

3.2.4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**4.1 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ**

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและดำเนินการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย โดยครอบคลุม 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ 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 คือ พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา) โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิรวมประมาณ 2,029 ตารางเมตร

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

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

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

ประเภทโครงการ	จุดเด่น	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โรงแรม	ความหลากหลายของโรงแรม ทั้งในเชิงของภูมิศาสตร์ และการออกแบบห้องพัก รวมถึงบริการที่ตอบรับกับแต่ละกลุ่มเป้าหมาย	- กลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะสั้น (รายวัน) เช่น นักท่องเที่ยว คู่รัก ครอบครัว - กลุ่มนักท่องเที่ยว เช่น กรู๊ปทัวร์ - กลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัท
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	ทำเล ที่ตั้ง การออกแบบและพัฒนาโครงการ ลักษณะห้องพัก รวมไปถึงความครบครันของอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องพัก และบริการที่ตอบรับกับแต่ละกลุ่มเป้าหมาย	- กลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะยาว (1 เดือนขึ้นไป) - ชาวต่างชาติที่ทำงานหรือพำนักรในประเทศไทย (Expatriate) - กลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัท
โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ด้านเวลเนส	มีบริการเสริมด้านสุขภาพและความงาม (Wellness) เพื่อเป็นทางเลือกเสริมให้ผู้เข้ามาเข้าพัก	- ผู้ที่ต้องการดูแลเรื่องสุขภาพและความงาม (Wellness) เช่น ผู้ที่ต้องการโปรแกรมสปา เสริมความงาม และลดน้ำหนัก เป็นต้น - ผู้ที่เกษียณหรือสูงอายุที่พึ่งพาตนเองได้และมองหาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีสถานพยาบาลอยู่ในบริเวณใกล้เคียง - นักท่องเที่ยว

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 และหรือ/ 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 เอเอฟซี (ประเทศไทย) จำกัด	51	กระบี่	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2565 (1)	206	2	120	-
3.	โรงแรมไอบิส หัวหิน	โรงแรม	บริษัท เอเอฟซี (ประเทศไทย) จำกัด	51	หัวหิน (ประจวบคีรี ขันธ์)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2565 (1)	200	2	160	-
4.	โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท*	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ตเมนต์ (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 ตเมนต์ด้านเวลเนส	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 (โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท ทาวเวอร์ 1 และ 2)

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

* บริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายโครงการดังกล่าวออกในช่วงเดือนกรกฎาคม 2569 โดยจะรับรู้รายได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2569

โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่กำลังพัฒนา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่กำลังพัฒนาของบริษัทฯ

	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(ล้าน บาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอี เวนต์ ที่ คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี ตาราง) (เมตร
1.	ฮอลิเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส พญาไท และ โฮเต็ล อินดิโก พญาไท (รวมเรียกว่า "วัน ออริจิน พญาไท")	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์	บริษัท ฮอลิเดย์ - 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	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์ด้านเว นเนส	(1)	100	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2566 / ร้อยละ 5.0	ไตร มาสที่ 4 ปี 2572	1,037	340	1	882	-
3.	สเตย์บริดจ์ สวีท ชลบุรี ศรีราชา	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์	บริษัท ฮอลิเดย์ - อิน (ประเทศ ไทย) จำกัด	100	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 2 ปี 2572	707	192	1	-	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลา เริ่มคาด / ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ เริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอื่น เว้นที่ ที่ คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร
4.	วัน ออริจิน พทยา สุขุมวิท	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์ด้านเว เนส	(1)	100	พทยา (ชลบุรี)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2571	ไตรมาสที่ 4 ปี 2573	365	197	1	-	1,038
5.	วัน ออริจิน นอร์ท พทยา	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์	(1)	100	พทยา (ชลบุรี)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2572	ไตรมาสที่ 2 ปี 2572	1,840	547	3	925	-
6.	วัน ออริจิน เวลเนส ซิตี้ เขาใหญ่	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์ด้านเว 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	-
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	-	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลา เริ่มคาด / ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ เริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอื่น เว้นท์ ที่ คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี ตาราง) (เมตร
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⁾	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ด้านเวส เนส	(1)	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 3 ปี 2572	332	124	1	-	-
12.	วัน ออริจิน โคราช ซิตี้ลิงค์ ⁽²⁾	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ด้านเวส เนส (โครงการ มิกซ์ยูส Mixed- Use)	(1)	51	นครราชสีมา (โคราช)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 3 ปี 2572	714	230	1	800	2,000
13.	วัน ออริจิน สุขุมวิท 68 ⁽²⁾	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ (โครงการมิกซ์	(1)	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 3 ปี 2569	ไตรมาสที่ 4 ปี 2571	1,707	409	2	6,531	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลา เริ่มคาด / ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ เริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอื่น เว้นที่ ที่ คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร
		ยูส Mixed- Use)											
14.	วัน ออริจิน ศรี ราชา เจ- พาร์ค ⁽²⁾	เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์	(1)	60	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2570	ไตรมาสที่ 1 ปี 2572	550	215	1	-	-
15.	วัน ออริจิน อุดรธานี ⁽²⁾	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ (โครงการมิกซ์ ยูส Mixed- Use)	(1)	51	อุดรธานี	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2570	ไตรมาสที่ 4 ปี 2572	520	217	1	-	6,153
16.	วัน ออริจิน เชียงใหม่ ภูเก็ต	โรงแรม	(1)	100	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส 3 ปี 2570	ไตรมาส 3 ปี 2572	500	126	-	-	-
17.	วัน ออริจิน ขอนแก่น ⁽²⁾	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ (โครงการมิกซ์	(1)	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2570	ไตรมาสที่ 2 ปี 2573	3,093	498	1	15,917	4,000

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ/ สิทธิ การเช่า	ช่วงเวลา เริ่มคาด / ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง / อัตราความ คืบหน้า ของ โครงการ	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ จะเริ่มเปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ มี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอื่น เว้นท์ ที่ คาดว่าจะ มี ตาราง) (เมตร	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี ตาราง) (เมตร
		ยูส Mixed- Use)											
18.	วัน ออริจิน รางน้ำ	โรงแรม	(1)	50	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาส 4 ปี 2569	ไตรมาส 4 ปี 2571	800	238	1	-	-
19.	ออริจิน โฮเทล พญา	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

กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน (Retail and Office Building)

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

โครงการพื้นที่ค้าปลีกของบริษัทฯ เป็นโครงการในรูปแบบคอมมูนิตีมอลล์ ซึ่งเป็นอาคารแบบ Low Rise ภายใต้แบรนด์ “ฟอร์โทเบลโล มอลล์” ภายในโครงการประกอบด้วย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเสริมสวยและความงาม ร้านสะดวกซื้อ และคลินิก เป็นต้น คอมมูนิตีมอลล์ของบริษัทฯ จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น และ/หรือ ทำเลแหล่งงานขนาดใหญ่ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ที่มีรายได้ปานกลาง รวมถึงกลุ่มวัยรุ่น คนวัยทำงาน และครอบครัว เช่น โครงการฟอร์โทเบลโล 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

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย โครงการพื้นที่ค้าปลีก (Retail Building) และอาคารสำนักงาน (Office Building) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง (รวมส่วนพื้นที่ค้าปลีกและสำนักงานภายใต้โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รูปแบบมิกซ์ยูส จำนวน 1 โครงการ) คือโครงการ ฟอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา ซึ่งมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 2,029.40 ตารางเมตร และ อยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์ หรือพื้นที่ค้าปลีก จำนวน 3 โครงการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวมประมาณ 25,022 ตารางเมตร

ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

(1) การบริหารโครงการในกลุ่มบริษัท

เนื่องจากบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจในรูปแบบกิจการร่วมค้า บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) กับกิจการร่วมค้า เพื่อเป็นผู้บริหารโครงการ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 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 ได้รับคำบริหารโครงการเป็นสองส่วนหลักได้แก่ คำบริหารโครงการช่วงก่อนเปิดดำเนินการโครงการ ซึ่งเป็นอัตราตามที่ตกลงกับกิจการร่วมค้า และคำบริหารโครงการตั้งแต่วันที่เปิดดำเนินการโครงการเป็นต้นไป ซึ่งแปรผันจากผลดำเนินงานของโครงการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กิจการร่วมค้าภายใต้การบริหารของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท ออริจิน วัน พรอมพงษ์ จำกัด¹
- 2) บริษัท ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด¹
- 3) บริษัท วัน พญาไท จำกัด
- 4) บริษัท วัน สยามเป้า จำกัด
- 5) บริษัท วัน แอสเซท บลูม จำกัด
- 6) บริษัท วัน ออริจิน ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด
- 7) บริษัท วัน ออริจิน เอนโก จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัน ดิสทริคท์ ระยอง 2 จำกัด)
- 8) บริษัท วัน ออริจิน เอสพีวี 1 จำกัด
- 9) บริษัท วัน เอเชียน ศรีราชา จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัน ออริจิน เอสพีวี 2 จำกัด)
- 10) บริษัท วัน ออริจิน รัชโยธิน จำกัด (เดิมชื่อ วัน แคมป์ตัน เคนซิงตัน ระยอง จำกัด)
- 11) บริษัท วัน ออริจิน เขาใหญ่ ธารสวรรค์ จำกัด
- 12) บริษัท วัน ออริจิน สุขุมวิท 68 จำกัด
- 13) บริษัท ออริจิน โฮเทล พฤษภา สุขุมวิท จำกัด
- 14) บริษัท วัน ออริจิน อ่อนนุช จำกัด
- 15) บริษัท วัน ออริจิน เอสพีวี 4 จำกัด
- 16) บริษัท วัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมมาน จำกัด
- 17) บริษัท สุขุมวิท 59 จำกัด

หมายเหตุ : (1) ยกเลิกสัญญาวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขายหุ้นของ บริษัท วัน ออริจิน พรอมพงษ์ และ วัน ออริจิน สุขุมวิท 24 ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในโครงการโรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ สุขุมวิท ให้กับบุคคลภายนอก

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

4.2.1. รายได้

รายได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม (2) รายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหาร (3) รายได้ค่าเช่าและบริการ (4) รายได้ค่าบริการโครงการ (5) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิที่ดิน (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

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 – 2568 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 - 2569 แบ่งตามประเภทของรายได้ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ^{1/}	221.36	40.02	202.32	23.92	104.46	51.90	104.23	54.67
รายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหาร ^{2/}	28.01	5.06	15.16	1.79	9.54	4.74	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ ^{3/}	36.12	6.53	22.38	2.65	12.59	6.26	8.36	4.39
รายได้ค่าบริการโครงการ	178.47	32.26	107.67	12.73	73.89	36.71	26.66	13.98
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิที่ดิน	49.58	8.96	177.43	20.98	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	1.65	0.30	286.89	33.92	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	-	-	-	50.14	26.29
รายได้อื่น ^{4/}	37.97	6.86	33.97	4.02	0.81	0.40	1.28	0.67
รวมรายได้	553.16	100.00	845.82	100.00	201.28	100.00	190.66	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ในโรงแรม และรายได้จากการให้บริการอื่น ๆ

^{2/} หลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ จะยุติการประกอบกิจการร้านอาหาร เนื่องจากมีการย้ายกิจการดังกล่าวไปไว้ในกลุ่มบริษัทย่อยอื่นของทาง ORI ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ จะไม่มีรายได้ในส่วนนี้แล้วหลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2568

^{3/} รายได้ค่าเช่าและบริการประกอบด้วย ค่าเช่าจากโครงการพื้นที่ค้าปลีก ค่าหน่วยงานจากโปรแกรมแอมป์ตัน* รายได้ค่าแต่งห้องจากโปรแกรมแอมป์ตัน* รายได้ค่าฝึกอบรม และรายได้จากการบริการอื่น ๆ

^{4/} ทั้งนี้ รายได้อื่น ประกอบด้วยรายได้จาก 1) กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า 2) รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากลูกค้า 3) รายได้บริการโรงแรมจากบัตรกำนัล ที่จัดประเภทเป็นรายได้อื่น และ 4) รายได้อื่น ๆ

* โปรแกรมแอมป์ตัน หรือโครงการการบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Investment Property) คือโครงการการบริหารจัดการห้องชุดในเครือของบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ORI") ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะมีหน้าที่ในดำเนินการบริหารจัดการห้องชุดในเครือของ ORI โดยมีลักษณะการประกอบธุรกิจเป็นการจ่ายการันตีค่าเช่าให้กับเจ้าของห้องชุด และนำห้องชุดไปปล่อยเช่าให้กับลูกค้า ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้รับรายได้หลักทั้งหมด 3 ประเภท ได้แก่ 1) ค่าเช่าจากโปรแกรมแอมป์ตันที่ได้รับจากลูกค้า 2) รายได้ค่าบริการด้านการขายและการตลาดจากโปรแกรมแอมป์ตัน ซึ่งเป็นรายได้ซึ่งมาจากที่บริษัทฯ ช่วยบริหารจัดการด้านการขายการตลาดและการดำเนินงานอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าและผู้เข้าร่วมโครงการ ได้แก่ (ก) ค่าหมายหน้าจากโปรแกรมแอมป์ตัน ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการที่พนักงานของบริษัทฯ มีส่วนร่วมผลักดันในการขายห้องชุดมีเข้าร่วมโปรแกรมแอมป์ตันให้กับเจ้าของห้องชุด (ข) รายได้ค่าแต่งห้อง ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีหน้าที่ในการตกแต่งห้องชุดสำหรับการปล่อยเช่า และ (ค) รายได้ค่าบริการด้านการขายและการตลาดอื่น เช่น รายได้ค่าที่ปรึกษาโปรแกรมแอมป์ตัน เป็นต้น และ 3) รายได้ค่าบริการที่ปรึกษาจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโปรแกรมแอมป์ตัน ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญและความเข้าใจธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริษัทฯ จึงให้บริการการศึกษาความเป็นไปได้ของการเข้าร่วมในโปรแกรมแอมป์ตัน เพื่อศึกษาความเหมาะสม จัดทำข้อมูลประกอบการจัดทำงบประมาณ จัดทำรูปแบบโครงการเบื้องต้น เพื่อออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ในโปรแกรมให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความประสงค์จะนำผลิตภัณฑ์ในโครงการเข้าร่วมโปรแกรมแอมป์ตัน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 1 เมษายน 2567 บริษัทฯ ได้ยุติการดำเนินงานโปรแกรมดังกล่าว เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินงานเฉพาะกิจการโรงแรม และพื้นที่เช่า จึงได้มีการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยที่ดำเนินการจัดการการบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Investment Property) (หรือโปรแกรมแอมป์ตัน) เพื่อยุติการดำเนินงานดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดของรายได้แต่ละประเภทสามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจากโครงการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ไม่รวมโครงการภายใต้การร่วมค้า) ซึ่งประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น ๆ บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในปี 2567 – 2568 เท่ากับ 221.36 ล้านบาท และ 202.32 ล้านบาท ลดลง 19.04 ล้านบาท และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม เท่ากับ 104.23 ล้านบาท ลดลง 0.23 ล้านบาท ไกล่เคียงกันในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

ตารางต่อไปนี้แสดงผลการดำเนินงานและรายละเอียดของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 – 2568 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 – 2569

	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
		2567	2568	2568	2569
จำนวนโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วทั้งหมด ^{1/}	โรงแรม	3	2	2	3
ห้องพัก	ห้อง	732	483	483	611
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ^{2/}	ร้อยละ	53	60	60	62
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ^{3/}	บาท / ห้อง / คืน	1,085	1,326	1,384	1,058
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม					
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	153.58	140.29	72.60	72.57
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	46.47	40.85	20.95	20.55
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	2.89	2.93	1.43	1.77
รายได้จาก Service Charge	ล้านบาท	18.42	18.25	9.48	9.34
รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม	ล้านบาท	221.36	202.32	104.46	104.23

หมายเหตุ: ^{1/} ไม่รวมโครงการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการที่อยู่ภายใต้การร่วมค้า

/2 อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) แสดงถึงจำนวนห้องพักต่อคืนทั้งหมดที่มีการเข้าพักหารด้วยจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการ ต่องวด
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) จะชี้วัดการใช้ศักยภาพที่มีอยู่ของโรงแรมของบริษัท ในการให้บริการ
/3 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) แสดงถึงรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมหารด้วยจำนวนห้องพักที่มีการเข้าพักทั้งหมดในช่วงเวลาที่กำหนด โดย
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) เป็นตัวบ่งบอกราคาห้องพักโดยเฉลี่ยที่โรงแรมสามารถทำได้

สำหรับปี 2567 บริษัท มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 221.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 105.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.47 โดยมีสาเหตุหลักคือ บริษัท รับรู้รายได้ที่เพิ่มมากขึ้นจากอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.08 เมื่อเทียบกับปี 2566 สืบเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น รวมถึงราคาห้องพักเฉลี่ยทั้งหมดของบริษัท ปรับตัวสูงขึ้น 447.02 บาท สืบเนื่องจากการบริหารด้านราคาของบริษัท นอกเหนือจากนี้บริษัท ได้มีการรับรู้รายได้เต็มทั้งปีจาก โรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107 และ โรงแรมฮอเลียดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง ซึ่งทำการเปิดดำเนินการในไตรมาส 2 และ ไตรมาส 4 ปี 2566 ตามลำดับ และรายได้จากโรงแรม Beehive ที่บริษัท ได้ดำเนินการซื้อมาในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 เป็นจำนวน 9 เดือน ก่อนที่จะปิดปรับปรุงในไตรมาส 4 ปี 2567 นอกเหนือจากนี้บริษัท ยังมีการรับรู้รายได้จากโรงแรม Green Palace ที่บริษัท ได้ดำเนินการซื้อมาในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 เช่นเดียวกับโรงแรม Beehive เป็นจำนวน 3 เดือน ก่อนการที่จะขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของโรงแรม Green Palace และถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2567

สำหรับปี 2568 บริษัท มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 202.32 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 19.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.60 โดยมีสาเหตุหลักจากโรงแรม Beehive ยังคงอยู่ระหว่างปิดปรับปรุงเพื่อปรับปรุงให้เป็นไปตามแบรนด์

สำหรับหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 104.23 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2568 จำนวน 0.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.22 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมใกล้เคียงกัน ทั้งนี้จำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ในโรงแรมวัน ออริจิน ภูเก็ต เจ้าฟ้า ซึ่งส่งผลให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ลดลงจากราคาห้องพักของโรงแรมดังกล่าวที่ต่ำเนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการ

รายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหาร

รายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหารของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) Allday Dinning StayBridge Thonglor 2) Gin และ 3) Amazon บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหารในปี 2567 – 2568 จำนวน 28.01 ล้านบาท และ 15.16 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหารจำนวน 9.54 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราการเติบโตลดลงจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 100.00

ตารางต่อไปนี้แสดงองค์ประกอบสำคัญของรายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 – 2568 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 – 2569 ทั้งนี้หลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ จะทำการยุติการประกอบกิจการร้านอาหาร เนื่องจากมีการย้ายกิจการดังกล่าวไปไว้ในกลุ่มบริษัทย่อยอื่นของทาง ORI ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ จะไม่มีรายได้ในส่วนนี้แล้วหลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2568

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้ขายอาหาร	17.11	80.48	14.03	92.58	8.41	88.21	-	-
รายได้ขายเครื่องดื่ม	4.15	19.52	1.12	7.42	1.12	11.79	-	-
รายได้จากการประกอบกิจการ ร้านอาหาร	28.01	100.00	15.16	100.00	9.54	100.00	-	-

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ค่าเช่าจากโครงการพื้นที่ค้าปลีก (โครงการ พอร์โทเบล โล มอลล์ ศรีราชา) 2) ค่าบริหารด้านการขายและการตลาดจากโปรแกรมแอมป์ตัน ประกอบด้วย (ก) ค่านายหน้าจากโปรแกรมแอมป์ตัน ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการที่พนักงานของบริษัทฯ มีส่วนร่วมผลักดันในการขายห้องชุดมีเข้าร่วมโปรแกรมแอมป์ตันให้กับเจ้าของห้องชุด (ข) รายได้ค่าแต่งห้อง ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ในการตกแต่งห้องชุดสำหรับการปล่อยเช่า และ (ค) รายได้ค่าบริหารด้านการขายและการตลาดอื่น เช่น รายได้ค่าที่ปรึกษาโปรแกรมแอมป์ตัน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 1 เมษายน 2567 บริษัทฯ ได้ยุติการดำเนินงานโปรแกรกดังกล่าว เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีแผนที่จะดำเนินงานเฉพาะกิจการโรงแรม และพื้นที่เช่า จึงได้มีการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยในกิจการการบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Investment Property) (หรือโปรแกรมแอมป์ตัน) เพื่อยุติการดำเนินงานดังกล่าวแล้ว และ 3) รายได้จากบริการอื่น ๆ เช่น รายได้จากการให้เช่าที่ดิน รายได้ค่าอบรมและสัมมนา รายได้ค่าใช้เบรนต์ร้านอาหาร GIN เป็นต้น บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการในปี 2567 – 2568 จำนวน 36.12 ล้านบาท และ 22.38 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 38.04 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 12.59 ล้านบาท และ 8.36 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราการลดลงจากงวด

เดียวกันในปีก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 33.60 โดยตารางต่อไปนี้แสดงองค์ประกอบสำคัญของรายได้จากค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 – 2568 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 – 2569

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ค่าเช่าจากโครงการพื้นที่ค้าปลีก	20.55	31.17	17.16	76.66	10.38	82.38	5.81	69.43
ค่าบริการด้านการขายและการตลาดจากโปรแกรมแอมป์ตัน ^{1/}	10.51	29.11	-	-	-	-	-	-
รายได้จากบริการอื่น ๆ ^{2/}	5.05	13.99	5.22	23.34	2.22	17.62	2.56	30.57
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	36.12	100.00	22.38	100.00	12.59	100.00	8.36	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ได้ยุติการดำเนินงานในโครงการดังกล่าว

^{2/} รายได้จากบริการอื่น ๆ รวมถึง รายได้จากการให้เช่าที่ดิน รายได้ค่าอบรมและสัมมนา และรายได้ค่าใช้เบรนต์ร้านอาหาร GIN รายได้จากการค้าประกันเป็นต้น

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 36.12 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 29.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.22 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าที่ปรึกษาโปรแกรมแอมป์ตัน 8.00 ล้านบาท รายได้ค่าอบรมลดลง 10.00 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้าขายห้องชุดโปรแกรมแอมป์ตันลดลง 12.10 ล้านบาท ทั้งนี้รายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการพื้นที่ค้าปลีก เพิ่มขึ้น 7.06 ล้านบาท รายได้ค่าน้ำค่าไฟ เพิ่มขึ้น 1.02 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 1.09 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 22.38 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 13.74 ล้าน หรือคิดเป็นร้อยละ 38.64 โดยมีสาเหตุหลักจาก ลดลงจากรายได้ค่าตกแต่งห้องชุดในโปรแกรมแอมป์ตันจำนวน 8.39 ล้านบาท รายได้เช่าและบริการพื้นที่ลดลงเนื่องจากการมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า 3.40 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้าขายห้องชุดโปรแกรมแอมป์ตันลดลง 2.12 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 8.36 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2568 จำนวน 4.23 ล้าน หรือคิดเป็นร้อยละ 33.60 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้เช่าและบริการพื้นที่ลดลงเนื่องจากการมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า 4.57 ล้านบาท

รายได้จากค่าบริการโครงการ

รายได้จากค่าบริการโครงการภายใต้กลุ่มบริษัทฯ คือรายได้จากการที่บริษัทฯ ให้บริการบริหารโครงการของบริษัทฯ ร่วมค้า ภายใต้สัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) กับบริษัทฯ ร่วมค้า โดยบริษัทฯ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้ให้บริการแก่บริษัทฯ ร่วมค้าในด้านการดูแลและบริหารจัดการโครงการของบริษัทฯ ร่วมค้า ซึ่งครอบคลุมถึง 1) การบริหารจัดการการก่อสร้างก่อนโครงการดำเนินการเชิงพาณิชย์ และ 2) การบริหารจัดการภายหลังการก่อสร้างเสร็จสิ้นและเริ่มเปิดดำเนินการโครงการ

รายได้จากการบริหารโครงการภายใต้กลุ่มบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่

- (1) ค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว (Initial Service Fee) ซึ่งเป็นค่าบริการสำหรับงานที่บริษัทฯ ได้ทำก่อนที่จะมีการลงนามสัญญาร่วมทุน โดยบริษัทฯ จะได้รับค่าบริการดังกล่าว ณ วันที่สัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) มีผลบังคับใช้
- (2) ค่าบริหารโครงการรายเดือน ซึ่งรวมถึงค่าบริการในช่วงก่อนการเปิดดำเนินโครงการ (ช่วงก่อสร้าง) และภายหลังการเปิดดำเนินโครงการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ได้รายได้จากค่าบริหารโครงการจากกิจการร่วมค้าดังต่อไปนี้

	ชื่อบริษัท	วันที่เข้าทำสัญญา
1	บริษัท ออริจิน วัน พร้อมพงษ์ จำกัด	14 กันยายน 2561 ยกเลิก 16 กรกฎาคม 2569
2	บริษัท ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด	14 กันยายน 2561
3	บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด (ยกเลิก)	30 ธันวาคม 2562 ยกเลิก 15 สิงหาคม 2568
4	บริษัท วัน พญาไท จำกัด	25 มิถุนายน 2564
5	บริษัท วัน ออริจิน บุญภา บางนา จำกัด ยกเลิก	7 ธันวาคม 2564 ยกเลิก 27 สิงหาคม 2568
6	บริษัท วัน สยามเป้า จำกัด	24 ธันวาคม 2564
7	บริษัท วัน แอสเซท บลูม จำกัด	29 มีนาคม 2565
8	บริษัท วัน ออริจิน ฮอลพิทลิตี้ จำกัด	30 ธันวาคม 2565
9	บริษัท วัน ออริจิน เอสพีวี 1 จำกัด	31 มีนาคม 2566
10	บริษัท วัน ออริจิน รัชโยธิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วัน แสมปีตัน เคนซิงตัน ระยอง จำกัด)	31 มีนาคม 2566
11	บริษัท วัน ออริจิน เอนโก จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วัน ดิสทริคท์ ระยอง 2 จำกัด)	11 เมษายน 2566
12	บริษัท วัน เอเชีย ศรีราชา จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วัน ออริจิน เอสพีวี 2 จำกัด)	28 มิถุนายน 2566
13	บริษัท วัน ออริจิน เขาใหญ่ ธารินทร์ จำกัด	28 มิถุนายน 2566
14	บริษัท วัน ออริจิน สุขุมวิท 68 จำกัด	29 มิถุนายน 2566
15	บริษัท วัน ออริจิน อ่อนนุช จำกัด	28 ธันวาคม 2566
16	บริษัท วัน เอสพีวี 4 จำกัด	28 ธันวาคม 2566
17	บริษัท ออริจิน โฮเทล พญาภิ สุขุมวิท จำกัด	28 ธันวาคม 2566
18	บริษัท วัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมมาน จำกัด	29 มีนาคม 2567
19	บริษัท สุขุมวิท 59 จำกัด	15 สิงหาคม 2568

ตารางต่อไปนี้แสดงองค์ประกอบสำคัญของรายได้จากค่าบริหารโครงการของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 – 2568 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 – 2569

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}
ค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าบริการโครงการรายเดือน	178.47	32.26	107.67	12.73	73.89	36.71	26.66	13.98
รายได้จากค่าบริการโครงการ	178.47	32.26	107.67	12.73	73.89	36.71	26.66	13.98

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย)

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าบริการโครงการจำนวน 178.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.26 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) ซึ่งแบ่งเป็นรายได้ ค่าบริการโครงการรายเดือนทั้งจำนวน 178.57 ล้านบาท โดยรายได้จากค่าบริการโครงการ ลดลงจากปี 2566 จำนวน 386.20 หรือคิดเป็นร้อยละ 68.39 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วที่เกิดจากการเข้าลงนามในสัญญาร่วมทุนใหม่ เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงนามในสัญญาร่วมทุนลดลง และไม่มียานที่บริษัทฯ ได้ทำก่อนที่จะมีการลงนามสัญญา บริษัทฯ จึงไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการดังกล่าว ในส่วนของค่าบริการโครงการรายเดือนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการวัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมนาน

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าบริการโครงการจำนวน 107.67 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 โดยหลักเนื่องจากการจากการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทร่วมค้าทำให้รายได้ค่าบริการโครงการของบริษัทร่วมค้าดังกล่าวลดลง และการขยายระยะเวลาในการพัฒนาโครงการบางโครงการตามแผนธุรกิจใหม่ ส่งผลให้การดำเนินงานตามแผนพัฒนาโครงการและการรับรู้รายได้ค่าบริการโครงการที่เกี่ยวข้องเลื่อนออกไป

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าบริการโครงการจำนวน 26.66 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 73.89 ล้านบาท เป็นจำนวน 47.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.92 โดยมีสาเหตุหลักต่อเนื่องจากการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทร่วมค้าทำให้รายได้ค่าบริการโครงการของบริษัทร่วมค้าดังกล่าวลดลง และการขยายระยะเวลาในการพัฒนาโครงการบางโครงการตามแผนธุรกิจใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่มีหรือมีรายได้ค่าบริการจากโครงการดังกล่าวลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการโครงการเป็นรายได้ที่มาจากการบริหารโครงการที่ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ต้นทุนของรายได้ค่าบริการโครงการซึ่งประกอบด้วยค่าจ้างพนักงานจะแบ่งตามสัดส่วนงานที่พนักงานรับผิดชอบ โดยจะบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับต้นทุนของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง บริษัทฯ สามารถบันทึกต้นทุนตามสัดส่วนการทำงานที่พนักงานได้ดำเนินการจริงในแต่ละโครงการ และในส่วนต้นทุนของโครงการที่ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้วโดยหลักจะมาจากเงินเดือนของพนักงานแต่ละรายที่รับผิดชอบมากกว่า 1 โครงการ

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิที่ดิน

เนื่องจากบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจในรูปแบบบริษัทร่วมค้าเพื่อเพิ่มโอกาสในการลงทุนและลดความเสี่ยงจากการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ อีกทั้งการร่วมทุนยังเป็นโอกาสพัฒนาศักยภาพของบริษัทฯ จากการเรียนรู้จากองค์ความรู้ของบริษัทพันธมิตร บริษัทฯ จึงได้มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย รวมถึงบริษัทฯ ได้มีการโอนพื้นที่บางส่วนในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจึงได้มีการรับรู้กำไรจากการโอนสิทธิที่ดิน

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิที่ดินจำนวน 49.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.96 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) ลดลงจากปี 2566 จำนวน 564.22 หรือคิดเป็นร้อยละ 91.92 ซึ่งแบ่งเป็น 1) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 49.43 เนื่องจาก ในปี 2567 บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ วัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมมาน จำนวนร้อยละ 50.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 49.40 ล้านบาทและ 2) กำไรจากการโอนสิทธิที่ดินจำนวน 0.15 ล้านบาท เนื่องจาก จากการที่บริษัทฯ โอนพื้นที่บางส่วนในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ คิดค่าบริการร้อยละ 3.0 จากมูลค่าเงินมัดจำตามส่วนพื้นที่ที่มีการโอนสิทธิ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิที่ดินจำนวน 381.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.10 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 120.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.00 ซึ่งมาจากการกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 177.43 ล้านบาท เนื่องจาก ขายหุ้นในบริษัท วัน ออริจิน แฉ่งวัฒนะ และบริษัท วัน ออริจิน อมตะนคร เนื่องจากการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการ ต่อมาบริษัทได้ซื้อหุ้นของบริษัท วัน ออริจิน แฉ่งวัฒนะ กลับคืนมา เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรม รวมถึงบริษัทได้ขายหุ้นในบริษัท ออริจิน วัน ทองหล่อ ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการดังกล่าวเป็นไปตามแผนธุรกิจของบริษัท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิที่ดิน

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ 1.65 ล้านบาท จากการที่จำหน่ายเงินลงทุน ของบริษัท วันดี คิทเชน จำกัด ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 286.89 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ จำหน่ายหุ้นของบริษัทร่วมค้า 2 แห่ง ดังนี้ (1) จากการที่บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัท วันสุขุมวิท 59 จำนวนร้อยละ 51.0 ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 283.24 ล้านบาท (2) จากการที่บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัท วัน ออริจิน บุญญา บางนา จำนวนร้อยละ 50.0 ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 3.65 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า

กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 50.14 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ และบริษัทย่อย จำหน่ายที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ วัน ออริจิน บางเทา ให้กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

รายได้อื่น

รายได้หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยกำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า กำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สิน กำไรจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์ รายได้ค่าประกัน และอื่น ๆ สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 37.97 ล้านบาท และ 33.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.86 และ 4.02 ของรายได้รวมตามลำดับ และในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 0.81 ล้านบาท และ 1.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 0.40 และ 0.67 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
รายได้อื่น								
กำไร(ขาดทุน)จากการยกเลิกใช้ทรัพย์สิน	20.43	3.69	8.25	1.00	(0.13)	(0.07)	(0.07)	(0.05)
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	0.33	0.06	1.36	0.16	-	-	-	-
รายได้ Rebate IHG	3.63	0.66	-	-	-	-	-	-
รายได้ชดเชยค่าเช่าอาคารสำนักงาน	3.36	0.61	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์	-	-	20.00	2.42	-	-	-	-
รายได้ค่าประกัน	-	-	0.99	0.12	-	-	0.16	0.11
รายได้อื่นๆ	10.22	1.85	3.36	0.41	0.94	0.47	1.18	0.84
รวม	37.97	6.86	33.97	4.02	0.81	0.40	1.28	0.67

หมายเหตุ: ¹ ร้อยละของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย)

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลง 168.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 81.63 จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักคือ เนื่องจากปี 2566 มีการจัดประเภทรายการค่าบริการโรงแรมที่เกิดจากบัตรกำนัลของลูกค้ากลุ่มออริจิน เป็นรายได้อื่น

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลง 4.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.54 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักคือ ลดลงจาก กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน บัตรกำนัลโรงแรมที่ไม่มีการใช้ รายได้ Rebate จาก IHG และรายได้ชดเชยค่าเช่าอาคารสำนักงาน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 0.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.41 จากงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักคือ ขาดทุนจากการยกเลิกใช้ทรัพย์สินลดลง

4.2.2. ต้นทุน

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 โครงสร้างต้นทุนของ บริษัทฯ สำหรับปี 2567 และ 2568 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 แบ่งตามประเภทของต้นทุนสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
ต้นทุนขายและบริการจากการประกอบกิจการโรงแรมและประกอบกิจการร้านอาหาร								
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	59.21	28.61	47.02	29.26	23.83	28.80	24.37	33.32
ต้นทุนจากการประกอบกิจการร้านอาหาร	28.90	13.97	15.72	9.78	9.98	12.07	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	41.13	19.88	33.62	20.92	16.62	20.09	17.80	24.33
ต้นทุนเงินเดือนและค่าแรง	42.76	20.66	37.60	23.40	18.95	22.90	22.04	30.13
ต้นทุนขายและบริการอื่น ๆ	3.21	1.55	9.26	5.76	4.54	5.49	3.13	4.28
รวมต้นทุนขายและบริการ	175.21	84.68	143.21	89.12	73.93	89.35	67.34	92.05
ต้นทุนค่าเช่าและบริการพื้นที่ค้าปลีก								
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13.53	6.54	10.68	6.65	5.23	6.32	2.72	3.72
ค่าสาธารณูปโภค	5.41	2.61	4.91	3.06	2.61	3.15	1.97	2.69
ต้นทุนค่าตกแต่ง	3.80	1.84	-	-	-	-	0.00	0.00
ต้นทุนค่าเช่าและบริการอื่น ๆ	8.96	4.33	1.88	1.17	0.98	1.18	1.13	1.54
รวมต้นทุนค่าเช่าและบริการ	31.70	15.32	17.48	10.88	8.81	10.65	5.81	7.95
รวมต้นทุน	206.91	100.00	160.69	100.00	82.75	100.00	73.15	100.00

หมายเหตุ: ¹ ร้อยละของต้นทุนรวม

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 206.91 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 5.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.43 โดยมีสาเหตุหลักจาก การบริหารต้นทุนพนักงานให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุด

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 160.69 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2567 จำนวน 46.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.34 โดยมีสาเหตุหลักจาก ต้นทุนขายและบริการจากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลงตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายส่วนของโรงแรม ภูเก็ต เจ้าฟ้า จัดประเภทรายการเป็น ค่าใช้จ่ายบริหารเนื่องจากอยู่ระหว่างปีปรับปรุงเพื่อปรับรูปแบบแบรนด์ และการบริหารต้นทุนพนักงานให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 73.15 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2568 จำนวน 9.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.60 โดยมีสาเหตุหลักจาก ต้นทุนการประกอบกิจการร้านอาหารที่ลดลง

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้หลักจากการประกอบกิจการโรงแรม รายได้จากการประกอบกิจการร้านอาหาร รายได้จากค่าเช่าและบริการ รายได้ค่าบริการโครงการจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการจากโปรแกรมแอมป์ตัน และรายได้อื่น ๆ ต้นทุนขายและบริการที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทฯ สามารถรักษาระดับของอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอยู่ในระดับสูง ในปี 2567 – 2569 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมเท่ากับ 346.26 ล้านบาท และ 685.13 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 62.60 และร้อยละ 81.00 ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวม 118.53 ล้านบาท และ 117.51 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 58.89 และ 61.63 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม	75.06	13.57	74.82	8.85	40.51	20.13	36.89	19.35
กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการร้านอาหาร	(0.90)	(0.16)	(0.56)	(0.07)	(0.45)	(0.22)	-	-
กำไรขั้นต้นจากพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน	4.42	0.80	4.90	0.58	3.78	1.88	2.55	1.34
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่น ²	267.67	48.39	605.96	71.64	74.69	37.11	78.07	40.95
กำไรขั้นต้นรวม	346.26	62.60	685.13	81.00	118.53	58.89	117.51	61.63

หมายเหตุ: /1 อัตรากำไรขั้นต้น

/2 กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่น รวมถึงกำไรขั้นต้นของการบริหารโครงการ และรายได้อื่น ๆ อาทิ บัตรกำนัลโรงแรมที่ไม่มีการใช้ การยึดเงินประกันผลงาน รายได้จากการเรียกชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการคอนโดมิเนียม และ รายได้อื่น ๆ

กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีผลกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 75.06 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 129.71 ล้านบาทจากปี 2566 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก ปี 2566 จัดประเภทรายได้บริการโรงแรมจะส่วนลูกค้า ORI ที่ใช้บริการผ่านบัตรกำนัลเป็นรายได้อื่น และการบริหารต้นทุนพนักงานให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 74.82 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 0.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตลดลงที่ร้อยละ 0.32 โดยมีสาเหตุหลักจาก จากการบริหารต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมแล้วและต้นทุนพนักงานให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 36.89 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2568 จำนวน 3.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 8.93 โดยมีสาเหตุหลักจาก การเพิ่มขึ้นของต้นทุนเงินเดือนและค่าแรงของพนักงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดดำเนินการโรงแรมเพิ่มขึ้นตามแผน

กำไรขั้นต้นจากพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีผลกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานจำนวน 4.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกำไรลดลงจำนวน 33.99 ล้านบาทจากปี 2566 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 88.50 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากส่วนธุรกิจโครงการการบริหารจัดการห้องชุดหรือโปรแกรมแอมป์ตันที่ลดลง เช่น รายได้ค่าบริการด้านการขายและการตลาดจากโปรแกรมแอมป์ตัน รายได้ค่าที่ปรึกษาโครงการแอมป์ตัน และรายได้ค่าฝึกอบรมที่ลดลง

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีผลกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานจำนวน 4.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.49 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักการลดลงของรายได้และต้นทุนเช่าและบริการส่วนธุรกิจโครงการการบริหารจัดการห้องชุดหรือโปรแกรมแอมป์ตันที่เลิกดำเนินการ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีผลกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานจำนวน 2.55 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกำไรลดลงจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2568 จำนวน 1.23 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้เช่าและบริการพื้นที่ลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีขาดทุนขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 0.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 17.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 105.38 โดยมีสาเหตุจากการ ต้นทุนอาหารและต้นทุนพนักงานบริการปรับตัวสูงขึ้น และรายได้ค่าอาหารไม่สามารถปรับเพิ่มได้ เท่ากับต้นทุน บริษัทฯ จึงทยอยปิดเพื่อเป็นการบริหารต้นทุน

สำหรับปี 2568 บริษัท มีขาดทุนขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 0.56 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 0.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.52 โดยมีสาเหตุจากการที่บริษัท รับผิดชอบร้านอาหารที่โรงแรม Staybridge Thonglor และบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสม

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท ไม่มีขาดทุนขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีสาเหตุจากการที่บริษัท จะทำการยุติการประกอบกิจการร้านอาหาร

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่น

สำหรับปี 2567 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจากการขายและบริการจำนวน 267.67 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 1,117.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงที่ร้อยละ 80.68 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก การลดลงของค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วที่เกิดจากการเข้าลงนามในสัญญาร่วมทุนใหม่ และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

สำหรับปี 2568 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจากจากธุรกิจอื่นจำนวน 605.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 338.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 126.38 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นในการจำหน่ายเงินลงทุน บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด บริษัท วัน ออริจิน บุญญา บางนา จำกัด และบริษัท ออริจิน วัน ทองหล่อ จำกัด ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจากจากธุรกิจอื่นจำนวน 78.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2568 จำนวน 3.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 4.52 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน โครงการ วัน ออริจิน บางเทา 50.14 ล้านบาท

4.2.3. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	20.28	9.80	23.53	71.61	11.09	69.31	14.10	77.15
เงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับ พนักงานขายและตลาด	10.63	31.53	8.45	25.71	4.49	28.08	3.95	21.61
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงาน ขายและการตลาด	0.21	0.10	0.16	0.47	0.08	0.49	0.07	0.41
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	2.60	1.25	0.73	2.21	0.34	2.12	0.15	0.83
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	33.72	100.00	32.87	100.00	16.00	100.00	18.27	100.00
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ไม่รวม รายได้จากดอกเบี้ย) (ร้อยละ)	2.27		3.89		7.95		18.27	

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการขายรวม

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 33.72 ล้านบาท ลดลงจากในปี 2566 จำนวน 2.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.06 โดยมีสาเหตุหลักจาก ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการแผนธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนค่าใช้จ่ายเงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาดลดลง ซึ่งเป็นการบริหารค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเพื่อให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 32.87 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 0.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.53 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาดลดลง ซึ่งเป็นการบริหารค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเพื่อให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และค่าเสื่อมราคาที่ย่อยลดลงตามอายุการใช้งาน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 18.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากงวดบัญชีเดียวกันในปี 2568 จำนวน 2.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.21 โดยมีสาเหตุหลักจาก ค่าคอมมิชชั่นและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัทฯ							
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน			
	2567		2568		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
เงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	79.74	45.14	45.78	25.42	22.42	41.07	23.56	40.13
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงานบริหาร	7.24	4.10	16.18	8.99	5.28	9.67	10.32	17.57
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	89.66	50.76	118.13	65.60	26.90	49.26	24.83	42.29
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	176.65	100.00	180.08	100.00	54.60	100.00	58.71	100.00
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) (ร้อยละ)	31.93		21.29		27.13		30.79	

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 176.65 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 12.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 โดยสาเหตุหลักมาจาก เงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ลดลงเนื่องจากบริหารพนักงานให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยการใช้พนักงาน Cluster Team ในการบริหารจัดการ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 180.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 3.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.94 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น และเงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารลดลงเนื่องจากการใช้พนักงาน Cluster Team ในการบริหารจัดการทำให้การบริหารพนักงานมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ดี ในปี 2568 บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากเงินมัดจำที่ไม่ได้รับคืนจากที่ดิน 2 แปลงรวมเป็นจำนวน 57.67 ล้านบาท (สุทธิจากส่วนที่ได้รับคืนแล้ว) ซึ่งมาจาก

(1) ที่ดินแปลงบางกะปิ เนื่องจากบริษัทฯ พบว่าโครงการอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงแนวเวนคืนที่ดิน และส่งผลให้พื้นที่ในการพัฒนาโครงการลดลงร้อยละ 40.0 บริษัทฯ จึงได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว และบริษัทฯ ได้ชดเชยค่าเสียโอกาสในการให้เช่าที่ดิน ค่าเสียหายจากการยื่นภาษีชำระล่วงหน้า และค่าเสียหายจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเดิม (replacement cost) แก่ให้ผู้ให้เช่า ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากเงินมัดจำที่ไม่ได้รับคืนจากที่ดินแปลงบางกะปิจำนวนรวม 32.50 ล้านบาท

(2) ที่ดินแปลงหัวหิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจ ซึ่งจะดำเนินการยกเลิกการพัฒนาโครงการโรงแรมหัวหินจากสถานะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม ผู้ขายสามารถปฏิบัติตามสัญญาครบถ้วน ทางที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วว่าโอกาสที่จะได้เงินมัดจำเต็มจำนวนนั้นไม่สามารถเป็นไปได้ ทางบริษัทฯ จึงได้เจรจาเพื่อให้ได้รับเงินมัดจำคืนมากที่สุดเป็นจำนวน 25.17 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากเงินมัดจำที่ไม่ได้รับคืนจากที่ดินแปลงหัวหินเป็นจำนวนดังกล่าวข้างต้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 58.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันปี 2568 จำนวน 4.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.53 โดยสาเหตุหลักมาจาก ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินทุน

4.2.4. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ (59.98) ล้านบาท และ (109.18) ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ (46.56) ล้านบาท และ 67.76 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 192.40 ล้านบาท จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ไม่ได้มีการเข้าทำสัญญาร่วมทุนใหม่ส่งผลให้การเรียกเก็บค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วลดลง สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้วเนื่องจากนักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีมากขึ้นจึงส่งผลให้ผลประกอบการของโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัทฯ ดีขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น (49.21) ล้านบาท จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจาก บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินในโครงการ วัน ออริจิน บุญญา ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันยกเลิกการพัฒนาโครงการ ทำให้รับรู้ขาดทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 50.00 รวมเป็นจำนวน 44.80 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 114.32 ล้านบาท จากงวดบัญชีเดียวกันปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก บริษัทฯ วัน ฮอลพิทลิตี้ จำกัด ได้จำหน่าย ที่ดิน และอาคาร โครงการ โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ ให้กับบุคคลภายนอก ในเดือนพฤษภาคม 2569

4.2.5. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินหลักของบริษัทฯ คือ รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร สำหรับปี 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 31.85 ล้านบาท และ 56.27 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 23.68 ล้านบาท และ 36.87 ล้านบาท ตามลำดับ

4.2.6. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่าซึ่งบริษัทฯ นำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 98.26 ล้านบาท และ 114.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นสัดส่วนร้อยละ (17.76) และร้อยละ (13.48) ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าว ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 39.63 ล้านบาท และ 49.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นสัดส่วนร้อยละ (19.69) และร้อยละ (25.73) ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าว ตามลำดับ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากบริษัทฯ มี ดอกเบี้ยจ่ายในการออกหุ้นกู้ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ

4.2.7. กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) และอัตรากำไรสุทธิ

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 ล้าน

บาท เนื่องจาก บริษัท วัน ฮอลพิทัลลิตี้ จำกัด ได้จำหน่าย ที่ดิน และอาคาร โครงการ โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ ให้กับ บุคคลภายนอก ในเดือนพฤษภาคม 2569

4.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

4.3.1. สินทรัพย์

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) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 1,219.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.30 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการ จากการลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 748.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.41 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการ จากการลดลงของเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,035.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.37 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการ จากการเพิ่มขึ้นของ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2567		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.31	0.23	26.18	0.36	31.08	0.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	613.01	7.71	628.06	8.72	584.82	7.10
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.72	0.06	3.10	0.04	0.41	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	330.00	4.15	391.88	5.44	1,265.18	15.35
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1.38	0.02	178.16	2.47	0.45	0.01
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	-	0.00	-	0.00	-	0.00
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	0.00	-	0.00	-	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	46.54	0.59	29.33	0.41	28.47	0.35
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	142.41	1.79	-	0.00	-	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,156.38	14.54	1,256.71	17.44	1,910.41	23.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน - ไม่หมุนเวียน	206.88	2.60	245.12	3.40	302.36	3.67

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2567		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	65.38	0.82	34.83	0.48	35.63	0.43
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	400.12	5.03	344.35	4.78	444.38	5.39
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2.63	0.03	2.95	0.04	3.56	0.04
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00	-	0.00	-	0.00
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,966.59	24.72	1,323.05	18.36	1,742.01	21.14
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	165.45	2.08	316.20	4.39	315.53	3.83
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,236.47	40.69	3,181.62	44.15	3,085.54	37.44
สินทรัพย์สิทธิการใช้	266.35	3.35	202.92	2.82	204.27	2.48
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.98	0.05	2.31	0.03	1.80	0.02
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	47.55	0.60	55.84	0.77	55.70	0.68
เงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้า	199.63	2.51	64.00	0.89	5.21	0.06
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	170.49	2.14	157.12	2.18	117.73	1.43
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	54.09	0.68	8.25	0.11	7.35	0.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.37	0.16	10.32	0.14	9.68	0.12
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,797.98	85.46	5,948.88	82.56	6,330.74	76.82
รวมสินทรัพย์	7,954.36	100.00	7,205.58	100.00	8,241.15	100.00

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของสินทรัพย์รวม

(1) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 613.01 ล้านบาท 628.06 ล้านบาท และ 584.82 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7.71 ร้อยละ 8.72 และ ร้อยละ 7.10 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระยะเวลาการให้เครดิตเทอมแก่ลูกค้าสำหรับธุรกิจหลักของ บริษัทฯ เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก และธุรกิจการบริหารโครงการในกลุ่มบริษัทฯ เป็น ระยะเวลาประมาณ 0-30 วัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการให้เครดิตเทอมที่อาจยาวกว่า 30 วันสำหรับลูกหนี้ค่าหุ้น ซึ่ง เครดิตเทอมจะเป็นตามที่กำหนดในสัญญาร่วมทุน โดยเฉลี่ย บริษัทฯ มีระยะเวลาเวลาเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้าเฉลี่ย/ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 เป็นระยะเวลาประมาณ 13.08 วัน และ 11.54 วันตามลำดับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เป็นระยะเวลา 9.81 วัน

ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสามารถแบ่งตามอายุหนี้ค้างชำระได้ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน
	2567	2568	2569
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
<u>ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	-	1	30
3 - 6 เดือน	1,572	-	1
6 – 12 เดือน	-	-	[.]
มากกว่า 12 เดือน	-	1,512	1,512
รวมลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,572	1,513	1,543
<u>ลูกหนี้การค้า-กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,666	3,699	2,245
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	638	1,062	354
3 - 6 เดือน	3,033	2,292	1,257
6 – 12 เดือน	28	71	37
มากกว่า 12 เดือน	2,765	642	660
รวม	11,130	7,766	4,553
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(18)	(6)
รวมลูกหนี้การค้า – สุทธิ	15,261	7,748	4,547
<u>ลูกหนี้ค่าบริหารโครงการ – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>			

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน
	2567	2568	2569
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
ยังไม่ได้กำหนดชำระ	20,373	4,503	2,666
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	3,418	603	1,350
3 - 6 เดือน	6,402	603	-
6 - 12 เดือน	18,862	24,209	3,071
มากกว่า 12 เดือน	19,658	36,170	53,381
รวม	68,713	66,088	60,468
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(18,616)	(33,459)	(33,194)
รวมลูกหนี้การบริหารโครงการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน- สุทธิ	50,097	32,629	27,274
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน			
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,000	-
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน- กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	510,815	550,810	550,810
หัก: รายได้ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	-	(3,286)	(2,771)
รวม	510,815	548,524	548,039
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(16,615)	(17,372)	(17,372)
รวมลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	494,200	531,152	530,667
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	(206,880)	(245,118)	(245,633)
ส่วนของลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	287,320	286,034	285,034
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนึ่งค่างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ยังไม่ได้กำหนดชำระ	5,360	1,082	930
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	3,432	3,454	1,239
3 - 6 เดือน	12,418	3,037	4,121
6 - 12 เดือน	37,949	15,445	3,166

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน
	2567	2568	2569
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
มากกว่า 12 เดือน	168,110	211,067	182,967
รวม	227,269	234,085	192,423
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(7,850)	(12,605)	(11,996)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	219,419	221,480	180,427
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	152	24	318
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	1,524	3,997	370
3 - 6 เดือน	-	5,286	93
6 - 12 เดือน	4,673	10,733	5,207
มากกว่า 12 เดือน	20,305	29,788	40,311
รวม	26,654	49,828	46,299
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(17,976)	(19,330)	(19,376)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	8,678	30,498	26,923
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	59,000
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(2,275)
รวมลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	-	-	56,725
ดอกเบี้ยค้างรับและรายได้ค้างรับ			
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,407	39,279	56,138
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	4,921	509
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,980	1,031	1,336
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,409	2,931	1,092
รวม	34,796	48,162	59,075

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน
	2567	2568	2569
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	819,892	873,182	887,181
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จัดประเภทดังนี้			
หมุนเวียน	613,012	628,064	584,823
ไม่หมุนเวียน	206,880	245,118	302,358
รวม	819,892	873,182	887,181

สำหรับลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ลูกหนี้ค่าบริหารโครงการ – กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ ซึ่งเป็นลูกหนี้ที่เกิดจากการให้บริการบริหารโครงการจากการร่วมค้าของบริษัทฯ 2) ส่วนของลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นลูกหนี้ที่เกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทฯ และ 3) ลูกหนี้อื่น – สุทธิ ซึ่งเป็นลูกหนี้ที่เกิดจากรายรับอื่น ๆ ของบริษัทฯ เช่น ค่ามัดจำที่ดิน เงินชดเชยผลขาดทุนโครงการ ค่าโอนสิทธิที่ดิน เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของลูกหนี้ค่าบริหารโครงการที่ค้างชำระจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้าสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เป็นจำนวน 32.63 ล้านบาท สืบเนื่องจากการให้บริการบริหารโครงการจากการร่วมค้าของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการวัน ออริจิน สุขุมวิท 68 โครงการ วัน ออริจิน อ่อนนุช และโครงการอื่น ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการบริษัทฯ จะมีสัญญากับบริษัทร่วมค้าว่าหากดำเนินการได้ตามสัญญา ทางบริษัทร่วมค้าก็จะจ่ายค่าบริหารโครงการให้แก่บริษัทฯ เมื่อได้รับความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเริ่มทำการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพัฒนาโครงการเกิดความล่าช้าและยังไม่สามารถเรียกเก็บได้จึงทำให้บริษัทฯ ต้องตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ มียอดคงเหลือลูกหนี้จากการโอนสิทธิที่ดินสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ที่เกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทฯ ได้รับสิทธิจากผู้ร่วมทุนในการเรียกเก็บค่าโอนสิทธิที่ดินของโครงการวัน ออริจิน เขาใหญ่ ธาระรัต และโครงการวัน ออริจิน ศรีราชา เจ-พาร์ค บริษัทฯ เป็นจำนวน 98 ล้านบาท

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของลูกหนี้ค่าบริหารโครงการที่ค้างชำระจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้าสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เป็นจำนวน 27.27 ล้านบาท สืบเนื่องจากการให้บริการบริหารโครงการจากการร่วมค้าของบริษัทฯ เช่นเดียวกับปี 2568

(2) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 330.00 ล้านบาท ซึ่งคือเงินให้กู้ยืมแก่ วัน พญาไท และ วัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมนาน เพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ ตามจำนวนที่มีแผนชำระคืนภายใน 1 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 391.88 ล้านบาท ซึ่งได้แก่เงินให้กู้ยืมแก่ วัน พญาไท เพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ ตามจำนวนที่มีแผนชำระคืนภายใน 1 ปี และเงินให้กู้ยืมแก่ วัน ออริจิน อมตะ เพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ ตามจำนวนที่มีแผนชำระคืนภายใน 1 ปี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,265.18 ล้านบาท ซึ่งได้แก่เงินให้กู้ยืมแก่ วัน พญาไท เพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ ตามจำนวนที่มีแผนชำระคืนภายใน 1 ปี และ ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ สาเหตุหลักเพื่อเป็นการบริหารกระแสเงินสดคงเหลือภายในกลุ่ม เนื่องจากบริษัทฯ มีกระแสเงินสดคงเหลือจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า และจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(3) ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน – ไม่หมุนเวียน

เนื่องจากในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้ปรับปรุงรายงานการเงิน ในการแสดงข้อมูลเปรียบเทียบเกี่ยวกับการจัดประเภทลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนบางส่วน จากเดิมที่จัดประเภทเป็นลูกหนี้อื่นในสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน – ไม่หมุนเวียนในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ซึ่งเป็นส่วนที่เกิดจาก ขายเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งกำหนดการรับชำระเงินเป็นไปตามสัญญาร่วมทุน โดยมีกำหนดการรับชำระเงินเกินกว่า 1 ปี ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน – ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 206.88 ล้านบาท 245.12 ล้านบาท และ 302.36 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.60 ร้อยละ 3.40 และร้อยละ 3.67 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

(4) เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า คือเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการร่วมทุนกับบริษัทพันธมิตร โดยบริษัทฯ มีเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทเหล่านี้ จึงได้มีการจัดประเภทเงินลงทุนเป็นการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าเท่ากับ 1,966.59 ล้านบาท 1,323.05 ล้านบาท และ 1,742.01 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 24.72 ร้อยละ 18.36 และร้อยละ 21.14 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 81.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.30 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจาก การชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 643.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.72 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 3 โครงการ คือ วัน สุขุมวิท 59 วัน ออริจิน บุญญา บางนา และ ออริจิน วัน ทองหล่อ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 418.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.67 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการ ซึ่งเงินลงทุนในการร่วมค้า จากบริษัท วัน ออริจิน โฮสพิทาลิตี้ เพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 48 ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 99

(5) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนา และดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งออกเป็นโครงการ 2 ประเภทหลักได้แก่ 1) พื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบคอมมูนิตีมอลล์ ภายใต้แบรนด์ “ฟอร์โทเบลโล มอลล์” และ 2) อาคารสำนักงาน ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจจากการปล่อยเช่า พื้นที่ให้กับผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 165.45 ล้านบาท 316.20 ล้านบาท และ 315.53 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.08 ร้อยละ 4.39 และร้อยละ 3.83 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 122.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.53 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจาก เนื่องจากบริษัทได้เข้าทำสัญญาขายสินทรัพย์โครงการ พอร์โทเบลโล มอลล์ ระยอง จึงได้จัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 142.41 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 150.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.11 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลัก จากการยกเลิกสัญญาขายสินทรัพย์โครงการ พอร์โทเบลโล มอลล์ ระยอง และ ความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเพิ่มมากขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 0.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.21 จากสิ้นปี 2568

(6) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิหลักของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับพัฒนาโครงการโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 3,236.47 ล้านบาท 3,181.62 ล้านบาท และ 3,085.54 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 40.69 ร้อยละ 44.15 และร้อยละ 37.47 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิลดลง 458.71 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.41 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจาก จากการจำหน่ายเงินลงทุน โรงแรม Green Palace จำนวน 195 ล้านบาท และการจำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัท วัน ออริจิน หัวหิน ทำให้มูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ลดลง 396 ล้านบาท และ ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ลดลงตามอายุการใช้งาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิลดลง 54.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.69 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจาก การจำหน่ายเงินลงทุนใน วัน ออริจิน แจ้งวัฒนะ เพื่อเปลี่ยนรูปแบบพัฒนาโครงการเป็นคอนโด ทำให้มูลค่าทรัพย์สิน ลดลง 258 ล้านบาท ต่อมาบริษัทฯ ซื้อเงินลงทุนใน วัน ออริจิน แจ้งวัฒนะ กลับมาเพื่อพัฒนาโครงการเป็นโรงแรม และ ลดลงจากค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิลดลง 96.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.02 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก ลดลงจากการจำหน่ายที่ดินโครงการ วัน ออริจิน บางเทา ให้กับบุคคลภายนอก

(7) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทฯ ได้แก่ สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน และสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าห้องชุดตามโปรแกรมแอมป์ตัน ซึ่งบริษัทฯ นำมาฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกในปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้เท่ากับ 266.35 ล้านบาท 202.92 ล้านบาท และ 204.27 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3.35 ร้อยละ 2.82 และร้อยละ 2.48 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 825.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 75.61 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจาก จากการขายเงินลงทุนในกิจการบริหารห้องชุดโปรแกรมแอมป์ตัน จำนวน 502 ล้านบาท การยกเลิกสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่ Neighbor 24 จำนวน 68 ล้านบาท การยกเลิกสัญญาเช่าแปลงบางกะปิ จำนวน 202 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 63.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.81 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โอนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โอนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ ค่าเสื่อมราคาตามงวด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น 1.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.67 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก จากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

(8) เงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้า

บริษัทฯ มีการจ่ายเงินมัดจำสำหรับค่าที่ดินสำหรับการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการเติบโตของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้าเท่ากับ 199.63 ล้านบาท 64.00 ล้านบาท และ 5.21 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.51 ร้อยละ 0.89 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 85.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.02 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจาก ที่บริษัทฯ มัดจำค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ตามแผนการเติบโตและการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้าลดลง 135.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.94 โดยมีสาเหตุหลักจาก บริษัทฯ รับโอนที่ดินที่จ่ายเงินมัดจำเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ขอรับเงินมัดจำจากการที่ผู้ขายไม่สามารถส่งมอบได้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้าลดลง 58.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 91.86 โดยมีสาเหตุหลักจาก บริษัทฯ จัดประเภทเงินมัดจำบางส่วนเป็นลูกหนี้เนื่องจากบริษัทฟ้องร้องเพื่อขอรับเงินคืนมัดจำ

(9) เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการจ่ายเงินล่วงหน้าสำหรับค่างานก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการเติบโตของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างเท่ากับ 170.49 ล้านบาท 157.12 ล้านบาท และ 117.73 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.14 ร้อยละ 2.18 และร้อยละ 1.43 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างลดลง 0.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.22 จากสิ้นปี 2566 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างลดลง 13.37 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 7.84 โดยมีสาเหตุหลักจาก รับคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างลดลง 39.39 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 25.07 โดยมีสาเหตุหลักจาก รับคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

4.6.1 หนี้สิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง 3,190.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.65 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จากเงินรับค่าเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในธุรกิจบริหารห้องชุดตามสัญญาแอมป์ตัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง 971.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.85 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจาก ทบยอดชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน จากเงินรับจากการขายเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 957.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.96 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน และเจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัท วัน ออริจิน โฮสพิทาลิตี้

ทั้งนี้ หนี้สินของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2567		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	113.21	3.36	113.18	4.72	113.21	3.38
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	252.66	7.50	296.02	12.35	247.85	7.39
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน	-	0.00	-	0.00	331.74	9.89
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,377.28	40.89	280.44	11.70	248.07	7.40
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	-	0.00	60.00	1.79
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	60.47	1.80	443.49	18.51	435.17	12.97
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00	-	0.00	419.30	12.50
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14.29	0.42	7.65	0.32	13.36	0.40
เงินมัดจำรับ	20.00	0.59	-	0.00	-	0.00
เงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	0.00	-	0.00	630.00	18.78
รายได้รับล่วงหน้า	28.30	0.84	19.17	0.80	17.37	0.52
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	34.82	1.03	37.57	1.57	40.13	1.20
เงินรับล่วงหน้า	-	0.00	[.]	[.]	[.]	[.]
ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	11.72	0.35	18.01	0.75	37.47	1.12
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19.42	0.58	21.28	0.89	17.94	0.53
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,932.17	57.37	1,236.81	51.61	2,611.61	77.86
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	454.49	13.49	-	0.00	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	661.02	19.63	300.79	12.55	298.48	8.90
หุ้นกู้	-	0.00	656.54	27.40	239.81	7.15
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	282.00	8.37	197.16	8.23	198.20	5.91
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.41	0.04	2.42	0.10	2.87	0.09
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.01	0.09	-	0.00	-	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	33.99	1.01	2.83	0.12	3.22	0.10
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,435.93	42.63	1,159.75	48.39	742.58	22.14
รวมหนี้สิน	3,368.10	100.00	2,396.56	100.00	3,354.19	100.00

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของรวมหนี้สิน

(1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2567		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>						
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7.31	2.89	4.46	1.51	3.50	1.41
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	-	0.00	-	0.00
รวมเจ้าหนี้การค้า	7.31	2.89	4.46	1.51	3.50	1.41
<u>เจ้าหนี้อื่น</u>	-	0.00	-	-	-	-
ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	1.93	0.76	1.93	0.65	1.93	0.78
เงินประกันผลงาน	5.64	2.23	6.29	2.12	6.45	2.60
เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	167.92	66.46	212.20	71.68	167.25	67.48
เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	19.69	7.79	28.60	9.66	34.27	13.82
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22.53	8.92	9.65	3.26	8.96	3.62
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27.64	10.94	32.90	11.12	25.48	10.28
รวมเจ้าหนี้อื่น	245.35	97.11	291.56	98.49	244.35	98.59
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	252.66	100.00	296.02	100.00	247.85	100.00

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของรวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบไปด้วยเจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และเจ้าหนี้อื่นเป็นหลัก โดย ณ สิ้นปี 2567 – 2568 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 252.66 ล้านบาท และ 296.02 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 247.85 ล้านบาท โดยเฉลี่ยบริษัทฯ มีระยะเวลาเวลาชำระหนี้จากเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 เป็นระยะเวลา 12.43 วัน และ 12.77 วันตามลำดับ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เป็นระยะเวลา 9.61 วัน

(2) เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน จำนวน 331.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก เจ้าหนี้ค่าหุ้นจากการซื้อหุ้นของบริษัท วัน ออริจิน ออสฟิเทลลิตี้ ในอัตราร้อยละ 48.00 ซึ่งครบกำหนดชำระในเดือนมีนาคม 2570

(3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินที่ใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 113.21 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 3.36 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 113.18 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 0.04 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 113.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 0.04 ล้านบาท

(4) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือ เงินกู้ยืมจาก ORI และเงินกู้ยืมจากการร่วมค้า ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน และตัวสัญญาใช้เงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 1,377.28 ล้านบาท 280.44 ล้านบาท และ 248.07 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 40.89 ร้อยละ 11.70 และร้อยละ 7.40 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 คงเหลือเงินกู้ยืมจากการร่วมค้า มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 6.20 ต่อปี โดยบริษัทฯ มีการกู้เงินยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง เนื่องจาก โดยบริษัทฯ ทบยอดชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับ ORI เนื่องจากได้รับเงินมัดจำจากการทำบันทึกข้อตกลงขายเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 2,453.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.05 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระเนื่องจาก ได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 2,000.00 ล้านบาท และจัดประเภทเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 454.49 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 280.44 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน 245.58 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงิน 34.86 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 1,096.83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 79.64 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจาก บริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับ ORI เนื่องจากได้รับเงินจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนจากบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 248.07 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน 248.07 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 32.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.54 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก ชำระคืนเงินกู้ยืมเนื่องจากได้รับเงินมัดจำจากการทำบันทึกข้อตกลงขายเงินลงทุนในการร่วมค้า

(5) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 60.00 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก การกู้เงินจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

(6) เงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 630.00 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับเงินตามบันทึกข้อตกลงในการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท ออริจิน วัน พร้อมพงษ์ จำกัด และ บริษัท ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด ซึ่งโอนหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนกรกฎาคม 2569

(7) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2567		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	60.47	1.80	443.49	25.51	435.17	26.03
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	661.02	19.63	300.79	17.30	298.48	17.85
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	721.49	21.42	744.28	42.81	733.65	43.88

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของรวมหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 721.49 ล้านบาท 744.28 ล้านบาท และ 733.65 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 721.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 จำนวน 117.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.97 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จำนวน 220.00 ล้านบาท ทอยจ่ายชำระตามกำหนดจำนวน 99.31 ล้านบาท และลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 237.04 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 744.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 22.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.16 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จำนวน 349.56 ล้านบาท ทอยจ่ายชำระตามกำหนดจำนวน 326.85 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 733.65 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 10.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.43 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จำนวน 37.50 ล้านบาท ทอยจ่ายชำระตามกำหนดจำนวน 48.96 ล้านบาท

(8) เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้จาก ORI ที่ใช้สำหรับ เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาโครงการและเงินทุนเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ซึ่งจัดประเภทเป็นระยะยาวตามแผนจ่ายชำระคืนของบริษัทฯ โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเงินจำนวน 454.49 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 13.49 ของหนี้สินรวม เป็นไปตามแผนกระแสเงินสดของบริษัทฯ ที่จะสามารถจ่ายชำระได้ สำหรับปี 2568 บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทมีแผนรับเงินจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินสตรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ และจ่ายชำระคืนหนี้ให้กับ

ORI ภายในหนึ่งปี จึงจัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือจากเงินรับมัดจำจากการจำหน่ายเงินลงทุน จึงชำระคืนเงินกู้ยืมจาก ORI ทั้งจำนวน

(9) หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทฯ เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทั้งนี้ หุ้นกูดังกล่าวมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอัตราส่วนมูลค่าหลักประกันตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ไม่มีหุ้นกู้คงค้าง ขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหุ้นกู้มูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 656.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.11 ของหนี้สินรวม เนื่องจากในระหว่างปี 2568 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2 ชุด มูลค่าที่ตราไว้รวม 665.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ชุดที่ 1 มูลค่า 424.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.40 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 25 พฤษภาคม 2570 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 มูลค่า 240.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 25 เมษายน 2571 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชีจำนวน 8.46 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 659.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.65 ของหนี้สินรวม โดยแบ่งเป็นหุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 419.30 ล้านบาท และหุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 239.81 ล้านบาท ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเกิดจากการจัดประเภทหุ้นกู้ชุดที่ 1 ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนวันที่ 25 พฤษภาคม 2570 เป็นหนี้สินหมุนเวียน เนื่องจากมีกำหนดชำระภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2569

(10) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทฯ คือหนี้สินตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และ หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งแบ่งเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 296.29 ล้านบาท 204.81 ล้านบาท และ 211.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.80 ร้อยละ 8.55 และร้อยละ 6.31 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 296.29 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 807.89 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 73.17 เนื่องจาก หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระและ หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จากการบริหารห้องชุดในโปรแกรมแอมป์ตัน ลดลง 532.18 ล้านบาท และ ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง/ยกเลิกสัญญาเช่า 221.56 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 204.81 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 91.48 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 30.88 เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าตามกำหนด จำนวน 24.79 ล้านบาท และลดลงจากการเปลี่ยนแปลง/ยกเลิกสัญญาเช่า 79.67 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 211.56 ล้าน เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 6.75 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3.29 เนื่องจากเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาใหม่ 13.13 ล้าน เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า 1.52 ล้าน และลดลง จากการการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าตามกำหนด จำนวน 7.91 ล้านบาท

(11) รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้าคือเงินรับจากการขายบัตรกำนัล และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่จองเข้าพักบริการโรงแรม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้า เท่ากับ 28.30 ล้านบาท 19.17 ล้านบาท และ 17.37 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.84 ร้อยละ 0.80 และร้อยละ 0.52 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีการจำหน่ายบัตรกำนัลสำหรับการเข้าพักบริการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และรับเงินมัดจำจากลูกค้าในการจองเข้าพักบริการล่วงหน้าของโรงแรม

(12) เงินรับล่วงหน้า

เงินรับล่วงหน้าเป็นเงินที่บริษัทฯ ได้รับล่วงหน้าจากการบริหารห้องชุดภายใต้โปรแกรมแอมป์ตัน ประกอบด้วยเงินสำหรับการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาที่ผู้พัฒนาโครงการรับประกันแก่เจ้าของห้องชุด และเงินสำหรับการตกแต่งห้องชุดให้เป็นไปตามมาตรฐานของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ไม่มีเงินรับล่วงหน้าคงเหลือ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ยุติการดำเนินงานโปรแกรมแอมป์ตันตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ภายหลังการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจดังกล่าว และมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจโรงแรมและพื้นที่ให้เช่าเป็นหลัก

(13) ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่น เท่ากับ 11.72 ล้านบาท 18.01 ล้านบาท และ 37.47 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.35 ร้อยละ 0.75 และร้อยละ 1.12 ของหนี้สินรวม โดยการเพิ่มขึ้นลดลงเป็นไปตามส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้าเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนตามสัดส่วนที่บริษัทจ่ายชำระ หากส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า เกินกว่ามูลค่าเงินลงทุน บริษัทก็อยู่ในส่วนของหนี้สิน

(14) หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของบริษัท โดยหลักประกอบด้วย ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ เจ้าหนี้กรมสรรพากร เจ้าหนี้เงินมัดจำมิเตอร์ไฟฟ้า กองทุนสำรองเลี้ยงชีพค้างจ่าย และ เงินประกันสังคมค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่น เท่ากับ 19.42 ล้านบาท 21.28 ล้านบาท และ 17.94 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.58 ร้อยละ 0.89 และร้อยละ 0.53 ของหนี้สินรวม โดยในปี 2567 หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจาก ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระลดลง 18.87 ล้านบาท และ เจ้าหนี้กรมสรรพากรลดลง 10.27 ล้านบาท สำหรับปี 2568 หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเนื่องจาก เจ้าหนี้กรมสรรพากรที่ครบกำหนดชำระในเดือนถัดไป โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง เนื่องจาก ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนดชำระ

4.6.1 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 4.86 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น 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

ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2567		2568		2569	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	3,000.00	37.72	3,000.00	41.63	3,000.00	36.40
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,000.00	37.72	3,000.00	41.63	3,000.00	36.40
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	12.37	0.16	12.37	0.17	12.37	0.15
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	49.85	0.63	60.13	0.83	60.13	0.73
ยังไม่ได้จัดสรร	1,524.09	19.16	1,736.56	24.10	1,814.50	22.02
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.04)	0.00	(0.04)	0.00	(0.04)	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,586.26	57.66	4,809.02	66.74	4,886.96	59.30

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

4.4 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 3 กิจกรรมหลัก ได้แก่ 1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ซึ่งโดยหลักเกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปรับปรุงด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดและรายการที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมลงทุนหรือจัดหาเงิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน เช่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และรายได้รับล่วงหน้า เป็นต้น 2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน ซึ่งโดยหลักเกิดจากการซื้อและจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า การให้กู้ยืมและรับชำระคืนเงินให้กู้ยืม การซื้อและจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึงเงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน และ 3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งโดยหลักเกิดจากการรับและชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน การออกหุ้นกู้ และการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2567	2568	2568	2569
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	166.41	(86.09)	(59.45)	(19.83)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(453.30)	994.46	(91.53)	16.85
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	98.74	(900.51)	156.92	7.88
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(188.15)	7.86	5.93	4.91
งวดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(0.37)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	206.47	18.31	18.31	26.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	18.31	26.18	23.87	31.08

(1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 166.41 ล้านบาท และ (86.09) ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (19.83) ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ (10.40) ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 268.61 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) การลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 376.44 ล้านบาท (2) การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับเท่ากับ 20.00 ล้านบาท (3) การลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 41.69 ล้านบาท (4) การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำและเงินจ่ายล่วงหน้าเท่ากับ 25.41 ล้านบาท (5) การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 52.77 ล้านบาท (6) การลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 54.24 ล้านบาท (7) การเพิ่มขึ้นของรายได้รับล่วงหน้าเท่ากับ 18.24 ล้านบาท (8) การลดลงของเงินรับล่วงหน้าเท่ากับ 14.32 ล้านบาท และ (9) การลดลงหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 40.76 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ

จ่ายดอกเบี้ย และภาษีเงินได้เท่ากับ 152.32 ล้านบาท และ 175.58 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 166.41 ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 271.71 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน เท่ากับ 15.68 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 53.95 ล้านบาท (2) การลดลงของภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืนเท่ากับ 54.09 ล้านบาท (3) เงินสดรับคืนค่าเงินมัดจำที่ดินเท่ากับ 22.05 ล้านบาท (4) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 42.10 ล้านบาท (5) การลดลงของรายได้รับล่วงหน้าเท่ากับ 9.12 ล้านบาท (6) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและโอนสิทธิที่ดิน 177.43 ล้านบาท (7) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 286.89 ล้านบาท และ (8) ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า 109.18 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย และภาษีเงินได้เท่ากับ 149.02 ล้านบาท และ 58.13 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (86.09) ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 97.20 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปในการ) การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 35.99 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 50.07 ล้านบาท และ (2) การลดลงของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 39.39 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ยและภาษีเงินได้เท่ากับ 64.03 ล้านบาท และ 16.18 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (19.83) ล้านบาท

(2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 และ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนเท่ากับ (453.30) ล้านบาท 994.46 ล้านบาท และ 16.85 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 453.30 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องลดลง 75.31 ล้านบาท (2) เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า 273.00 ล้านบาท (3) ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 34.89 ล้านบาท และ (4) ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่ากับ 87.15 ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 994.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) เงินสดจ่ายสุทธิจากการลงทุนในบริษัทย่อย 485.39 ล้านบาท (2) เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 595.32 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า (76.56) ล้านบาท และ (4) ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่ากับ (38.65) ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 16.85 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นสุทธิ (973.33) ล้านบาท (2) เงิน

มัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน 630.00 ล้านบาท (3) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันลดลงสุทธิ 177.10 ล้านบาท และ (4) เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 147.63 ล้านบาท

(3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 2568 และ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 98.74 ล้านบาท (900.51) ล้านบาท และ 7.88 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 98.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) การกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงเท่ากับ 1999.18 ล้านบาท (2) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 220.00 ล้านบาท (3) การชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร 99.31 ล้านบาท (4) การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 136.46 ล้านบาท และ (5) เงินสดรับจากการเพิ่มทุน 136.46 ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ (900.51) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) การกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงเท่ากับ (1,551.33) ล้านบาท (2) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,014.56 ล้านบาท (3) การชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร (326.85) ล้านบาท และ (4) การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (24.79) ล้านบาท (5) เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 665.00 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 7.88 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) เงินสดรับและเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ (32.38) ล้านบาท (2) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว 37.50 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (48.96) ล้านบาท (4) เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (7.91) ล้านบาท และ (5) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 60.00 ล้านบาท

4.5 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปีและสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดหกเดือน และสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน
	หน่วย	2567	2568	2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.60	1.02	0.73
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	12.08	11.54	9.81
ระยะเวลาย่อยชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	12.43	12.77	9.61
วงจรเงินสด	(วัน)	-0.35	-1.23	0.19

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 0.60 เท่า 1.02 เท่า และ 0.73 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2568 ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2567 จากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน โดยเฉพาะเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ขณะที่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2568 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2568 อัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 1.02 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการทยอยชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเช่นเดียวกับปี 2567

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 0.73 เท่า ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน อาทิ เงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน และหุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แม้ว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจะเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันก็ตาม

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

ปี 2568 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัท เท่ากับ -1.23 วัน ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้ที่สั้นลง และระยะเวลาย่อยชำระหนี้ที่ยาวนานขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัท เท่ากับ 0.19 วัน เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีระยะเวลาย่อยชำระหนี้ที่สั้นลง

อย่างไรก็ดี บริษัท มีลูกหนี้อื่นซึ่งไม่ใช่ลูกหนี้การค้าเป็นสัดส่วนที่มาก ซึ่งลูกหนี้ดังกล่าวไม่ได้มาจากธุรกิจหลักของบริษัท จึงส่งผลให้วงจรเงินสด (Cash Cycle) สะท้อนเพียงลูกหนี้การค้าของทางบริษัท เท่านั้น ไม่ได้สะท้อนภาพของลูกหนี้ในส่วนดังกล่าวของบริษัท

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

		สำหรับปีและสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวดหกเดือน และสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน
	หน่วย	2567	2568	2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.65	0.42	0.17
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^(a)	(เท่า)	16.49	5.11	4.12
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^(a)	(เท่า)	0.92	2.37	3.54
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ^(a)	(เท่า)	0.11	0.46	0.38

หมายเหตุ: อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อของสถาบันการเงินกำหนดให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่รวมเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่นับรวมหนี้สินจากสัญญาเช่า

(a) ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 และ 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.65 เท่า 0.42 เท่า และ 0.17 เท่า ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

สำหรับ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.65 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยใช้เงินที่ได้มาจากการเพิ่มทุน

สำหรับ ณ สิ้นปี 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.42 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากการชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี และส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรจากผลประกอบการของบริษัท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.17 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรจากผลประกอบการของบริษัท แม้ว่าส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้จะเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด

จำหน่าย

ณ สิ้นปี 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 16.49 เท่า 5.11 เท่า และ 4.12 เท่า ตามลำดับ

โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัท

สำหรับ ณ สิ้นปี 2567 บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 16.49 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ลดลง สาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการโครงการที่ลดลงเนื่องจากบริษัท ไม่มีรายได้ค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2566 แม้ว่าบริษัท มีการบริหารต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายบริหารอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมยิ่งขึ้น

สำหรับ ณ สิ้นปี 2568 บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 5.11 เท่า ลดลง/เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และได้รับผลจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า โดยบริษัท รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้ารวม 286.89 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด และบริษัท วัน ออริจิน บุญภา บางนา จำกัด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 4.12 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัท มีกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 50.14 ล้านบาท จากจำหน่ายที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ วัน ออริจิน บางเทาให้กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ สิ้นปี 2567 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 0.92 เท่า 2.37 เท่า และ 3.54 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวสะท้อนความสามารถของบริษัท ในการรองรับภาระดอกเบี้ยจากผลการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2567 บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานลดลงจากปีก่อนหน้า

ณ สิ้นปี 2568 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยของบริษัท อยู่ที่ 2.37 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานของบริษัท ที่ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งช่วยเพิ่มความสามารถในการรองรับต้นทุนทางการเงิน แม้ว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2567

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยของบริษัท อยู่ที่ 3.54 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก ผลการดำเนินงานของบริษัท ที่ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งช่วยเพิ่มความสามารถในการรองรับต้นทุนทางการเงิน แม้ว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2568

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ณ สิ้นปี 2567 และ 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.11 เท่า 0.46 เท่า และ 0.38 เท่า ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและภาระในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ทั้งนี้ สำหรับช่วงเวลาที่มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า มีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีการลงทุนและพัฒนาโครงการโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ มีภาระในการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยจากแหล่งเงินทุนต่างๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารจัดการภาระหนี้โดยทยอยชำระคืนเงินกู้ตามกำหนด รวมถึงบริหารกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการชำระเงินต้น ดอกเบี้ย และภาระผูกพันทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาโครงสร้างและแหล่งเงินทุนให้เหมาะสมกับแผนการลงทุนและกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในแต่ละช่วงเวลา

4.6 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

(ก) ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

(1) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ดังนี้ 1.1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 2 ล้านบาท 1.2) สัญญาก่อสร้างโรงแรม จำนวน 1,170 ล้านบาท และ 1.3) สัญญาก่อสร้างองค์พาณิชย์อื่น จำนวน 127 ล้านบาท

(2) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 การร่วมคำมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ดังนี้ 2.1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 28 ล้านบาท 2.2) สัญญาก่อสร้างโรงแรม จำนวน 220 ล้านบาท 2.3) สัญญาก่อสร้างโรงแรม (สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ) จำนวน 1 ล้านบาท และ 2.4) สัญญาก่อสร้างองค์พาณิชย์อื่น (สกุลเงินบาท) จำนวน 167 ล้านบาท

(ข) ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะยาวที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

a) วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทย่อยมีสัญญาเช่าที่ดินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้จำนวน 1 ฉบับ (31 ธันวาคม 2568: 1 ฉบับ) เพื่อใช้ที่ดินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจ สัญญาเช่าได้กำหนดเงื่อนไขให้บริษัทย่อยทำการก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญา นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และมีระยะเวลาเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาพัฒนาโครงการดังกล่าว

b) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 การร่วมคำมีสัญญาเช่าที่ดินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้จำนวน 2 ฉบับ (31 ธันวาคม 2568: 2 ฉบับ) เพื่อใช้ที่ดินดังกล่าวในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าได้กำหนดวันที่ส่งมอบที่ดินให้กับผู้เช่าและเงื่อนไขการร่วมคำทำการก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญา นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและมีระยะเวลาเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาพัฒนาโครงการดังกล่าว

(ค) ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระของเงินลงทุนในการร่วมคำ จำนวน 216 ล้านบาท

(ง) ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทและการร่วมค้าได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) และสัญญาแฟรนไชส์โรงแรมกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม โดยมีระยะเวลาตั้งแต่ 16 ปีถึง 20 ปี นับตั้งแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการหรือวันที่ในสัญญา ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญา บริษัทและการร่วมค้าคาดว่าจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหาร กำไรของแท่นและสงเคราะห์การเป็นตัวละครต่าง ๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และตกลงที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา

4.7 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- (ก) เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน วงเงินรวมไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน บริษัทฯออกขายเมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2569 และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 มกราคม 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
- (ข) ในเดือนกรกฎาคม 2569 บริษัทฯยอยสองแห่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อเป็นหลักประกันหุ้นกู้ของบริษัทฯใหญ่
- (ค) เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติ ดังนี้
 - ก) อนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ออริจิน วัน พร้อมพงษ์ จำกัด และ บริษัท ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทฯ จำนวน 21,070,000 หุ้น และ 31,360,000 หุ้น ตามลำดับ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนของทั้งสองบริษัทจากผู้ร่วมค้าเดิมเป็นจำนวนเงิน 227 ล้านบาท และ 310 ล้านบาท ตามลำดับ และได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2569 ต่อมาเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 บริษัทฯได้รับโอนหุ้นทั้งสองบริษัทและจ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว ทั้งนี้ การซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวทำให้สัดส่วนการลงทุนเปลี่ยนจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ส่งผลให้เงินลงทุนเปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย ณ วันที่บริษัทฯ ได้อำนาจควบคุม (16 กรกฎาคม 2569)
 - ข) อนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท ออริจิน วัน พร้อมพงษ์ จำกัด และ บริษัท ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 43,000,000 หุ้น และ 64,000,000 หุ้น ตามลำดับ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของทั้งสองบริษัทให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีมูลค่ารวม 1,095 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2569 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ต่อมาเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 บริษัทฯได้โอนหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อยทั้งสองแห่งให้แก่ผู้ซื้อดังกล่าวแล้ว ส่งผลให้บริษัทฯ สิ้นสุดการถือหุ้นในทั้งสองบริษัทดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับรู้รายการการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนและการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวในไตรมาสที่สามของปี 2569