

ส่วนที่ 2

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน)

ORIGIN HOTEL PUBLIC COMPANY LIMITED

ส่วนที่ 2**ข้อมูลสรุป (Executive Summary)****ภาพรวมของบริษัท**

บริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) (เดิมชื่อว่า บริษัท แคมป์ตัน อินทีเรีย จำกัด และภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด) ก่อตั้งขึ้นโดยครอบครัวจรรยาเอก โดยนางอารดา จรรยาเอกถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90.0 และผู้ถือหุ้นอื่นถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.0 โดยต่อมาเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”) ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ จากนางอารดา จรรยาเอก และผู้ถือหุ้นอื่นจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทย่อยของ ORI ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ORI มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ ถือเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและดำเนินการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย บริษัทฯ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.0 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 3,000.0 ล้านบาท ซึ่งมีทุนชำระแล้ว 3,000.0 ล้านบาท บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและดำเนินการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย โดยครอบคลุม 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ซึ่งรวมถึงโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) 2) กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน (Retail and Office Building) (รวมเรียกว่า “กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์”) และ 3) ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการให้บริการด้านการบริหารโครงการในกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาเสร็จหรือเริ่มดำเนินการแล้ว อันประกอบด้วย 1) โครงการประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) จำนวน 7 โครงการ โดยมีห้องพักรวม 1,750 ห้อง 2) โครงการพื้นที่ค้าปลีก (Retail) จำนวน 1 โครงการ (รวมส่วนพื้นที่ค้าปลีกและสำนักงานภายใต้โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์รูปแบบมิกซ์ยูส จำนวน 1 โครงการ คือโครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิรวมประมาณ 2,029.40 ตารางเมตร และ 3) ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการให้บริการด้านการบริหารโครงการในกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือยังไม่ได้เปิดดำเนินการประกอบด้วย 1) โครงการประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) จำนวน 19 โครงการ โดยมีห้องพักรวมประมาณ 4,853 ห้อง 2) โครงการพื้นที่ค้าปลีก (Retail) จำนวน 4 โครงการ

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปี 2568 และไตรมาส 2 ปี 2569

- 2568**
- ในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ ขายหุ้น ร้อยละ 50 ของโครงการวัน ออริจิน บางนา ให้กับบุคคลภายนอก
 - ในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ ลงนามสัญญาขายหุ้น ร้อยละ 51 ของโครงการโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล แบงค็อก สุขุมวิท ให้กับ Ci:Z Investment Limited Liability Partnership ("Ci:Z")
 - ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้ขายหุ้นของโครงการโรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพฯ ทองหล่อ ให้กับบุคคลภายนอก โดยบริษัทฯ ได้รับเงินและรับรู้รายได้จากการขายหุ้นดังกล่าวในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 เป็นจำนวน 499.67 ล้านบาท
- 2569**
- ในเดือนพฤษภาคม บริษัทฯ วัน ออริจิน ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ได้จำหน่าย ที่ดิน และอาคาร โครงการโรงแรมไอบิส ภูเก็ต เกาะ ให้กับบุคคลภายนอกให้กับบุคคลภายนอก โดยบริษัทฯ ได้รับเงินและรับรู้รายได้จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวในไตรมาสที่ 2 เป็นจำนวน 400 ล้านบาท
 - ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้ขายหุ้นของ บริษัทฯ วัน ออริจิน พร้อมพงษ์ จำกัด และ บริษัทฯ วัน ออริจิน สุขุมวิท 24 จำกัดซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในโครงการโรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพฯ สุขุมวิท ให้กับบุคคลภายนอก โดยบริษัทฯ ได้รับเงินและรับรู้รายได้จากการขายหุ้นดังกล่าวในไตรมาสที่ 3 เป็นจำนวน 550 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดังต่อไปนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	โครงสร้างรายได้							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
- กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ	221.36	40.02	202.32	23.92	104.46	51.90	104.23	54.67
- กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน	36.12	6.53	22.38	2.65	12.59	6.26	8.36	4.39
- กลุ่มธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม	28.01	5.06	15.16	1.79	9.54	4.74	-	-
- ธุรกิจอื่นๆ	216.45	39.13	141.64	16.75	74.69	37.11	27.94	14.65
- การบริหารโครงการในกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ	178.47	32.26	107.67	12.73	73.89	36.71	26.66	13.98
- รายได้อื่น ๆ ^{/2}	37.97	6.86	33.97	4.02	0.81	0.40	1.28	0.67

รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจหลัก	501.94	90.74	381.50	45.10	201.28	100.00	140.53	73.71
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	51.23	9.26	464.32	54.90	-	-	-	-
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	0.00	-	0.00	-	0.00	50.14	26.29
รวมรายได้ (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย)	553.16	100.00	845.82	100.00	201.28	100.00	190.66	100.00

หมายเหตุ : /1 หลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ ได้เลิกประกอบกิจการร้านอาหาร เนื่องจากมีการย้ายกิจการดังกล่าวไปไว้ในกลุ่มบริษัทย่อยอื่นของทาง ORI ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ จะไม่มีรายได้ในส่วนนี้แล้วหลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2568

/2 รายได้อื่น ๆ เช่น กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากลูกค้า กำไรจากการขายทรัพย์สิน เป็นต้น

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย โดยครอบคลุม 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ซึ่งรวมถึง โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) 2) กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน (Retail and Office Building) และ 3) ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ของบริษัทฯ รวมถึงโครงการประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) โดยสามารถแบ่งตามจุดเด่นของประเภทโครงการ และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดังนี้

ประเภทโครงการ	จุดเด่น	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โรงแรม	ความหลากหลายของโรงแรม ทั้งในเชิงของภูมิศาสตร์ และการออกแบบห้องพัก รวมถึงบริการที่ตอบรับกับแต่ละกลุ่มเป้าหมาย	- กลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะสั้น (รายวัน) เช่น นักท่องเที่ยว คู่รัก ครอบครัว - กลุ่มนักท่องเที่ยว เช่น กรุ๊ปทัวร์ - กลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัท
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ทำเล ที่ตั้ง การออกแบบและพัฒนาโครงการ ลักษณะห้องพัก รวมไปถึงความครบครันของอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องพัก และบริการที่ตอบรับกับแต่ละกลุ่มเป้าหมาย	- กลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะยาว (1 เดือนขึ้นไป) - ชาวต่างชาติที่ทำงานหรือพำนักรในประเทศไทย (Expatriate) - กลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัท
โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ด้านเวลเนส	มีบริการเสริมด้านสุขภาพและความงาม (Wellness) เพื่อเป็นทางเลือกเสริมให้ผู้มาเข้าพัก	- ผู้ที่ต้องการดูแลเรื่องสุขภาพและความงาม (Wellness) เช่น ผู้ที่ต้องการโปรแกรมสปา เสริมความงาม และลดน้ำหนัก เป็นต้น - ผู้ที่เกษียณหรือสูงอายุที่พึ่งพาตนเองได้และมองหาเซอร์วิส

		พาร์ทเมนต์ที่มีสถานพยาบาลอยู่ในบริเวณใกล้เคียง - นักท่องเที่ยว
--	--	---

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโครงการโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) โดยมีโครงการตั้งอยู่ทั่วประเทศไทย โดยรูปแบบธุรกิจของบริษัทฯ คือการร่วมมือกับผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากล ภายใต้แบรนด์ที่เป็นที่รู้จักเป็นอย่างดี เช่น แบรินด์สเตย์บริดจ์ สวีท (Staybridge Suites) แบรินด์อินเตอร์คอนติเนนตัล (InterContinental) แบรินด์ฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ (Holiday Inn & Suites) และแบรินด์ไอบิส (IBIS) เป็นต้น โครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเมืองธุรกิจ และเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทย เช่น กรุงเทพฯ หัวหิน ภูเก็ต และกระบี่ รวมถึงทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เช่น ชลบุรี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นผู้พัฒนาโครงการประเภทโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ด้านเวลเนส ซึ่งมีบริการเสริมด้านสุขภาพและความงาม (Wellness) เพื่อเป็นทางเลือกเสริมให้ผู้ที่มาพักอาศัย เช่น สปา ออเนชั่น บำรุงผิว และความงาม การตรวจการนอนหลับ (Sleep Test) การเข้าโปรแกรมออกกำลังกาย (Fit & Firm) ไปจนถึงการผสมผสานกับแพทย์ทางเลือกอย่างการ ผังเข็ม ลดน้ำหนัก และมีสถานที่ตั้งใกล้กับผู้ให้บริการด้านสุขภาพทำให้สามารถให้บริการเสริมด้านสุขภาพและความงามได้หลากหลายยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นการสร้างจุดขายที่แตกต่างจากโครงการโรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั่วไป โดยบริษัทฯ จะคัดเลือกผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญทางด้านสุขภาพและความงาม ซึ่งรวมถึง บริษัท ออริจิน เฮลแคร์ จำกัด (“ออริจิน เฮลแคร์”) (ซึ่งเป็นบริษัทแกนหลัก (Flagship) ของกลุ่ม ORI ด้านธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพและความงาม) สถานพยาบาล และคลินิกเสริมความงามอื่น ๆ โดยบริษัทฯ จะพิจารณาจากหลายปัจจัย เช่น โปรแกรมการดูแลสุขภาพและความงาม สถานที่ให้บริการ/สถานที่ตั้งของโครงการ และความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ทั้งสิ้น 26 โครงการ โดยมีจำนวนห้องพัก รวมประมาณ 6,703 ห้อง แบ่งเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว 7 โครงการ โดยมีจำนวนห้องพักรวม 1,750 ห้อง และโครงการที่กำลังพัฒนา 19 โครงการ โดยมีจำนวนห้องพักรวมประมาณ 4,953 ห้อง

โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่ดำเนินการแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่เปิดดำเนินการแล้วของบริษัทฯ

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วนการ ถือหุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ไตรมาส/ปี ที่ เปิด ดำเนินการ	จำนวน ห้องพัก	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่ม	พื้นที่จัด ประชุมและ งานอีเวนต์ (ตารางเมตร)	พื้นที่ค้าปลีก และ/หรือ/ สำนักงาน ตาราง) (เมตร
1.	โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ศรีราชา แหลมฉบัง	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	บริษัท ฮอลิเดย์ - อิน (ประเทศไทย) จำกัด	100	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 4 2563	347	2	1,000	-
2.	โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง	โรงแรม	บริษัท เอเอฟซีซี (ประเทศไทย) จำกัด	51	กระบี่	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2565 (1)	206	2	120	-
3.	โรงแรมไอบิส หัวหิน	โรงแรม	บริษัท เอเอฟซีซี (ประเทศไทย) จำกัด	51	หัวหิน (ประจวบคีรี ขันธ์)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2565 ⁽¹⁾	200	2	160	-
4.	โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท*	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ (โครงการ มิกซ์ยูส Mixed- Use)	บริษัท ฮอลิเดย์ - อิน (ประเทศไทย) จำกัด	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาสที่ 1 2566	411 ⁽²⁾	1	495	4,380
5.	โรงแรมเวลล์เนส สเตย์แอน โฮเทล สุขุมวิท 107	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ด้านเวลเนส	บริษัท วัน เวลเนส สุขุมวิท 107 จำกัด	100	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2566	136 ⁽³⁾	1	30	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วนการ ถือหุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ไตรมาส/ปี ที่ เปิด ดำเนินการ	จำนวน ห้องพัก	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่ม	พื้นที่จัด ประชุมและ งานอีเวนต์ (ตารางเมตร)	พื้นที่ค้าปลีก และหรือ/ สำนักงาน ตาราง) (เมตร)
6.	โรงแรมฮอลิเดย์อินน์ เอ็กซ์ เพรส ระยอง	โรงแรม	บริษัท ฮอลิเดย์ - อิน (ประเทศไทย) จำกัด	50	ระยอง	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566	204	1	470	-
7.	โรงแรมวัน ออริจิน ภูเก็ต เจ้าฟ้า	โรงแรม	บริษัท วัน ออริจิน วิซิต ภูเก็ต จำกัด	100	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2569 ⁽¹⁾	246	2	100	-

(1) ไตรมาส/ปี ที่กลุ่มบริษัทฯ เข้าซื้อโรงแรมจากบุคคลภายนอก

(2) รวมจำนวนห้องพักของ 2 ทาวเวอร์ (โรงแรมสเคย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท ทาวเวอร์ 1 และ 2)

(3) รวมจำนวนห้องพักของ 2 อาคาร (โรงแรมเวลล์เนส สเตย์แอนด์โฮเทล สุขุมวิท 107 อาคารเอ และอาคารซี)

* บริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายโครงการดังกล่าวออกในช่วงเดือนกรกฎาคม 2569 โดยจะรับรู้รายได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2569

(สามารถดูรายละเอียดรายการโครงการเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 3.2.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท)

โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่กำลังพัฒนา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่กำลังพัฒนาของบริษัทฯ

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่มคาด / ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลาที่ คาดว่าจะ จะเริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอี เวนต์ ที่ คาดว่าจะ มี (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ มี (ตาราง เมตร)
1.	ฮอลิเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส พญาไท และ ไฮเต็ล อินดิโก พญาไท (รวมเรียกว่า “วัน ออริจิน พญาไท”)	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	บริษัท ฮอ ลิเดย์ - อิน (ประเทศ ไทย) จำกัด	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2565 / ร้อยละ 78.0	ไตรมาสที่ 3 ปี 2570	1,420	411	3	550	1,701
2.	วัน ออริจิน รามอินทรา	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ด้านเว นัส	(¹)	100	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2566 / ร้อยละ 5.0	ไตร มาสที่ 4 ปี 2572	1,037	340	1	882	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริ หาร โรง แรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิท ธิ/ สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่มคาด / ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ จะเริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมา ณ(ล้าน บาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอ ื่นที่ เว้นที่ ที่ คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี ตาราง) (เมตร
3.	สเตย์บริดจ์ สวีท ชลบุรี ศรีราชา	โรงแรมและเซอร์วิส พาร์ทเมนต์	บริษัท ฮอลิเดย์ - อิน (ประเทศ ไทย) จำกัด	100	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 2 ปี 2572	707	192	1	-	-
4.	วัน ออริจิน พัทยา สุขุมวิท	โรงแรมและเซอร์วิส พาร์ทเมนต์ด้านเว เนส	(⁽¹⁾)	100	พัทยา (ชลบุรี)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2571	ไตรมาสที่ 4 ปี 2573	365	197	1	-	1,038
5.	วัน ออริจิน นอร์ท พัทยา	โรงแรมและเซอร์วิส พาร์ทเมนต์	(⁽¹⁾)	100	พัทยา (ชลบุรี)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2572	ไตรมาสที่ 2 ปี 2572	1,840	547	3	925	-
6.	วัน ออริจิน เวเลนส์ ซิตี้ เขาใหญ่	โรงแรมและเซอร์วิส พาร์ทเมนต์ด้านเว เนส	(⁽¹⁾)	60	เขาใหญ่ (นครราชสีมา)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2570	ไตรมาสที่ 4 ปี 2571	642	191	1	800	-
7.	วัน ออริจิน แจ้งวัฒนะ ⁽²⁾	โรงแรม	(⁽¹⁾)	100	แจ้งวัฒนะ (นนทบุรี)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 3 ปี 2570	ไตรมาสที่ 4 ปี 2572	1,009	306	1	1,760	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริ หาร โรง แรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิท ธิ/ สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่มคาด / ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ เริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมา ณ(ล้าน บาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอ ื่นที่ เว้นที่ ที่ คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี ตาราง) (เมตร
8.	วัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมมาน	โรงแรม	(¹)	50	เชียงใหม่	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566 / ร้อยละ 50.0	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569	236 (³)	102	1	-	-
9.	วัน ออริจิน บางเทา บีช ฟรอนต์	โรงแรม	(¹)	100	ภูเก็ต	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 3 ปี 2571	193	43 (³)	1	-	-
10.	วัน ออริจิน ภูเก็ต กะตะ	โรงแรม	(¹)	100	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2569	ไตรมาสที่ 3 ปี 2571	796	224	2	275	-
11.	วัน ออริจิน สุขุมวิท 49 (²)	โรงแรมและเซอร์วิส พาร์ทเมนต์ด้านเว เนส	(¹)	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 3 ปี 2572	332	124	1	-	-
12.	วัน ออริจิน โคราช ซิตี้ลิงค์ (²)	โรงแรมและเซอร์วิส พาร์ทเมนต์ด้านเว เนส (โครงการมิกซ์ยูส Mixed-Use)	(¹)	51	นครราชสีมา (โคราช)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 3 ปี 2572	714	230	1	800	2,000

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริ หาร โรง แรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิท ธิ/สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่มคาด / ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ เริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมา ณ(ล้าน บาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอื่ เว้นท์ ที่ คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี ตาราง) (เมตร
13.	วัน ออริจิน สุขุมวิท 68 ⁽²⁾	โรงแรมและเซอร์วิสอ พาร์ทเมนต์ (โครงการ มิกซ์ยูส Mixed-Use)	⁽¹⁾	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 3 ปี 2569	ไตรมาสที่ 4 ปี 2571	1,707	409	2	6,531	-
14.	วัน ออริจิน ศรี ราชา เจ- พาร์ค ⁽²⁾	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	⁽¹⁾	60	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2570	ไตรมาสที่ 1 ปี 2572	550	215	1	-	-
15.	วัน ออริจิน อุดรธานี ⁽²⁾	โรงแรมและเซอร์วิสอ พาร์ทเมนต์ (โครงการ มิกซ์ยูส Mixed-Use)	⁽¹⁾	51	อุดรธานี	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2570	ไตรมาสที่ 4 ปี 2572	520	217	1	-	6,153
16.	วัน ออริจิน เชิงทะเล ภูเก็ต	โรงแรม	⁽¹⁾	100	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส 3 ปี 2570	ไตรมาส 3 ปี 2572	500	126	-	-	-
17.	วัน ออริจิน อ่อนนุช ⁽²⁾	โรงแรมและเซอร์วิสอ พาร์ทเมนต์ (โครงการ มิกซ์ยูส Mixed-Use)	⁽¹⁾	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 2 ปี 2573	3,093	498	1	15,917	4,000

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริ หาร โรง แรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัท (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิท ธิ/ สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลา ที่เริ่มค าด / ว่าจะเริ่ม กระบวน การก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ เริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอ ื่นที่ พื้นที่ คาดว่าจะ มี (ตาราง (เมตร	พื้นที่ค ่า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ มี (ตาราง (เมตร
18.	วัน ออริจิน รางน้ำ	โรงแรม	(1)	50	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส 4 ปี 2569	ไตรมาส 4 ปี 2571	800	238	1	-	-
19.	ออริจิน โฮเทล พุกงา	โรงแรม	(1)	50	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส 4 ปี 2569	ไตรมาส 4 ปี 2571	2,500	580	1	-	-

หมายเหตุ : (1) อยู่ในกระบวนการคัดเลือกหรือเจรจากับผู้บริหารโรงแรมที่มีศักยภาพ

(2) อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

(3) รวมงบลงทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สิน และงบปรับปรุง (minor renovation)

(4) รวมห้องพักประเภทโรงแรมและวิลล่า

(สามารถดูรายละเอียดโครงการเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 3.2.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท)

กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน (Retail and Office Building)

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนา และดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย โดยแบ่งออกเป็นโครงการ 2 ประเภทหลักได้แก่ 1) พื้นที่ค้าปลีก และ 2) อาคารสำนักงาน

โครงการพื้นที่ค้าปลีกของบริษัทฯ เป็นโครงการในรูปแบบคอมมูนิตีมอลล์ ซึ่งเป็นอาคารแบบ Low Rise ภายใต้แบรนด์ “พอร์โทเบลโล มอลล์” ภายในโครงการประกอบด้วย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเสริมสวยและความงาม ร้านสะดวกซื้อ และคลินิก เป็นต้น คอมมูนิตีมอลล์ของบริษัทฯ จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น และ/หรือ ทำเลแหล่งงานขนาดใหญ่ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ที่มีรายได้ปานกลาง รวมถึงกลุ่มวัยรุ่น คนวัยทำงาน และครอบครัว เช่น โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา ตั้งอยู่ใกล้กับโครงการออริจิน ดิสทริค แพลมบง-ศรีราชา เพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัยในโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึง นักศึกษาของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา และผู้ทำงานและอาศัยอยู่ในพื้นที่แพลมบง

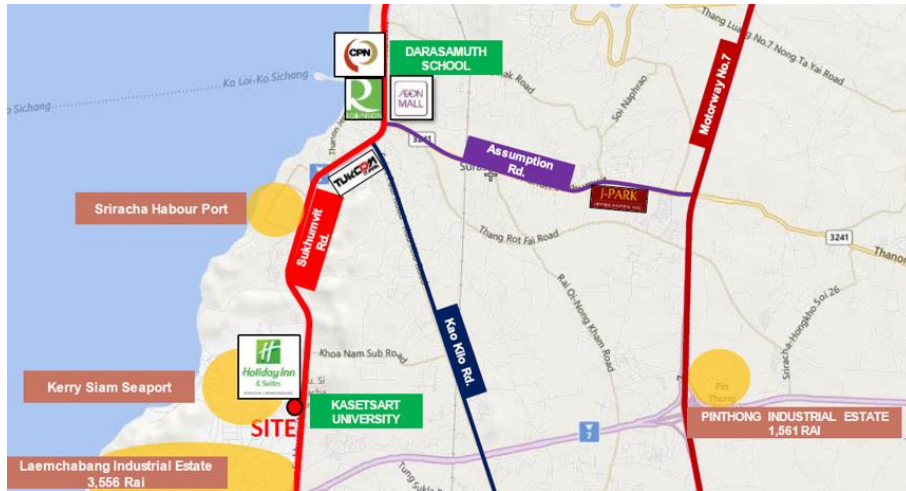
โครงการอาคารสำนักงานของบริษัทฯ เป็นโครงการแบบมิกซ์ยูส (Mixed Use) ที่มีผู้เช่าประเภทพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่ในย่านที่สามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ได้ง่าย เป็นย่านธุรกิจหรือทำเลที่มีศักยภาพในการเป็นส่วนขยายของศูนย์กลางธุรกิจ เช่น โครงการวัน ออริจิน สยามเป้า ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ย่านกลุ่มธุรกิจและเศรษฐกิจสร้างสรรค์ แหล่งไลฟ์สไตล์ ตอบรับการขยายตัวของพื้นที่ทางธุรกิจ

รายละเอียดของโครงการในกลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สรุปได้ดังนี้

พื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานที่ดำเนินการแล้ว

(1) พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา





โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา เปิดดำเนินการเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2561 เป็นโครงการในรูปแบบคอมมูนิตี้มอลล์ ที่มีร้านค้าปลีกกลางแจ้งภายในอาคาร 3 ชั้น โครงการตั้งอยู่ใจกลางย่านเศรษฐกิจแหลมฉบัง-ศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ และมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยสูง โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้พักอาศัย นักศึกษา และคนทำงาน ที่อยู่ในรัศมี 10 กิโลเมตร ซึ่งรวมถึงผู้พักอาศัยในโครงการออริจิน ดิสทริค แหลมฉบัง-ศรีราชา นักศึกษาของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา และผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา ประกอบด้วยร้านอาหารและเครื่องดื่มต่าง ๆ เช่น KFC, Café Amazon ร้านเกสซาร์ และคลินิกทันตกรรม

ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 2,029.40 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ โดยมีผู้เช่าจำนวน 18 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 26 คัน

ข้อมูลการดำเนินงานของ โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา สำหรับปี 2567 2568 ไตรมาสที่ 1 ปี 2569 และไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2567	ปี 2568	ไตรมาสที่ 1/2569	ไตรมาสที่ 1/2569
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	98	46	49	54
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	337	396	396	396

พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังพัฒนา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโครงการพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังพัฒนาของบริษัทฯ

	โครงการ	ประเภท	สัดส่วนการ ถือหุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ช่วงเวลาที่เริ่ม / คาดว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้าของ โครงการ	ช่วงเวลาที่ คาดว่าจะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ	ช่วงเวลาที่ คาดว่าจะ เริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ(ล้านบาท)	พื้นที่ให้เช่า รวม (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีกให้ เช่า (ตารางเมตร)	พื้นที่ สำนักงาน ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวน ห้องพัก (ห้อง)
1.	พอร์โทเบลโล มอลล์ ระยอง	คอมมูนิตีมอลล์	100	ระยอง	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 / ร้อยละ 30.0	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2570	ไตรมาสที่ 1 ปี 2570	230	5,960	5,960	-	-
2.	พอร์โทเบลโล มอลล์ จังหวัดฉะเชิงเทรา	คอมมูนิตีมอลล์	50	นนทบุรี	สิทธิการเช่า	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 / ร้อยละ 90.0	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2569	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569	212	6,619	6,619	-	-
3.	วัน ออริจิน สนามเป้า	อาคารสำนักงาน (Mixed-use)	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 / ร้อยละ 95.0	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2569	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569	1,767	35,088	1,516	33,572	-
4.	พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีนครินทร์	คอมมูนิตีมอลล์	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 / ร้อยละ 30.0	ไตรมาสที่ 3 ปี 2569	ไตรมาสที่ 1 ปี 2570	136	6,941	6,941	-	-

(สามารถดูรายละเอียดโครงการเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 3.2.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท)

ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

(1) การบริหารโครงการในกลุ่มบริษัทฯ

เนื่องจากบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจในรูปแบบกิจการร่วมค้า บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) กับกิจการร่วมค้า เพื่อเป็นผู้บริหารโครงการ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตาม ส่วนที่ 3.2.5 หัวข้อ 5.4 ข้อมูลสำคัญอื่น) การให้บริการของบริษัทฯ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- การให้ความช่วยเหลือในการจัดหาผู้จัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ออกแบบโครงการ
- การบริหารจัดการโครงการในส่วนของการก่อสร้าง และภายหลังการเปิดดำเนินการ
- บริการยื่นแบบคำขอต่าง ๆ สำหรับการก่อสร้าง
- จัดทำบัญชี การบริหารเงิน และ/หรืองานที่เกี่ยวข้องกับการทำบัญชี และการเงิน
- จัดทำรายงานเกี่ยวกับงบประมาณ บัญชี และความคืบหน้าของโครงการ
- จัดทำแผนธุรกิจหลัก และแผนธุรกิจประจำปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับค่าบริหารโครงการเป็นสองส่วนหลักได้แก่ ค่าบริหารโครงการช่วงก่อนเปิดดำเนินการโครงการ ซึ่งเป็นอัตราตามที่ตกลงกับกิจการร่วมค้า และค่าบริหารโครงการตั้งแต่วันที่เปิดดำเนินการโครงการเป็นต้นไป ซึ่งแปรผันจากผลดำเนินงานของโครงการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กิจการร่วมค้าภายใต้การบริหารของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท ออริจิน วัน ทองหล่อ จำกัด ยกเลิกสัญญา 11 พฤศจิกายน 2568
- 2) บริษัท ออริจิน วัน พร้อมพงษ์ จำกัด
- 3) บริษัท ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด
- 4) บริษัท วัน พญาไท จำกัด
- 5) บริษัท วัน สนามเป้า จำกัด
- 6) บริษัท วัน แอสเซท บลูม จำกัด
- 7) บริษัท วัน ออริจิน ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด
- 8) บริษัท วัน ออริจิน เอนโก จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัน ดิสทริคท์ ระยอง 2 จำกัด)
- 9) บริษัท วัน ออริจิน เอสพีวี 1 จำกัด
- 10) บริษัท วัน เอเชียน ศรีราชา จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัน ออริจิน เอสพีวี 2 จำกัด)
- 11) บริษัท วัน ออริจิน รังษิณา จำกัด (เดิมชื่อ วัน แคมป์ตัน เคนซิงตัน ระยอง จำกัด)
- 12) บริษัท วัน ออริจิน เขาใหญ่ ธาระวัธต์ จำกัด
- 13) บริษัท วัน ออริจิน สุขุมวิท 68 จำกัด

- 14) บริษัท วัน ออริจิน อ่อนนุช จำกัด
- 15) บริษัท วัน ออริจิน เอสพีวี 4 จำกัด
- 16) บริษัท ออริจิน โฮเทล พญาสุวิทย์ จำกัด

สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับสำหรับงวดปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

1. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

รายได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม (2) รายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหาร (3) รายได้ค่าเช่าและบริการ (4) รายได้ค่าบริการโครงการ (5) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิ์ที่ดิน (6) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า (7) รายได้อื่น เช่น กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากลูกค้า กำไรจากการขายทรัพย์สิน รายได้บริการโรงแรมจากบัตรกำนัลที่จัดประเภทเป็นรายได้อื่น เป็นต้น สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) เท่ากับ 553.16 ล้านบาท และ 845.82 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) เพิ่มขึ้น 292.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.91 ในปี 2567 เทียบกับปีก่อนหน้า สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 190.66 ล้านบาท ลดลง 10.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.27 จากเดิม 201.28 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

ต้นทุนรวม

สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม เท่ากับ 206.91 ล้านบาท และ 160.69 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม เท่ากับ 82.75 ล้านบาท และ 73.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนของบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) ต้นทุนขายและบริการ ซึ่งเป็นต้นทุนของการประกอบกิจการโรงแรม และต้นทุนจากการประกอบกิจการร้านอาหาร เป็นหลัก โดยแบ่งออกเป็นต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม ต้นทุนจากการประกอบกิจการร้านอาหาร ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ต้นทุนเงินเดือนและค่าแรง และต้นทุนขายและบริการอื่น ๆ สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการเท่ากับ 175.21 ล้านบาท และ 143.21 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการเท่ากับ 73.93 ล้านบาท และ 67.34 ล้านบาท ตามลำดับ (2) ต้นทุนค่าเช่าและบริการพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งเป็นต้นทุนของรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นหลัก โดยแบ่งออกเป็น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าตกแต่งห้องพัก และต้นทุนค่าเช่าและบริการอื่น ๆ สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 31.70 ล้านบาท และ 17.48 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 8.81 ล้านบาท และ 5.81 ล้านบาท ตามลำดับ

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ / (ขาดทุนสุทธิ) เท่ากับ (29.82) ล้านบาท และ 222.76 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ (5.39) และร้อยละ 26.34 ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ / (ขาดทุนสุทธิ) เท่ากับ (14.20) ล้านบาท และ 77.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ (7.06) และร้อยละ 40.88 ตามลำดับ

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 585.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 105.37 จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้ค่าบริการโครงการจากการร่วมทุน บริษัทฯ รับรู้รายได้จากค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว (Initial Service Fee) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ลดลงเนื่องจากจำนวนโครงการที่ร่วมทุนลดเมื่อเทียบกับปี 2566 แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายบริหาร ให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมยิ่งขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 252.58 ล้านบาท จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจาก การเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า เนื่องจากบริษัทฯ มี จากการจำหน่ายเงินลงทุน บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด บริษัท วัน ออริจิน บุญญา บางนา จำกัด และบริษัท ออริจิน วัน ทองหล่อ จำกัด ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน แต่ยังมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 92.14 ล้านบาท จากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 114.32 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัท วัน ฮอลพิทลิสต์ จำกัด ได้จำหน่าย ที่ดิน และอาคาร โครงการ โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ ให้กับบุคคลภายนอก ในเดือนพฤษภาคม 2569

2. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,954.36 ล้านบาท 7,205.58 ล้านบาท และ 8,241.15 ล้านบาทตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น 2) ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน - ไม่หมุนเวียน 3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 4) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 5) เงินลงทุนในการร่วมค้า 6) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 7) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 8) สินทรัพย์สิทธิการใช้ 9) เงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้า และ 10) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ซึ่งรวมคิดเป็นร้อยละ 94.98 ร้อยละ 95.13 และร้อยละ 97.89 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 3,368.10 ล้านบาท 2,396.56 ล้านบาท และ 3,354.19 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักประกอบไปด้วย (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (6) หนี้สินตามสัญญาเช่า (7) เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน (8) หักกู้ (9) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และ (10) เงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน ซึ่งรวมคิดเป็นร้อยละ 95.74 ร้อยละ 95.77 และร้อยละ 96.45 ของมูลค่าหนี้สินรวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ หนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลง โดยมีสาเหตุจากการทยอยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นหลัก โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวใช้ในการพัฒนาโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ นอกจากนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หักกู้ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นหรือส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 4,586.26 ล้านบาท 4,809.02 ล้านบาท และ 4,886.96 ล้านบาทตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นหรือส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้น 1,970.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.36 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจาก ทุนจดทะเบียนที่ได้รับชำระแล้วเพิ่มขึ้น และลดลงจากผลขาดทุนสุทธิประจำปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 222.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.86เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสาเหตุหลักจาก กำไรสะสมอันเนื่องมาจากการเติบโตของบริษัทฯ สำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 77.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.62 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสาเหตุหลักจาก กำไรสะสมอันเนื่องมาจากการเติบโตของบริษัทฯ

(สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 3.2.4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ)

สรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท

การลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทฯ ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และ/หรือ ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ทำให้ไม่เป็นไปตามที่ควรจะเป็นในสถานการณ์ปกติ และ/หรือ อาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการบรรลุดัชนีประสิทธิผลและเป้าหมายของบริษัทฯ โดยปัจจัยความเสี่ยงหลักที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยตรงที่บริษัทฯ ทราบและพิจารณาว่าหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อบริษัทนั้น มีดังนี้

1. ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ**1.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ****1.2 ความเสี่ยงด้านอุตสาหกรรมในธุรกิจโรงแรมและการบริการจากความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว****1.3 ความเสี่ยงจากภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและอาศัยชื่อเสียงของโรงแรม****1.4 ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้าง : แนวโน้มต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น คุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง และความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ****1.5 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต****1.6 ความเสี่ยงจากแผนการขยายกิจการของบริษัทฯ โดยการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผ่านทางการลงทุนร่วมกับบริษัทพันธมิตร****1.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม/ความนิยมของผู้บริโภคต่อธุรกิจโรงแรมและการบริการ และพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์****1.8 ความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากรายการพิเศษ****1.9 ความเสี่ยงจากความสามารถในการสร้างรายได้ค่อนข้างต่ำในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่****1.10 ความเสี่ยงจากเงื่อนไขข้อตกลงตามสัญญาร่วมทุน****1.11 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนให้เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ****1.12 ความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน****1.13 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย กฎ และระเบียบซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ****1.14 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือส่วนใดส่วนหนึ่ง**

1.15 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถได้รับ หรือต่ออายุการอนุญาต การอนุมัติ หรือใบอนุญาตที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

1.16 ความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร

2. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการของบริษัทฯ

2.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

2.2 ความเสี่ยงจากการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับตราสารหนี้

3.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

3.2 ความเสี่ยงด้านราคา

3.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของตราสารหนี้

3.4 ความเสี่ยงจากการที่หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นกู้อาจก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันต่างๆ เพิ่มเติมจากที่ได้ให้ไว้ก่อนวันออกหุ้นกู้

3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้อาจใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

3.6 ความเสี่ยงของผู้ค้ำประกัน

(สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

ประวัติผิดนัดชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นและการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปีย้อนหลัง

บริษัทไม่มีประวัติผิดนัดชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือ สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น และยังไม่เคยผิดนัดชำระหนี้ หรือผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ในระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง

สัดส่วนหนี้สินบางประเภทต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ผู้ออกหุ้นกู้มีสัดส่วนหนี้สินประเภทต่าง ๆ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

ผู้ออกหุ้นกู้มีสัดส่วนหนี้สินประเภทต่าง ๆ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

สัดส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	41.81%
สัดส่วนการออกตราสารหนี้ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	32.54%
สัดส่วนหนี้สินอื่น ๆ* ที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	25.65%

* หนี้สินอื่น ๆ หมายถึง เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

การเสนอขายหลักทรัพย์

บริษัทฯ มีความประสงค์จะออกและเสนอขาย “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” อายุ 1 ปี 11 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.35 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายมูลค่าไม่เกิน [...] และ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” อายุหุ้นกู้ 2 ปี 11 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายมูลค่าไม่เกิน [...] ล้านบาท โดยเสนอขายแก่ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้ประเมินความเสี่ยงด้านเครดิต สำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ ไปใช้เพื่อ 1. ให้กู้ยืมหรือชำระหนี้ภายในกลุ่มบริษัท และ 2. ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 ก่อนตัดสินใจลงทุนในหุ้นกู้)