

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

4.1.1 สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ ณ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,728.58 ล้านบาท และ 1,690.18 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทจำนวน 111.61 ล้านบาท และ 103.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 2,829.69 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 730.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 20.53 โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 976.79 ล้านบาทและกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1,853.01 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 188.86 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 51.00)

จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัท มียอดโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 2,829.69 ล้านบาท ขณะที่ยอดขาย (Presale) บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม รวม 4,511.00 ล้านบาท แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท ออริจิ้น เวิร์ทเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ ORIGIN VERTICAL ประมาณ ร้อยละ 88.00 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรร ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI ประมาณร้อยละ 12.00 โดยเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ประมาณ ร้อยละ 61.00 และโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ประมาณ ร้อยละ 39.00 ยอดขายดังกล่าวช่วยหนุนยอด Backlog รวมกว่า 34,681.00 ล้านบาท ททยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่อง 4 ปีข้างหน้า

โดยกลุ่มบริษัทได้ประเมินสถานการณ์ ในปี 2569 ว่ายังเป็นปีที่ยังเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เติบโตในระดับที่ต่ำภายในประเทศ อย่างไรก็ตามสงครามการค้า การเปลี่ยนแปลงวิกฤตการณ์ระดับโลก

สร้าง Never Normal ที่เปลี่ยนพฤติกรรมผู้คน ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ทำให้ประเทศไทยกำลังก้าวขึ้นเป็นจุดหมายสำคัญของการย้ายฐานการผลิตและการย้ายถิ่นฐานของชาวต่างชาติ ในฐานะ “Global Safe Zone” และ “Second Home” เป็นปัจจัยผลักดันสู่ความมั่นคงความต้องการที่อยู่อาศัย นี่คือการสำคัญของภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่มาพร้อมกับการเปลี่ยนแปลง โดยกลุ่มบริษัท มีสัดส่วนลูกค้าต่างชาติเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง อาทิ Russia, Taiwan, Myanmar, China และ Poland โดยไม่พึ่งพาชาติใดชาติหนึ่ง ลดความเสี่ยงและเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ ที่ล่าสุดได้จับมือร่วมกับ Thailand Longstay พร้อมผนึกกำลังเครือข่ายเอเจนต์ระดับโลกมากกว่า 400 บริษัท มอบสิทธิประโยชน์สำหรับผู้ซื้อคอนโดพร้อมอยู่ในเครือออริจิ้น ดึงดูดชาวต่างชาติให้เข้ามาลงทุนและพำนักรถอาศัยในประเทศไทย ลูกค้าต่างชาติที่ซื้อคอนโดทุกยูนิตในโครงการมูลค่า 3 ล้านบาทขึ้นไป ที่เข้าร่วมแคมเปญจะได้รับสิทธิพิเศษ ได้แก่ ฟรีวีซ่า 3 ปี , Airport immigration fast track 4 ครั้ง/ปี, Airport Bucky 4 ครั้ง/ปี พร้อมยกระดับด้วยบริการ Relocation Advisory ที่ให้คำปรึกษาแบบครบวงจร (End-to-End) สำหรับชาวต่างชาติ (Expats) และองค์กร ครอบคลุมการหาที่พัก วีซ่า ใบอนุญาตทำงาน การวางแผนด้านการเงิน ไปจนถึงบริการหลังการขาย การขนย้าย ช่วยลดความยุ่งยากและความเครียดในการเปลี่ยนผ่านสถานที่เพื่อให้ลูกค้าสามารถเริ่มต้นชีวิตในประเทศไทยได้อย่างราบรื่น

โดยในไตรมาส 2/2569 นี้ มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่ม อีก 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 2,700.00 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการ โซ ออริจิ้น ศิริราช (So Origin Siriraj) และ โครงการ ออริจิ้น เฟลส เพชรเกษม (Origin Place Phetkasem) มี Backlog แล้วกว่า ร้อยละ 98.00

กลุ่มบริษัทได้วางแนวทางการสนับสนุนทางการเงินของลูกค้าอย่างเข้มข้นร่วมกับธนาคาร ทั้งแบบ Short-term สำหรับลูกค้าผู้บริโภคมที่มีปัญหาทางการเงินเล็กน้อย และ แบบ Long-term ด้วยการช่วยวางแผนผู้ที่มีรายได้อย่างต่อเนื่อง ให้สามารถผ่อนดาวน์ต่อเนื่องได้ก็จะเพิ่มโอกาสมีบ้านได้

ส่วนกลุ่มธุรกิจโรงแรม (Hospitality & Tourism) และกลุ่มธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income Business) ที่ดำเนินการภายใต้บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) หรือ ORIGIN HOTEL ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม (Hotel) มีจำนวน 9 แห่ง จำนวน 2,306 Keys มูลค่า 13,800.00 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/2569

โดยยังคงวางกลยุทธ์เป็น Cycle เพื่อมุ่งมั่นสร้างโอกาสเติบโตแบบคู่ขนาน เดินหน้าขยายพอร์ตโฟลิโอควบคู่การบริหารสินทรัพย์ตามโมเดล Build-Operate-Exit-Reinvest รองรับการเติบโตของพอร์ตโรงแรมในระยะยาวอย่างยั่งยืน

- พื้นที่ค้าปลีก และสำนักงานให้เช่า (Retail Space & Office Space) 2 แห่ง มีพื้นที่รวม 6,829 ตารางเมตร

กลุ่มธุรกิจคลังสินค้า ภายใต้การดำเนินธุรกิจของ บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด หรือ ALPHA เปิดดำเนินการแล้ว 360,000 ตารางเมตร มีอัตราการเช่า ร้อยละ 97.00 โดยในปีนี้มีแผนเปิดดำเนินการธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าเพิ่มอีก 5 โครงการ กว่า 150,000 ตารางเมตร มูลค่ารวม 3,000.00 ล้านบาท และมีแผนนำสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) 4 โครงการ ขนาดพื้นที่ 211,682 ตารางเมตร

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เตรียมจ่ายปันผล ในอัตรา 0.049 บาทต่อหุ้น โดยจะมีการประกาศขึ้นเครื่องหมายวันที่ไม่ได้รับสิทธิรับเงินปันผล (XD) ในวันที่ 11 พฤษภาคม 2569 กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 12 พฤษภาคม 2569 และกำหนดจ่ายเงินออกให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 28 พฤษภาคม 2569

สำหรับ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ORI จัดโครงสร้างธุรกิจชัดเจนขึ้นในลักษณะ Holding Company ที่เป็นการลงทุนถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า ทั้งบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ และนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมี 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ประกอบด้วย

(1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม ภายใต้ บริษัท ออริจิ้น เวิร์ทเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ ORIGIN VERTICAL

(2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านจัดสรร ภายใต้ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI

(3) กลุ่มธุรกิจบริการ ภายใต้ บริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ PRI

(4) กลุ่มธุรกิจ Hospitality and Tourism & Service ภายใต้ บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) หรือ ORIGIN HOTEL

และ (5) กลุ่มธุรกิจ Logistics and Warehouse ภายใต้ บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด หรือ ALPHA

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568			สำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569			ผลแตกต่าง	
	งบการเงิน รวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	ล้านบาท	ร้อยละ
กิจกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์	992.79	2,567.88	3,560.67	976.68	1,853.01	2,829.69	(730.98)	(20.53)

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) และ โครงการบ้านจัดสรร (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2569 ทั้งสิ้น 1 โครงการ โดยเป็นโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากปี 2568 จำนวน 20 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น 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 ออริจิ้น จุฬา สามย่าน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- (5) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เฟลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เซนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอป เม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด
- (6) โครงการคอนโดมิเนียม ดี ออริจิ้น สุขุมวิท-สายลมวดี 22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (7) โครงการคอนโดมิเนียม โซโห แบงค็อก รัชดา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (8) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เฟลย์ รามคำแหง ทริปปี้ สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (9) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เฟลย์ ศรีอุดม สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (10) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิ้น เกษตร อินเตอร์เซนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (11) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ สเปซ สุขุมวิท-พระราม 4 ร่วมทุนกับ บริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด
- (12) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิ้น พหล 69 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (13) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เฟลย์ สิรินคร สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด

(14) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เฟลย์ ศรีนครินทร์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

(15) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย บางแสน ร่วมทุนกับ ซี.เอส.ไอ.แอสเสท จำกัด

(16) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เฟลส บางนา ร่วมทุนกับบริษัท นูญา 2020 จำกัด

(17) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย กรุงเทพมหานคร – มอเดิร์นเวย์ ร่วมทุนกับ บริษัท เกษมบัณฑิต จำกัด

(18) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เฟลย์ บางขุนนนท์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

(19) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เฟลย์ บางแสน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

(20) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น พหล 57 ร่วมทุนกับบริษัท โซเท็ตซี เรียว เอสเตท (ไทยแลนด์) จำกัด

และโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2569 จำนวน 1 โครงการ ได้แก่

(1) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ภูเก็ต วิลล่า ร่วมทุนกับบริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 21 โครงการในไตรมาส 1/2569 จำนวนทั้งสิ้น 1,853.01 ล้านบาท ส่งผลให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 21 โครงการข้างต้น จำนวนทั้งสิ้น 188.86 ล้านบาท (ตามสัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 51.00)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

4.1.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และ 2569

รายได้

● รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 992.79 ล้านบาท และ 976.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.43 และ 57.79 ของรายได้รวมตามลำดับ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	ณ 31 มีนาคม 2568		ณ 31 มีนาคม 2569		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	992.79	57.43	976.68	57.79	(16.11)	(1.62)
รายได้จากการให้บริการ	354.93	20.53	266.86	15.79	(88.08)	(24.81)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า	125.48	7.26	120.51	7.13	(4.97)	(3.96)
รายได้การบริหารโครงการ	163.64	9.47	138.12	8.17	(25.53)	(15.60)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	96.24	5.69	96.24	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	58.03	3.36	51.36	3.04	(6.68)	(11.50)
รายได้อื่น	33.70	1.95	40.42	2.39	6.72	19.93
รวมรายได้	1,728.58	100.00	1,690.18	100.00	(38.4)	(2.22)

รายการ	ณ 31 มีนาคม 2568		ณ 31 มีนาคม 2569		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	992.79	100.00	976.68	100.00	(16.11)	(1.62)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	790.19	79.59	682.39	69.87	(107.80)	(13.64)
กำไรขั้นต้น	202.60	20.41	294.29	30.13	91.68	45.25

โดยไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 976.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.79 ของรายได้รวม ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 16.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 1.62 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1,853.01 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 2,829.69 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 730.98 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.53

ทั้งนี้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ สามารถแสดงการรับรู้รายได้เทียบกับมูลค่าโครงการ ตามตารางดังนี้

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบริษัทและบริษัทย่อย							
โครงการ Knightsbridge The Ocean Sriracha	2,621.32	8.65	0.33	-	-	2,621.32	100.00
โครงการ Park 24 Phase 2	11,500.00	40.08	0.35	25.75	0.22	9,507.77	82.68
โครงการ Britania Mega Town Bangna	2,000.00	18.62	0.93	-0.00	(0.00)	1,751.95	87.60
โครงการ Britania Wongwaen-Hathairat	1,214.50	19.17	1.58	7.19	0.59	1,068.64	87.99
โครงการ Britania Bangna Km.42	1,712.02	12.08	0.71	-	-	1,712.02	100.00
โครงการ Britania Bangna-Suvarnabhumi	2,700.00	14.05	0.52	14.88	0.55	2,016.83	74.70
โครงการ Britania Saimai	1,400.00	4.26	0.30	6.15	0.44	798.91	57.06
โครงการ Brighton Khukhot Station	771.97	24.92	3.23	5.03	0.65	771.97	100.00
โครงการ Kensington Rayong 1	633.68	8.54	1.35	31.62	4.99	537.78	84.87
โครงการ Kensington Rayong 2	560.13	2.35	0.42	-	-	560.13	100.00
โครงการ Grand Britania Wongwaen-Ramintra	2,306.80	44.00	1.91	24.94	1.08	1,928.65	83.61
โครงการ Brighton Amata-Sukprayoon	650.00	11.73	1.81	3.48	0.53	503.07	77.40
โครงการ The Origin Ramintra 83 Station	2,255.99	22.33	0.99	19.63	0.87	1,999.85	88.65
โครงการ Notting Hill Rayong	1,490.05	20.86	1.40	1.66	0.11	1,173.06	78.73
โครงการ Knightsbridge Space Rama IX	2,300.00	47.21	2.05	-0.55	(0.02)	1,803.94	78.43
โครงการ Brighton Bangna Km.26	350.00	11.07	3.16	-	-	241.75	69.07
โครงการ Belgravia Exclusive Pool Villa Bangna-Rama 9	1,800.00	3.56	0.20	-	-	1,144.17	63.56
โครงการ Grand Britania Ratchaphruek-Rama 5	2,338.30	37.92	1.62	7.11	0.30	1,925.83	82.36
โครงการ Brixton Pet&Play Sukhumvit 107 A	174.24	1.86	1.07	-	-	174.24	100.00
โครงการ Knightsbridge Sukhumvit-Thepharak	672.00	2.41	0.36	-0.02	(0.00)	522.32	77.73
โครงการ The Origin Ladprao 15	494.76	7.99	1.61	9.12	1.84	428.04	86.52
โครงการ Britania Tiwanon-Ratchaphruek	700.00	5.06	0.72	0.00	0.00	206.51	29.50
โครงการ Britania Ratchaphruek-Nakhon In	813.28	47.53	5.84	0.04	0.00	701.61	86.27
โครงการ Britania Praksa Station	850.00	36.96	4.35	4.16	0.49	417.83	49.16
โครงการ Grand Britania Bangna-Suvarnabhumi	700.00	23.96	3.42	17.40	2.49	246.00	35.14
โครงการ Grand Britania Nontaburi Station	550.00	14.20	2.58	8.25	1.50	382.78	69.60
โครงการ Grand Britania Rama IX - Krungthep Kreetha	850.00	24.73	2.91	15.11	1.78	705.76	83.03
โครงการ Brighton Bangpakong	650.00	6.05	0.93	2.92	0.45	293.30	45.12
โครงการ Britania Wongwaen-Pinklao	650.00	24.70	3.80	0.03	0.00	333.09	51.24
โครงการ Brompton Pet Friendly Samrong Station	151.43	3.71	2.45	-	-	122.37	80.81

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Brixton Kaset Sriracha Campus	1,060.00	17.08	1.61	5.44	0.51	532.45	50.23
โครงการ Brixton Rayong	880.00	3.48	0.40	14.17	1.61	346.54	39.38
โครงการ Brixton Campus Bangsaen	575.55	11.28	1.96	-0.09	(0.02)	512.83	89.10
โครงการ Britania Udondusadee	650.00	12.44	1.91	0.00	0.00	196.48	30.23
โครงการ Britania Maliwan	1,200.00	-	-	7.73	0.64	257.82	21.48
โครงการ Britania Ayutthaya	1,400.00	4.85	0.35	-	-	111.72	7.98
โครงการ Britania Thepharak-Srinakarin	1,200.00	4.81	0.40	-	-	119.33	9.94
โครงการ Grand Britania Wongwaen-Pracha Uthit	1,600.00	33.94	2.12	-	-	206.93	12.93
โครงการ Britnia Bangna-Thepharak	2,200.00	29.27	1.33	-	-	266.87	12.13
โครงการ Britania Ratchaphruek Kanchanapisek	650.00	24.56	3.78	0.04	0.01	99.20	15.26
โครงการ Britania Bangna-Srivaree	1,400.00	14.09	1.01	0.06	0.00	190.79	13.63
โครงการ Britania Home Bangna-Bangpakong	1,250.00	4.59	0.37	4.56	0.37	98.27	7.86
โครงการ Origin Plug & Play Nonthaburi Station	2,800.00	44.19	1.58	52.88	1.89	1,538.96	54.96
โครงการ Brixton Pet & Play Phahol 50 Station	680.00	42.95	6.32	18.84	2.77	365.91	53.81
โครงการ Britania Westgate	2,600.00	37.06	1.43	0.05	0.00	80.48	3.10
โครงการ Britania Ratchaphruek 345	650.00	10.37	1.60	0.03	0.00	58.58	9.01
โครงการ Origin Plug & Play E22 Station	2,580.00	-	-	71.10	2.76	1,617.37	62.69
โครงการ The Origin Campus Khon Kaen	800.00	99.64	12.45	15.34	1.92	459.44	57.43
โครงการ Origin Plug & Play Ramintra	1,252.76	47.64	3.80	21.96	1.75	180.88	14.44
โครงการ Hampton Sriracha by Origin and Dusit	622.56	-	-	8.15	1.31	31.96	5.13
โครงการ Britania Bangna Km.39	1,095.83	-	-	3.89	0.36	17.55	1.60
โครงการ The Hampton Suites Rayong	1,300.00	-	-	10.27	0.79	219.08	16.85
โครงการ The Origin Sukhumvit - Praeksa	1,100.00	-	-	119.57	10.87	270.38	24.58
โครงการ Origin Place Khon Kaen Kanlapaphruek	950.00	-	-	159.97	16.84	159.97	16.84
โครงการ The Origin Bangkai	1,980.00	-	-	258.82	13.07	258.82	13.07
รวมกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบริษัท และบริษัทย่อย		992.79		976.68		44,800.07	
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า							
โครงการ Hampton Sriracha By Origin And Dusit	977.44	15.75	1.61	-	-	977.44	100.00
โครงการ Britania Amata-Phanthong	2,167.45	30.16	1.39	28.21	1.30	589.56	27.20
โครงการ Britania Home Bangna Km.17	1,500.00	18.79	1.25	0.06	0.00	449.13	29.94
โครงการ Grand Britania Bangna Km.35	2,500.00	11.64	0.47	0.00	0.00	264.53	10.58

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Grand Britainia Khukhot Station	1,500.00	23.30	1.55	-0.02	(0.00)	372.43	24.83
โครงการ Britainia Town Bangna Km.17	1,100.00	9.50	0.86	3.78	0.34	351.54	31.96
โครงการ Park Origin Thonglor	12,000.00	355.80	2.97	22.10	0.18	7,622.47	63.52
โครงการ Park Origin Ratchathewi	3,000.00	17.68	0.59	0.22	0.01	2,169.56	72.32
โครงการ Origin Plug & Play Ladprao Interchange	2,000.00	63.99	3.20	5.22	0.26	1,385.50	69.27
โครงการ The Origin E22 Station	1,800.00	32.62	1.81	25.35	1.41	1,425.66	79.20
โครงการ Origin Plug&Play Ramintra	947.24	8.29	0.88	-	-	947.24	100.00
โครงการ Origin Plug & Play Ramkhamhaeng Triple Station	1,573.50	60.90	3.87	6.09	0.39	1,338.56	85.07
โครงการ Britainia Bangna Km.39	104.17	4.36	4.19	-	-	104.17	100.00
โครงการ Park Origin Chula-Samyan	4,695.15	53.52	1.14	61.63	1.31	4,160.49	88.61
โครงการ Soho Bangkok Ratchada	1,840.00	54.79	2.98	12.36	0.67	1,505.78	81.84
โครงการ Grand Britainia Thaweewatthana	1,860.02	0.53	0.03	-0.02	(0.00)	88.94	4.78
โครงการ Origin Play Sri Udom Station	2,180.00	110.20	5.06	50.13	2.30	1,171.92	53.76
โครงการ So Origin Phahol 69 Station	1,870.00	100.90	5.40	8.23	0.44	777.32	41.57
โครงการ So Origin Kaset Intetchange	1,734.78	131.94	7.61	80.38	4.63	1,418.18	81.75
โครงการ Knightsbridge Space Sukhumvit - Rama4	2,400.00	174.29	7.26	50.45	2.10	1,221.01	50.88
โครงการ Origin Plug & Play Sirindhorn Station	3,160.00	1,288.93	40.79	97.17	3.08	1,923.77	60.88
โครงการ Origin Plug & Play Srinakarin	1,830.00	-	-	2.99	0.16	559.83	30.59
โครงการ Origin Place Bangna	2,280.00	-	-	82.81	3.63	931.91	40.87
โครงการ Origin Play Bangkhunnon	1,745.22	-	-	331.24	18.98	849.01	48.65
โครงการ The Origin Phahol 57	1,040.00	-	-	132.41	12.73	424.91	40.86
โครงการ Origin Play Bangsaen	1,300.00	-	-	211.75	16.29	753.75	57.98
โครงการ Britainia Bangsean	1,250.00	-	-	24.53	1.96	67.96	5.44
โครงการ Grand Britainia Rama 9 - Motorway	1,550.00	-	-	21.21	1.37	81.29	5.24
โครงการ The Origin Kathu – Patong Phase 1	1,600.00	-	-	594.73	37.17	594.73	37.17
รวมกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้การร่วมค้า		2,567.88		1,853.01		34,528.59	
รวมทั้งสิ้น		3,560.67		2,829.69		79,328.66	

● รายได้จากการให้บริการ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 354.93 ล้านบาท และ 266.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.53 และ 15.79 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 266.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.79 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2568 จำนวน 88.08 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 24.81 โดยหลักลดลงจากการให้บริการของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ในปี 2568 อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการให้บริการ มีจำนวน 49.52 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.88 ซึ่งผันแปรตามรายได้บริการที่ลดลง

● รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าจำนวน 125.48 ล้านบาท และ 120.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.26 และ 7.13 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า จำนวน 120.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.13 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.97 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.96 โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยมีโรงแรมที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องจากในปี 2568 จำนวน 8 แห่ง ได้แก่

โรงแรมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า (บริษัทย่อย) จำนวน 3 แห่ง คือ

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

และโรงแรมที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 5 แห่ง คือ

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

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 22.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 6.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.44 เนื่องจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมเริ่มฟื้นตัวดีขึ้น และมีรายได้ค่าเช่าห้องชุด ทาย่อยปรับเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

● รายได้ค่าบริการโครงการ

เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาว่าจ้างร่วมกับผู้ร่วมทุน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี

2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้ค่าบริหารโครงการ จำนวน 163.64 ล้านบาท และ 138.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.47 และ 8.17 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้ค่าบริหารโครงการ จำนวน 138.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.17 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 25.53 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 15.60 เนื่องจากปีก่อนบริษัท เริ่มมีการกระจายตัวต่อเนื่องไปในต่างจังหวัด หัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุน เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน แต่ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ร่วมทุนเพียงพอแล้ว จึงไม่มีโครงการร่วมทุนใหม่เพิ่ม และยังไม่เร่งเปิดโครงการเพิ่มเติมมากนักตามสถานการณ์ตลาดปัจจุบัน จึงทำให้รายได้บริหารโครงการลดลงตามแนวทางพัฒนาโครงการตามข้างต้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าบริหารโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในขายและบริหาร

- **กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเข้าทำสัญญา ร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน ทำให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 กลุ่มบริษัทไม่มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 96.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.69 ของรายได้รวม โดยการร่วมทุนดังกล่าว เป็นการร่วมทุนภายใต้โครงการ โซ ออริจิ้น กะตะ ภูเก็ต ที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนด้วยทำเลที่มีศักยภาพตอบโจทย์ลูกค้าได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตามผลการดำเนินงานที่ผ่านมายังคงเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ที่วางไว้สะท้อนถึงศักยภาพในการดำเนินงานและความเชื่อมั่นที่กลุ่มบริษัทได้รับจากพันธมิตรทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

- **รายได้ดอกเบี้ย**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 58.03 ล้านบาท และ 51.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.36 และ 3.04 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 51.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.04 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย จำนวน 6.67 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 11.50 เนื่องจากเป็นดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าลดลงตามการร่วมทุนของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

- **รายได้อื่น**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 33.70 ล้านบาท และ 40.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.95 และ 2.39 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 40.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.39 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 6.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.93 เนื่องจากมีรายได้จากการค้าประกันวงเงินกู้ให้แก่กิจการร่วมค้า และรายได้ของกลุ่มธุรกิจแขนงใหม่ เป็นหลัก

ค่าใช้จ่าย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร โดยระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีใบอนุญาตให้แก่อำนาจ กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 790.19 ล้านบาท และ 682.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.71 และ 40.37 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 682.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.37 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 107.79 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 13.64 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

- **ต้นทุนการให้บริการ**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการให้บริการ จำนวน 272.56 ล้านบาท และ 217.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.77 และ 12.86 ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนการให้บริการ จำนวน 217.34 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 55.23 ล้านบาทคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 20.26 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการให้บริการที่ลดลง

- **ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า จำนวน 110.44 ล้านบาท และ 98.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.39 และ 5.83 ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า จำนวน 98.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 11.96 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 10.83 เนื่องจากซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและให้เช่าที่ลดลง

- **กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 202.60 ล้านบาท และ 294.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.41 และ 30.13 ตามลำดับ

โดยไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 294.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 91.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.25 เนื่องจากในไตรมาส 1/2569 มีโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย ค่าสัมมนาคุณลูกค้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด เป็นหลัก

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 334.26 ล้านบาท และ 259.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.34 และ 15.34 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 259.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.34 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 74.90 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 22.41 โดยหลักลดลงจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาด บริษัทยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ทำให้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดลดลง ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายขายบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นหลัก

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 178.27 ล้านบาท และ 257.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.31 และ 15.25 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 257.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 79.43 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.55 โดยเพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงิน และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายประมาณการสัญญาเช่าห้องการันตี IP Program ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายบริหารบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

- **ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 15.99 ล้านบาท และ 16.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.93 และ 0.99 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 16.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.99 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย

- **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 257.20 ล้านบาท และ 167.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 14.88 และ 9.93 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 167.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.93 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 89.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 34.76 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีโครงการร่วมทุนที่ทยอยรับรู้รายได้แล้วน้อยกว่าโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

- **ต้นทุนทางการเงิน**

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นหลัก

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 176.76 ล้านบาท และ 186.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.40 และ 11.06 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 186.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.06 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 7.17 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.99 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้นเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน

- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินรับภาษีเงินได้ จำนวน 11.88 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 33.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.69 และ 2.00 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 33.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม

- **กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 111.61 ล้านบาท และ 103.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.46 และ 6.12 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 103.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.12 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 8.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 7.29 ทั้งนี้ในระหว่างงวดกลุ่มบริษัทมียอดขาย (Presale) บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม รวม 4,511.00 ล้านบาท แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ ORIGIN VERTICAL ประมาณ ร้อยละ 88.00 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรร ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI ประมาณร้อยละ 12.00 โดยเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ประมาณ ร้อยละ 61.00 และโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ประมาณ ร้อยละ 39.00 ยอดขายดังกล่าวช่วยหนุนยอด Backlog รวมกว่า 34,681.00 ล้านบาท ทอยอับรู้รายได้ต่อเนื่อง 4 ปีข้างหน้า

- **อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 7.48 และ ร้อยละ 8.33 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 0.85

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

● ภาพรวมของสินทรัพย์

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวม 63,713.77 ล้านบาท และ 63,595.59 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปีก่อน จำนวน 118.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.19 สินทรัพย์โดยหลักประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนในการร่วมค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้

● เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 475.62 ล้านบาท และ 367.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.75 และ 0.58 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 367.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.58 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 108.41 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.79 โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมการดำเนินงานสุทธิ จำนวน 626.60 ล้านบาท หลัก ๆ การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น สำหรับกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมการลงทุนสุทธิ จำนวน 430.08 ล้านบาท หลัก ๆ ได้รับเงินจากเงินมัดจำตามบันทึกความเข้าใจเพื่อจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า และมีกระแสเงินใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ จำนวน 1,165.08 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนหุ้นกู้เมื่อถึงกำหนดชำระเป็นหลัก และกลุ่มบริษัทมีนโยบายลดสัดส่วนหุ้นกู้ โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน เช่น แหล่งเงินทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจ แหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อโครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้ง ยังสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลงได้

● ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 2,981.73 ล้านบาท และ 3,186.20 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 4.68 และ 5.01 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2568 คิดเป็นจำนวนเงิน 204.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.86 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ค่าบริหารโครงการที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ทั้งนี้ในระหว่างงวดแจ้งหนี้เพิ่มขึ้น จำนวน 935.50 ล้านบาท และมียอดรับชำระ จำนวน 731.00 ล้านบาท ทำให้สุทธิเพิ่มขึ้น จำนวน 204.50 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2568

ทั้งนี้ ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 บริษัทมีการตั้งสำรองสำหรับขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้ค่าบริหารโครงการจำนวนอยู่ที่จำนวน 413.30 ล้านบาท การตั้งสำรองทางบัญชีสำหรับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นดังกล่าวมาจากลูกหนี้ค่าบริหารโครงการจำนวนหนึ่งที่ค้างชำระเป็นเวลานานเนื่องจากการกลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวนหนึ่งในกิจการร่วมค้าที่ยังไม่ได้เริ่มพัฒนาตามแผนธุรกิจหลัก อันเนื่องมาจากสภาพตลาดที่ชะลอตัวลง ทำให้กิจการร่วมค้าที่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวยังไม่สามารถชำระคืนค่าบริหารโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างรอพัฒนาโครงการให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ได้ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องมีการตั้งสำรองสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้ค่าบริหารโครงการ อนึ่ง โครงการที่เกิดความล่าช้าดังกล่าวโดยหลักเป็นการตกลงร่วมกันระหว่างผู้ร่วมทุนกับกลุ่มบริษัทฯ ในการปรับแผนธุรกิจให้ Conservative ขึ้น ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงในการขึ้นโครงการในเวลาที่ไม่เหมาะสม

- **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 597.10 ล้านบาท และ 354.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.94 และ 0.56 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปี 2568 คิดเป็นจำนวนเงิน 242.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 40.64 เนื่องจากมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการรับชำระหนี้ระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

- **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 177.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.28 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ ดำเนินการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นทั้งหมดของบริษัท สุภูมิวิทย์ 59 จำกัด ให้กับผู้ถือหุ้นรายอื่นในระหว่างงวด ส่งผลให้กิจการดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทจึงได้จัดประเภทรายการเงินให้กู้ยืมคงค้างดังกล่าวใหม่ให้สอดคล้องกับสถานะปัจจุบัน ทั้งนี้เงื่อนไขและการคิดดอกเบี้ยยังคงเป็นไปตามข้อตกลงร่วมกัน

- **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัท ลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นโครงการหรือที่ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้วเสร็จพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 36,765.5 ล้านบาท และ 36,612.62 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 57.70 และร้อยละ 57.57 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 36,612.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.57 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 152.88 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.42

- **เงินมัดจำค่าที่ดิน**

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 758.32 ล้านบาท และ 769.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.19 และร้อยละ 1.21 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 769.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.21 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปี 2568 จำนวน 11.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50

- **เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง**

เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้าของงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างจำนวน 344.02 ล้านบาท และ 363.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.54 และร้อยละ 0.57 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 363.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 19.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.58 ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้รับเหมา โดยปกติส่วนใหญ่กลุ่มบริษัท จะชำระค่าจ้างล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา และมีการจัดประเภทเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างบางส่วนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

• สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินมัดจำอื่น เช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า ค่าคอมมิชชั่นรอตัดบัญชีรายจ่าย ค่าส่วนกลางจ่ายล่วงหน้าและค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น เป็นหลัก

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 968.25 ล้านบาท และ 978.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.52 และร้อยละ 1.54 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 978.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.54 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 เล็กน้อยจำนวน 10.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.07 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของค่าคอมมิชชั่นรอตัดบัญชี ค่าส่วนกลางจ่ายล่วงหน้า และภาษีผูกหัก ณ ที่จ่าย

• เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับสิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,424.61 ล้านบาท และ 2,932.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.81 และร้อยละ 4.61 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,932.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.61 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 508.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.96 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด โดยเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

• เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 9,746.28 ล้านบาท และ 9,664.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.30 และร้อยละ 15.20 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 9,664.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.20 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 81.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.83 ลดลง เนื่องจากในระหว่างงวดมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 5 บริษัท และลดทุนจดทะเบียน จำนวน 5 บริษัท ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานตามแผนการร่วมทุน และมีการซื้อหุ้นสามัญจากกิจการร่วมค้าไปเป็นบริษัทย่อย จำนวน 1 บริษัทตามแผนธุรกิจ รวมถึงมีการทำสัญญาร่วมทุนเพิ่ม 1 บริษัท

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการโอนมาจากรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากกลุ่มบริษัท ได้เข้าลงทุนในอาคารชุดของโครงการ เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่รายย่อย เช่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านซัก

ร็ด เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกบ้านในโครงการ จากแนวคิดการสร้างชุมชนบ้าน เพื่อตอบโจทย์ของผู้พักอาศัยในการใช้ชีวิตอยู่จริงได้เป็นอย่างดี โดยมีร้านค้ามากกว่า 30 ร้านค้า

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 335.29 ล้านบาท และ 335.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.53 และร้อยละ 0.53 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 335.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.53 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกันกับสิ้นปี 2568

สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ห้องพาณิชย์ที่อยู่ภายใต้โครงการ คอนโดมิเนียม ซึ่งมีไว้ปล่อยเช่าให้แก่รายย่อย เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดภายในโครงการ ที่ดินและอาคาร Portobello Mall Sriracha เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในลักษณะของ Community Mall สไตล์อังกฤษ ตั้งอยู่ในโซนศรีราชา ประกอบไปด้วยระบบสาธารณูปโภค เช่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านซักรีด เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกบ้านในโครงการ จากแนวคิดการสร้างชุมชนบ้าน เพื่อตอบโจทย์ของผู้พักอาศัยในการใช้ชีวิตอยู่จริงได้เป็นอย่างดี โดยมีร้านค้ามากกว่า 30 ร้านค้า ซึ่งปัจจุบันมีห้องพาณิชย์ทั้งหมด 15 โครงการ ดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ
1	โครงการ Cabana A
2	โครงการ Kaset Campus
3	โครงการ Knightsbridge I
4	โครงการ Knightsbridge Sky River
5	โครงการ Knightsbridge The Ocean Sriracha
6	โครงการ Knightsbridge Tiwanon
7	โครงการ Notting Hill Praksa
8	โครงการ Notting Hill Sriracha
9	โครงการ Sense of London
10	โครงการ Troicana
11	โครงการ The Origin Phahol-Saphanmai
12	โครงการ Knightsbridge Collage Sukhumvit 107
13	โครงการ KnightsBridge Prime Onnut
14	โครงการ KnightsBridge Prime Ratchayothin
15	โครงการ KnightsBridge Collage Ramkhamhaeng

● ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในนามบริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย) อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขายและสำนักงานใหญ่ เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 3,589.51 ล้านบาท และ 3,528.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.63 และร้อยละ 5.55 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 3,528.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.55 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 61.11 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.70 เนื่องจากมีการตัดค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด

- **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 487.63 ล้านบาท และ 419.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.77 และร้อยละ 0.66 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 419.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.66 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 68.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 14.07 โดยลดลงจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เป็นหลัก

- **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งกลุ่มบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1,205.48 ล้านบาท และ 1,208.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.89 และร้อยละ 1.90 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1,208.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.90 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 3.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.26

- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 347.31 ล้านบาท และ 284.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.55 และร้อยละ 0.45 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 284.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.45 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 63.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 18.18 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากค่าใช้จ่ายอื่นจ่ายล่วงหน้าระยะยาวเป็นหลัก

การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดยกลุ่มบริษัทมีการบริหารโครงสร้างทุนซึ่งพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio) ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขใน

สัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและการออกหุ้นกู้ โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 1.44:1 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวม จำนวน 41,733.29 ล้านบาท และ 41,511.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.50 และร้อยละ 65.27 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 211.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.53 หนี้สินส่วนใหญ่ หนี้สินโดยหลัก ประกอบด้วย หนี้กู้ยืมระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ตามรายละเอียดดังนี้

- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของกลุ่มบริษัท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,285.97 ล้านบาท และ 965.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.02 และร้อยละ 1.52 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 965.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.52 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 320.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 24.91 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการชำระคืนตามแผน

- **ตัวแลกเงิน**

ตัวแลกเงินของกลุ่มบริษัท เป็นตัวแลกเงินที่ออกให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัท

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีตัวแลกเงินจำนวน 197.75 ล้านบาท และ 197.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.31 และร้อยละ 0.31 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีตัวแลกเงิน จำนวน 197.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.31 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับสิ้นปี 2568

- **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เฟอริโนเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และด้านการตลาด (งานโฆษณาประชาสัมพันธ์) ซึ่งมีเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรม และพื้นที่ให้เช่า เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 3,077.23 ล้านบาท และ 3,489.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.83 และร้อยละ 5.49 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 3,489.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.49 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 412.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.40 โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานโครงการเพิ่มขึ้นตามแผน

● เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของกลุ่มบริษัท คือ เงินที่ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและจะโอนเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 20 ของมูลค่าการขายห้องชุดและบ้านจัดสรร ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 3,367.26 ล้านบาท และ 3,473.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.28 และร้อยละ 5.46 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 3,473.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.46 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 106.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.15 เนื่องจากมีการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน

● ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 226.31 ล้านบาท และ 218.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 และร้อยละ 0.34 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย จำนวน 218.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.34 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 8.19 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.62 โดยผันแปรไปตามผลประกอบการของกลุ่มบริษัท

● เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัท มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 14,129.78 ล้านบาท และ 13,916.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.18 และร้อยละ 21.88 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 13,916.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.88 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 213.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 1.51 เนื่องจากในระหว่างงวดมีการชำระคืนเงินตามแผนงาน

● หนี้กู้ยืมระยะยาว

หนี้กู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัท เป็นหนี้กู้ยืมระยะยาวที่ออกให้แก่ นักลงทุนประชาชนทั่วไป นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีหนี้กู้ยืมระยะยาว จำนวน 16,619.81 ล้านบาท และ 15,592.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.09 และร้อยละ 24.52 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีหนี้ระยะยาว จำนวน 15,592.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.52 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 1,027.06 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.18 เนื่องจากการชำระคืนเมื่อถึงกำหนดชำระ และกลุ่มบริษัทมีนโยบายลดสัดส่วนหนี้กู้ โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน เช่น แหล่งเงินทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจ แหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อโครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้ง ยังสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลงได้

- **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัท เป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน หนี้สินตามสัญญาเช่าห้องชุด ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 550.38 ล้านบาท และ 470.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.86 และร้อยละ 0.74 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 470.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.74 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 79.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 14.45 โดยลดลงจากสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารเป็นหลัก

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 21,980.48 ล้านบาท และ 22,083.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.50 และร้อยละ 34.73 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จำนวน 22,083.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.73 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 103.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.47 โดยมีกำไรสะสมจากผลประกอบการ จากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรร รายได้ค่าบริการ รายได้กิจการโรงแรมและค่าเช่า และรายได้ค่าบริการโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงาน รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า เป็นต้น

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยมีการใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เงินกู้ยืมธนาคาร และหนี้ระยะยาว ซึ่งเป็นเงินทุนระยะยาวเป็นหลัก ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ โดยพิจารณาจากกระแสเงินสดตามงบกระแสเงินสด ดังนี้

งบกระแสเงินสด

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 626.60 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น รับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรรเป็นหลัก

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 430.08 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการได้รับเงินมัดจำตามบันทึกความเข้าใจเพื่อจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นหลัก

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,165.08 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการชำระคืนหุ้นกู้เมื่อถึงกำหนดชำระเป็นหลัก และกลุ่มบริษัทมีนโยบายลดสัดส่วนหุ้นกู้ โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน เช่น แหล่งเงินทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจ แหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อโครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้ง ยังสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลงได้

4.1.2 สรุปผลการดำเนินงานปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม จำนวน 11,985.3 ล้านบาท และ 9,223.4 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 1,051.8 ล้านบาท และ 719.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร จำนวน 13,440.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 959.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.66 โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 8,099.5 ล้านบาท และกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 5,340.5 ล้านบาท คิดเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 646.7 ล้านบาท (ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51) ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 719.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31.55 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

กลุ่มบริษัทมียอดขาย (Presales) ทั้งโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียมได้อย่างรวมกว่า 25,000.0 ล้านบาท สะสม Backlog ได้ถึง 36,518.0 ล้านบาท รอรับรู้อยู่ได้ต่อเนื่องถึง 4 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ในระหว่างปีได้สร้างความสำเร็จเปิดจองแบบ Online Booking ของ โครงการออริจิ้น เรสซิเดนซ์ ภูเก็ต บางเทา สามารถปิดยอดขายได้ 500.0 ล้านบาท ได้ภายใน 24 ชั่วโมง สำหรับปี 2569 กลุ่มบริษัทเตรียมความพร้อมในการส่งมอบโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่จำนวน 7 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 14,440.0 ล้านบาท โดยปัจจุบันมียอดจองพร้อมโอนกรรมสิทธิ์รองรับไว้แล้วกว่า 10,000.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.00 ของมูลค่าโครงการ ซึ่งจะเป็นปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนรายได้ให้เติบโตตามเป้าหมายที่วางไว้

ในปี 2568 กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จในการสร้างยอดขาย (Presale) โครงการบ้านจัดสรร และ คอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 24,942.0 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดขายของกลุ่มคอนโดมิเนียม ดำเนินการภายใต้ บริษัท ออริจิ้น เวิร์ทเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ ORIGIN VERTICAL มียอดขายรวม 20,327.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.00 และ กลุ่มธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ ดำเนินการภายใต้ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI มียอดขาย 4,615.0 ล้านบาท เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 19.0 ยอดขายดังกล่าวแยกตามสัดส่วนการลงทุน ยอดขายจากการพัฒนาโครงการโดยกลุ่มบริษัทคิดเป็นมูลค่า 14,923.0 ล้านบาท และยอดขายจากโครงการภายใต้การร่วมทุน (Joint Venture) มูลค่า 10,018.0 ล้านบาท และ จำแนกตามสถานะโครงการประสบความสำเร็จอย่างสูงในกลุ่มโครงการพร้อมเข้าอยู่ (Ready to Move) ด้วยยอดขาย 14,453.0 ล้านบาท ขณะที่โครงการที่เปิดตัวใหม่ (New Launch) และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (Ongoing) มียอดขายรวมกันที่ 10,489.0 ล้านบาท

ท่ามกลางสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เผชิญกับปัจจัยท้าทายรอบด้าน กลุ่มบริษัทยังคงยึดมั่นในกลยุทธ์ การบริหารจัดการเชิงรุก (Proactive Strategy) โดยมุ่งเน้นการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีความโดดเด่นและครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งกลุ่มผู้ลงทุน ผู้อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภคยุคใหม่ เช่น เจาะกลุ่มตลาดเฉพาะ (Niche Market) โดยเฉพาะกลุ่ม Pet Friendly ที่ได้รับการตอบรับอย่างดีเยี่ยม รวมทั้งรองรับกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนที่มั่นคง กลุ่มบริษัทได้นำเสนอรูปแบบการลงทุน IP Program (Investment Property) โดยมี HHR (Hampton Hotel & Residence Management) บริษัทในกลุ่มเป็นผู้ดูแล รับบริหารจัดการสินทรัพย์และดูแลการปล่อยเช่าแบบครบวงจร มุ่งเน้นการสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอ (Passive Income) และมอบความสะดวกสบายสูงสุดให้แก่นักลงทุนโดยไม่จำเป็นต้องบริหารจัดการด้วยตนเอง ให้ตอบโจทย์นักลงทุนที่ต้องการ รายได้สม่ำเสมอ ไม่ต้องบริหารเอง รวมถึงการทำตลาดและการขายเชิงรุก เจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีการตั้งทีมขายทั้งแบบ B2B ในระดับองค์กรและพันธมิตรทางธุรกิจ และกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่

มีความต้องการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็น บ้านหลังที่สอง (Second Home) ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงและมีความต้องการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

โดยปี 2568 กลุ่มลูกค้าต่างชาติมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมียอดขายรับรู้รายได้ (Backlog) สะสมอยู่ที่ 6,500.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มลูกค้าหลักจากรัสเซีย จีนฮ่องกง ไต้หวัน และเมียนมา โดยมุ่งเน้นการขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มประเทศเป้าหมายใหม่ที่มีศักยภาพ อาทิ โปแลนด์ มองโกเลีย และกลุ่มประเทศในตะวันออกกลาง เพื่อลดการพึ่งพาตลาดใดตลาดหนึ่ง (Market Concentration Risk) และสร้างช่องทางการรับรู้รายได้ที่ยั่งยืน ผ่านการประสานความร่วมมือกับเครือข่ายตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Agent Network) ครอบคลุมทั่วโลก นอกจากนี้ ได้กลุ่มบริษัทพัฒนาระบบให้ลูกค้าเข้าถึงสินค้าพร้อมอยู่ได้ง่ายขึ้น ผ่านโปรแกรม Origin iBooking ลูกค้าสามารถดูข้อมูล หรือ จองบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียมผ่านโปรแกรมนี้นี้ได้ และยังพัฒนาโปรแกรมเพื่อรองรับการเปิดขายโครงการใหม่ๆ ด้วยเช่นกัน

สืบเนื่องจากการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต กลุ่มบริษัท ในฐานะหนึ่งในผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่รายหนึ่ง ที่มีโครงการ ทั้งบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมในภูเก็ตรวม 8 โครงการ จำนวนกว่า 3,900 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมกว่า 16,700.0 ล้านบาท โดยมีแผนพัฒนาและลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต เป็นช่วง Timing ถูกที่ถูกลง ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงเดินหน้านำตามแผนการพัฒนาลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งถือเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสม (Strategic Timing) ตามแผนยุทธศาสตร์ที่ได้วางไว้ เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

กลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่ดำเนินการภายใต้บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) หรือ ORIGIN HOTEL ในปี 2568 ที่ผ่านมา ได้บรรลุข้อตกลงจำหน่ายหุ้น 2 โรงแรมใหญ่ ได้แก่ โรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล แบงค็อก สุขุมวิท สัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ร้อยละ 51 ให้กับ Ci:z Technologies บริษัทในเครือ Ci:z Holdings Co., Ltd. ยักษ์ใหญ่ประเทศญี่ปุ่น ส่งผลให้มีกระแสเงินสดรับสุทธิ (Extra Cash) ประมาณ 800.0 ล้านบาท และ โรงแรมสเคย์บริดจ์ สวิต แบงค็อก ทองหล่อ ให้ “ต้นบุญ” ซึ่งสร้างกระแสเงินสดรับสุทธิ (Extra Cash) กว่า 500.0 ล้านบาท รายการดังกล่าวส่งผลให้กลุ่มบริษัท สามารถรับรู้กำไรจากการดำเนินงานได้ทันทีในปี 2568 ซึ่งเป็นไปตามโมเดลธุรกิจ Build-Operate-Exit-Reinvest เพื่อเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ เดินหน้าขยายพอร์ตโฟลิโอและสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

กลุ่มธุรกิจคลังสินค้า ที่ดำเนินการภายใต้บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชัน จำกัด หรือ ALPHA ในไตรมาส 4/2568 ที่ผ่านมา ประสบความสำเร็จในการบริหารจัดการสินทรัพย์ได้ดำเนินการจำหน่ายคลังสินค้า 1 แห่ง ในท่าเลยยุทธศาสตร์บริเวณ กม. 22 พื้นที่ใช้สอยรวม 21,660 ตารางเมตร เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ (Extra Cash) 125.0 ล้านบาท ได้ตามแผนธุรกิจ

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทประกาศทิศทางการดำเนินธุรกิจปี 2569 ภายใต้กลยุทธ์ ORIGIN Portfolio Evolution 2026 วิวัฒนาการพอร์ตธุรกิจสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการสร้างความมั่นคงและความยืดหยุ่น พร้อมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างมีเสถียรภาพในทุกมิติ กลุ่มบริษัทได้กำหนดเป้าหมายยอดขาย 25,000.0 ล้านบาท และรายได้รวม 10,000.0 ล้านบาท โดยวางแผนเปิดตัวโครงการใหม่มูลค่ารวมทั้งสิ้น 19,400.0 ล้านบาท ประกอบไปด้วย คอนโดมิเนียม ORIGIN VERTICAL และ บ้านจัดสรร BRITANIA รวม 6 โครงการ มูลค่ารวม 7,400.0 ล้านบาท ธุรกิจโรงแรม 4 โรงแรม มูลค่ารวม 5,900.0 ล้านบาท ธุรกิจอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ ที่จะเริ่มเปิดดำเนินการได้รวม 4 แห่ง มูลค่ารวม 3,100.0 ล้านบาท และธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานที่จะพร้อมให้เช่าอีก 5 โครงการ ประมาณ 150,000 ตารางเมตร มูลค่ารวม 3,000.0 ล้านบาท ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมั่นใจผลการดำเนินงานทั้งปีเป็นไปตามกลยุทธ์ที่

วางไว้ พร้อมยกระดับประสบการณ์การอยู่อาศัยผ่านโครงการ Origin Vacation Club ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มสิทธิประโยชน์ และมูลค่าสูงสุดให้แก่กลุ่มลูกค้าในโครงการคอนโดมิเนียม (ORIGIN VERTICAL) และโครงการบ้านจัดสรร (BRITANIA) ในทำเลศักยภาพต่างๆ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลและบริหารจัดการโดย บริษัท แฮมป์ตัน โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท เดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (HHR) เพื่อสร้างการเติบโตและการดูแลผู้บริโภคแบบไม่สิ้นสุด

โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			สำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568			ผลแตกต่าง	
	งบการเงิน รวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงิน รวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	ล้านบาท	ร้อยละ
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	6,836.1	7,563.3	14,399.4	5,340.5	8,099.5	13,440.1	(959.4)	(6.66%)

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการรับรู้กำไรจากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน (Joint Venture) และ โครงการบ้านจัดสรร (Joint Venture) ที่โอนกรรมสิทธิ์ใน ปี 2568 ทั้งสิ้น 8 โครงการ โดยเป็นโครงการร่วมทุนที่รับรู้กำไรต่อเนื่องจากปี 2567 จำนวน 21 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- (3) โครงการคอนโดมิเนียม แฮมป์ตัน ศรีราชา ร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- (4) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย อมตะ-พานทอง ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (5) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย โสม บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (6) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (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 เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- (10) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ ลาดพร้าว อินเตอร์เซนจ์ ร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอป เม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด
- (11) โครงการคอนโดมิเนียม ดี ออริจิ้น สุขุมวิท-สายลวด อี22 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (12) โครงการคอนโดมิเนียม โซโห แบงค็อก รัชดา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (13) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามอินทรา ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (14) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามคำแหง ทริปเปิ้ล สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (15) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด ร่วมทุนกับบริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด
- (16) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา ร่วมทุนกับบริษัท บุญภา ทวี จำกัด

- (17) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลย์ ศรีอุดม สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (18) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิ้น เกษตร อินเตอร์เนชัน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (19) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ร่วมทุนกับบริษัท เกษมบัณฑิต จำกัด
- (20) โครงการคอนโดมิเนียม ไนท์บริดจ์ สเปซ สุขุมวิท-พระราม 4 ร่วมทุนกับ บริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด
- (21) โครงการคอนโดมิเนียม โซ ออริจิ้น พหล 69 สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด

และโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 จำนวน 8 โครงการ

- (1) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลัก แอนด์ เพลย์ สิรินคร สเตชั่น ร่วมทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด
- (2) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น ปลัก แอนด์ เพลย์ ศรีนครินทร์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (3) โครงการบ้านจัดสรร บริทาเนีย บางแสน ร่วมทุนกับ ซี.เอส.ไอ.เอสเตท จำกัด
- (4) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลส บางนา ร่วมทุนกับบริษัท บุญภา 2020 จำกัด
- (5) โครงการบ้านจัดสรร แกรนด์ บริทาเนีย กรุงเทพมหานคร – มอเตอร์เวย์ ร่วมทุนกับ บริษัท เกษมบัณฑิต จำกัด
- (6) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลย์ บางขุนนนท์ ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (7) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เพลย์ บางแสน ร่วมทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด
- (8) โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น พหล 57 ร่วมทุนกับบริษัท โซเท็ตซี เรียว เอสเตท (ไทยแลนด์) จำกัด

จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้าของทั้ง 29 โครงการในปี 2568 จำนวนทั้งสิ้น 8,099.5 ล้านบาท ส่งผลให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าของทั้ง 29 โครงการข้างต้น จำนวนทั้งสิ้น 646.7 ล้านบาท (ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

5.1.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 และ 2568

รายได้

● รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 และปี 2568 จำนวน 6,836.1 ล้านบาท และ 5,340.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.04 และ 57.90 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2568		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,836.1	57.04	5,340.5	57.90	(1,495.6)	(21.88)
รายได้จากการให้บริการ	1,624.8	13.56	1,697.9	18.41	73.1	4.50
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า	528.5	4.41	487.9	5.29	(40.6)	(7.68)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2568		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าบริการโครงการ	1,654.6	13.81	525.3	5.70	(1,129.3)	(68.25)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	878.7	7.33	245.4	2.66	(633.3)	(72.08)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.0	0.00	299.9	3.25	299.9	100.00
รายได้ดอกเบี้ย	184.0	1.54	238.3	2.58	54.4	29.55
รายได้อื่น	278.6	2.32	388.1	4.21	109.5	39.29
รวมรายได้	11,985.3	100.00	9,223.4	100.00	2,761.9	23.04

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2568		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,836.1	100.00	5,340.5	100.00	(1,495.6)	(21.88)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	4,855.6	71.03	3,901.7	73.06	(953.9)	(19.64)
กำไรขั้นต้น	1,980.5	28.97	1,438.8	26.94	(541.7)	(27.35)

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,340.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.90 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2567 จำนวน 1,495.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 21.88 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 8,099.5 ล้านบาท จะทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 13,440.1 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 959.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.66

ทั้งนี้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ สามารถแสดงการรับรู้รายได้เทียบกับมูลค่าโครงการ ตามตารางดังนี้

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบริษัทและบริษัทย่อย							
โครงการ Knightsbridge The Ocean Sriracha	2,621.3	22.6	0.86	11.1	0.42	2,621.3	100.00
โครงการ Park 24 Phase 2	11,500.0	310.3	2.70	149.1	1.30	9,482.0	82.45
โครงการ B-Loft Lite Sukhumvit 115 B	168.6	4.8	2.85	-	-	168.6	100.00
โครงการ Britania Mega Town Bangna	2,000.0	149.4	7.47	37.9	1.89	1,751.9	87.60
โครงการ Britania Wongwaen-Hathairat	1,214.5	43.1	3.55	73.4	6.05	1,061.4	87.40
โครงการ Britania Bangna Km.42	1,712.0	60.8	3.55	30.4	1.77	1,712.0	100.00
โครงการ Britania Bangna-Suvarnabhumi	2,700.0	208.0	7.70	52.1	1.93	2,001.9	74.15
โครงการ Britania Saimai	1,400.0	80.5	5.75	68.6	4.90	792.8	56.63
โครงการ Brighton Khukhot Station	766.9	89.2	11.63	61.9	8.07	766.9	100.00
โครงการ The Origin Sukhumvit 105	1,368.1	5.3	0.38	6.3	0.46	1,368.1	100.00
โครงการ Kensington Rayong 1	629.4	76.7	12.19	50.8	8.07	506.2	80.42
โครงการ Kensington Rayong 2	560.1	48.6	8.68	2.3	0.42	560.1	100.00
โครงการ Grand Britania Wongwaen-Ramintra	2,306.8	287.7	12.47	144.4	6.26	1,903.7	82.53
โครงการ Knightsbridge Collage Sukhumvit 107	1,048.4	25.3	2.41	14.9	1.43	958.4	91.42
โครงการ Knightsbridge Kaset Society	1,394.6	77.2	5.54	5.7	0.41	1,323.0	94.87
โครงการ Brighton Amata-Sukprayoon	650.0	52.5	8.08	30.5	4.68	499.6	76.86
โครงการ The Origin Ramintra 83 Station	2,254.6	124.9	5.54	52.5	2.33	1,980.2	87.83
โครงการ The Origin Ratchada-Ladprao	730.2	7.1	0.97	19.4	2.66	730.2	100.00
โครงการ Notting Hill Rayong	1,486.7	80.7	5.43	40.9	2.75	1,171.4	78.79
โครงการ Knightsbridge Space Rama Ix	2,300.0	139.5	6.07	67.6	2.94	1,804.5	78.46
โครงการ Brighton Bangna Km.26	350.0	7.5	2.15	21.3	6.08	241.7	69.07
โครงการ Belgravia Exclusive Pool Villa Bangna-Rama9	1,800.0	67.0	3.72	60.7	3.37	1,144.2	63.56
โครงการ Grand Britania Ratchaphruek-Rama 5	2,338.3	362.0	15.48	177.8	7.60	1,918.7	82.06
โครงการ Park Origin Phayathai	4,926.0	95.0	1.93	98.5	2.00	3,652.3	74.14
โครงการ The Origin Ram 209 Interchange	1,973.7	25.2	1.28	2.0	0.10	1,973.7	100.00
โครงการ Brixton Pet&Play Sukhumvit 107 A	174.2	41.2	23.64	1.9	1.07	174.2	100.00
โครงการ Knightsbridge Sukhumvit-Thepharak	672.0	388.1	57.75	11.6	1.72	522.3	77.73
โครงการ The Origin Onnut	799.6	4.4	0.55	-	-	799.6	100.00
โครงการ The Origin Ladprao 15	492.8	53.7	10.91	71.5	14.51	418.9	85.01
โครงการ Britania Tiwanon-Ratchaphruek	700.0	33.9	4.84	26.2	3.74	206.5	29.50

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Britania Ratchaphruek-Nakhon In	813.3	65.4	8.04	85.7	10.54	701.6	86.26
โครงการ Britania Praksa Station	850.0	83.8	9.86	107.6	12.66	413.7	48.67
โครงการ Grand Britania Bangna-Suvarnabhumi	700.0	37.3	5.33	53.7	7.67	228.6	32.66
โครงการ Grand Britania Nontaburi Station	550.0	85.9	15.61	62.8	11.43	374.5	68.10
โครงการ Grand Britania Rama IX - Krungthep Kreetha	850.0	62.3	7.33	160.7	18.91	690.6	81.25
โครงการ Brighton Bangpakong	650.0	65.0	10.00	37.8	5.81	290.4	44.67
โครงการ Britania Wongwaen-Pinklao	650.0	65.4	10.07	52.8	8.12	333.1	51.24
โครงการ Britania Rayong	1,100.0	86.4	7.85	5.4	0.49	160.7	14.61
โครงการ Brompton Pet Friendly Samrong Station	151.4	80.5	53.18	3.7	2.41	122.4	80.81
โครงการ Brixton Kaset Sriracha Campus	1,060.0	461.9	43.57	65.1	6.14	527.0	49.72
โครงการ Brixton Rayong	880.0	94.8	10.77	11.1	1.26	332.4	37.77
โครงการ Brixton Campus Bangsaen	575.5	229.1	39.81	24.2	4.20	512.9	89.12
โครงการ Britania Udondusadee	650.0	47.2	7.26	29.9	4.61	196.5	30.23
โครงการ Britania Maliwan	1,200.0	101.8	8.49	31.5	2.63	250.1	20.84
โครงการ Britania Ayutthaya	1,400.0	62.9	4.49	13.6	0.97	111.7	7.98
โครงการ Britania Thepharak-Srinakarin	1,200.0	29.3	2.44	31.9	2.66	119.3	9.94
โครงการ Grand Britania Wongwaen-Pracha Uthit	1,600.0	106.0	6.62	58.4	3.65	206.9	12.93
โครงการ Britnia Bangna-Thepharak	2,200.0	144.2	6.56	67.0	3.04	266.9	12.13
โครงการ Grand Britania Thaweewatthana	140.0	59.2	42.25	-	-	140.0	100.00
โครงการ Grand Britania Chaiyaphruek-Chaengwattana	12.3	12.3	100.00	-	-	12.3	100.00
โครงการ Britania Ratchaphruek Kanchanapisek	650.0	56.7	8.72	36.1	5.56	99.2	15.26
โครงการ Britania Bangna-Srivaree	1,400.0	146.0	10.43	29.5	2.11	190.7	13.62
โครงการ Knightsbridge Prime On Nut	165.1	12.9	7.83	(0.0)	(0.01)	165.1	100.00
โครงการ Knightsbridge Space Ratchayothin	168.9	4.2	2.46	(0.1)	(0.03)	168.9	100.00
โครงการ Britania Home Bangna-Bangpakong	1,250.0	63.7	5.10	30.0	2.40	93.7	7.50
โครงการ Origin Plug & Play Nonthaburi Station	2,800.0	1,315.9	46.99	170.2	6.08	1,486.1	53.07
โครงการ Brixton Pet & Play Phahol 50 Station	680.0	259.1	38.11	87.9	12.93	347.1	51.04
โครงการ Britania Westgate	2,600.0	12.7	0.49	67.7	2.60	80.4	3.09
โครงการ Britania Ratchaphruek 345	650.0	12.0	1.85	46.6	7.16	58.6	9.01
โครงการ Origin Plug & Play E22 Station	2,580.0	-	-	1,546.3	59.93	1,546.3	59.93
โครงการ The Origin Campus Khon Kaen	800.0	-	-	444.1	55.51	444.1	55.51
โครงการ Origin Plug & Play Ramintra	1,252.8	-	-	158.9	12.69	158.9	12.69

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Hampton Sriracha by Origin and Dusit	622.6	-	-	23.8	3.82	23.8	3.82
โครงการ Britania Bangna Km.39	1,095.8	-	-	13.7	1.25	13.7	1.25
โครงการ Balco Bangtao Beach	1,350.0	-	-	32.0	2.37	32.0	2.37
โครงการ The Hampton Suites Rayong	1,300.0	-	-	208.8	16.06	208.8	16.06
โครงการ The Origin Sukhumvit - Praeksa	1,100.0	-	-	150.8	13.71	150.8	13.71
รวมกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบริษัทและบริษัทย่อย		6,836.1		5,340.5		55,476.4	
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า							
โครงการ Hampton Sriracha By Origin And Dusit	977.4	168.0	17.19	(10.3)	(1.05)	977.4	100.00
โครงการ Britania Amata-Phanthong	2,167.5	125.6	5.80	81.0	3.74	561.4	25.90
โครงการ Britania Home Bangna Km.17	1,500.0	123.3	8.22	74.3	4.96	449.1	29.94
โครงการ Grand Britania Bangna Km.35	2,500.0	90.4	3.62	33.8	1.35	264.5	10.58
โครงการ Grand Britania Khukhot Station	1,500.0	67.4	4.49	66.3	4.42	372.5	24.83
โครงการ Britania Town Bangna Km.17	1,100.0	107.8	9.80	48.3	4.39	347.8	31.61
โครงการ Park Origin Thonglor	12,000.0	887.0	7.39	519.2	4.33	7,600.4	63.34
โครงการ Park Origin Ratchathewi	3,000.0	158.6	5.29	44.9	1.50	2,169.3	72.31
โครงการ Origin Plug & Play Ladprao Interchange	2,000.0	324.3	16.21	206.2	10.31	1,380.3	69.01
โครงการ The Origin E22 Station	1,800.0	320.1	17.79	83.4	4.64	1,400.3	77.79
โครงการ Origin Plug&Play Ramintra	947.2	480.3	50.70	8.3	0.88	947.2	100.00
โครงการ Origin Plug & Play Ramkhamhaeng Triple Station	1,571.3	609.0	38.76	153.1	9.75	1,332.5	84.80
โครงการ Britania Bangna Km.39	104.2	34.4	33.03	4.3	4.16	104.2	100.00
โครงการ Park Origin Chula-Samyang	4,850.1	823.1	16.97	285.2	5.88	4,098.9	84.51
โครงการ Soho Bangkok Ratchada	1,840.0	393.5	21.39	106.1	5.77	1,493.4	81.16
โครงการ Grand Britania Thaweewatthana	1,860.0	43.8	2.36	45.2	2.43	89.0	4.78
โครงการ Grand Britania Chaiyaphruk-Chaengwattana	1,387.7	14.7	1.06	54.5	3.93	69.2	4.99
โครงการ Origin Play Sri Udom Station	2,180.0	735.2	33.73	386.6	17.73	1,121.8	51.46
โครงการ So Origin Phahol 69 Station	1,870.0	431.9	23.09	337.2	18.03	769.1	41.13
โครงการ So Origin Kaset Intechange	1,679.0	948.3	56.48	389.5	23.20	1,337.8	79.68
โครงการ Knightsbridge Space Sukhumvit - Rama4	2,400.0	676.6	28.19	494.0	20.58	1,170.6	48.77
โครงการ Origin Plug & Play Sirindhorn Station	3,160.0	-	-	1,826.6	57.80	1,826.6	57.80
โครงการ Origin Plug & Play Srinakarin	1,830.0	-	-	556.8	30.43	556.8	30.43

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Origin Place Bangna	2,280.0	-	-	849.1	37.24	849.1	37.24
โครงการ Origin Play Bangkhunnon	1,734.5	-	-	517.8	29.85	517.8	29.85
โครงการ The Origin Phahol 57	1,040.0	-	-	292.5	28.12	292.5	28.12
โครงการ Origin Play Bangsaen	1,300.0	-	-	542.0	41.69	542.0	41.69
โครงการ Britania Bangsean	1,250.0	-	-	43.4	3.47	43.4	3.47
โครงการ Grand Britania Rama 9 - Motorway	1,550.0	-	-	60.1	3.88	60.1	3.88
รวมกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้การร่วมค้า		7,563.3		8,099.5		32,744.8	
รวมทั้งสิ้น		14,399.4		13,440.1		88,221.2	

● รายได้จากการให้บริการ

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 1,624.8 ล้านบาท และ 1,697.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.56 และ 18.41 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 1,697.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.41 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 73.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.50 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากงานให้บริการที่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน อาทิเช่น รายได้ค่าบริการออกแบบและตกแต่งจากการให้บริการตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และตกแต่งภายในพื้นที่พักอาศัย และรายได้จากการให้บริการงานช่างของกลุ่มธุรกิจบริการเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในปี 2568 อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการให้บริการ มีจำนวน 438.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 63.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.75 โดยเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ธุรกิจบริการของกลุ่มบริษัท

● รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าจำนวน 528.5 ล้านบาท และ 487.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.41 และ 5.29 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า จำนวน 487.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.29 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 40.6 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 7.68 โดยในปี 2568 โดยมีโรงแรมที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องจากในปี 2567 จำนวน 11 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 แหลมฉบัง
และโรงแรมที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 8 แห่ง คือ

- (1) โรงแรมสเคย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ สุขุมวิท
- (2) โรงแรมสเคย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ ทองหล่อ
- (3) โรงแรมไอบิส หัวหิน
- (4) โรงแรมไอบิส ภูเก็ต เกาะตะ
- (5) โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง
- (6) โรงแรมกรีน พาเลท โฮเทล จังหวัดเชียงใหม่
- (7) โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพ สุขุมวิท
- (8) โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง

โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 120.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 106.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 743.80 เนื่องจากเนื่องจากกลุ่มบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมผ่านการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นส่งผลให้ต้นทุนต่อหน่วยลดลง

● รายได้ค่าบริหารโครงการ

เป็นรายได้ที่เกิดจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้ค่าบริหารโครงการ จำนวน 1,654.6 ล้านบาท และ 525.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.81 และ 5.70 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้ค่าบริหารโครงการ จำนวน 525.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.70 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,129.3 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 68.25 เนื่องจากปีก่อนบริษัทเริ่มมีการกระจายตัวต่อเนื่องไปในต่างจังหวัด หัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุน เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน แต่ในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่รอร่วมทุนเพียงพอและยังไม่มีแผนที่จะขยายโครงการเหมือนปีก่อน จึงกลับเข้าสู่สภาวะปกติ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรรร่วมทุนทั้งสิ้น 108 โครงการ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าบริหารโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในขายและบริหาร

● กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเข้าทำสัญญา ร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน ทำให้กลุ่มบริษัทมีการรับรู้การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 878.7 ล้านบาท และ 245.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.33 และ 2.66 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 245.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.66 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 633.3 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 72.08 เนื่องจากปีก่อนบริษัทเริ่มมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน แต่ในปี 2568 กลุ่มบริษัท มี

โครงการที่ร่วมนทุนเพียงพอและยังไม่มีแผนที่จะขยายโครงการเหมือนปีก่อน จึงกลับเข้าสู่สภาวะปกติ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาโครงการร่วมนทุนของกลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้ร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง

- **กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า**

เป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทจำหน่ายหรือโอนเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ให้แก่ผู้ลงทุนรายใหม่ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวโดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 299.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.25 ของรายได้รวม กำไรดังกล่าวเกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนรายใหม่ตามแผนกลยุทธ์สร้างมูลค่าเพิ่ม (Value Added) ให้แก่กลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งกลยุทธ์ดังกล่าวช่วยสร้างมูลค่าให้ทรัพย์สินโรงแรม (Unlock Asset Value) ทั้งยังเอื้อต่อการขยายการลงทุนในอนาคต รวมถึงสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้แผนการพัฒนาระยะยาวของกลุ่มบริษัท ขณะที่โครงการร่วมนทุนอื่น ๆ ยังคงดำเนินงานได้ตามแผนที่วางไว้ และได้รับความเชื่อมั่นจากพันธมิตรอย่างต่อเนื่อง

- **รายได้ดอกเบี้ย**

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 184.0 ล้านบาท และ 238.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.54 และ 2.58 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 238.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.58 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 54.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.55 เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นตามการร่วมนทุนของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกัน

- **รายได้อื่น**

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 278.6 ล้านบาท และ 388.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.32 และ 4.21 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 388.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.21 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 109.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.29 เนื่องจากมีรายได้จากการค้าประกันวงเงินกู้ให้แก่กิจการร่วมค้า และรายได้ของกลุ่มธุรกิจแขนงใหม่ เป็นหลัก

ค่าใช้จ่าย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร โดยระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,855.6 ล้านบาท และ 3,901.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.51 และ 42.30 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,901.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.30 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2567 จำนวน 953.9 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 19.64 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

- **ต้นทุนการให้บริการ**

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการให้บริการ จำนวน 1,249.0 ล้านบาท และ 1,259.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.42 และ 13.65 ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนการให้บริการ จำนวน 1,259.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 10.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.81 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

- **ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า**

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า จำนวน 514.2 ล้านบาท และ 367.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.29 และ 3.98 ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า จำนวน 367.0 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 147.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 28.63 เนื่องจากซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและให้เช่าที่ลดลง

- **กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น**

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 1,980.5 ล้านบาท และ 1,438.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.97 และ 26.94 ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,438.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 541.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.35

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย ค่าสัมมนาคุณลูกค้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด เป็นหลัก

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 1,522.8 ล้านบาท และ 1,393.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.71 และ 15.11 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 1,393.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.11 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2567 จำนวน 129.1 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 8.48 โดยหลักลดลงจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาด บริษัท ยังคงบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพได้ดีจากโครงการ Everyone can sell ที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ทำให้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดลดลง ในส่วนของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนที่ลดลงผันแปรตามรายได้ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายขายบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาว่าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุน

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นหลัก

สำหรับปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1,136.6 ล้านบาท และ 1,017.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.48 และ 11.03 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1,017.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.03 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2567 จำนวน 118.9 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.46 โดยลดลงจากเงินเดือนเป็นหลัก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และลดลงจากการประมาณการสัญญาเช่าห้องกรันตี IP Program จากการที่กลุ่มบริษัทสามารถหาผู้เช่าได้เพิ่มขึ้นตามแผน ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายบริหารบางส่วนเป็นรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบริหารโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการให้บริการบริหารจัดการโครงการภายหลังการลงนามสัญญาร่วมกับผู้ร่วมทุน

• ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัท มีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 626.5 ล้านบาท และ 118.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.23 และ 1.29 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัท มีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 118.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.29 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 507.6 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 81.02 โดยหลักลดลงเนื่องจากการโครงการมีการชำระคืน

• ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัท มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 181.0 ล้านบาท และ 605.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 1.51 และ 6.57 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 605.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.57 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 424.7 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 234.60 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีโครงการร่วมทุนที่ทยอยรับรู้รายได้แล้วมากกว่าโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนา แต่อย่างไรก็ตามในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ที่มีมูลค่าการโอนสูง จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ คอนโดมิเนียม ออริจิ้น เฟลด์ บางนา โครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น เฟลด์ บางขุนนนท์ ออริจิ้น เฟลด์ บางแสน และโครงการคอนโดมิเนียม ออริจิ้น พหล 57 มูลค่ารวม 1,712.3 ล้านบาท

• ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นหลัก

สำหรับปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 677.2 ล้านบาท และ 818.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.65 และ 8.87 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 818.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.87 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 141.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.83 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้นเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน

- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

สำหรับปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 341.4 ล้านบาท และ 165.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.85 และ 1.80 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 165.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.85 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2567 จำนวน 175.7 ล้านบาท คิดเป็นการลดจ้อยละ 51.47

- **กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ**

สำหรับปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัท มีกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 1,051.8 ล้านบาท และ 719.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.78 และ 7.81 ของรายได้รวม ตามลำดับ

โดยปี 2568 กลุ่มบริษัท มีกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 719.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.81 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2567 จำนวน 331.9 ล้านบาท คิดเป็นลดจ้อยละ 31.55 ทั้งนี้ในปี 2568 แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทมียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) จำนวน 36,518.0 ล้านบาท สร้างการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง 4 ปี โดยจะมีโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าในปี 2569 ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดจำนวน 7 โครงการ มูลค่ารวม 14,400.0 ล้านบาท มี Backlog แล้ว 10,000.0 ล้านบาท

- **อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น**

สำหรับปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 10.67 และ 8.18 ร้อยละตามลำดับ ลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 2.49

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

- **ภาพรวมของสินทรัพย์**

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวม 64,809.5 ล้านบาท และ 63,713.8 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 1,095.7 ล้านบาท หรือลดจ้อยละ 1.69 สินทรัพย์โดยหลักประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนในการร่วมค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

ณ สิ้นปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,440.8 ล้านบาท และ 475.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.22 และ 0.75 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 475.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.75 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 965.2 ล้านบาท คิดเป็นลดจ้อยละ 66.99 โดยในปี 2568 มีการแสวงเงินสดรับจากกิจกรรมการดำเนินงานลดลงสุทธิ จำนวน 2,194.7 ล้านบาท หลักๆ มาจากการรับเงินมัดจำจากลูกค้าโครงการลดลง และการ

จ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น สำหรับกระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุนเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 4,545.4 ล้านบาท หลักๆ ได้รับเงินจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมค้า และมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินลดลงสุทธิ จำนวน 3,263.4 ล้านบาท เนื่องจากมีการชำระคืนหุ้นกู้เมื่อถึงกำหนดชำระเป็นหลัก และกลุ่มบริษัทมีนโยบายลดสัดส่วนหุ้นกู้ โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน เช่น แหล่งเงินทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจ แหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อโครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้ง ยังสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลงได้

- **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ณ สิ้นปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 3,057.2 ล้านบาท และ 2,981.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.72 และ 4.68 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปี 2567 คิดเป็นจำนวนเงิน 75.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.47 เนื่องจากการรับชำระคืนในระหว่างงวด

- **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ณ สิ้นปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 885.7 ล้านบาท และ 597.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.37 และ 0.94 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปี 2567 คิดเป็นจำนวนเงิน 288.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 32.59 เนื่องจากมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการรับชำระในระหว่างงวด ทั้งนี้ เป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

- **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 177.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.28 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ ดำเนินการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นทั้งหมดของบริษัท สุขุมวิท 59 จำกัด ให้กับผู้ถือหุ้นรายอื่นในระหว่างงวด ส่งผลให้กิจการดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทจึงได้จัดประเภทรายการเงินให้กู้ยืมคงค้างดังกล่าวใหม่ให้สอดคล้องกับสถานะปัจจุบัน ทั้งนี้เงื่อนไขและการคิดดอกเบี้ยยังคงเป็นไปตามข้อตกลงร่วมกัน

- **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัท ลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นโครงการหรือที่ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้วเสร็จพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 35,377.8 ล้านบาท และ 36,765.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 54.59 และร้อยละ 57.70 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 36,765.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.70 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 1,387.7 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.92 เนื่องจากกลุ่มบริษัทยังมีการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงในระหว่างปีมีการลดลงจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่เป็นโครงการ

ที่อยู่ระหว่างพัฒนา จำนวน 1 โครงการไปเป็นกิจการร่วมค้า และมีการซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้ามาเป็นบริษัทย่อย สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา อีกจำนวน 4 โครงการ

- **เงินมัดจำค่าที่ดิน**

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 838.6 ล้านบาท และ 758.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.29 และร้อยละ 1.19 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 758.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.29 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 80.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 9.57 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมและให้เช่ามีการจัดประเภทเงินมัดจำค่าที่ดินจากสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นเงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

- **เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง**

เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้าของงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างจำนวน 450.2 ล้านบาท และ 344.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.69 และร้อยละ 0.54 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 344.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.54 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 106.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 23.59 ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนและมูลค่าของโครงการที่เริ่มก่อสร้างในระหว่างปี 2568 ที่ลดลงจากปี 2567 ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้รับเหมา โดยปกติส่วนใหญ่กลุ่มบริษัท จะชำระค่าจ้างล่วงหน้าค่าก่อสร้างประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา และมีการจัดประเภทเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างบางส่วนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

- **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น**

ณ สิ้นปี 2567 และ 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น จำนวน 151.0 ล้านบาท และ 14.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 และร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น จำนวน 14.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 136.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 90.43 โดยลดลงจากกองทุนเปิดตราสารหนี้เป็นหลัก

- **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินมัดจำอื่น เช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า ค่าคอมมิชชั่นรอตัดบัญชีรายจ่าย ค่าส่วนกลางจ่ายล่วงหน้าและค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 679.3 ล้านบาท และ 968.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.05 และร้อยละ 1.52 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 968.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.52 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 288.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.53 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของค่าคอมมิชชั่นรอดัดบัญชี ค่าส่วนกลางจ่ายล่วงหน้า และสินค้าคงเหลือรอส่งมอบของกลุ่มธุรกิจบริการ

● สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายของกลุ่มบริษัท ได้แก่ การจัดประเภทที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและให้เช่า

ณ สิ้นปี 2567 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 142.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.22 ของสินทรัพย์รวม และโดยในปี 2568 กลุ่มบริษัท ไม่มีสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากการยกเลิกทำสัญญาซื้อขายบริษัทร่วมของกลุ่มบริษัท

● เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,825.3 ล้านบาท และ 2,424.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.36 และร้อยละ 3.81 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,424.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.81 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 400.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 14.18 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากการรับชำระในระหว่างงวด โดยเป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนที่ลงทุน และ/หรือ ตามที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน

● เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 10,534.5 ล้านบาท และ 9,746.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.25 และร้อยละ 15.30 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 9,746.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.30 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 788.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 7.48 ลดลงเนื่องจากในระหว่างงวดมีการซื้อหุ้นสามัญจากกิจการร่วมค้าไปเป็นบริษัทย่อย จำนวน 7 บริษัท และขายเงินลงทุนในกับคู่ร่วมทุนอื่น จำนวน 3 บริษัท อีกทั้งมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 10 บริษัท และลดทุนจดทะเบียน จำนวน 7 บริษัท ซึ่งเป็นไปตามสิทธิและเงื่อนไขตามสัญญาร่วมทุน และเป็นไปตามแผนการร่วมทุน

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการโอนมาจากรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากกลุ่มบริษัท ได้เข้าลงทุนในอาคารชุดของโครงการ เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่รายย่อย เช่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านซักรีด เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกบ้านในโครงการ จากแนวคิดการสร้างชุมชนบ้าน เพื่อตอบโจทย์ของผู้พักอาศัยในการใช้ชีวิตอยู่จริงได้เป็นอย่างดี โดยมีร้านค้ามากกว่า 30 ร้านค้า

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 186.1 ล้านบาท และ 335.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.29 และร้อยละ 0.53 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 335.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.53 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 149.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.21 โดยสาเหตุมาจากการยกเลิกทำสัญญาซื้อขายกับบริษัทร่วมของกลุ่มบริษัท

สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ห้องพาณิชย์ที่อยู่ภายใต้โครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งมีไว้ปล่อยเช่าให้แก่รายย่อย เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดภายในโครงการ ที่ดินและอาคาร Portobello Mall Sriracha เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในลักษณะของ Community Mall สไตล์อังกฤษ ตั้งอยู่ในโซนศรีราชา ประกอบไปด้วยระบบสาธารณูปโภค เช่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านซักรีด เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในโครงการ จากแนวคิดการสร้างชุมชนบ้าน เพื่อตอบโจทย์ของผู้พักอาศัยในการใช้ชีวิตอยู่จริงได้เป็นอย่างดี โดยมีร้านค้ามากกว่า 30 ร้านค้า ซึ่งปัจจุบันมีห้องพาณิชย์ทั้งหมด 15 โครงการ ดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ
1	โครงการ Cabana A
2	โครงการ Kaset Campus
3	โครงการ Knightsbridge I
4	โครงการ Knightsbridge Sky River
5	โครงการ Knightsbridge The Ocean Sriracha
6	โครงการ Knightsbridge Tiwanon
7	โครงการ Notting Hill Praksa
8	โครงการ Notting Hill Sriracha
9	โครงการ Sense of London
10	โครงการ Troicana
11	โครงการ The Origin Phahol-Saphanmai
12	โครงการ Knightsbridge Collage Sukhumvit 107
13	โครงการ KnightsBridge Prime Onnut
14	โครงการ KnightsBridge Prime Ratchayothin
15	โครงการ KnightsBridge Collage Ramkhamhaeng

● ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในนามบริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย) อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขายและสำนักงานใหญ่ เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 3,748.7 ล้านบาท และ 3,589.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.78 และร้อยละ 5.63 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 3,589.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.63 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 159.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.25 สาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทที่ดินของโครงการของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและให้เข้าไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น มีการจัดประเภทโครงการของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและให้เข้าไปเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย และในระหว่างปีกลุ่มบริษัทมีการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นกิจการร่วมค้า

- **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 853.9 ล้านบาท และ 487.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.32 และร้อยละ 0.77 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 487.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.77 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 366.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 42.89 โดยลดลงจากสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม เนื่องจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้อง เป็นหลัก

- **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเกิดจากการการปันส่วนราคาซื้อ (Purchase Price Allocation) หลังจากที่ถูกกลุ่มบริษัท ชี้อบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 โดยประเมินมูลค่าจากตราสินค้าที่ได้มาจากการซื้อกิจการ คือ ตราสินค้า “พาร์ค” ซึ่งเป็นตราสินค้าสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน

โดย ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 158.8 ล้านบาท และ 138.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.25 และร้อยละ 0.22 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปี 2567 จำนวน 20.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.89 โดยหลักลดลงจากการ รับรู้ค่าตัดจำหน่ายตามงวดระยะเวลาทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีการทยอยตัดจำหน่ายมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามอายุการให้ประโยชน์ที่ได้ประมาณการไว้

- **ค่าความนิยม**

ค่าความนิยมเกิดจากการซื้อบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 (“วันที่ซื้อกิจการ”) โดยเป็นผลต่างระหว่างผลรวมของสิ่งตอบแทนที่จ่ายไป ณ วันที่ซื้อกิจการและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับมา ถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าความนิยมในงบแสดงฐานะการเงินรวม จำนวน 190.4 ล้านบาท และบริษัท โปรเจกส์เอเชีย จำกัด จำนวน 195.1 ล้านบาท

- **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งกลุ่มบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1,141.3 ล้านบาท และ 1,205.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.76 และร้อยละ 1.89 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1,205.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.89 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 64.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.63 ซึ่งผันแปรตามผลประกอบการ ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 215.3 ล้านบาท และ 347.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.33 และร้อยละ 0.55 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 347.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.55 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 132.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.29 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายอื่นจ่ายล่วงหน้าระยะยาวเป็นหลัก

การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดยกลุ่มบริษัทมีการบริหารโครงสร้างทุนซึ่งพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio) ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและการออกหุ้นกู้ โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 1.52:1 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวม จำนวน 43,527.1 ล้านบาท และ 41,733.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.16 และร้อยละ 65.50 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 1,793.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.12 หนี้สินส่วนใหญ่ หนี้สินโดยหลัก ประกอบด้วย หุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ตามรายละเอียดดังนี้

- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของกลุ่มบริษัท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,920.6 ล้านบาท และ 1,286.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.96 และร้อยละ 2.02 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,286.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.02 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 634.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 33.04 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการชำระคืนตามแผน

- **ตัวแลกเงิน**

ตัวแลกเงินของกลุ่มบริษัท เป็นตัวแลกเงินที่ออกให้นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัท

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 บริษัทฯ มีตัวแลกเงินจำนวน 366.6 ล้านบาท และ 197.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 และร้อยละ 0.31 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 บริษัทฯ มีตัวแลกเงิน จำนวน 197.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.31 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 168.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 46.05 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการจ่ายชำระคืนตามแผน

- **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เฟอริไนเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และด้านการตลาด (งานโฆษณาประชาสัมพันธ์) ซึ่งมีเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรม และพื้นที่ให้เช่า เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 2,491.2 ล้านบาท และ 3,077.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.84 และร้อยละ 4.83 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 3,077.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.83 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 586.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.52 โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานโครงการเพิ่มขึ้นตามแผน

- **เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า**

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของกลุ่มบริษัท คือ เงินที่ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและจะโอนเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 20 ของมูลค่าการขายห้องชุดและบ้านจัดสรร ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 2,905.2 ล้านบาท และ 3,367.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.48 และร้อยละ 5.28 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 3,367.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.28 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 462.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.90 เนื่องจากมีการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้นตามแผนงาน

- **ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย**

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 365.2 ล้านบาท และ 226.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.56 และร้อยละ 0.36 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย จำนวน 226.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 138.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 38.03 โดยผันแปรไปตามผลประกอบการของกลุ่มบริษัท

- **เงินกู้ยืมระยะยาว**

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัท มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 13,247.0 ล้านบาท และ 14,129.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.44 และร้อยละ 22.18 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 14,129.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.18 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 882.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.66 เนื่องจากในระหว่างงวดมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการตามแผนงาน

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้ จำนวน 6 สัญญา รวมเป็นจำนวนเงิน 1,204 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการชำระคืนที่ระบุในสัญญาเงินกู้จนถึงปัจจุบันได้ตามปกติ รวมถึงกลุ่มบริษัทได้รับหนังสือการผ่อนปรนการไม่สามารถชำระอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินแล้ว เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569 สำหรับสัญญาเงินกู้ 1 ฉบับ และสัญญาเงินกู้บางฉบับ ฝ่ายบริหารได้มีการประสานงานกับสถาบันการเงินแล้วและอยู่ระหว่างขั้นตอนที่สถาบันการเงินนำเสนอเข้าพิจารณาเพื่อขยายสัญญาหรือขอผ่อนผันข้อกำหนดทางการเงิน จากประสบการณ์ในอดีต ฝ่ายบริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับการผ่อนปรนดังกล่าวจากสถาบันการเงิน เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนใน “เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบฐานะการเงินรวม

การประเมินการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา จะต้องทำการประเมินทุกปีในวันที่ 31 ธันวาคม โดยในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงานพบว่ามีบางเงื่อนไขที่อาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามที่กำหนดสัญญา จากที่มีข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ กำหนดเงื่อนไขบางประการ เช่น การเริ่มก่อสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือการดำรงเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา ของสัญญา 9 ฉบับ จำนวน 988 ล้านบาท ซึ่งฝ่ายบริหารได้มีการประสานงานสถาบันการเงินในการขอขยายสัญญา หรือขอผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาแล้วและอยู่ระหว่างขั้นตอนที่สถาบันการเงินนำเสนอพิจารณาผ่อนผัน จากประสบการณ์ในอดีต ฝ่ายบริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินการได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทจัดประเภทหนี้สินนี้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

โดยหลักเกิดจากการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นภายในกลุ่มบริษัท การชะลอแผนโครงการบางโครงการตามสถานการณ์ตลาด ทั้งนี้ทางกลุ่มบริษัทได้ประสานงานกับทางธนาคารอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบัน ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2569 ทางบริษัทได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินครบถ้วนแล้ว

- **หุ้นกู้ระยะยาว**

หุ้นกู้ระยะยาวของกลุ่มบริษัท เป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ออกให้แก่ นักลงทุนประชาชนทั่วไป นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีหนี้กู้ระยะยาว จำนวน 18,773.9 ล้านบาท และ 16,619.8 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 28.97 และร้อยละ 26.09 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีหนี้กู้ระยะยาว จำนวน 16,619.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.09 ของรวมหนี้สินและ ส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 2,154.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 11.47 เนื่องจากมีการชำระคืน เมื่อถึงกำหนดชำระ และกลุ่มบริษัทมีนโยบายลดสัดส่วนหนี้กู้ โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน เช่น แหล่งเงินทุนจากการ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจ แหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่กำหนดชำระคืนเมื่อ โครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้ง ยังสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลงได้

- **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัท เป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน หนี้สิน ตามสัญญาเช่าห้องชุด ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 1,026.3 ล้านบาท และ 550.4 ล้านบาท คิด เป็นร้อยละ 1.58 และร้อยละ 0.86 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 550.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.86 ของรวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 457.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 46.37 โดยลดลงจากสัญญาเช่า ที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารเป็นหลัก

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 และปี 2568 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 21,282.4 ล้านบาท และ 21,980.5 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 32.84 และร้อยละ 34.50 ของรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

โดย ณ สิ้นปี 2568 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จำนวน 21,980.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.50 ของรวม หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 698.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.28 โดยมีกำไร สะสมจากผลประกอบการ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 784.5 ล้านบาท จากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรร รายได้ค่าบริการ รายได้กิจการโรงแรมและค่าเช่า และรายได้ค่าบริการโครงการอย่าง ต่อเนื่องตามแผนงาน รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า เป็นต้น

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยมีการใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากกิจกรรม ดำเนินงาน เงินกู้ยืมธนาคาร และหนี้กู้ระยะยาว ซึ่งเป็นเงินทุนระยะยาวเป็นหลัก ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ โดย พิจารณาจากกระแสเงินสดตามงบกระแสเงินสด ดังนี้

งบกระแสเงินสด

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 446.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น รับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรเป็นหลัก

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,309.0 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการได้รับเงินจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมค้า เป็นหลัก

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 2,720.3 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการชำระคืนหุ้นกู้เมื่อถึงกำหนดชำระเป็นหลัก และกลุ่มบริษัทมีนโยบายลดสัดส่วนหุ้นกู้ โดยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทน เช่น แหล่งเงินทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจ แหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อโครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้ง ยังสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลงได้

4.2 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

• อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (quick ratio)

ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว อยู่ที่ 0.22 เท่า 0.15 เท่า และ 0.15 เท่า ตามลำดับ หมายถึง กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงเมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินระยะสั้นทั้งหมด ในปี 2567 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากปี 2566 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงลดลงในอัตราส่วนที่มากกว่าการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน โดยหลักมาจากการลดลงของลูกหนี้อื่น และในปี 2568 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากปี 2567 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น จากจัดประเภทของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมาเป็นส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปีเป็น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงบริหารสภาพคล่องโดยอาศัยกระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ที่ทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนในไตรมาส 1 ปี 2569 มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับปี 2568

• อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio)

ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย อยู่ที่ 1.56 เท่า 1.27 เท่า และ 1.15 เท่า ตามลำดับ หมายถึง กลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเพียงพอในการชำระดอกเบี้ยได้ โดยในปี 2567 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยปรับลดลงเป็น 1.56 เท่า เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบกับกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายปรับลดลงตามรอบการรับรู้รายได้ของโครงการ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยได้ และในปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราส่วนดังกล่าวปรับลดลงเป็น 1.27 เท่า และ 1.15 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายปรับลดลงตามรอบการรับรู้รายได้ของโครงการ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ที่จะทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่องในอนาคต

• อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio)

ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย อยู่ที่ 12.36 เท่า 14.97 เท่า และ 14.30 เท่า ตามลำดับ หมายถึง กลุ่มบริษัทมี EBITDA เพียงพอต่อการชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยคืนให้แก่สถาบันการเงินและหุ้นกู้ สำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการจัดหาแหล่งเงินทุนระยะยาวเพื่อใช้ในการลงทุนตามแผนและทยอยชำระคืนหนี้ระยะสั้นและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต ประกอบกับกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายปรับลดลงตามรอบการรับรู้รายได้ของโครงการ สำหรับในปี 2568 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายปรับลดลง ส่วนในไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง

ทั้งนี้ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมียอดขาย (Presale) บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม รวม 4,511.00 ล้านบาท แบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ ORIGIN VERTICAL ประมาณ ร้อยละ 88.00 และยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรร ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด

(มหาชน) หรือ BRI ประมาณ ร้อยละ 12.00 โดยเป็นยอดขายจากกลุ่มโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move) ประมาณ ร้อยละ 61.00 และโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (Ongoing) ประมาณ ร้อยละ 39.00 ยอดขายดังกล่าวช่วยหนุนยอด Backlog รวมกว่า 34,681.00 ล้านบาท ทายอดรับรู้รายได้ต่อเนื่อง 4 ปีข้างหน้า

- **อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio)**

ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน อยู่ที่ 0.21 เท่า 0.15 เท่า และ 0.16 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนดังกล่าวหมายถึง กลุ่มบริษัทมี EBITDA เพียงพอต่อการชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีหรือไม่ โดยในปี 2567 และปี 2568 อัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจาก บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการจัดหาเงินลงทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการตามแผนซึ่งจะทยอยพัฒนาโครงการและรอรับรู้รายได้ต่อเนื่องในอนาคต อย่างไรก็ตาม หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าว ส่วนหนึ่งมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระคืนเมื่อบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายปรับลดลงตามรอบการรับรู้รายได้ของโครงการ สำหรับในไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปี 2568 เนื่องจากมีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลงจากสิ้นปี 2568

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีผลงาน ไตรมาส 1/2569 มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมกว่า 2,829.69 ล้านบาท โดยมียอดขายบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม รวมกว่า 4,500.00 ล้านบาท มี Backlog ในมือแกร่งทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่อง 4 ปี กว่า 34,600.00 ล้านบาท รอโอนกรรมสิทธิ์ ไตรมาส 2/2569 เพิ่มอีก 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ โซ ออริจิ้น ศิริราช (So Origin Siriraj) และ โครงการ ออริจิ้น เฟลส เพชรเกษม (Origin Place Phetkasem) มูลค่ารวมกว่า 2,700.00 ล้านบาท มี Backlog แล้วกว่า ร้อยละ 98.00

- **อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)**

ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น อยู่ที่ร้อยละ 28.97 ร้อยละ 26.94 และร้อยละ 30.13 ตามลำดับ โดยในปี 2567 และปี 2568 อัตราส่วนกำไรขั้นต้นลดลง โดยหลักเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ที่โอนกรรมสิทธิ์เป็นโครงการในกิจการร่วมค้าซึ่งไม่ได้รวมเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนรวมของบริษัท จะรวมเฉพาะรับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย และโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท และบริษัทย่อย ส่วนใหญ่เป็นโครงการพร้อมอยู่ที่มีระยะเวลาโครงการนาน เหลือจำนวนไม่มากต่อโครงการ จะมีการลดราคาและ/หรือทำ promotion เพื่อปิดโครงการ (ช่วยลดค่าใช้จ่ายดำเนินงานในระยะยาว) รวมถึงเป็นโครงการที่มีต้นทุนจากการเข้าซื้อกิจการ ที่ทำการประเมินราคา Price Purchase Allocation (PPA) หลังจากเข้าซื้อ Park 24 รวมเป็นต้นทุนของโครงการด้วย สำหรับในไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

- **อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า**

ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า อยู่ที่ 17.65 เท่า 11.32 เท่า และ 10.78 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า หมายถึง อัตราส่วนที่ใช้วัดความสามารถในการเรียกเก็บหนี้ของ บริษัท แสดงถึงประสิทธิภาพในการใช้หรือบริหารสินเชื่อที่ขายให้กับลูกค้าและการรวบรวมหรือจัดการหนี้ระยะสั้นของกลุ่ม บริษัท ถ้าอัตราส่วนมีค่าสูง หมายถึง บริษัทมีความสามารถในการเรียกเก็บหนี้สูง ถ้าอัตราส่วนมีค่าต่ำ หมายถึง บริษัทมีความสามารถในการเรียกเก็บหนี้ต่ำ โดยในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจากกลุ่ม

บริษัทเริ่มมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน โดยปี 2567 และ ปี 2568 มีการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่า เพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 61 โครงการ 14 โครงการ และ 1 โครงการ ตามลำดับ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 72,362.0 ล้านบาท 21,146 ล้านบาท และ 2,000 ล้านบาท ตามลำดับ กระจายตัวอยู่ทั่วประเทศตามแผนงานการเติบโตไม่สิ้นสุดหรือ Origin Infinity ซึ่งกลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนหลายรายเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และโรงแรม ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาร่วมทุนได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยในสัญญาร่วมทุนจะระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า ซึ่งรวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และแผนการขายที่กลุ่มบริษัทต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุน โดยจะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ และรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ซึ่งการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นหลังเข้าทำสัญญาร่วมทุนในระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา

จากจำนวนโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวข้างต้น จึงทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าลดลง ทั้งนี้ จะทยอยเพิ่มขึ้น เมื่อบริษัทที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้ามีการชำระเงินตามแผนการชำระเงินตามข้อตกลงในสัญญาร่วมทุน ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างการบริหารเงินลงทุนตามรูปแบบการร่วมทุนในสัญญาร่วมทุน

- **ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย**

ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย อยู่ที่ 21 วัน 32 วัน และ 34 วัน ตามลำดับ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย หมายถึง ระยะเวลาที่บริษัทใช้จนกว่าจะเก็บเงินสดจากลูกหนี้การค้าได้ ระยะเวลาเก็บหนี้จึงยิ่งต่ำยิ่งดี โดยในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 มีระยะเวลาจัดเก็บหนี้เพิ่มขึ้น เนื่องจาก กลุ่มบริษัทเริ่มมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน โดยในปี 2567 และ ปี 2568 มีการร่วมทุนใหม่ในโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรมและพื้นที่ให้เช่า เพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 61 โครงการ 14 โครงการ และ 1 โครงการ ตามลำดับ ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ซึ่งการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นหลังเข้าทำสัญญาร่วมทุนในระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา

- **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) อยู่ที่ 1.70 เท่า 1.52 เท่า และ 1.44 เท่า ตามลำดับ หมายถึง สัดส่วนการก่อหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โดยอัตราส่วนดังกล่าวปรับลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 สะท้อนถึงโครงสร้างเงินทุนของกลุ่มบริษัทที่แข็งแกร่งขึ้น เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานสะสม ประกอบกับมีการทยอยชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ในไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง ส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวปรับลดลงต่อเนื่อง

หากพิจารณาโครงสร้างของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำแนกตามแหล่งที่มาของเงินทุน ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด อยู่ที่ร้อยละ 41.77 ร้อยละ 46.03 และร้อยละ 46.64 ตามลำดับ และมีสัดส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด อยู่ที่ร้อยละ 53.01 ร้อยละ 50.21 และร้อยละ 49.49 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่ากลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการพึ่งพาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น ขณะที่สัดส่วนการระดมทุนผ่านการออกตราสารหนี้ปรับลดลง โดยหลักเนื่องจากกลุ่มบริษัทได้จัดหาแหล่งเงินทุนระยะยาวจากสถาบันการเงินในรูปแบบเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Loan) เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในการลงทุนตามแผน ซึ่งเงินกู้ยืมประเภทดังกล่าวมีเงื่อนไขการทยอยชำระคืนเมื่อกลุ่มบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบ้านจัดสรร อันสอดคล้องกับกระแสเงินสดรับของแต่ละโครงการ ประกอบกับกลุ่มบริษัทได้ทยอยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จึงทำให้สัดส่วนของตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยปรับลดลง สำหรับสัดส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด อยู่ที่ร้อยละ 5.21 ร้อยละ 3.76 และร้อยละ 3.86 ตามลำดับ

สำหรับสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 37.91 ร้อยละ 44.99 และร้อยละ 44.52 ตามลำดับ โดยในปี 2568 สัดส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากปี 2567 โดยหลักเนื่องจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินบางส่วนมาเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี อย่างไรก็ตาม หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีเงื่อนไขการชำระคืนเมื่อกลุ่มบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ซึ่งสอดคล้องกับกระแสเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์ จึงมิได้สะท้อนถึงความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างมีนัยสำคัญ สำหรับในไตรมาส 1 ปี 2569 สัดส่วนดังกล่าวปรับลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการทยอยชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) รวมกว่า 34,681 ล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้และโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องในระยะ 4 ปีข้างหน้า ซึ่งจะเป็นแหล่งกระแสเงินสดหลักในการรองรับการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัท

4.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ท่ามกลางความท้าทายของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ในช่วงปี 2567 ที่ผ่านมามีเป็นปีที่ต้องเผชิญกับปัจจัยลบรอบด้านที่ส่งผลกระทบต่อทั้งฝั่งผู้ซื้อและผู้พัฒนาโครงการ ไม่ว่าจะเป็นกำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้าและหนี้ครัวเรือนสูง มาตรการสินเชื่อที่เข้มงวด อัตราดอกเบี้ยและต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และอุปทานส่วนเกิน (Oversupply) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวก็ส่งผลกระทบต่อเนื่องมาในปี 2568 ทำให้ภาวะหนี้ครัวเรือนและกำลังซื้อที่เปราะบาง หนี้ครัวเรือนระดับสูง: หนี้ครัวเรือนที่พุ่งสูงถึงร้อยละ 90 ของ GDP รวมถึงความเข้มงวดของสถาบันการเงิน โดยปัจจัยทั้งหมดนี้ล้วนแล้วแต่มีผลต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ดังนั้นในปี 2569 กลุ่มบริษัทได้ประเมินสถานการณ์ว่ายังเป็นปีที่ยังเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เติบโตในระดับที่ต่ำภายในประเทศ อย่างไรก็ตามสงครามการค้า การเปลี่ยนแปลงวิกฤตการณ์ระดับโลก

การสร้าง Never Normal ที่เปลี่ยนพฤติกรรมผู้คน ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ทำให้ประเทศไทยกำลังก้าวขึ้นเป็นจุดหมายสำคัญของการย้ายฐานการผลิตและการย้ายถิ่นฐานของชาวต่างชาติ ในฐานะ “Global Safe Zone” และ “Second Home” เป็นปัจจัยผลักดันสู่ความต้องการที่อยู่อาศัย นี่คือการสำคัญสำคัญของภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่มาพร้อมกับการเปลี่ยนแปลง โดยกลุ่มบริษัท มีสัดส่วนลูกค้าต่างชาติเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง อาทิ Russia, Taiwan, Myanma, China และ Poland โดยไม่พึ่งพาชาติใดชาติหนึ่ง ลดความเสี่ยงและเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ ที่ล่าสุดได้จับมือร่วมกับ Thailand Longstay พร้อมผนึกกำลังเครือข่ายเอเจนต์ระดับโลกมากกว่า 400 บริษัท มอบสิทธิประโยชน์สำหรับผู้ซื้อคอนโดพร้อมอยู่ในเครือออริจิ้น ดึงดูดชาวต่างชาติให้เข้ามาลงทุนและพำนักอาศัยในประเทศไทย ลูกค้าต่างชาติที่ซื้อคอนโดทุกยูนิตในโครงการมูลค่า 3 ล้านบาทขึ้นไป ที่เข้าร่วมแคมเปญจะได้รับสิทธิพิเศษ ได้แก่ ฟรีวีซ่า 3 ปี , Airport immigration fast track 4 ครั้ง/ปี, Airport Bucky 4 ครั้ง/ปี พร้อมยกระดับด้วยบริการ Relocation Advisory ที่ให้คำปรึกษาแบบครบวงจร (End-to-End) สำหรับชาวต่างชาติ (Expats) และองค์กร ครอบคลุมการหาที่พัก วีซ่า ใบอนุญาตทำงาน การวางแผนด้านการเงิน ไปจนถึงบริการหลังการขาย การขนย้าย ช่วยลดความยุ่งยากและความเครียดในการเปลี่ยนผ่านสถานที่เพื่อให้ลูกค้าสามารถเริ่มต้นชีวิตในประเทศไทยได้อย่างราบรื่น

โดยในไตรมาส 2/2569 นี้ มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่ม อีก 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 2,700.00 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการ โซ ออริจิ้น ศิริราช (So Origin Siriraj) และ โครงการ ออริจิ้น เฟดส เพชรเกษม (Origin Place Phetkasem) มี Backlog แล้วกว่า ร้อยละ 98.00

กลุ่มบริษัทได้วางแนวทางการสนับสนุนทางการเงินของลูกค้าอย่างเข้มข้นร่วมกับธนาคาร ทั้งแบบ Short-term สำหรับลูกค้าผู้บริโภคที่มีปัญหาทางการเงินเล็กน้อย และ แบบ Long-term ด้วยการช่วยวางแผนผู้ที่มีรายได้อย่างต่อเนื่อง ให้สามารถผ่อนดาวน์ต่อเนื่องได้ก็จะเพิ่มโอกาสมีบ้านได้

ส่วนกลุ่มธุรกิจโรงแรม (Hospitality & Tourism) และกลุ่มธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income Business) ที่ดำเนินการภายใต้บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) หรือ ORIGIN HOTEL ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม (Hotel) มีจำนวน 9 แห่ง จำนวน 2,306 Keys มูลค่า 13,800.00 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1/2569

โดยยังคงวางกลยุทธ์เป็น Cycle เพื่อมุ่งมั่นสร้างโอกาสเติบโตแบบคู่ขนาน เดินหน้าขยายพอร์ตโฟลิโอควบคู่การบริหารสินทรัพย์ตามโมเดล Build-Operate-Exit-Reinvest รองรับการพัฒนาของพอร์ตโรงแรมในระยะยาวอย่างยั่งยืน

- พื้นที่ค้าปลีก และสำนักงานให้เช่า (Retail Space & Office Space) 2 แห่ง มีพื้นที่รวม 6,829 ตารางเมตร

กลุ่มธุรกิจคลังสินค้า ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด หรือ ALPHA เปิดดำเนินการแล้ว 360,000 ตารางเมตร มีอัตราการใช้ ร้อยละ 97.00 โดยในปีนี้มีแผนเปิดดำเนินการธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าเพิ่มอีก 5 โครงการ กว่า 150,000 ตารางเมตร มูลค่ารวม 3,000.00 ล้านบาท และมีแผนนำสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) 4 โครงการ ขนาดพื้นที่ 211,682 ตารางเมตร

4.4 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.4.1 งบการเงิน

4.4.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯสามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และงบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	เดิพงษ์ โอปนพันธุ์	4501	บริษัท สำนักงาน ชีวาย จำกัด
บริษัทฯ และงบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	เดิพงษ์ โอปนพันธุ์	4501	บริษัท สำนักงาน ชีวาย จำกัด
บริษัทฯ และงบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	วิไล สุนทรวาณี	7356	บริษัท สำนักงาน ชีวาย จำกัด
บริษัทฯ และงบการเงินรวม	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569	พูนนารถ เผ่าเจริญ	5238	บริษัท สำนักงาน ชีวาย จำกัด

4.4.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2566 – 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569)

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

4.4.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

■ งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		31 มี.ค. 69	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,493,308.7	2.29	1,440,823.8	2.22	475,623.3	0.75	367,212.0	0.58
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,186,193.4	7.95	3,057,219.3	4.72	2,981,732.4	4.68	3,186,201.0	5.01
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,350,924.0	2.07	885,739.5	1.37	597,103.4	0.94	354,438.0	0.56
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	177,104.7	0.28	177,105.0	0.28
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	35,896,249.1	55.03	35,377,762.6	54.59	36,765,499.1	57.70	36,612,617.0	57.57
เงินมัดจำค่าที่ดิน	874,788.3	1.34	838,611.2	1.29	758,324.9	1.19	769,736.0	1.21
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	1,127,420.4	1.73	450,214.0	0.69	344,021.3	0.54	363,213.0	0.57
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	581,103.7	0.89	151,034.8	0.23	14,452.4	0.02	14,065.0	0.02
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	641,247.9	0.98	679,330.3	1.05	968,246.4	1.52	978,625.0	1.54
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	47,151,235.6	72.28	43,023,146.3	66.38	43,082,107.8	67.62	42,823,212.0	67.34
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	464,673.3	0.71	297,232.8	0.46	308,020.7	0.48	268,799.0	0.42
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	0.0	0.00	206,879.6	0.32	244,079.3	0.38	244,335.0	0.38
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	212,598.3	0.33	2,825,296.2	4.36	2,424,610.7	3.81	2,932,931.0	4.61
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	455,919.2	0.70	319,723.9	0.49	298,834.0	0.47	294,332.0	0.46
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9,130,038.8	14.00	10,534,532.1	16.25	9,746,281.4	15.30	9,664,973.0	15.20
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	33,242.1	0.05	38,526.5	0.06	24,971.1	0.04	8,745.0	0.01
ที่ดินรอการพัฒนา	20,168.5	0.03	20,168.5	0.03	370,843.2	0.58	370,843.0	0.58
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	328,376.1	0.50	186,054.8	0.29	335,293.1	0.53	335,095.0	0.53
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,417,476.4	6.77	3,748,697.4	5.78	3,589,513.5	5.63	3,528,403.0	5.55
เงินมัดจำค่าที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าอื่นระยะยาว	104,981.3	0.16	192,072.5	0.30	59,012.7	0.09	59,013.0	0.09
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้างไม่หมุนเวียน	170,867.4	0.26	662,347.4	1.02	665,956.7	1.05	635,437.0	1.00
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,364,121.5	2.09	853,919.4	1.32	487,632.0	0.77	419,036.0	0.66
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	170,226.0	0.26	158,809.7	0.25	138,332.9	0.22	132,151.0	0.21
ค่าความนิยม	190,416.2	0.29	385,489.1	0.59	385,489.1	0.61	385,489.0	0.61
ต้นทุนการซื้อและรวมธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	224,355.0	0.34	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	673,839.9	1.03	1,141,255.7	1.76	1,205,483.1	1.89	1,208,643.0	1.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	117,898.8	0.18	215,333.0	0.33	347,309.2	0.55	284,153.0	0.45
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	18,079,198.8	27.72	21,786,338.6	33.62	20,631,662.7	32.4	20,772,378.0	32.66
รวมสินทรัพย์	65,230,434.5	100.00	64,809,484.9	100.00	63,713,770.5	100.00	63,595,590.0	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		31 มี.ค. 69	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน	1,557,991.5	2.39	1,920,644.7	2.96	1,285,968.0	2.02	965,657.0	1.52
ตัวแลกเปลี่ยน	2,262,793.5	3.47	366,567.1	0.57	197,752.4	0.31	197,745.0	0.31
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,675,894.5	5.64	2,491,219.5	3.84	3,077,239.6	4.83	3,489,571.0	5.49
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	0.0	0.00	0.0	0.00	178,147.8	0.28	238,148.0	0.37
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,887,225.1	7.49	4,000,681.2	6.17	6,142,479.0	9.64	5,735,295.0	9.02
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,050,546.8	7.74	6,309,808.8	9.74	6,564,597.5	10.30	6,411,877.0	10.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	496,017.6	0.76	769,857.0	1.19	532,385.6	0.84	523,857.0	0.82
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	362,133.4	0.56	320,475.8	0.49	169,189.2	0.27	132,367.0	0.21
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,360,788.1	2.09	2,905,249.7	4.48	3,367,257.6	5.28	3,473,280.0	5.46
เงินมัดจำตามบันทึกความเข้าใจเพื่อจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-	630,000.0	0.99
รายได้รับล่วงหน้า	149,932.8	0.23	132,578.7	0.20	171,108.1	0.27	210,532.0	0.33
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	770,605.8	1.18	365,179.8	0.56	226,311.8	0.36	218,120.0	0.34
ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,005,204.1	1.54	234,715.1	0.36	210,237.2	0.33	380,339.0	0.60
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนดชำระ	289,717.6	0.44	182,291.8	0.28	192,009.5	0.30	194,060.0	0.31
ส่วนของประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน	98,384.0	0.15	47,820.3	0.07	64,109.7	0.10	71,166.0	0.11
รายได้สุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,653,947.8	2.54	301.74	0.47	319.53	0.50	331,292.00	0.52
รวมหนี้สินหมุนเวียน	22,326,260.9	34.23	20,348,832.6	31.40	22,698,325.3	35.63	23,203,306.00	36.49
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,907,117.4	12.12	9,246,356.7	14.13	7,987,297.2	12.54	8,181,095.00	12.86
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,995,460.1	18.39	12,464,093.2	19.23	10,055,208.3	15.78	9,180,868.00	14.44
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,122,090.9	1.72	705,835.1	1.09	381,189.9	0.60	338,499.00	0.53
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	76,959.6	0.12	65,555.4	0.10	79,549.5	0.12	77,257.00	0.12
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายได้สุทธิ	162,129.9	0.25	180,009.3	0.28	141,304.6	0.22	141,900.00	0.22
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	470,947.8	0.72	449,605.4	0.69	382,792.7	0.60	380,484.00	0.60
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	71,602.8	0.11	66,784.9	0.10	7,619.7	0.01	8,230.00	0.01
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	21,806,308.4	33.43	23,178,240.0	35.76	19,034,961.9	29.88	18,308,333.00	28.79
รวมหนี้สิน	44,132,569.3	67.66	43,527,072.5	67.16	41,733,287.2	65.50	41,511,639.00	65.27
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		31 มี.ค. 69	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียน	1,227,061.2	1.88	1,227,061.2	1.89	1,533,826.5	2.41	1,533,827.00	2.41
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,227,061.2	1.88	1,227,061.2	1.89	1,227,061.2	1.93	1,227,061.00	1.93
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,350,458.7	3.60	2,350,458.7	3.63	2,350,458.7	3.69	2,350,459.00	3.70
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบริมสิทธิของบริษัทย่อย	(2,910.4)	(0.00)	(2,910.4)	(0.00)	(2,910.4)	(0.00)	(2,910.00)	0.00
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	79,833.8	0.12	79,833.8	0.12	79,833.8	0.13	79,834.0	0.13
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	2,414,962.4	3.70	2,414,962.4	3.73	2,782,052.2	4.37	2,782,052.0	4.37
กำไรสะสม จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	154,577.6	0.24	154,577.6	0.24	154,577.6	0.24	154,578.0	0.24
กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	12,865,252.8	19.72	13,145,922.4	20.28	13,814,326.4	21.68	13,917,799.00	21.88
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(37,842.6)	(0.08)	(38,223.4)	(0.06)	(38,075.3)	(0.06)	(38,075.00)	(0.06)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	19,051,012.7	29.21	19,331,830.4	29.83	20,367,324.2	31.97	20,470,798.00	32.19
ส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,046,852.5	3.14	1,950,582.0	3.01	1,613,159.1	2.53	1,613,153.00	2.54
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	21,097,865.2	32.34	21,282,412.4	32.84	21,980,483.3	34.50	22,083,951.00	34.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	65,230,434.5	100.00	64,809,484.9	100.00	63,713,770.5	100.00	63,595,590.00	100.00

■ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		31 มี.ค. 68		31 มี.ค. 69	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
กำไรขาดทุน:										
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,840,414.7	58.33	6,836,102.8	57.04	5,340,534.2	7.90	992,793.00	57.43	976,681.0	57.79
รายได้จากการให้บริการ	1,302,900.4	8.60	1,624,841.2	13.56	1,697,939.0	18.41	354,934.00	20.53	266,858.0	15.79
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า	468,201.5	3.09	528,509.3	4.41	487,899.0	5.29	125,483.00	7.26	120,514.0	7.13
รายได้ค่าบริการโครงการ	3,254,229.0	21.47	1,654,598.8	13.81	525,295.7	5.70	163,643.00	9.47	138,117.0	8.17
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,061,533.6	7.00	878,668.5	7.33	245,360.0	2.66	-	-	96,242.0	5.69
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	299,920.2	3.25	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	89,659.9	0.59	183,975.1	1.54	238,331.0	2.58	58,032.00	3.36	51,357.0	3.04
รายได้อื่น	139,890.2	0.92	278,601.5	2.32	388,072.0	4.21	33,699.00	1.95	40,415.0	2.39
รวมรายได้	15,156,829.4	100.00	11,985,297.2	100.0	9,223,351.1	100.0	1,728,584.00	100.00	1,690,184.0	100.00
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	6,211,580.8	40.98	4,855,565.1	40.51	3,901,704.8	42.30	790,189.00	45.71	682,394.0	40.37
ต้นทุนการให้บริการ	882,324.8	5.82	1,248,991.1	10.42	1,259,130.3	13.65	272,564.00	15.77	217,337.0	12.86
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า	357,884.3	2.36	514,177.6	4.29	366,968.3	3.98	110,439.00	6.39	98,484.0	5.83
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,230,033.7	14.71	1,522,817.8	12.71	1,393,755.6	15.11	334,257.00	19.34	259,356.0	15.34
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,019,354.2	6.73	1,136,564.9	9.48	1,017,628.4	11.03	178,271.00	10.31	257,700.0	15.25

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		31 มี.ค. 68		31 มี.ค. 69	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	58,241.8	0.38	626,469.3	5.23	118,915.5	1.29	15,993.0	0.93	16,787.0	0.99
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	-	-	-	2,561.8	0.03	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	10,759,419.6	70.99	9,904,585.8	82.64	8,060,664.7	87.39	1,701,713.00	98.45	1,532,058.0	90.64
กำไรจากการดำเนินงาน	4,397,409.8	29.01	2,080,711.4	17.36	1,162,686.5	12.61	26,871.00	1.55	158,126.0	9.36
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน ในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	30,189.8	0.20	181,031.9	1.51	605,737.4	6.57	257,201.00	14.88	167,809.0	9.93
ต้นทุนทางการเงิน	(459,627.4)	(3.03)	(677,237.5)	(5.65)	(818,319.2)	(8.87)	179,760.00	10.40	186,934.0	11.06
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,967,972.2	26.18	1,584,505.7	13.22	950,104.6	0.30	104,312.00	6.03	139,001.0	8.22
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(808,027.2)	(5.33)	(341,376.6)	(2.85)	(165,662.6)	(1.80)	(11,882,000)	(0.69)	33,859.0	2.00
กำไรสำหรับปี	3,159,944.9	20.85	1,243,129.2	10.37	784,441.9	8.50	116,194,000	6.72	105,142.0	6.22
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,718,233.3	17.93	1,051,790.2	8.78	719,936.2	7.81	111,613.00	6.46	103,473.0	6.12

● **งบกระแสเงินสด**

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	31 มี.ค. 69
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (พันบาท)	(7,040,255.6)	2,640,777.9	446,101.7	626,597.0
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (พันบาท)	(4,718,032.2)	(3,236,446.9)	1,308,958.6	430,075.0
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (พันบาท)	10,068,798.5	543,184.0	(2,720,260.7)	(1,165.08)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (พันบาท)	(1,689,489.3)	(52,485.0)	(965,200.5)	(108.41)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี (พันบาท)	3,182,798.1	1,493,308.7	1,440,823.8	475.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี(พันบาท)	1,493,308.7	1,440,823.8	475,623.3	367.21

4.3.1 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่			
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.11	2.11	1.90	1.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.30	0.22	0.15	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ¹	(เท่า)	-0.39	0.12	0.02	0.03
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ²	(เท่า)	31.73	17.65	11.32	10.78
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	12	21	32	34
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ³	(เท่า)	0.31	0.10	0.10	0.10
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,195	3,568	3663	3,657
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า ⁴	(เท่า)	5.09	2.24	2.86	2.20
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	(วัน)	72	163	128	166
วงจรเงินสด	(วัน)	1,135	3,426	3567	3,525
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	29.74	28.97	26.94	30.13

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่			
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ⁵	(ร้อยละ)	29.21	18.87	19.17	19.28
อัตรากำไรอื่น ⁶	(ร้อยละ)	41.67	42.96	42.10	42.21
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร ⁷	(ร้อยละ)	-159.01	116.76	25.23	34.61
อัตรากำไรสุทธิ ⁸	(ร้อยละ)	17.93	8.78	7.81	6.12
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁹	(ร้อยละ)	21.58	10.67	8.18	8.33
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ¹⁰	(ร้อยละ)	7.81	3.48	2.75	2.78
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร*	(ร้อยละ)	66.36	30.47	25.02	4.50
อัตราการหมุนของสินทรัพย์*	(เท่า)	0.27	0.18	0.14	0.14
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.09	2.05	1.90	1.88
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ¹¹	(เท่า)	1.69	1.70	1.52	1.44
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ¹²	(เท่า)	-3.43	3.26	1.50	2.60
อัตราการจ่ายปันผล	(ร้อยละ)	56.85	62.43	6.57	-
อัตราส่วนทางการเงินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน					
อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹³	(เท่า)	3.54	1.56	1.27	1.15
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย*	(เท่า)	7.20	12.36	14.97	14.30
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹⁴	(เท่า)	0.34	0.21	0.15	0.16
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ¹⁵	(เท่า)	1.55	1.58	1.48	1.41
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	41.01	37.91	44.99	44.52
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	40.27	41.77	46.03	46.64
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	(เท่า)	-	-	-	1.25

หมายเหตุ *ปรับข้อมูลเป็นเต็มปี

1 อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด : กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะรวมรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาเป็นส่วนหนึ่งของกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการดำเนินงาน ซึ่งไม่ได้อยู่ในกระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุนเหมือนธุรกิจอื่น เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีเงินลงทุนในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นต้นทุนการ

ดำเนินงานของธุรกิจ ดังนั้นในช่วงที่บริษัทมีการเติบโต และมีการลงทุนขยายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนามากกว่ามูลค่าโครงการที่แล้วเสร็จ จะทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานมีโอกาสติดลบได้จากเงินลงทุนในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายดังกล่าว

- 2 อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า คือ รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ / [(ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ - ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)(เฉลี่ย)]
- 3 อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ คือ [ต้นทุน + สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง] / [สินค้าคงเหลือสุทธิ (เฉลี่ย)]
- 4 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า คือ [ต้นทุน + สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง] / [(เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)(เฉลี่ย)]
- 5 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คือ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / รายได้รวม
- 6 อัตรากำไรอื่น คือ (รายได้ค่าบริการโครงการ + กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อขายที่ดิน + กำไรจากการต่อรองราคา + กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย + รายได้อื่นๆ) / รายได้รวม (ตั้งแต่ปี 2560 บริษัทเริ่มมีรายได้ค่าบริการโครงการ, กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อขายที่ดิน, กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และรายได้อื่น)
- 7 อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร คือ เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน / กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100
- 8 กำไรสุทธิที่ใช้คำนวณคือ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 9 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คือ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เฉลี่ย)
- 10 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ คือ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)
- 11 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คำนวณตามหลักเกณฑ์ตลาด คือ หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
- 12 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน
- 13 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย = กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ให้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วย
- 14 อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)
- 15 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่จะนำไปใช้ข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทในอัตราไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาส โดยหักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า และ ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า TFRS#16