054.1	355.8
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	143.6	101.3	42.3	41.8	764.0	163.6	600.4	367.0
ค่าใช้จ่ายในการขาย	57.6	24.2	33.4	138.0	180.0	54.4	125.6	230.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25.9	11.3	14.6	129.2	65.4	34.9	30.5	87.4
รวมค่าใช้จ่าย	227.1	136.8	90.3	66.0	1,009.4	252.9	756.5	299.1
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	43.2	34.2	9.0	26.3	341.0	43.4	297.6	685.7
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	4.2	0.5	3.7	740.0	14.4	0.5	13.9	2,780.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	39.0	33.7	5.3	15.7	326.6	42.9	283.7	661.3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7.5	6.7	0.8	11.9	65.1	9.1	56.0	615.4
กำไรสำหรับงวด	31.5	27.0	4.5	16.7	261.5	33.8	227.7	673.7

I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2558 และ 2557 จำนวน 270.3 ล้านบาท และ 171.0 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 99.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยมียอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2558 และ 2557 จำนวน 1,350.4 ล้านบาท และ 296.3 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,054.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 355.8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 84.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.6 และ 1,024.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 350.2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ คอนโดมิเนียมเดิมอย่างต่อเนื่องจากปี 2557 ที่ผ่านมา จำนวน 6 โครงการ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ จึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

2. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 15.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,372.7 และ 29.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 789.2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจอง เพิ่มขึ้น

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 42.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 600.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 367.0 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

2. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 33.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 138.0 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับยอดฟรีเซลที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2557 จำนวน 8 โครงการ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน ซึ่งผันแปรตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เพิ่มขึ้น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลาย

โครงการเป็นหลัก และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 125.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 230.9 ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ตามจำนวนโครงการที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2558 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 14.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 129.2 และ จำนวน 30.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.4 ตามลำดับ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

III ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคารและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 740.0 และ 13.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,780.0 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจากโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน

IV ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 และ 56.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 615.4 ตามลำดับ ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มียอดรายได้เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

V กำไรสำหรับงวด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 4.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 และ 227.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 673.7 ตามลำดับ สามารถสรุปปัจจัยหลักได้ดังนี้

1. สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากการรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 41.9 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 15.1 ล้านบาท ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 48.0 ล้านบาท รวมทั้งค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้น 4.5 ล้านบาท ซึ่ง

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมานั้นเพิ่มขึ้นในจำนวนที่น้อยกว่ารายได้จึงทำให้กำไรสำหรับงวดมีจำนวนเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. สำหรับยอดสะสม 9 เดือนของปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากการรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 424.5 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 29.2 ล้านบาท ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 156.1 ล้านบาท รวมทั้งค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้น 69.9 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมานั้นเพิ่มขึ้นในจำนวนที่น้อยกว่ารายได้จึงทำให้กำไรสำหรับงวดมีจำนวนเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

VI ฐานะทางการเงิน

รายการ	30 กันยายน 2558	31 ธันวาคม 2557	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	2,672.8	1,909.8	763.0	40.0
หนี้สินรวม	2,375.3	1,623.1	752.2	46.3
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	297.5	286.7	10.8	3.8

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557) จำนวน 763.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต นอกจากนี้ยังมีเงินสดและเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 752.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.3 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เนื่องจากปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 21 โครงการ ซึ่งมากกว่าในปี 2557 ที่มีจำนวน 8 โครงการ นอกจากนี้ยังมีในส่วนของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นเป็นหลัก

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557) จำนวน 10.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8