

ที่ ORI-FA001/2559

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2558

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย (“บริษัทและบริษัทย่อย”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	2558	2557	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,010.1	550.2	1,459.9	265.3
รายได้อื่น	45.0	9.2	35.7	386.5
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,055.1</b>	<b>559.4</b>	<b>1,495.6</b>	<b>267.3</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,148.8	320.2	828.6	258.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	293.5	91.9	201.6	219.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	110.8	56.3	54.5	96.7
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,553.1</b>	<b>468.4</b>	<b>1,084.7</b>	<b>231.6</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>502.0</b>	<b>91.1</b>	<b>411.0</b>	<b>451.3</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	17.2	2.4	14.8	621.2
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>484.8</b>	<b>88.7</b>	<b>396.1</b>	<b>446.7</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	98.3	18.4	79.9	435.3
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>386.5</b>	<b>70.3</b>	<b>316.2</b>	<b>449.7</b>
<b>% กำไรสำหรับงวด (ต่อรายได้รวม)</b>	<b>18.8%</b>	<b>12.6%</b>		

## I รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมประจำปี 2558 และ 2557 จำนวน 2,055.1 ล้านบาท และ 559.4 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,495.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 267.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,459.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 265.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ คอนโดมิเนียมเดิมอย่างต่อเนื่องจากปี 2557 ที่ผ่านมา จำนวน 6 โครงการ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115, โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1, โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105, โครงการ Pause สุขุมวิท 107 ตึก A, และโครงการ Pause สุขุมวิท 107 ตึก B ตามลำดับ จึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

2. รายได้อื่น สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 35.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 386.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้บริการรับทำความสะอาด สะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจองเพิ่มขึ้น

## II ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 828.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 258.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	2558	2557	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,010.1	550.2	1,459.9	265.3
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,148.8	320.2	828.6	258.8
กำไรขั้นต้น	861.3	230.0	631.3	274.5
% กำไรขั้นต้น	42.9	41.8		

### III กำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 631.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 274.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับปี 2557 และ ปี 2558 เท่ากับ 41.8% และ 42.9% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น ปี 2558 เพิ่มขึ้นประมาณ 1.1% เนื่องจาก บริษัทฯ มีสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้ดี

### IV ค่าใช้จ่าย

1. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 201.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 219.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับยอดพรีเมียมที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 จำนวน 9 โครงการ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน ซึ่งผันแปรตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เพิ่มขึ้น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานจากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการเป็นหลัก

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 54.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานเป็นหลัก โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของพนักงาน เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการเป็นหลัก

### V ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคารและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 14.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 621.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจากโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 5 โครงการ

## VI ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 79.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 435.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มียอดรายได้เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

## VII กำไรสำหรับงวด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 316.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 449.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ในโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้นจำนวน 631.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 274.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 รวมทั้งรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 35.7 ล้านบาท ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 256.1 ล้านบาท รวมทั้งค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้น 94.8 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมานั้นเพิ่มขึ้นในจำนวนที่น้อยกว่ารายได้จึงทำให้กำไรสำหรับงวดมีจำนวนเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557

## VIII ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	ผลแตกต่าง	%
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	3,347.5	1,909.8	1,437.7	75.3
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,599.1	1,623.1	(24.0)	(1.5)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	1,748.4	286.7	1,461.7	509.8
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) (เท่า)	0.91	5.66		
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD Ratio) (เท่า)	0.40	3.60		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,437.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.3 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 20 โครงการในปี 2557 เป็น 29 โครงการในปี 2558 นอกจากนี้ยังมีเงินมัดจำค่า

ที่ดิน เงินสดและเงินฝากธนาคาร ที่ดินรอการพัฒนา อาคารและอุปกรณ์ เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง สินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้นเป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 24.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น 5 โครงการ ขณะที่ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 9 โครงการ นอกจากนี้ยังมีในส่วนของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นอีกด้วย แต่รายการดังกล่าวเพิ่มขึ้นในจำนวนที่น้อยกว่ารายการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน จึงทำให้หนี้สินรวมสำหรับปี 2558 มีจำนวนลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,461.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 509.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งมีการเพิ่มทุน (IPO) ในปี 2558

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงจาก 5.66 เท่า เหลือ 0.91 เท่า ณ. 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 ตามลำดับ เนื่องจากมีการเพิ่มทุน (IPO)

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD Ratio) ลดลงจาก 3.60 เท่า เหลือ 0.40 เท่า ณ. 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 ตามลำดับ เนื่องจากมีการเพิ่มทุน (IPO)

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

ประธานกรรมการเจ้าหน้าที่บริหาร